

Señor

JUEZ VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

Correo ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref.: PROCESO:	VERBAL RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	CORPORACION UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
DEMANDADOS:	MAGDA ESPERANZA LOZANO ROJAS y BIENES & RAICES INMOBILIARIA
Expediente:	No. 11001310302820210032200
Asunto:	CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES

RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.270.813 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 34.441 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado principal, según poder que me confirió la demandada en diligencia practicada por el Despacho el pasado 27 de octubre del año en curso, reconociéndome personería para actual y **LUIS ANTONIO BABATIVA VERGARA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.290.551, con Tarjeta Profesional No. 83.252 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado suplente; en nuestra condición de apoderados judiciales de la pasiva, señora **MAGDA ESPERANZA LOZANO ROJAS**, mayor de edad, vecina y residente en la Ciudad de Girardot - Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.551.073, en calidad de gerente y propietaria del establecimiento de comercio, denominado **BIENES & RAICES INMOBILIARIA**, con número de matrícula mercantil No. 17830, domiciliada en la Ciudad de Girardot - Cundinamarca, atentamente manifestamos a usted, que estando dentro del término de ley; nos permitimos dar respuesta a la demanda del epígrafe y formular

excepciones de mérito a la acción de restitución especial, deprecada por la CORPORACION UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA, conforme a lo siguiente:

A LOS HECHOS:

PRIMERO: ES CIERTO. Conforme al contrato de arrendamiento que se allega con las pruebas documentales de la demanda.

SEGUNDO: ES CIERTO y ACLARO. El contrato de arrendamiento fue redactado por la parte arrendadora (BIENES & RAICES INMOBILIARIA), y su contenido puesto en consideración del arrendatario (Carolina Hernández Tascón funcionaria de la Corporación Universidad Piloto de Colombia), toda vez que es un contrato consensual, cuya característica principal es que ambas partes deben de estar de acuerdo en el contrato que se suscribirá, como en efecto sucedió.

Ahora bien, respecto a lo manifestado a la figura de "*consignataria*", estamos ante una disponibilidad y no la propiedad del bien inmueble; el cual se encuentra conforme el poder otorgado por la totalidad de propietarios del bien inmueble, materia del contrato y ubicado en la Carrera 8 No. 45 - 21 de la ciudad de Bogotá D.C.

TERCERO: ES CIERTO. Conforme la documental aportada con el plenario.

CUARTO: ES CIERTO y ACLARO. Las partes acordaron un "otro sí" relacionado con el contrato de arrendamiento principal del local comercial No. 828, modificaciones previstas por la parte demandante, y las cuales fueron consideradas y aceptadas por las partes.

QUINTO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme a la documental allegada con el plenario; ahora bien, se observa que la parte demandante confiesa que hubo incumplimiento en el contrato de arrendamiento al

incurrir en mora en el pago del canon mensual, como en el incumplimiento de la cláusula Decima, respecto al no aviso de las mejoras efectuadas sin contar con el consentimiento de la arrendadora; másaún cuandosabia la arrendataria que se trataba de un inmueble de patrimonio cultural arquitectónico que no permite modificación alguna ni externa e interna sin el previo permiso del Instituto del patrimonio cultural.

SEXTO: ES CIERTO. Conforme a la documental allegada con el plenario.

SÉPTIMO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme a la documental allegada con el plenario; se aclara que la comunicación es de fecha 6 de octubre de 2020, recibida el 7 de octubre de 2020 por la demandada, respuesta que se dio en nota del 27 de julio de 2020, donde se remitió la prórroga del contrato de arrendamiento 828. (Prueba No. 3).

OCTAVO: ES CIERTO. Teniendo en cuenta la documental allegada con el plenario.

NOVENO: ES CIERTO. Conforme a la documental allegada con el plenario. Igualmente, en la misma se le informa por la demandada, que si desea presentar una propuesta para la renovación del contrato de arrendamiento No. 828, una vez se venciera la vigencia.

DÉCIMO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme a la documental allegada con el plenario. Aclaro que, en misiva del 3 de marzo del año 2021, la demandada informo lo siguiente:

*"(...) Por lo anterior para el cumplimiento de las fechas propuestas por ustedes para realizar el pre inventario y la restitución del inmueble deberán estar al día con el pago de la obligación principal que es la totalidad de los cánones de arrendamiento hasta el día Diez (10) de Octubre del 2.022 según el otrosí No. 01 firmado el día veinte (20) del mes de abril de dos mil diecisiete (2017) que en su cláusula Segunda reza así: "**SEGUNDA***

30

TERMINO. *El término de duración del arrendamiento es de CINCO (5) AÑOS, NO PRORROGABLES, hasta el día **DIEZ (10) DE OCTUBRE DE 2022**". En el evento que las partes deseen continuar con la relación contractual, las mismas deberán suscribir un nuevo acuerdo.*" (Prueba No. 4).

Por lo anterior se colige, que no se ajusta a la verdad la manifestación que hace la parte demandante, por no observarse el cumplimiento del contrato de arrendamiento del cinco (5) de octubre de 2010, y el otrosí del veinte (20) de abril del año 2017 suscrito por las partes.

DÉCIMO PRIMERO: NO ME CONSTA. Atendiendo lo reglamentado en la Ley 527 de 1999 "*Por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y de las firmas digitales, y se establecen las entidades de certificación y dictan otras disposiciones*", lo anterior para indicar que teniendo en cuenta la prueba documental presentada por la parte actora, no se puede tener como tal, toda vez que ésta presenta una impresión, ya que no se encuentra en su formato digital, pues la impresión presentada no establece que la información está completa, y que proviene de un correo; lo que da una inseguridad en la técnica jurídica y que proviene de un correo; lo que da una inseguridad en la técnica jurídica, cuya finalidad es proporcionar equivalentes funcionales de las firmas manuscritas y de otros tipos de mecanismos de autenticación empleados en el soporte de papel, tales como los sellos, huellas, etc.

DÉCIMO SEGUNDO: ES CIERTO. Conforme a la documental que se allega con el plenario.

DÉCIMO TERCERO: ES CIERTO. Conforme a la documental que se allega con el plenario.

DÉCIMO CUARTO: NO ME CONSTA. Atendiendo lo reglamentado en la Ley 527 de 1999 "*Por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y de las firmas*

digitales, y se establecen las entidades de certificación y dictan otras disposiciones", ello, teniendo en cuenta que la prueba documental presentada por la parte actora, no se puede ser tenida como tal, toda vez que presenta una impresión, que no se encuentra en su formato digital, pues la impresión presentada no establece que la información está completa, y que proviene de un correo; lo que da una inseguridad en la técnica jurídica, cuya finalidad es proporcionar equivalentes funcionales de las firmas manuscritas y de otros tipos de mecanismos de autenticación empleados en el soporte de papel, tales como los sellos, huellas, etc.

DÉCIMO QUINTO: ES CIERTO Y ACLARO. La terminación anticipada que la parte demandante dispuso, conforme a la cláusula Trigésima Novena del contrato de arrendamiento; se encuentra prevista como un todo, teniendo en cuenta el Otrosí del 20 de abril de 2017, el cual no puede ser deslindado, ya que como se establece en la cláusula Trigésima Octava, amén delo previsto en el artículo 1594 del Código Civil, establece que si bien es una facultad del arrendatario terminar el contrato unilateralmente, también es cierto que establece que tiene que estar pagando la obligación principal, la cual consiste en el pago de los cánones de arrendamiento por los 5 años de la vigencia del contrato más la cláusula penal que corresponde a tres meses de canon.

Ahora bien, respecto del inciso descrito en el hecho 15, no se debe considerar como un hecho, sino como una apreciación subjetiva del apoderado de la parte demandante, toda vez que se encontraban las partes en una pre - entrega, que estaba condicionada a las estipulaciones del contrato de arrendamiento.

DÉCIMO SEXTO: NO ES UN HECHO. Es una manifestación subjetiva del apoderado de la parte actora, toda vez que narra situaciones que se han presentado, donde la parte demandante ha incumplido las condiciones que el contrato dispone de manera clara y concreta.

70

Cuando se refiere a la expedición de la factura electrónica de venta No. FM 27443, se debe aclarar, que una factura de venta expedida no se le puede modificar o editar la descripción que tiene el emisor, para este caso, la transacción enviada por el centro de pagos Virtual BANCO AV VILLAS, la cual claramente reza, "*Pago Penalidad- Terminación Contrato Arrendamiento Inmueble Cra. 8 No. 45 - 21 Bogotá D.C.*"; y dentro del formato del programa de la demandada se encontraba la descripción "*CLAUSULA PENAL POR TERMINACION DE CONTRATO ANTICIPADA*", conforme lo establece el contrato en su cláusula Trigésimo Novena, por lo anterior, como no era posible editar, anular o borrar la factura electrónica de venta, se dejó la expedida; para no incurrir en correcciones por nota débito o nota crédito de manera electrónica. Respecto de la instalación del aviso, se hizo conforme al objeto social que tiene la arrendadora, por ser la administradora del inmueble, sin generar perspicacias que la parte actora pretende generar.

DÉCIMO SÉPTIMO: ES PARCIALMENTE CIERTO y ACLARO. La comunicación es de fecha 9 de marzo de 2021, y radicada en las oficinas de la demandada el día 10 de marzo de 2021, dando respuesta a la misiva del día 3 de marzo de 2021, y no como quedó consignado en el hecho.

Se debe aclarar, que la parte actora, está desconociendo que hubo un incumplimiento a la cláusula Octava "*DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVACION DE LA COSA ARRENDADA*"; de lo anterior se desprende que no es solo sobre las cláusulas de terminación estipuladas en el contrato de arrendamiento del cinco (5) de octubre de 2010, y el Otrosí del veinte (20) de abril de 2017; así las cosas también se aclara que no es como lo expresa el apoderado (..). "*cuando se trata de una facultad pactada en el contrato redactado por la arrendadora..*", sino de la voluntad de las partes plasmadas en el contrato suscrito.

DÉCIMO OCTAVO: ES CIERTO. Conforme a la documental que se allego con el plenario, y en la cual se observa que efectivamente la

parte actora no estaba cumpliendo a cabalidad el contrato de arrendamiento del cinco (5) de octubre de 2010, y el Otrosí del veinte (20) de abril de 2017; toda vez que fue pagada por la parte actora.

DÉCIMO NOVENO: ES CIERTO. Conforme a la documental que se allego con el plenario.

VIGÉSIMO: ES CIERTO. Conforme a la documental que se allego con el plenario.

VIGÉSIMO PRIMERO: NO ES UN HECHO. Es una manifestación del apoderado de la parte actora, nos atenemos a la documental allegada al plenario.

VIGÉSIMO SEGUNDO: NO ES UN HECHO. Es una manifestación del apoderado de la parte actora, nos atenemos a la documental allegada al plenario.

VIGÉSIMO TERCERO: NO ES UN HECHO. Es una manifestación del apoderado de la parte actora, nos atenemos a la documental allegada al plenario.

VIGÉSIMO CUARTO: NO ES UN HECHO. Es una manifestación del apoderado de la parte actora, nos atenemos a la documental allegada al plenario.

VIGÉSIMO QUINTO: NO ES UN HECHO. Es una manifestación del apoderado de la parte actora, nos atenemos a la documental allegada al plenario.

VIGÉSIMO SEXTO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme a la documental que se allego con el plenario. Igualmente se manifestó que los propietarios estarían atentos al día y hora para realizar una video llamada, con los profesionales del derecho, para hablar sobre el tema específico de entrega el bien inmueble, teniendo en cuenta las condiciones del contrato de arrendamiento del cinco (5) de octubre de 2010 y el Otrosí del veinte (20) de abril de 2017.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme a la documental que se allego con el plenario. Se aclara que la propuesta de la demandante debía cumplir, no solo con las cláusulas que se han tomado como tema único en el plenario, sino en conjunto del contrato de arrendamiento y el otro sí suscrito por ambas partes.

VIGÉSIMO OCTAVO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme a la documental que se allego con el plenario; se aclara que no es como el apoderado manifiesta en el hecho 28, lo decidido, toda vez que en la comunicación del 12 de abril de 2021 enviada por la demandante, reza "...Para tal propósito y si les queda bien, *cordialmente la invitamos a Usted, a los demás copropietarios y/o asesores jurídicos que quieran asistir, a una reunión virtual que podría llevarse a cabo el próximo jueves 15 o viernes 16 de abril entre las 10:00 a.m. y las 12:00 m.* Con tal fin le rogamos nos confirme cual día sería el seleccionado o, si prefieren otra fecha, nos señalen cuál sería y, adicionalmente, nos indiquen las direcciones electrónicas de quienes participarían, para hacerles llegar la correspondiente invitación." (Subrayado fuera de texto original).

Por lo anterior, la demandada señora MAGDA ESPERANZA LOZANO ROJAS, en comunicación del 14 de abril de 2021, informa a la demandante lo siguiente, *"...Atendiendo su solicitud confirmamos el día viernes 16 de abril de 10:00 a.m. a 12:00 m, para reunión virtual, solicitamos sus correos para enviar la invitación.."*

Ahora bien, respecto al desarrollo de la reunión, se deja claro que la demandante, no acepta el incumplimiento que tuvo en el contrato de arrendamiento junto con el Otrosí, sobre las condiciones de conservación y entrega que se encontraban debidamente estipuladas, y las cuales no fueron cumplidas por la parte actora.

VIGÉSIMO NOVENO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme a la documental que se allegó con el plenario; se aclara que en la comunicación relacionada en el numeral 3º, la parte demandante hace una confesión al manifestar lo siguiente:..." *a la fecha se están realizando las adecuaciones correspondientes para dejar el inmueble en el estado original en el que fue recibido...*", lo que no cumplió la parte actora, si se tiene en cuenta que el día 27 de octubre del 2022 se programó por el despacho una inspección ocular, en la que se hizo entrega del inmueble de manera física real y material a la arrendadora demandada, diligencia donde en la que se hizo un registro fílmico donde se evidencia el estado del inmueble y las modificaciones que a este le realizaron, entre otras haberle colocado una pintura negra a la totalidad del piso del inmueble que originalmente era en madera.

TRIGÉSIMO: ES CIERTO y ACLARO. Se manifestó en la comunicación enunciada, que debían hacer la entrega del bien inmueble atendiendo lo estipulado en el contrato de arrendamiento y en el Otrosí, toda vez que la parte actora, no ha cumplido con las condiciones contractuales, respecto a los cambios físicos y estéticos que le realizaron al inmueble, así como del pago de los servicios públicos hasta la entrega real y material del inmueble a la arrendadora.

TRIGÉSIMO PRIMERO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme la documental allegada con el plenario; se aclara que la demandante no cumplió con las condiciones contractuales de entrega del bien inmueble, por eso no es de recibo lo manifestado por el apoderado al mencionar",..."*Igualmente reiteró que la parte arrendadora fue quien*

53+

hizo caso omiso de la pre-entrega ofrecida para el tres (3) de mayo, guardando silencio y no compareciendo, cuando ése era el momento para revisar el bien y aducir los ajustes correspondientes según el inventario."

Ahora bien, si bien es cierto que no se asistió en la fecha, se debe aclarar que la demandante no se pronunció sobre el punto tratado en la comunicación del 6 de mayo de 2021, reza, ..."Es de vital importancia que nos informen por este medio la forma y el modo en que realizaron o van a realizar la demolición de la escalera que construyeron para integrar el inmueble al predio colindante posterior con los respectivos registros fotográficos y videos, teniendo en cuenta que dicha obra se realizó sin la aprobación ni conocimiento de los propietarios ni del arrendador."

Manifestación que no fue absuelta por la demandante, en ninguna de las comunicaciones que se cruzaron en la época, evidenciándose el incumplimiento por parte de los arrendatarios del contrato de arrendamiento, fuente de obligaciones para las partes.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: ES CIERTO. Conforme a la documental allegada con el plenario.

TRIGÉSIMO TERCERO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme a la documental allegada con el plenario; se aclara que el cambio de la fecha de entrega del inmueble fue solicitado por la parte actora en la comunicación del 7 de mayo de 2021, visto en el numeral 7 de la misma.

Así las cosas, se dio respuesta en comunicación del 11 de mayo de 2021, confirmando la cita de entrega para el día 31 de mayo de 2021 desde las 10:00 a.m. hasta las 12:00 m; informando la razón de no poder recibir en horas de la tarde.

De esta manera, se ha visto como la parte actora no acepta el incumplimiento del contrato de arrendamiento y del Otrosí, respecto de la entrega y conservación del bien inmueble.

TRIGÉSIMO CUARTO: ES CIERTO y ACLARO. Ante el incumplimiento si existe una obligación clara, expresa y exigible, dado que no se ha cumplido de manera cabal y concreta las condiciones contractuales suscritas el 5 de octubre de 2010 y con el Otrosí del 20 de abril de 2017.

TRIGÉSIMO QUINTO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme a la documental allegada; pero se itera que ante las modificaciones y cambios que la demandante realizo, era necesario tener el concepto de un profesional (Arquitecto), experto calificado en inmuebles de interés cultural y arquitectónico para poder verificar que los cambios físicos y estéticos existían, al ser un bien inmueble que hace parte del patrimonio arquitectónico de Bogotá D.C., por ende, está protegido por la Ley 1185 de 2008, al ser un inmueble que por sus especiales condiciones ha sido declarado como bien de interés cultural.

TRIGÉSIMO SEXTO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme a la documental allegada al plenario; que la no aceptación de recibir el bien inmueble, no es por capricho de la aquí demandada, sino por el reiterado incumplimiento por parte de la demandante en las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento del 5 de octubre de 2010 y el Otrosí del 20 de abril de 2017; esos es, en los cambios físicos y estéticos que le realizaron al bien inmueble.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: ES CIERTO y ACLARO. Se ha manifestado de manera persistente a la parte actora que los cambios físicos y estéticos realizados al bien inmueble, fueron ejecutados sin el permiso de la arrendadora; máxime que estamos ante un bien protegido por Ley 1185 de 2008, al ser un inmueble que por sus especiales condiciones ha sido

declarado como bien de interés cultural o patrimonio arquitectónico al que no le es permitido ser modificado ni al interior ni al exterior.

TRIGÉSIMO OCTAVO: NO ME CONSTA. Me atengo a lo que se pruebe, en cuanto fuere admisible en derecho.

TRIGÉSIMO NOVENO:ES CIERTO Y ALCARO. El apoderado de la parte demandante no manifiesta que, si bien es cierto, no se asistió a la reunión del 3 de mayo de 2021, la arrendadora informo a los arrendatarios de observaciones como la escalera construida en el interior del inmueble, la cual no fue autorizada, y no se pronunciaron al respecto, del muro, de las puertas; situación que no fue tomada en cuenta y por esa razón se llegó al punto en que nos encontramos, incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de la actora.

CUADRAGÉSIMO: ES CIERTO Y ACLARO. Si bien es cierto se realizó una posible entrega de inmueble arrendado, también es cierto, que esa fallida entrega no se podía realizar, en atención a que el pedio no se encontraba conforme a las condiciones específicas que se habían conversado de manera verbal y escrita; toda vez, que hay cambios físicos y estéticos en el inmueble, lo que da un claro incumplimiento de la parte actora ante el contrato de arrendamiento y Otrosí suscrito por las partes; pues una de las condiciones es la entrega del inmueble en las condiciones en que fue arrendado; claro esta salvo las acordadas por las partes, sumado que dichas modificaciones implican millonarias multas y sanciones por el instituto de patrimonio cultural, que la demandada no puede ni está dispuesta a asumir .

CUADRAGÉSIMO PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO Y ACLARO. Conforme a la documental allegada al plenario; se aclara que la pretendida restitución del día 31 de mayo del año 2021, no pudo ser llevada a cabo, pues al verificarse el predio objeto del contrato de arrendamiento, éste no cumplía con lo estipulado en el INVENTARIO inicial del contrato de arrendamiento de fecha 5 de octubre de 2010, junto con el Otrosí del 20 de abril de 2017;pues se encontraban cambios

físicos y estéticos dentro del bien inmueble, no consentidos ni autorizados por mi mandante; ya que con ello se afecta a la parte arrendadora, teniendo en cuenta que estamos ante un bien de interés cultural, protegido por la Ley 1185 de 2008 (Legislación y normas generales para la gestión, protección y salvaguardia del patrimonio cultural en Colombia), y el Decreto reglamentario 2358 de 2019 (por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultural, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial), donde se describen los requisitos que se deben tener en cuenta para modificaciones internas o externas de esta clase de bienes, situación no tenida en cuenta por la aquí demandante, que cuenta con una prestigiosa facultad de arquitectura, y omitió normas de orden público, con las consecuencias conocidas de millonarias sanciones para los propietarios del inmueble de marras que bajo ninguna circunstancia iban ni van a asumir.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO Y ACLARO. Conforme a la documental allegada con el plenario; se aclara al apoderado que no es cierto lo consignado en el hecho "*alegando un pretendido "incumplimiento al contrato de arrendamiento No. 828"*", pues ello es una realidad, toda vez que los arrendatarios no tuvieron en cuenta el Inventario entregado al inicio del contrato de arrendamiento del 5 de octubre de 2010 y el otrosí del 20 de abril de 2017, toda vez que hicieron modificaciones físicas y estéticas al bien inmueble que se encuentra protegido por la Ley 1185 de 2008 (Legislación y normas generales para la gestión, protección y salvaguardia del patrimonio cultural en Colombia), y el Decreto reglamentario 2358 de 2019 (por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultural, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial); las cuales fueron obviadas por el arrendatario, siendo un profesional en esa materia, por poseer una facultad de arquitectura; luego con mayor rigurosidad se ha debido tenido en cuenta las normas citadas, ya que cuenta con profesionales que imparten a los nuevos arquitectos el respeto por las esencia de la carrera, que abiertamente ignoró.

CUADRAGÉSIMO TERCERO: ES CIERTO y ACLARO. Conforme a la documental allegada al plenario; se aclara, que se evidencian con el registro fotográfico el incumplimiento contractual que la parte actora tuvo sobre el inmueble, teniendo en cuenta las modificaciones que le realizó de manera interna y externa al bien, sin tener en cuenta la característica de ser un bien protegido por una ley especial, como es la Ley 1185 de 2008 (Legislación y normas generales para la gestión, protección y salvaguardia del patrimonio cultural en Colombia), y el Decreto reglamentario 2358 de 2019 (por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultural, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial), lo que el despacho pudo evidenciar y constatar en la diligencia del pasado 27 de octubre, en la que hizo presencia el mismo juez del despacho.

CUADRAGÉSIMO CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO y ACLARO.

En la comunicación descrita por el apoderado de la demandante, olvida que se deben respetar las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento, y que originalmente hay un Acta del 11 de octubre de 2010, en la cual aceptaron sin condición alguna, que:

"(...)Declaramos las partes que el inmueble ha sido entregado a la persona delegada por los arrendatarios a recibir, conforme al presente inventario. Acorde con el contrato de arrendamiento, los arrendatarios se comprometen a observar y mantener el inmueble y su correspondiente dotación, en el mismo estado en el que lo reciben, salvo los deterioros naturales originados en el uso decente del mismo, así como arreglar daños resultantes del maltrato o descuido en el lapso de la tenencia, si estos arreglos no se hicieran queda el arrendador autorizado para hacerlos por su cuenta y para cobrar ejecutivamente las sumas correspondientes a los arrendatarios; para este efecto convienen las partes en que las facturas de reparación de daños o de reposición de faltantes junto

37

con el contrato de arrendamiento prestarán mérito ejecutivo suficiente."

Ahora bien, sobre las fotos tomadas el 20 de febrero del año 2021, son una prueba documental, consistente en un registro fotográfico, para evidenciar que no se cumplía con las condiciones iniciales del acta de entrega y que debían tenerse en cuenta; conforme se encontraba dispuesto en la cláusula séptima "DE LA ENTREGA DE LA COSA ARRENDADA" Los ARRENDATARIOS declaran que han recibido el inmueble objeto del presente contrato en buen estado y de conformidad con el inventario que se firma por las partes en pliego separado y que para todos los efectos legales forman parte de este contrato."

Ahora bien, respecto a lo indicado por la demandante que se cumplió con la obligación principal, no es cierto, toda vez que no se estaba cumpliendo con la entrega material en las condiciones suscritas por las partes en Acta del 11 de octubre de 2010.

No es aceptable que la demandante desconozca que estamos ante un inmueble protegido por una ley especial, como es la Ley 1185 de 2008 (Legislación y normas generales para la gestión, protección y salvaguardia del patrimonio cultural en Colombia), y el Decreto reglamentario 2358 de 2019 (por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultural, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial), pues se reitera, el mayor recelo profesional que se ha debido tenido en cuenta las normas citadas, ya que cuenta con profesionales que imparten a los nuevos arquitectos el respeto por la esencia de la carrera, que abiertamente ignoró, pretendiendo desconocer la ley y especialmente cuando la arrendataria demandante por su actividad conoce perfectamente las condiciones de un bien de interés cultural y patrimonio arquitectónico.

CUADRAGÉSIMO QUINTO: ES CIERTO y ACLARO. Se le indico a la Corporación Universidad Piloto de Colombia, en la comunicación las razones jurídicas de porque no se podía dar por terminado el contrato de arrendamiento, conforme lo solicitaban que era por el "*posible cumplimiento*" de la cláusula de Terminación Anticipada del contrato; toda vez que no estaba teniendo en cuenta lo dispuesto en la cláusula octava (Clausula Penal) y lo reglado en el artículo 1594 el Código Civil colombiano, sobre la pena por incumplimiento.

CUADRAGÉSIMO SEXTO: ES PARCIALMENTE CIERTO Y ACLARO. El Informe Técnico que se solicitó realizar por mi poderdante, se remitió a la demandante, para demostrar el incumplimiento del contrato en las cláusulas Séptima, Octava, Novena, Décima y Décima Primera; toda vez que el informe se centró en las modificaciones realizadas al bien inmueble, el cual se encuentra protegido por una norma especial y un Decreto reglamentario.

Atendiendo la manifestación subjetiva realizada por el apoderado de la parte demandante, se aclara que el Informe Técnico no solo se puede hacer de manera presencial, sino que también se puede tener un registro fotográfico del sitio, lo que hace que con su experticia e idoneidad puede determinar las circunstancias que sean necesarias para llegar al origen del problema que se pretende probar, así como la cuantificación de los daños económicamente hablando, como las posibles soluciones con el fin de eliminar dichos daños, y la urgencia o peligro que se incurre al no reparar los daños encontrados.

Así las cosas, la parte demandada presentó el informe de manera descriptiva a la Corporación, con el fin de darles a conocer los motivos técnicos del incumplimiento de las cláusulas del contrato de arrendamiento y las posibles sanciones que la parte demandada, podría incurrir por ser un bien inmueble protegido, por una Ley especial la 1185 de 2008 (Legislación y normas generales para la gestión, protección y salvaguardia del patrimonio cultural en Colombia), y el Decreto reglamentario 2358 de 2019 (por el cual se modifica y adiciona

el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultural, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial), haciendo caso omiso al mismo.

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: NO ES CIERTO Y ACLARO. El contrato de arrendamiento no se ha terminado, teniendo en cuenta que no se han cumplido las condiciones de este, respecto a la entrega del bien inmueble.

Así las cosas, la arrendadora estaba ejerciendo su derecho de cobro, al enviar la factura de pago del canon de arrendamiento del mes de junio del año 2021, teniendo en cuenta que no se había terminado el contrato de arrendamiento, por no haberse recibido de manera material el inmueble, conforme al Acta de entrega del 11 de octubre de 2010, y las cláusulas aceptadas por las partes en el contrato de arrendamiento de fecha 5 de octubre de 2010, junto con el Otrosí del 20 de abril de 2017. Es relevante afirmar que para que la arrendadora pudiera tener acceso al inmueble, la demandante le exigía hacer la solicitud previa para ser aprobada autorizando el ingreso y delegando a un funcionario de la universidad para tal efecto; así fue el caso cuando se requirió ingresar con el perito arquitecto experto para determinar los cambios y modificaciones del inmueble.

CUADRAGÉSIMO OCTAVO: NO ES UN HECHO Y ACLARO. Es una apreciación subjetiva del apoderado de la parte demandante, sin embargo, se aclara que la demandante envía un cuadro Excel que desde un comienzo se contradice con lo informado en el hecho inmediatamente anterior (47), porque informa que "*no hay factura*", lo que no es cierto, toda vez que manifiesta en el hecho 47 que la arrendadora envía un cupón de pago el 24 de junio de 2021, tal como lo había realizado en meses anteriores.

Ahora bien, respecto a la formula aplicada en el cobro de los intereses de mora por el pago extemporáneo, no se hizo en debida forma, por parte de la entidad demandante.

CUADRAGÉSIMA NOVENO: NO ES UN HECHO y ALCARO. Es una manifestación subjetiva del apoderado de la demandante; me atengo a lo que se pruebe en el plenario. Teniendo en cuenta que es una Inmobiliaria cuyo objeto social es administrar bienes inmuebles conforme a la normatividad que se encuentra vigente, tanto a nivel comercial como de la superintendencia financiera. Situación que, en todo caso, no puede ser parte del presente asunto a tratar, por ser tal acto propio de otro tipo de acción.

QUINCUAGÉSIMO: ES CIERTO y ACLARO. La parte demandante contesto las comunicaciones y correos, pero no tuvo en cuenta que efectivamente no ha cumplido con las cláusulas debidamente aceptadas por está, al suscribir el contrato de arrendamiento del contrato de arrendamiento de fecha 5 de octubre de 2010 con Otrosí del 20 de abril de 2017.

Ahora bien, respecto a la cuenta de cobro presentada y no pagada por la corporación, se aclara que la misma se remitió teniendo en cuenta las cláusulas que consagran la entrega del bien inmueble, y de conservación.

QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: ES CIERTO y ACLARO. Es necesario aclarar al apoderado de la parte demandante, que en el contrato de arrendamiento reza la cláusula décima la cual se encuentra vigente, y no fue modificada por las partes;

(...) **DECIMA. -DELAS REFORMAS AL INMUEBLE.** Sea lo primero advertir que está prohibido al ARRENDATARIO efectuar variaciones y reformas de cualquier clase al inmueble arrendado. No obstante, cuando por necesidad inherente a la actividad de los

ARRENDATARIOS sea indispensable efectuar cualesquier variación o reforma al inmueble, esta deberá ser autorizada por escrito al ARRENDADOR, quien se reserva el derecho de hacer suyas las mejoras a la terminación del contrato de arrendamiento o de exigir al ARRENDATARIO que las levante dejando el inmueble en el estado en que se le entregó, cuando a su juicio dichas mejoras y reformas deprecien el inmueble. En todos los casos el ARRENDADOR no está obligado a pagar ni los costos de tales mejoras o reformas, aún en los casos en que haya autorizado expresamente, ni el costo de la restitución del inmueble al estado en que se entregó." (Subrayado fuera de texto original).

Así las cosas, la demandante debe pagar la factura presentada por el profesional Harvey Medina Laguna de HML Ingenieros Civiles, toda vez que nos encontramos ante un informe técnico dado por el estado de estructura de la adecuación realizada por la parte demandante; por ende, nos encontramos ante una cláusula vigente y que fue incumplida por la Corporación Universidad Piloto de Colombia.

QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: ES CIERTO y ACLARO. Tal como se contestó en el hecho 47, la arrendadora estaba ejerciendo su derecho al enviar la factura de pago del canon de arrendamiento del mes de julio del año 2021, teniendo en cuenta que no se había terminado el contrato de arrendamiento, por no haberse recibido de manera material el inmueble, conforme al Acta de entrega del 11 de octubre de 2010, y las cláusulas aceptadas por las partes en el contrato de arrendamiento del contrato de arrendamiento de fecha 5 de octubre de 2010 con Otrosí del 20 de abril de 2017. Téngase en cuenta que en presencia del señor juez, en audiencia de inspección judicial del pasado 27 de octubre se hizo la entrega de manera formal del inmueble objeto de la demanda y así quedo constancia en la respectiva acta.

QUINCUAGÉSIMO TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO y ACLARO. El apoderado de la parte demandante olvida que no es cierto que el contrato de arrendamiento se haya terminado, toda vez que la

Corporación Universidad Piloto de Colombia, continuaba con la tenencia material del bien inmueble, por ende el contrato de arrendamiento se encontraba vigente e incumplido por la demandante al no entregar conforme a las cláusulas aceptadas y no modificadas por las partes, en el contrato de arrendamiento inicial del 5 de octubre de 2010, y en el Otrosí del 27 de abril de 2017. La entrega se hizo hasta el pasado 27 de octubre del 2022 dentro de la diligencia judicial realizada en el mismo inmueble y en presencia del señor juez.

QUINCUAGÉSIMO CUARTO: NO ES CIERTO Y ACLARO. El apoderado de la parte demandante, manifiesta de manera errónea que se hicieron obras y adecuaciones adicionales, que no estaban previstas en el estado original del inmueble; lo cual no es cierto toda vez que al mirar el anexo 61, se observa que se encuentran pintura en pisos y paredes, demolición y desmontes de puertas, divisiones de vidrio, demolición de cielos rasos, muro en drywall, etc; obras que no se encontraban originalmente en la casa; pedio que se encuentra protegida por una ley especial la 1185 de 2008 (Legislación y normas generales para la gestión, protección y salvaguardia del patrimonio cultural en Colombia), y el Decreto reglamentario 2358 de 2019 (por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultural, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial), y lamentablemente ignorada por ésta, así lo pudo probar el despacho en la diligencia del pasado 27 de octubre.

Así las cosas, se observa claramente que no existió una entrega material y adecuada a lo dispuesto en el contrato de arrendamiento, por parte de la Corporación Universidad Piloto de Colombia a la arrendadora Inmobiliaria Bienes & Raíces, como lo han venido manifestando en el plenario.

QUINCUAGÉSIMO QUINTO: NO ES CIERTO Y ACLARO. Partimos de la base que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente, toda vez que no se realizó la entrega del bien inmueble, por no cumplir con las cláusulas estipuladas en el mismo, desde el contrato inicial del 5 de

octubre de 2010 y el Otrosí del 27 de abril de 2017, es decir que el predio se entrega, en el mismo estado en que se recibió.

Ahora bien, respecto a lo manifestado por el apoderado, que la parte demandante ha sufragado los gastos de tenencia como son el pago de servicios públicos y deben ser reembolsados por la demandada, no se debe tener en cuenta, toda vez que el contrato continúa vigente y se realizó la entrega material conforme la inspección judicial del día 27 de octubre de 2022, fijada por el Despacho; es decir, hasta ese momento se debe tener en cuenta que el contrato de arrendamiento tuvo vigencia, máxime que a esa fecha se observa y prueba que los servicios públicos no estaban al día.

QUINCUAGÉSIMO SEXTO: ES PARCIALMENTE CIERTO y ACLARO.

En primer lugar, es menester indicar al Despacho, la prueba de confesión que realiza el apoderado de la actora, sobre los motivos para contratar una firma y hacer las reparaciones alestado origina del inmueble, los cuales no fueron subsanados en su totalidad; luego el incumplimiento es palmario.

Si bien es cierto la demandante contrato los servicios de un profesional "*Ingeniero Civil Especialista en Estructuras*", no tuvo en cuenta que estamos ante un bien inmueble encuentra protegida por una ley especial la 1185 de 2008 (Legislación y normas generales para la gestión, protección y salvaguardia del patrimonio cultural en Colombia), y el Decreto reglamentario 2358 de 2019 (por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultural, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial).

QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO: ES CIERTO. Me atengo a lo que se pruebe con la documental allegada junto con el plenario.

QUINCUAGÉSIMO OCTAVO: ES PARCIALMENTE CIERTO y ACLARO. La demandante teniendo la idoneidad y el conocimiento sobre

706

el bien inmueble, por ser profesionales al impartir instrucción en una facultad de arquitectura, no le es de recibo, que no tuviera en cuenta que estamos ante un bien inmueble especial protegido por una normatividad, la cual se debe acatar y aplicar; situación que omitió o mejor no fue tomada en cuenta por la Corporación Universidad Piloto de Colombia, quien además dispuso que el pedio arrendado fuera utilizado por la facultad de Arquitectura. Luego la ignorancia de la ley no es excusa.

QUINCUGÉSIMO NOVENO: ES CIERTO. Me atengo a lo que se pruebe con la documental allegada junto con el plenario.

SEXAGÉSIMO: ES CIERTO. Me atengo a lo que se pruebe con la documental allegada junto con el plenario.

SEXAGÉSIMO PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO y ACLARO. Me atengo a lo que se pruebe con la documental allegada junto con el plenario. Se aclara en el sentido que el apoderado no manifiesta, que la comunicación explicaba las razones jurídicas y el incumplimiento del contrato de arrendamiento, al no tener en cuenta la rigurosidad de cada una de las cláusulas de entrega, mantenimiento y restauración del bien inmueble, aceptadas por la parte demandante, y nunca modificadas.

SEXAGÉSIMO SEGUNDO: ES CIERTO. Me atengo a lo que se pruebe con la documental allegada junto con el plenario.

SEXAGÉSIMO TERCERO: ES CIERTO. Me atengo a lo que se pruebe con la documental allegada junto con el plenario.

A LAS PRETENSIONES

Con respecto a las pretensiones de la parte demandante, mí representada **MAGDA ESPERANZA LOZANO ROJAS**, propietaria y

gerente del establecimiento de comercio, denominado **BIENES & RAICES INMOBILIARIA, NO LAS ACEPTA y se OPONE** expresamente a sus declaraciones y condenas, por cuanto adolecen del elemento esencial que permita declararlas, por las razones que se indican en el presente escrito, y de excepciones; **respecto de las pretensiones cuarta y quinta**, me opongo por lo siguiente:

No se debe declarar que existió un abuso del derecho por mi poderdante, y por ende una imposibilidad de reconocimiento de perjuicios, e intereses por la mora que el demandante incurrió al no cumplir a cabalidad con el pago de los cánones de arrendamiento, al no realizar en debida forma la entrega del bien inmueble, tal como se encontraba dispuesto en el contrato inicial del 5 de octubre de 2010, y el Otrosí del 27 de abril de 2017, sin contar los compromisos adquiridos por las partes.

Así las cosas, se debe tener en cuenta que la fecha que manifiesta la demandante 31 de mayo de 2021 no es la real, de terminación del contrato de arrendamiento, la fecha que se debe tener en cuenta es la que el Despacho en auto del 26 de agosto de 2022, fijo para la práctica de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encontraba el mismo.

Ahora bien, para el día 27 de octubre de 2022 a las 9:00 a.m., el señor Juez en compañía de su secretario Ad-Hoc, abrió la diligencia y realizó la entrega que se dispone en el numeral 8º del artículo 384 del código General del Proceso.

Así las cosas, la demandada no se encuentra en abuso del derecho, toda vez que no se reúnen los elementos constitutivos del mismo, al encontrarse ajustada la actuación por las facultades que la ley le brinda como arrendadora del bien y teniendo como base el contrato de arrendamiento; al tener como fecha de terminación del contrato de arrendamiento el día 27 de octubre de la presente anualidad; no se puede invertir la mora, cuando no quiere recibir el inmueble, toda vez

que conforme al ordenamiento jurídico, se establece que si media una justa causa por parte del arrendador dicha mora no se invierte y sigue en cabeza del arrendatario, causas que están plenamente probadas en el plenario cuando se demuestra que no se cumplen las cláusulas dispuestas para ello en el contrato de arrendamiento.

Respecto de las pretensiones **NOVENA Y DÉCIMA:** Solicito no se tenga en cuenta ninguna sanción o condena, teniendo en cuenta que la demandada ejerció su derecho no por capricho, sino conforme a la literalidad del contrato de arrendamiento dándole alcance a las cláusulas que se encontraban dispuestas para la entrega del bien inmueble y conforme al contrato inicial del 5 de octubre de 2010, el Otro sí del 27 de abril de 2017, y el Acta de entrega inicial del 11 de octubre de 2010.

Respecto de la pretensión DECIMO TERCERA, se condene a la parte demandante al pago de costas y gastos que originen el presente proceso.

EXCEPCIONES DE MERITO

Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la demanda y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren imprósperas, por lo contrario, cualquier otra EXCEPCIÓN que encuentre probada dentro del proceso se declare probada, por lo tanto se desatienda lo solicitado por el demandante.

1. - INOBSERVANCIA DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, RESPECTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE.

En los artículos 1996 al 2001 del Código Civil colombiano se encuentran dispuestas las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de

cosas, las cuales no fueron cumplidas por el demandante como se ha expresado en la contestación de los hechos.

Ahora bien, observando lo dispuesto en el artículo 2028 del Código Civil,

"Artículo 2028: *"Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción". (Las negrillas no son del texto original).*

Se debe entender que las modificaciones, adecuaciones y reparaciones que la parte demandante realizó, debió tener en cuenta los requisitos que se solicitaban, no solo por la parte demandada sino por ser un bien inmueble que se encuentra protegido por una ley especial, la 1185 de 2008 (Legislación y normas generales para la gestión, protección y salvaguardia del patrimonio cultural en Colombia), y el Decreto reglamentario 2358 de 2019 (por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultural, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial).

Ahora bien, lo que la parte demandante realizó no fueron reparaciones locativas, normales que ocurren por el transcurso del tiempo o por su deterioro natural; pero las modificaciones realizadas, representaban un peligro y riesgo de estabilidad de la estructura, como fue la demolición y cambio de muros, construcción de escaleras, cambio total del tejado, cambio de puertas de madera a vidrio, retiro de la cometida y medidor de gas, pintura de la totalidad del piso en color negro cuando originalmente era en madera a la vista, etc. desconociendo que es un bien que se encuentra protegido por una normatividad especial, donde la Corporación Universidad Piloto de Colombia debía conocer la tipología del bien, la cultura del arrendatario, la ubicación del bien y la destinación acordada para el mismo.

Se han presentado varios conceptos al respecto; la Revista de Derecho de la División de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Norte, LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL MANTENIMIENTO DE INMUEBLES ARRENDADOS ¿UN ESCENARIO DE JUSTICIA CONTRACTUAL? Gustavo Adolfo Marín Vélez. <https://rcientificas.uninorte.edu.co>

"El arrendatario deberá emplear en la conservación del bien el cuidado de un buen padre de familia, tal como lo previene el artículo 1.997 del Código Civil, al no existir ese cuidado incurrirá en culpa leve y es responsable de realizar las reparaciones necesarias.

Al parecer, esta consagración normativa encuentra estrecha relación con la filosofía que inspira nuestro sistema de la responsabilidad civil, contractual y extracontractual, en atención a lo dispuesto en el artículo 2.341 y siguientes del Estatuto Civil. Así, por vía de ejemplo, encontramos lo dispuesto en el artículo 2347 (responsabilidad por el hecho ajeno), artículo 2348 (responsabilidad de los padres frente a los daños ocasionados por sus hijos menores) y artículo 2349 (daños causados por los criados o sirvientes).

En nuestro criterio, esta responsabilidad civil extensiva del arrendatario a sus personas cercanas es razonable y se encuentra acorde con los principios generales que orientan la materia.

La preceptiva contenida en el artículo 2029 del Código Civil[®] establece por vía de ejemplo un conjunto de obligaciones de carácter general, íntimamente relacionadas con la conservación del inmueble durante la vigencia del contrato.

El artículo 2030 del mismo estatuto consagra también obligación de "... mantener limpios los pozos, acequias y cañerías y a deshollinar las chimeneas...", lógicamente en inmuebles que dispongan de estas dotaciones específicas. Incluso, en este particular punto de la relación contractual, el legislador sancionó drásticamente la negligencia grave del arrendatario si incumple tales obligaciones, evento en el cual podrá el arrendador solicitar la terminación judicial del contrato o demandar la indemnización

347

de los perjuicios que le fueren irrogados por el arrendatario con su negligencia grave.

Las obligaciones propias o derivadas de la conservación del inmueble arrendado están directamente relacionadas, o mejor aún, expresan conceptos de la teoría de los riesgos aplicable al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

Por consiguiente, al margen de esas obligaciones genéricas del arrendatario ya estudiadas, se hace necesario puntualizar las precisas obligaciones del locatario, según sea el tipo de daño o deterioro sufrido por el bien durante su tenencia."

De esta manera se observa que la parte demandante, no cumplió con lo pactado en el Acta de entrega del 11 de octubre de 2010, ni con las condiciones del contrato de arrendamiento inicial de fecha 5 de octubre de 2010, y el Otrosí del 27 de abril de 2017; lo que generó un incumplimiento en sus obligaciones legales y aceptadas en el contrato de arrendamiento.

2.- AUSENCIA EN LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE EN ATENCIÓN A LOS DERECHOS Y DEBERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Se configura una responsabilidad civil alegada, toda vez que el arrendatario está obligado a restituir el bien inmueble, en las mismas condiciones que aceptó al suscribir el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, en la Revista de Derecho de la División de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Norte, LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL MANTENIMIENTO DE INMUEBLES ARRENDADOS ¿UN ESCENARIO DE JUSTICIA CONTRACTUAL? Gustavo Adolfo Marín Vélez.

<https://rcientificas.uninorte.edu.co>

"2.5. La autorregulación de las partes

(...) "La jurisprudencia nacional, refiriéndose a este espacio de regulación autónoma interpartes, ha significado lo siguiente:

...Uno de los principios fundamentales que inspiran el Código Civil es el de la autonomía de la voluntad, conforme al cual, con las limitaciones impuestas por el orden público y por el derecho ajeno, los particulares pueden realizar actos jurídicos, con sujeción a las normas que los regulan en cuanto a su validez y eficacia, principio éste que en materia contractual alcanza expresión legislativa en el Artículo 1.602 del Código Civil que asigna a los contratos legalmente celebrados el carácter de ley para las partes, al punto que no pueden ser invalidados sino por su consentimiento mutuo o por causas legales (Corte Suprema de Justicia - Sala Civil. Sentencia del 17 de mayo de 1995. M.P. Pedro LafontPianetta).

Pero, justo es decirlo, este régimen de libertad contractual podría conducir a situaciones irregulares y en todo caso alejadas de la deseable justicia contractual que debe caracterizar las relaciones jurídicas. Esta especie de libertad contractual, por lo menos ahora obtenida vía interpretación normativa, debe conducirnos a una reflexión de carácter sociológico y que apunta a "humanizar las relaciones jurídicas", estableciendo un régimen regulatorio de la voluntad de las partes, que posibilite el libre juego de sus intereses dentro de un marco de deseable equilibrio prestacional. En este sentido, se considera que bien podrían ser espacios de uso legítimo de dicha libertad los siguientes aspectos:

- Consignar expresamente en el contrato que el arrendatario está en la obligación de informar o reportar de manera inmediata la ocurrencia de todo daño, desperfecto o anomalía en el inmueble arrendado, que le implique atender obligaciones que sean de su resorte o cargo exclusivo. De esta forma, se evitaría hacer más nocivos o graves los daños detectados en el inmueble, causándose así un mayor perjuicio tanto para el arrendatario como para el arrendador. (Subrayado fuera de texto original)

- Convenir expresamente en el contrato lo relativo a las mejoras útiles y/o voluptuarias, de tal forma que de manera clara las partes tengan claridad y conocimiento suficiente sobre sus

correlativas obligaciones y derechos. Por vía de ejemplo, podría exigirse al arrendatario la obligación de solicitar previamente y por escrito al arrendador, autorización para la ejecución de trabajos o la incorporación de bienes o servicios en el inmueble y que tengan el carácter de mejoras útiles. (Subrayado fuera de texto original)

- Establecer claramente en el contrato que el arrendador solamente reconocerá y/o pagará al arrendatario aquellas mejoras previamente aceptadas por ellas. Por consiguiente, la incorporación de mejoras por el arrendatario significaría un grave incumplimiento contractual de su parte, suficiente para estructurar una justa causal de terminación del contrato.

- Cuando las partes convengan la realización de mejoras en el inmueble arrendado, sería recomendable que el arrendatario solicitara por escrito la construcción de tales mejoras y el arrendador las autorizara utilizando igual medio. De esta forma, el arrendador podría dejar consignado que tales trabajos serán ejecutados bajo la total y exclusiva responsabilidad técnica, económica, laboral y jurídica del arrendatario, razón por la cual el arrendador quedará exonerado de cualquier responsabilidad civil, contractual o extracontractual, por daños o perjuicios causados a terceras personas con ocasión de tales trabajos. (Subrayado fuera de texto original)

Todo lo relacionado con mejoras y reparaciones en el inmueble arrendado deberá preferiblemente quedar consignado por escrito, reposando en archivos particulares de cada una de las partes, con miras a asegurar el esclarecimiento de los hechos en eventuales y futuras reclamaciones, judiciales o extrajudiciales, entre las partes contratantes.”.

De lo anterior, se concluye que las obligaciones del arrendatario se limitan a que debe tener un cuidado como buen padre de familia, y una conservación del bien inmueble arrendado, conforme a las normas consagradas en el código civil y en las normas especiales que el bien inmueble tenga como protección.

3.- NOM ADIPLIETI CONTRACTUS

Téngase en cuenta señor juez, que la parte demandante no cumplió con los compromisos contractuales derivados del contrato de arrendamiento, causándole a la demandada considerables daños y perjuicios que le pueden acarrear sanciones y multas millonarias por parte de la entidad vigilante de los predios calificados como Patrimonio Cultural y Arquitectónico de la ciudad, circunstancia que conlleva a que nuestra poderdante se negara a recibir el inmueble de manera anticipada como lo pretendía la demandante.

4. - EXCEPCION GENERICA

En caso de encontrar acreditados hechos que den lugar a la declaratoria de una excepción adicional a las ya planteadas, ruego al Despacho reconocerla al momento de dictar la correspondiente sentencia.

FUNDAMENTO LEGAL

Como establece el Código Civil en el art. 1602 que el contrato es ley para las partes es claro que el contrato de arrendamiento no es una excepción a dicha regla, por lo tanto, la integridad del contrato tiene que ser respetada tanto por el arrendador como para el arrendatario.

Teniendo claro lo anterior, en el contrato celebrado por la señora MAGDA ESPERANZA LOZANO ROJAS la cual ostenta la calidad de gerente del establecimiento de comercio de BIENES & RAICES INMOBILIARIA y la CORPORACIÓN UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA, ambas partes acordaron varias cláusulas modificando así el contrato de arrendamiento ordinario utilizando la facultad que les brinda el ordenamiento jurídico para modificar o crear contratos con la finalidad de satisfacer el interés de ambas partes.

Pues bien, para explicar correctamente se hará referencia a una a una de las cláusulas del contrato que son relevantes para el caso en concreto, empezando así:

1. *En la CLÁUSULA DECIMA establecen las partes la prohibición que tiene el arrendatario para modificar, realizar variaciones o cualquier reforma de cualquier clase al inmueble. No obstante, lo anterior si es necesario por la causa del arrendatario es necesario el consentimiento por escrito del arrendador ya que de no ser así se estaría incumpliendo el contrato de arrendamiento.*

Lo anterior no es una prerrogativa a favor del arrendador de forma arbitraria sino por el contrario tiene una justificación legal y que responde a la esencia del mismo bien. La justificación legal se encuentra, entre muchas, en el artículo 2028 del Código Civil el cual brinda las obligaciones del arrendatario, entre muchas se encuentra la obligación de mantener el edificio en el estado que lo recibió. Con respecto a la esencia del inmueble hay que tener claro que como lo establecen los anexos el inmueble es considerado por patrimonio cultural, es decir, para la administración es un inmueble que tiene un carácter de cuidado mayor a los inmuebles que no ostentan dicha calidad por la importancia histórica que tienen para nuestro país.

2. CLÁUSULA DECIMO CUARTA: Establece la obligación específica del arrendatario de conservar la integridad del piso y paredes del inmueble que abiertamente fue incumplida por el mismo al pintar el piso de madera con pintura negra y a modificar una de las paredes del inmueble vulnerando así.

PRUEBAS

Solicito se tengan como pruebas las siguientes, además de las solicitadas y aportadas por la demandante, según su valor probatorio,

las siguientes:

1.- DOCUMENTALES:

Sírvase tener como documentos los aportados por la actora, en cuanto fueren admisibles en derecho.

Adicional a ello, se aporta con este escrito las siguientes:

1.- Informe Técnico o peritaje realizado por Eduardo Mendoza Flores Arquitecto Restaurador, reconocido como tal por el instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Manifiesto, conforme lo previsto en el precepto 227 del código general del proceso, anuncio que allego dictamen pericial sobre el inmueble arrendado, que determina los cambios realizados y sus implicaciones frente a la normatividad vigente. No obstante solicito se sirva fijar el término para presentar en físico experticia anunciada, en caso que así lo disponga el Despacho.

Con lo anterior se pretende demostrar que en efecto al inmueble objeto de la demanda, la parte activa realizo una serie de cambios inconsultos que afectan sustancialmente el predio que obligó a la parte demandada a no recibirlo como de manera anticipada pretendía la Universidad demandante.

2.- Resolución número 000667 del 10-12-2021, del Instituto Distrital de Patrimonio en la que en su página número 3 se describe el inmueble objeto de la demanda, en la página número 4 y 5 se aprecia un registro fotográfico del inmueble y señala las modificaciones del inmueble, en la página número 7 se señala la falta de permisos para los cambios.

Con lo anterior se pretende demostrar que EL SUBDIRECTOR DE LA SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO DEL INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL, Ricardo Escobar Álvarez practico inspección ocular al inmueble de marras advirtiendo las modificaciones inconsultas e ilegales al inmueble.

3.- Informe y concepto que señala que la casa materia de esta demanda en efecto se encuentra dentro de los inmuebles protegidos como Patrimonio Cultural y Arquitectónico de la ciudad y consecuentemente observa las restricciones a la arquitectura del inmueble, advirtiendo las penalidades y sanciones millonarias a las que se hace acreedor el propietario por realizarlas sin los permisos necesarios por parte de Instituto Distrital de patrimonio cultural. Me permito transcribir textualmente, resaltando asuntos relevante para el caso que nos ocupa.

"...Con normas rígidas para evitar su demolición y abandono, quedaron definidos, uno a uno, los inmuebles de conservación arquitectónica en Bogotá. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), a través del decreto 327, reglamentario del Acuerdo 6 de 1990, estableció cada una de las edificaciones de la ciudad, con nombre y dirección, que son dignas de preservarse.

Sobre dichos inmuebles no se permitirán obras que alteren en lo más mínimo el proyecto arquitectónico original.

Se trata del Decreto 327, de mayo 29 de este año, reglamentario del Acuerdo 6 de 1990. Asigna el tratamiento especial de conservación arquitectónica a los inmuebles definidos en este rango y fija normas específicas para su manejo, a tal punto que los hace intocables.

Según el decreto, el tratamiento especial de conservación está integrado por cuatro categorías: conservación histórica, conservación urbanística, conservación arquitectónica y conservación artística. El tratamiento especial de conservación se aplicará, en lo sucesivo, a los inmuebles individuales que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico, aciertos importantes en el campo de la creación arquitectónica y de una determinada época de Bogotá y que aportan formas valiosas de arquitectura para la consolidación de la identidad de la ciudad y el enriquecimiento de su estructura.

Fueron clasificados en dos: monumentos nacionales y edificaciones de conservación arquitectónica.

El decreto contempla, de otro lado, drásticas sanciones para

384

quien demuela o altere este tipo de inmuebles, con multas de hasta de 200 salarios mínimos, con el agravante de que en los lotes solo se podrá volver a construir el valor arquitectónico destruido. Las joyas para cuidar Las siguientes son las direcciones de los inmuebles de conservación arquitectónica, según el decreto 327: ALCALDIA DE CHAPINERO: Calle 64 N. 7 - 89 Chapinero Norte; Carrera 13 N. 51 - 97/13 - 19 Marly; Calle 85 N. 22 - 12 El Lago; Calle 92 N. 16 - 11 Chico; Calle 86A N. 15 - 31 Country; Calle 57 N. 16A - 08 Chapinero Occidental; Calle 41 N. 13 - 25/31/41/45/47 Sucre; Carrera 13A N. 41 - 27/31/39 Sucre; Calle 42 N. 13 - 62/50 Sucre; Calle 42 N. 13 - 65 Sucre; Calle 42 N. 8 - 72/70/54/48/46/44/42 Sucre; Carrera 14 N. 41 - 74 Sucre; Calle 40A N. 13 - 68/60 Sucre; Diagonal 40 N. 13 - 20/24/42/46 Sucre; Diagonal 40 N. 13 - 68 Sucre; Carrera 7 N. 57 - 67 Chapinero Central; Calle 59 N. 13 - 32/34 Chapinero Central; Calle 44 N. 8 - 50/44 Sucre; Calle 73 N. 11 - 54 Porciúncula; Carrera 8 N. 47 - 28/16/12 - 7 - 54 Marly; Carrera 7 N. 93 - 01 Museo El Chico; Carrera 7 N. 60 - 11/19/21/25/27/35 Chapinero Central; Calle 66 N. 7 - 69 Chapinero Norte; Calle 66 N. 7 - 59 Chapinero; Carrera 7 N. 64 - 43/57 Chapinero; Carrera 7 N. 66 - 99 Chapinero Central; Calle 65 Carrera 7 N. 64 - 59/7 - 25 Chapinero; Carrera 8 N. 41-24/14 - 41-40/38 7-64/56 Sucre; Calle 42 N. 7 - 83/85/93 Sucre; Calle 45 N. 8 - 54/40 Sucre; Calle 45 N. 9 - 07; Calle 45 N. 8 - 95; Calle 45 N. 8 - 91; Calle 45 N. 8 - 75; Calle 45 N. 8 - 71; Calle 45 N. 8 - 55; Calle 45 N. 8 - 53; Calle 45 N. 8 - 39; Calle 45 N. 8 - 35; Calle 45 N. 8 - 25/17; Calle 45 N. 7 - 57; Calle 45 N. 7 - 41; Calle 45 N. 7 - 37; Calle 45 N. 7 - 19; Calle 45 N. 7 - 12; Calle 45 N. 7 - 16; Calle 45 N. 7 - 34; Calle 45 N. 7 - 36; Carrera 8 N. 45 - 00/16; Carrera 8 N. 45 - 41; ~~Carrera 8 N. 48 - 21~~; Calle 45 N. 8 - 14; Calle 45 N. 8 - 32; Calle 52 N. 9 - 55; Calle 52 N. 51 - 88; Calle 52 N. 51 - 82; Carrera 7 N. 70 - 40 Emaus; Carrera 7 N. 72 - 28 Porciúncula; Carrera 7 N. 79 - 46 Nogal; Carrera 7 N. 79 - 22 Nogal; Carrera 7 N. 80 - 50 Cabrera"

Con lo anterior se pretende demostrar que en efecto el inmueble está protegido y que cualquier modificación implica como mínimo una multa de 200 Salarios Mínimos Legales Vigentes.

4.- Acta de visita de inspección por la Secretaria de Cultura, Recreación y Deporte del Distrito de Bogotá donde igual consta las modificaciones que de manera inconsulta se le realizaron al inmueble arrendado, sin

281

que a la fecha de entrega (27 Octubre 2022), se hayan corregido.

4.-PRUEBA TRASLADADA

Comedidamente solicito se tenga en cuenta el acta, registro fílmico y demás actuaciones, que se levantó el pasado 27 de octubre del 2022 en diligencia de inspección judicial y ocular al inmueble, en la que hizo presencia el mismo juez, donde quedo probado las modificaciones inconsultas que hizo la demandante al inmueble, entre otras el cambio del muro de la entrada y la suspensión y el retiro de la cometida del gas con su medidor; para probar aun mas tal hecho, presento las facturas de cobro del servicio que mensualmente llegan donde se cobra el costo básico. Cabe anotar que el Sr. Juez a solicitud de parte verifíco la inexistencia de dicho servicio. No sobra advertir que cuando se entrego el inmueble en arrendamiento, contaba con el mismo

5.- Copia de los recibos públicos domiciliarios dejados de cancelar por la universidad demandante, los que la actora se vio avocada a cancelar para evitar la suspensión del servicio y/o retiro de medidores.

6.- INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al Despacho, se sirva decretar el interrogatorio de parte del representante legal de la parte demandante, para que absuelva el interrogatorio que lo haré sobre el presente asunto, me reservo el derecho de allegar sobre; para lo cual solicito se sirva señalar hora y fecha para tal fin.

7.- TESTIMONIAL:

Sírvase señor juez, citar de manera virtual o presencial según usted lo ordene a las personas que a continuación relaciono, a quienes le consta no solamente los hechos en que se fundamentan las pretensiones de la demanda si no los hechos en que se fundamentan las excepciones:

- 1- Néstor Iván Lozano Rojas C.C. 11.307.306 Email:
nil1061@hotmail.com
- 2- Paola Andrea Escobar Lozano CC 39.583.630 Email:
escobarpaola23@hotmail.com
- 3- Carmen Sofía Serrano González C.C. 51.560.303 Email:
sofiserrano0109@hotmail.com
- 4- Elena del Vecchio C.C. 41.681.864 Email:
elena2delvecchio@yahoo.com

NOTIFICACIONES:

La parte demandada, MAGDA ESPERANZA LOZANO ROJAS, en su condición de gerente de BIENES & RAICES INMOBILIARIA, ubicada en la Calle 21 No. 11-26 Barrio Sucre del municipio de Girardot - Cundinamarca, correo electrónico gerenciabiensyraices@gmail.com

El suscrito apoderado, recibe notificaciones en la secretaria del juzgado o en la Calle 16 No. 9-64, oficina 602 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico inmobiliairacirvas@gmail.com y babativa.abogados@gmail.com. Por lo que solicito que toda decisión o citación se me remita al correo electrónico.

El extremo activo en las direcciones aportadas por este en su demanda.

Atentamente,

RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI

C. C. No. 19.270.813 de Bogotá

T. P. No. 34.441 del C. S. de la J.

364

APODERADO PRINCIPAL

LUIS ANTONIO BABATIVA VERGARA

C. C. No. 79.290.551 de Bogotá

T. P. No. 83.252 del C. S. de la J.

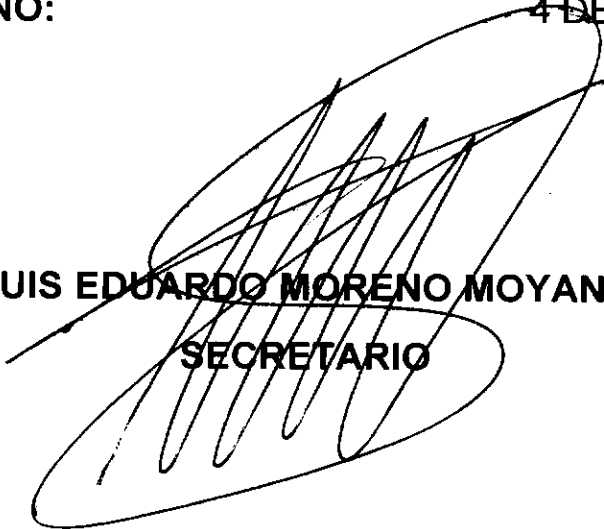
SEGUNDO APODERADO SUPLENTE

CONSTANCIA DE TRASLADO DENTRO DEL PROCESO No 2021-00322 (Excepciones de mérito folio 325 a folio 361, del cuaderno 1; ARTICULOS 370 Y 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. SE DEJA CONSTANCIA QUE EN LA FECHA SE COMPARTE EL PRESENTE PROCESO CON TODAS LAS PARTES, EN RAZÓN A QUE LOS ARCHIVOS SON GRANDES.

FECHA FIJACION: 26 DE JUNIO DE 2023

EMPIEZA TÉRMINO: 27 DE JUNIO DE 2023

VENCE TÉRMINO: 4 DE JULIO DE 2023



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
SECRETARIO