

de obrar en poder del juez una prueba grave relativa a la inexistencia de tal deuda y de la causa jurídica de la misma, esto es, el contrato de arriendo”

“Es pertinente anotar que en reiteradas oportunidades la Corte ha examinado la constitucionalidad de la referida norma, en cuanto pueda ella limitar el derecho de defensa del arrendatario-demandado, encontrándola ajustada a la normatividad de la Carta Política. Al respecto ha dicho:” **La solución legal consagrada en las normas procesales civiles, que busca dar protección normativa al principio de eficiencia que debe presidir la administración de justicia, no sólo persigue la protección de los arrendadores, sino que tiene un soporte lógico en claros principios de derecho probatorio acuñados de vieja data**”. Así que no obstante considerarse que la referida regulación es razonable con respecto a los fines buscados por el legislador y que no es contraria a las garantías judiciales del debido proceso, permite su inaplicabilidad dentro de un criterio subjetivo del juzgador”.

2/13

“En la Sentencia de tutela T. 162 de 2005. El magistrado ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, expreso sobre el particular “(..). La razón que en este caso impone inaplicar la disposición estriba en que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela como en el civil de restitución arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la existencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar. En otras palabras, cuando el parágrafo 2 del numeral 2 del art. 424 del Código de Procedimiento civil dispone que no se oirá al demandado sino cancela los cánones adeudados, parte de la base de la existencia de un contrato de arrendamiento incumplido, cuya prueba ha sido aportada con la demanda. Pero, si por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada, como sucede en este caso, mal haría en aplicar automáticamente la disposición”.

Conforme a lo anteriormente expuesto, y en aras de la protección constitucional al debido proceso, que se solicita, me permito tener en cuenta lo siguientes reparos a la demanda y la documentación allegada al plenario:

Desde ya se manifiesta el desconocimiento del contrato y la cesión allegada en fotocopia al presente proceso, por lo siguiente:

- Manifiesta el extremo actor en el numeral 10 de los hechos de la demanda; que el contrato de arrendamiento no se allegó en original en virtud de encontrarse el mismo en poder de su mandante, al efecto prescribe el artículo 245 del Código General del Proceso, “(...) **Las partes deberán aportar el original del documento cuando estuviere en su poder, salvo causa justificada...**”, (negritas propias) no indica la apoderada la causa que justifica dicha excepción, es decir la sola manifestación del articulado no releva a la demandante aportar el documento original, documento idóneo que se exige para efectos probatorios, conforme las previsiones del artículo 82 del Código General del Proceso, en conclusión, la demanda debió ser inadmitida.

Prescribe de igual forma el artículo 384 del Código General del proceso en su numeral 1. “Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial si quiera sumaria”.

Es evidente la posición de la apoderada, al manifestar al despacho la tenencia del contrato en poder de su mandante; que conforme se dijo debió allegarse al plenario, y a su vez pretender un interrogatorio de parte como prueba anticipada que cursa en el juzgado 24 civil municipal de Bogotá, donde funge como convocante la Sociedad de Activos Especiales “SAE” S.A.S. y convocados Hernán Javier Meléndez Ortiz y Patricia Contreras Jaramillo signado con el número 2020-00110 prueba extraprocesal, con la cual se pretende pre constituir prueba de confesión respecto de las obligaciones contractuales de la demandada, con el único propósito de hacer incurrir al despacho en error.

En cuanto a la cesión arrimada al proceso, la misma no guarda relación con el contrato arrimado al proceso en fotocopia, son

evidentes las imprecisiones, situación que no permite establecer con certeza que se trata del mismo contrato, veamos:

- Se evidencian en la cesión allegada al proceso con la cual pretende legitimarse la sociedad de activos especiales las siguientes falencias, veamos:

- La cedente Inmobiliaria Bustamante Vásquez y CIA LTDA cede a la cesionaria Sociedad de Activos Especiales S.A.S. "SAE" las obligaciones del arrendador relacionado con el contrato número 2761, sin mencionar el año de la celebración del mismo.

- La cesión hace referencia al inmueble ubicado en la carrera 6 No-88-44 apartamento 1001 y/o transversal 5 No. 88-44 vía la carrera edificio la peña, no describe en la misma los garajes 14,15,16,17 y deposito 01 del edificio como se advierte en el contrato.

- Carece la cesión de la fecha en virtud de la cual la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá designo como mandataria a la Inmobiliaria Bustamante y Vásquez, que suscribe contrato de arrendamiento número 2761 con Hernán Javier Meléndez Ortiz indicando como fecha de inicio el 1 de junio de 2008.

- Se menciona como fecha de inicio del referido contrato 2761 el 1 de junio de 2008.

- La cesión hace referencia al contrato número 2761 suscrito entre Inmobiliaria Bustamante y Vásquez Ltda con el señor Hernán Javier Meléndez Ortiz como arrendatario, por el término de un año prorrogables, pactando como fecha de inicio el 1 de junio de 2008, sin que del documento de cesión se establezca vínculo contractual con la demandada Patricia Contreras Jaramillo.

Fluye de lo anterior que el contrato de arrendamiento arrojado al proceso no guarda identidad, con el mencionado en la cesión allegada al proceso en virtud de la cual la cedente Inmobiliaria

Bustamante y Vásquez Ltda cede a favor de la Sociedad de Activos Especiales S.AS., circunstancia que no le otorga legitimidad al extremo actor para incoar la presente acción.

En el evento de considerarse que se trata del mismo contrato objeto de cesión, se advierte al despacho que el contrato base de la presente acción se está ejecutando por Bustamante y Vásquez Ltda, en el juzgado 60 civil municipal signado con el número 2015-0747 que actualmente se adelanta en el juzgado 15 civil municipal de ejecución de sentencias, lo cual se advierte, hace improcedente la acción aquí incoada.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto me permito dar contestación a la demanda en la siguiente forma:

Acápito I
Contestante
(art. 96-1)

Es contestante Patricia Contreras Jaramillo, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.728.235 de Bogotá, quien para este juicio me confirió el poder que adjunto.

5/13

Acápito II
Resistencia a las pretensiones
(art. 96-2)

Se ha notificado a mi procurada, la demanda que pide declarar la terminación del contrato del arrendamiento suscrito entre las partes sobre el inmueble de la transversal 5 No. 88-44 apartamento 1001 y/o carrera 1 A Este No. 88-44 apto 1001, garajes 14,15,16,17 depósito 01 de Edificio de la Peña P.H. de Bogotá, pidiendo la actora su restitución por la causal del no pago de los cánones de arrendamiento.

Frente a tal empecinamiento, mi procurada opone resistencia al constatar —como es el propósito insistido de este escrito— que esta acción carece de brío dado que la causal de fondo es

un artilugio para obligar el desahucio burlando los derechos principalísimos del arrendatario.

Ahora bien, la parte que interpreto considera que a partir del principio constitucional que impone el deber de respeto de los derechos ajenos y el no abuso de los propios (art. 95 Constitucional), en general, no le está permitido al arrendador, ningún tipo de artilugio contra el arrendatario, especialmente de cara al contrato, donde el arrendatario tiene irrefutables los derechos del uso y del goce, derechos vulnerados por el arrendador en un flagrante incumplimiento al contrato.

En consecuencia, la demandada opone a cada una de las pretensiones encausadas la petición de las siguientes declaraciones:

A la Primera.: Que, no se consienta la declaratoria de terminación del contrato, por carecer la demanda de fundamentos facticos y jurídicos como se demostrará en el curso del proceso.

6/13

A la Segunda.: Se negará no está demostrada la mora en el pago en la presente demanda como causal de terminación.

A la Tercera.: Debe negarse es consecuencia de las anteriores.

A la Cuarta.: Debe negarse es consecuencia de las precedentes.

A la Quinta.: Contrario a lo pedido, quien deberá ser condenada en costas es la actora.

Acápite III

Contestación a los hechos de la demanda

(art. 96-2 CGP)

A los hechos numerados Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto.: Tratan estos hechos de la existencia de un contrato de arrendamiento y algunas cláusulas de su esencia, sin las cuales o

no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente (art 1501 del C.C.).

Al hecho sexto.: es cierto.

Al hecho Siete.: No me consta debe probarse.

Al hecho Octavo.: No es cierto, son imprecisas las sumas relacionadas por dichos conceptos, del contrato

Al hecho Noveno.: No es cierto, es inaceptable el presente hecho, nunca se ha reconocido a la parte demandante como cesionaria de contrato alguno.

Al hecho Decimo.: Es parcialmente cierto. De la documental allegada se evidencia que es una fotocopia en lo demás no me consta, de ser cierto que lo tiene el extremo actor debió allegarse.

7/13

Al hecho Once.: Es parcialmente cierto, se recibieron unas comunicaciones con imprecisiones en su contenido, fraccionadas e incompletas, que no cumplen con las exigencias del decreto 806 numeral 8

Al hecho Doce.: No es un hecho, es una afirmación de la apoderada.

Son inaceptables estos hechos. Recuérdese que el contrato de arrendamiento dice el código civil en su art. 1973, “...es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por el goce, obra o servicio un precio determinado”. Es necesario traer esta definición, porque es primordial que se entienda que el contrato de arrendamiento trae aparejadas **obligaciones recíprocas** tanto como derechos frente a lo cual el código civil impuso connotaciones muy específicas:).

Acápite III

Fundamento en derecho
Excepciones
(Art. 96-3 CGP)

Trata este acápite del soporte legal, doctrinario y jurisprudencial que da brío jurídico a los supuestos fácticos opuestos a título de excepciones a la demanda.

Se impone entonces hacer ver que no se estructura ninguna de las causales legales que imponen la terminación del contrato de arrendamiento. Todo lo cual se hace contener en las excepciones que aquí se presentan, no sin antes sintetizar la naturaleza y contenido del contrato del arrendamiento.

Sentencia T-537/09 (Sierra Porto)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

8/13

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del C.C.¹, la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C. Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

¹ El Art. 1982 consagra como obligaciones del arrendador las siguientes: “ART. 1982. —El arrendador es obligado: // 1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada. // 2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. // 3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.”

El artículo 1996² y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 del C.C.³ establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

El artículo 1974⁴ del mismo estatuto, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

Por último, baste resaltar el carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

9/13

Puntualizado lo anterior la demandada propone las siguientes excepciones:

3.1 Contrato no cumplido.

² El Art. 1996 establece: “Art.1996: El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país. // Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.”

³ El Art. 2008 del C.C. establece: “El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: // 1. Por la destrucción total de la cosa arrendada. // 2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo. // 3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán. // 4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.”

⁴ El artículo 1974 del Código Civil prevé sobre arrendamiento de cosa ajena lo siguiente: “Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. // Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.”

En cuanto a las pretensiones relacionadas, las mismas se deben desestimar, por cuanto la parte actora en uso de una acción arbitraria no cumplió con las obligaciones contractuales pactadas con mi mandante.

El documento base de la acción, contiene un contrato de arrendamiento incumplido por el arrendador toda vez que no permitió durante la ejecución del contrato el pleno uso y goce del bien a partir del año 2011 en adelante, en razón de los daños que se causan en sus bienes muebles y enseres, con ocasión de las filtraciones de agua en el inmueble objeto de contrato, situación que no ha sido solucionada por el arrendador, como es su obligación contractual.

En efecto, la falta de mantenimiento del área común terraza o cubierta, ha ocasionado la filtración de aguas lluvias que han generado daños en bienes muebles y enseres, tales como, cuadros, tapetes, pisos, electrodomésticos, documentos de gran valor histórico, bienes de propiedad de los demandados daños que tasan en más de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS \$ 200.000.000, circunstancia documentada y ampliamente conocida por el arrendador sin que haya existido el más mínimo asomo de tomar las medidas que correspondan, a fin de hacer cesar dicha perturbación, que se contraen específicamente a adelantar el proceso de impermeabilización de la terraza, omisión que proviene tanto del arrendador como de la administración del edificio,, situación que causan serios daños de orden material y moral, en efecto atentan contra la tranquilidad, sosiego, bienestar y comodidad familiar; que tiene que soportar sobre todo en época invernal las incomodidades y daños que les causan las goteras, pues cada vez que llueve se ven en la necesidad de ubicar recipientes de agua por todo el apartamento a fin de contrarrestar de alguna forma los daños que la filtración de agua acarrea, la humedad permanente que mantiene el inmueble, que atenta contra la salubridad familiar, como también el confinamiento de la familia en un solo cuarto para resguardarse del riesgo.

No cumple el arrendador con la obligación contractual, en virtud de lo cual debe el deber hacer todas las reparaciones necesarias para que el inmueble pueda prestar el servicio para el cual fue arrendado.

De esta manera que el arrendador incumplió en lo fundamental la obligación principal del arrendador, que es permitir al arrendatario el uso y goce del bien arrendado, conforme lo consagra el artículo 1982 del código civil "Art.1982- El arrendador es obligado: 1. A Entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2. A mantenerla en estado de servir para el fin de que ha sido arrendada. 3. A librar al arrendatario de toda turbación y embarazo en el goce de la cosa arrendada. (Resaltado en la cita)

En este mismo sentido, el artículo 1609 de la codificación civil establece que en el contrato bilateral, ninguno de los contratantes esta en mora dejando de cumplir lo pactado mientras el otro no haya cumplido su parte.

De esa manera no hay causal que estructure el cobro de los arrendamientos que contienen las pretensiones ya citadas, y se estructura la excepción de *exceptio non adimpleti contractus*, por cuanto la situación que se describe, en primer lugar, deviene de un contrato sinalagmático, de tracto sucesivo; en segundo lugar, el incumplimiento es claramente imputable al arrendador y por último, tal incumpliendo sitúa a la demandada en una razonable imposibilidad de cumplir con sus obligaciones al margen de que se allanó a tal situación.

11/13

Si el arrendador no permite el uso y goce de lo arrendado, , mal puede cobrar los cánones de arrendamiento que pretende, dado que para este momento, el demandado está soportando todos los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual a cargo del arrendador que se materializan a la falta de mantenimiento en buen estado del inmueble objeto del contrato, que le permita a los arrendatarios el goce del bien en óptimas condiciones como lo establece la obligación y deber contractual del arrendador.

3.2. Reconocimiento oficioso de excepciones

Tal excepción corresponde a lo normado en el art. 228 del CGP. según el cual, en cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes.

Petición de pruebas

(Art. 96-4 CGP)

Tenga señor juez como pruebas las que a continuación se relacionan, las cuales respaldan los supuestos hechos de las normas que consagran el efecto jurídico que se alega en esta contestación.

4.1. Documentales

Las obrantes en el proceso.

4.1.2. Documentos que se aportan

4.1.3. Poder para actuar.

12/13

5.1. Interrogatorio de parte

Sírvase, señor juez, señalar fecha y hora en la que el representante legal de la sociedad demandante señor Mauricio Solórzano Arenas comparecerá a absolver interrogatorio que le formularé personalmente o en cuestionario escrito y cerrado que haré llegar en la oportunidad correspondiente.

Anexos

(Art. 97 in fine CGP)

Acompaño a esta contestación los documentos anunciados en el acápite de pruebas y el poder que se me otorga al efecto.

Acápite VI

Notificaciones

(Art. 96-5 CGP)

6.1. Las partes en los sitios que han quedado establecidos en el proceso.

6.2. El suscrito en la Carrera 5 No. 15-21 Of. 902 de Bogotá.
Email: moyabenavides@yahoo.com.

Señor Juez, con respeto,



Carlos Fernando Moya Benavides

c.c. 79573845

t.p. 231004

.

- La cedente Inmobiliaria Bustamante Vásquez y CIA LTDA cede a la cesionaria Sociedad de Activos Especiales S.A.S. "SAE" las obligaciones del arrendador relacionado con el contrato número 2761, sin mencionar o identificar el año de la celebración del mismo.

- Carece la cesión de la fecha en virtud de la cual la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá designo como mandataria a la Inmobiliaria Bustamante y Vásquez, que suscribe contrato de arrendamiento número 2761 con Hernán Javier Meléndez Ortiz indicando como fecha de inicio el 1 de junio de 2008.

- Se menciona como fecha de inicio del referido contrato 2761 el 1 de junio de 2008.

- La cesión hace referencia al contrato número 2761 suscrito entre Inmobiliaria Bustamante y Vásquez Ltda con el señor Hernán Javier Meléndez Ortiz como arrendatario, por el término de un año prorrogables, pactando como fecha de inicio el 1 de junio de 2008, sin que del documento de cesión se establezca vínculo contractual con la demandada Patricia Contreras Jaramillo.

2/3

Fluye de lo anterior que el contrato de arrendamiento arrojado al proceso no guarda identidad, con el mencionado en la cesión allegada al proceso en virtud de la cual la cedente Inmobiliaria Bustamante y Vásquez Ltda cede a favor de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., circunstancia que no le otorga legitimidad al extremo actor para incoar la presente acción.

- Ineptitud de la demanda.

Se fundamenta la presente excepción en virtud de no cumplir la demanda con los requisitos formales de la demanda y que se contrae específicamente como lo indica la norma, al no anejar el contrato de arrendamiento exigido para este proceso, máxime cuando dice tenerlo en su poder y no allegarlo.

3.2. Pleito pendiente.

De acuerdo con los hechos, el hipotético caso que se esgrime en este juicio trata de que los arrendatarios incurrieron en incumplimiento del contrato por el no pago de los cánones de arrendamiento, se advierte por la parte que represento, que las presuntas obligaciones derivadas del contrato se están ejecutando por la Inmobiliaria Bustamante y Vásquez, como se advirtió en el juzgado 60 Civil Municipal de Bogotá, proceso signado con el número 2015-0747 que actualmente cursa en el juzgado 15 civil municipal de ejecución de sentencias de Bogotá, se encuentran entonces cumplidos los presupuestos de la excepción planteada, dado que existiría una doble relación jurídico procesal, vale aclarar entre la Inmobiliaria Bustamante y Vásquez y la demandada, y la idéntica pretensión.

Sírvase señor juez declarar probadas las presentes excepciones previas.

3/3

Señor Juez, con respeto,



Carlos Fernando Moya Benavides

c.c. 79573845

t.p. 231004