



JUZGADO 11 CAUSAS DE PEQUEÑAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Bogotá D. C. Veintiocho (28) de julio de dos mil veintidós (2022)

Rad. No. 2021-00770

TÉNGASE POR NOTIFICADO a los demandados **WILSÓN GUILLERMO EBENITEZ RODRIGUEZ Y CARLOS ANTONIO BENITEZ RODRIGUEZ** quienes se notificaron de manera personal tal y como consta a folios 05 y 06 del expediente digital de fecha 31 de enero de 2022.

Asimismo, el demandado **CESAR ORLANDO BENITEZ RODRIGUEZ**, de manera personal tal y como consta a folio 09 del expediente digital de fecha 21 de febrero de 2022.

RECONOZCASE al abogado Dr. **MAURICIO GONZALEZ NADER**, como apoderado judicial del extremo demandado, en los términos y para los efectos del poder conferido, quien presentó contestación de la demanda oponiéndose a las súplicas del libelo y excepcionando de mérito.

Así las cosas, de las excepciones atrás citadas presentados por la parte pasiva se **ORDENA CORRER TRASLADO** por el término de diez (10) días al ejecutante, en los términos del artículo 443 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE,

JAIME RAMÍREZ VÁSQUEZ

Juez (2)

JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No.056
Fijado hoy 29 de julio de 2022 a la hora de las 8: 00 AM


Nidia Airline Rodríguez Piñeros
Secretaria

Pamf

CONTESTACIÓN DEMANDA ORLANDO

mauricio gonzalez nader <mauriciogonzaleznader@outlook.com>

Lun 28/02/2022 12:35

Para: Juzgado 11 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CONTETACION DEMANDA CESAR ORLANDO BENITEZ RODRIGUEZ, CON TODO RESPETO Y COMEDIMIENTO ME PERMITO REMITIR COPIA CONTESTACION DEMANDA VIRTUAL DEL PRENOMBRADO DEMANDADO.

Señor
JUEZ 11
Pequeñas Causas y Competencia Múltiple.
E. S. D.

PROCESO EJECUTIVO: No. 2021-0770
DEMANDANTE: JAIME RODRIGO GUTIERREZ V.
DEMANDADO: CESAR ORLANDO BENITEZ R. Y OTROS.

MAURICIO GONZALEZ NADER mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19.238.154 expedida en Bogotá, y portador de la T.P. No. 34.976 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial del demandado CESAR ORLANDO BENITEZ RODRIGUEZ, conforme al poder otorgado procedo a dar contestación a los hechos que sustentan la demanda formulada y presentar las excepciones de mérito del caso.

I. A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Manifiesto que me opongo de manera absoluta y rotunda a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por cuanto, carecen de todo respaldo jurídico y de hecho y de derecho para su prosperidad.

En cuanto a los hechos de la demanda a todos se contestan así:

NO SE ACEPTAN, NI SE DESCONOCEN debe probarse. No obstante se niegan todos por cuanto a mi representado no le hicieron entrega de la demanda.

COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR ME PERMITO FORMULAR LAS SIGUIENTES EXEPCIONES.

Primera excepción: INEXISTENCIA DE MORA EN EL PAGO DE LOS CANONES DE mayo, junio y julio del 2021 .

Al respecto, me permito manifestar que toda cesión de un contrato de arrendamiento, está sujeta a la regla de la cesión de derechos, contemplada en los artículos 1959 y siguientes del código Civil y 887 del Código de Comercio, en ambos casos se contempla que para que produzca efectos la correspondiente cesión debe hacerse la notificación al deudor o contratante cedido.

En este evento debemos señalar que de antemano fue aceptada en el documento base de la acción, clausula Decima primera , por tanto esa aceptación anticipada de una cesión , lleva implícito de por si, que todas y cada unas de las condiciones pactadas en sus cláusulas entre ellas también cualquier pacto adicional que del contrato se haya realizado mediante LA SUSCRIPCION DE OTRO SI, suscrito por los contratantes respectivos, así como también todas las cesiones que se verifiquen con posterioridad recaerán en el nuevo cesionario.

Ahora bien, no obstante lo anterior, para que dicha cesión produjera efectos entre el aquí demandante y el demandado, debe acreditarse la correspondiente

NOTIFICACION DE la misma, en orden a determinar el nombre de la persona en que recae todos los derechos derivados del contrato, como arrendador y a quien debe realizarse el futuro pago.

No hay prueba determinante, en los documentos aportados que acredite cuando le fue notificado a mi representado dicha cesión, esto es, con la carta respectiva y con los documentos donde conste la aceptación expresada de antemano, para que produzca todos los efectos necesarios que señala el art. 1960 del C.C.

Los efectos de dicha cesión del contrato para mi representado, sólo deben producirse a partir del 16 de septiembre del 2020, fecha en que el señor JAIME GUTIERREZ y demandante, envió a mi representado por WATSAPP A LAS ((8:15, UN MENSAJE señalándose el número de la cuenta del BANCO DE OCCIDENTE EN DONDE SE DEBIAN CONSIGNAR LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DESDE AGOSTO del 2020.

Siendo así las cosas con dicho comunicado SE INDICÓ POR EL DEMANDANTE QUE LOS CANONES DEBIAN SER CONSIGNADOS EN LA CUENTA No. 251830923 del Banco de occidente se procedió por mi representado a consignar el 29 de septiembre 2020, (dentro del término de pago del mes de septiembre) la suma de \$6.800.000.00, a la cuenta del titular JAIME RODRIGUEZ GUTIERREZ VELEZ. Lo cual conduce a determinar que dichos pagos si se verificaron conforme a lo acordado en el OTRO SI suscrito el 14 de febrero del 2019.

Como ya se indicó anteriormente que toda cesión de un contrato de arrendamiento, está sujeta a la regla de la cesión de derechos, contemplada en los artículos 1959 y siguientes del código Civil y 887 del Código de Comercio, en ambos casos se contempla que para que produzca efectos la correspondiente cesión debe hacerse la notificación al deudor o contratante cedido. Y además que la aceptación anticipada de una cesión como en este evento, lleva implícito de por sí, que todas y cada una de las condiciones pactadas en sus cláusulas, entre ellas, también cualquier pacto adicional que del contrato se haya realizado mediante LA SUSCRIPCION DE OTRO SI, por los contratantes respectivos, recaen todos sus efectos en el nuevo cesionario viéndose obligado a cumplirlas.

Como se puede dar cuenta el despacho, el 14 de febrero del 2019, se verificó un OTRO SI, al contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 27 de mayo del 2015, en este otro si, se estableció entre los contratantes prorrogar el contrato por SIETE (7) AÑOS, hasta el 25 de mayo del 2026.

Además el arrendador entregó en calidad de arriendo al arrendatario un área adicional aproximada de 24.00 mts², primer piso con fines de ampliación local actual, para un total de 104.00 mts², entrega formalizada a partir del 25 de mayo del 2018.

Se determinó que el valor del canon de arrendamiento sería de \$3.200.000.00, a partir del 25 de mayo del 2019, hasta el 25 de mayo del 2020, y que anualmente se incrementaría en un 6.5%.

Lo anterior significa que a partir del 25 de mayo del 2020, el valor a cancelar lo era por \$3.408.000.00.

No obstante lo anterior, y como se puede dar cuenta el despacho, en la cláusula tercera se autorizó por parte de la arrendadora unas adecuaciones al local, en cuantía de \$10.196.000.00, y que el arrendatario prestaría dicho valor, al arrendador y, lo autorizó, para que del valor del canon mensual, descontara la suma de \$200.000.00, sucesivamente hasta completar los \$10.196.000.00, ES DECIR, EL DESCUENTO EN 50 CANONES MENSUALES., DESDE 25 DE MAYO DEL 2019 EN ADELANTE.

Ello permite señalar que el monto a consignar entre el periodo del 25 de mayo del 2020, al 25 de mayo del 2021, lo es de \$3.208.000.00.

Entonces tenemos que para el mes de
AGOSTO y SEPTIEMBRE del 2020, consignó \$ 6.800.000,00.
OCTUBRE DEL 2020, consignó \$3.424.000.00.
Noviembre del 2020, consignó \$ 3.408.000.00.
Diciembre del 2020, consignó la suma de \$3.408.000.00.
Enero del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
Febrero del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
Marzo del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
Abril del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
Mayo del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
Junio del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
Julio del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
Agosto del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
En agosto del 2021, se consignó el valor de \$443.050.
Septiembre del 2021, consignó la suma de \$3.629.520.

Como podemos darnos cuenta, para todo el periodo del 2021, se consignó \$200.000.00, de más, y a partir del reajuste del 25 de mayo del 2021, el monto a cancelar lo es de \$3.429.520.00, es decir que todo el tiempo se ha estado consignando por encima del valor real, por ende podemos asegurar que en ningún momento se dejaron de cancelar los reajustes de los periodos endilgados como en mora, pero que su despacho, en el mandamiento indicó que eran cánones de arrendamiento .

Todo lleva a determinar que, en su afán, el demandante y cesionario de dar por terminado la relación contractual suscrita entre las partes, no hizo un análisis de los pagos verificados y pretende endilgar una supuesta mora en el pago de cánones como de reajustes, a pesar de que se encuentran consignados en la cuenta señalada por el mismo, después de aceptada la cesión. Reajustes y cánones por demás se han cancelado incluso en forma anticipada y por encima de lo que realmente corresponde.

SEGUNDA EXCEPCION: INEXIGIBILIDAD DE LA CLAUSULA PENAL.

Se pactó dentro del contrato una clausula penal, la cual se causa y se hace exigible en la medida que mi representado se encuentra en mora en el pago

de los cánones y su reajustes, conforme a ello y con respecto a las explicaciones dadas en la excepción anterior, junto con la documental que se aporta en copia, mi representado no está en mora en el pago de los periodos señalados, esto es mayo, junio y julio del 2021, por ende, dicha cláusula no se ha hecho exigible.

PRUEBAS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y DE LA OPOSICION DE FONDO PROPUESTA

Sírvase señor Juez, tener en cuenta las siguientes:

1. DECLARACIÓN DE TESTIGOS.

Sírvase señora Juez, llamar a declarar en la fecha y hora que se sirva señalar, sobre lo que les consta respecto de los hechos de la contestación de la demanda y la excepción propuesta, principalmente de lo que les conste sobre los pagos verificados, a las siguientes personas, todas mayores de edad, de conformidad a los artículos 212 y 213 del C. G. P.:

- a) LUIS GABRIEL SEPULVEDA, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá y el lugar a donde puede ser citado es en la Cra. 96 H # 16-20 de la ciudad de Bogotá.
- b) El suscrito MAURICIO GONZALEZ NADER, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá y el lugar a donde puede ser citado es en la Calle 12 # 7-32 OFC. 1211 de la ciudad de Bogotá. mauriciogonzaleznader@outlook.com CEL: 311-2551223

2. DOCUMENTALES

Sírvase señor Juez, tener como pruebas documentales las siguientes que adjunto, para ser tenidas en cuenta tal como lo prevén los artículos 243 y siguientes del C. G. P.:

Copias de las consignaciones realizadas en la cuenta del demandante, las cuales fueron presentadas en su oportunidad al contestar la demanda por parte de los señores y hermanos WILSON GUILLERMO y CARLOS JULIO BENITEZ RODRIGUEZ, igualmente demandados (Me remito a referenciar los pagos por economía procesal).

- 1.- AGOSTO y SEPTIEMBRE del 2020, consignó \$ 6.800.000.00
- OCTUBRE DEL 2020, consignó \$3.424.000.00.
- Noviembre del 2020, consignó \$ 3.408.000.00.
- Diciembre del 2020, consignó la suma de \$3.408.000.00.
- Enero del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
- Febrero del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
- Marzo del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
- Abril del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
- Mayo del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
- Junio del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
- Julio del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
- Agosto del 2021, consignó la suma de \$3.408.000.00.
- En agosto del 2021, se consignó el valor de \$443.050.

Septiembre del 2021, consignó la suma de \$3.629.520.

2.- Adjunto impresión del whatsapp de fecha 16 de septiembre del 2020, por medio del cual el demandante informa del número de cuenta en el BANCO DE OCCIDENTE.

3.- Remisión virtual, copia del proceso No. 384-2021, Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá. Restitución inmueble entre el mismo demandante y los suscritos demandados.

SOLICITO SE SIRVA SEÑALAR Y DECRETAR EL INTERROGATORIO DE PARTE AL DEMANDANTE. EL CUAL SE LE FORMULARÁ EN FORMA VERBAL O ESCRITA.

PRETENSIONES DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

1. Declarar probada la oposición propuesta.
2. Que se condene en costas a la parte demandante.

ANEXOS

Copia de la contestación de la demanda para el archivo del juzgado.

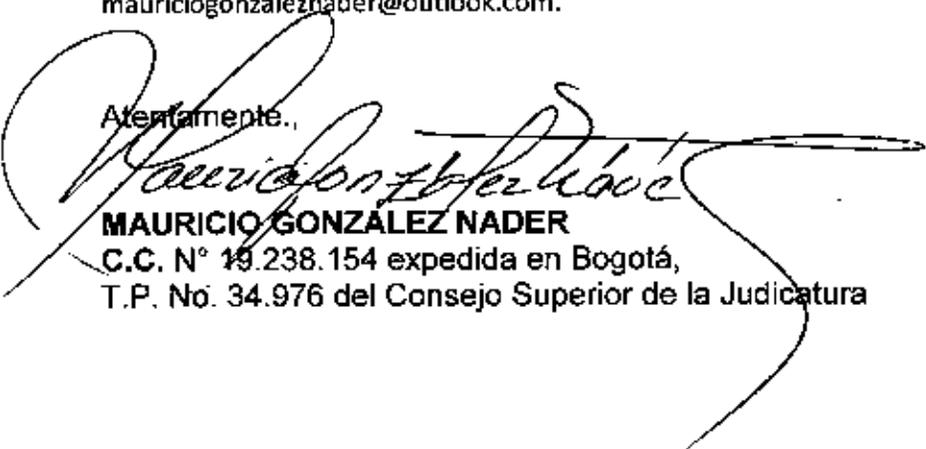
NOTIFICACIONES.

La parte demandante en la dirección anotada en el libelo de la demanda.

Al demandado en el inmueble objeto del contrato o en su correo electrónico dispuesto en el momento de la notificación de la demanda.

Al suscrito MAURICIO GONZALEZ NADER, correo electrónico:
mauriciogonzaleznader@outlook.com.

Atentamente,



MAURICIO GONZALEZ NADER

C.C. N° 19.238.154 expedida en Bogotá,

T.P. No. 34.976 del Consejo Superior de la Judicatura



Señora
**JUEZ 11 CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS
Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.**
E. S. D.

REF: PODER DE REPRESENTACION JUDICIAL

CESAR ORLANDO BENITEZ RODRIGUEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.311.228 de Chiquinquirá (Boyacá), domiciliado y residente en Bogotá, obrando en mi propio nombre, mediante este escrito otorgo **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente al Doctor **MAURICIO GONZALEZ NADER**, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.238.154 de Bogotá, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 34.976 del **C.S.J.**, para que en mi nombre y representación me apodere en mi calidad de demandado dentro del Proceso Ejecutivo Singular No. 00770-2021, siendo demandante **JAIME RODRIGO GUTIERREZ VELEZ**.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para dar, recibir, transar, conciliar, sustituir, reasumir, renunciar, firmar la escritura correspondiente que decreta el divorcio del matrimonio civil y las demás facultades que señala el Art. 77 del C.G.P.

Sírvase, Señora Juez, concederle personería al Doctor **GONZALEZ NADER**, en los términos del presente memorial poder.

De la Señora Juez,

Cesar Orlando Benitez
CESAR ORLANDO BENITEZ RODRIGUEZ
C.C. No. 7.311.228 de Chiquinquirá (Boyacá)

Mauricio Gonzalez Nader
MAURICIO GONZALEZ NADER
C.C. No. 19.238.154 de Bogotá
T.P. No. 34.976 del C.S.J.
311-2537223

1591-1412691d
NOTARIA ENCARGADA Y CIRCO DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL
Autenticación Biométrica-Decreto-Ley 019 de 2012
El anterior escrito dirigido a:
Juez
Fue presentado personalmente por su signatario Sr(a):
BENITEZ RODRIGUEZ CESAR ORLANDO
C.C. 7311228
Cód.: bds91.
Que describe su contenido como cierto y que la firma y huella fueron efectuadas en presencia de manera expresa, libre y autorizada el tratamiento de los datos personales para que sea validada su identidad mediante el escaneo de sus huellas digitales y datos biográficos con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariadecolombia.gov.co para verificar este documento. Cód.: bds91.

Cesar Orlando Benitez
Firma
Fecha: 2022-02-25 15:10:58
SANDRA PATRICIA BACCERRA CARDENAS
NOTARIA ENCARGADA
Resolución 01802, de 27 de febrero de 2022



16 DE SEPTIEMBRE DE 2020

**Bco Occidente -
cta ahorros**
251830923 9:16 a. m.

Estoy pendiente apenas llegue

9:16 a. m. ✓

Ese es mi numero de cta en el
Banco de Occidente

9:17 a. m.

Para todas las consignaciones

9:17 a. m.

Le recuerdo que se debe poner al
dia con el arriendo de Agosto y
Septiembre. Y mientras esto
ocurra.... se generará intereses de
mora

9:18 a. m.

Don jaimé yo le comete asomarse
que doña amelia me dijo que lo
descontará entonces pues hay su
no se que hacer con lo de ese mes

9:20 a. m. ✓

Tú

😊 Escribe un mensaje

