



Bogotá, D.C., 2 de Junio de 2021

Doctora

JUZGADO CINCUENTA Y SIETE (57) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Correo electrónico: cmpl57bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.-

Asunto: CONTESTACIÓN DEMANDA (artículo 95 del C.G.P.).-

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

Radicado.: 110014003057 – 2021 – 00034 - 00

Demandante: ADRIANA ALEXANDRA CORTES PASTRANA EN CALIDAD DE CURADORA DEL SEÑOR HERNANDO CORTES GÓMEZ

Demandados: GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978

Respetada Doctora:

JUAN RAMÓN ANGARITA ROMERO, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No.13.493.074 expedida en Cúcuta, con Tarjeta Profesional No.251.492 del C.S. de la Judicatura, en nombre y representación **GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978**, obrando en calidad de **DEMANDADOS**, dentro del **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, del inmueble identificado con el folio de matrícula Nro. 50C – 1902645, que sobre el cual se suscribe la presente **CONTESTACIÓN DE DEMANDA** (artículo 95 del C.G.P.) y en términos de legalidad se expone lo siguiente:

I.- EXCEPCIÓN A LAS PRETENSIONES:

Frente a las pretensiones interpuestas por el apoderado de la parte actora, me permito hacer referencia y oposiciones a las mismas de forma en que fue planteada en el libelo de la demanda, por no estar ajustada a derecho y a la realidad objetiva de los hechos circunstanciales, siendo las oposiciones de la siguiente manera:

PRETENSIÓN PRIMERA: **SÍ**, Me Opongo a la pretensión, que trata del proceso **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, entre el señor **HERNANDO CORTES GÓMEZ C.C. #161.691** y los señores **GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978** y **HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ C.C. #17.169.681**, de declarar la Terminación del contrato de arrendamiento, por las siguientes razones:

Sustento de la Oposición:

Entre los señores **AMANDA PASTRANA LOPEZ C.C. #36.086.853** y los señores **GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978** y **HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ C.C. #17.169.681**, se celebró un contrato de arrendamiento del inmueble con la matrícula inmobiliaria Nro.50C-1902645, desde el pasado 7 DE SEPTIEMBRE DE 2010 y OTRO SÍ, del 10 de septiembre de 2010, el cual a la fecha de



contestación de la presente demanda; se encuentra vigente, ya que fue el mismo demandante quien expidió factura Nro.1145 del 1 de septiembre de 2020, por concepto de arrendamiento (conforme cláusulas cuarta y quinta del contrato), renovando y prorrogando automáticamente el contrato objeto de litigio.

De igual forma, frente a los pagos por concepto de arrendamientos pertenecientes a la prórroga del contrato calendado del 15 de septiembre de 2020 al 14 de septiembre de 2021, se encuentra pagados y al día por tal concepto de arrendamiento de inmueble, como se prueban en las consignaciones registradas a su nombre (adjunto soportes de pagos).

PRETENSIÓN SEGUNDA: **Sí**, Me Opongo a la pretensión, que trata del proceso RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, entre el señor HERNANDO CÓRTEZ GÓMEZ C.C. #161.691 y los señores GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978 y HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ C.C. #17.169.681, tratándose de la Restitución del inmueble arrendado identificado con el folio de matrícula Nro. 50C – 1902645, por las siguientes razones:

Sustento de la Oposición:

El demandante avoca restitución de manera abrupta e intempestiva con la inscripción de contrato, desconociendo la trayectoria histórica de tenencia del inmueble por parte del demandado, ya que este lo tiene en arriendo por más de diez (10) años, al cual ha realizado diferentes mejoras al inmueble que deben ser reconocidas por actor de conformidad con el código de comercio y código civil.

PRETENSIÓN TERCERA: **Sí**, Me Opongo a la pretensión, que trata del proceso RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, entre el señor HERNANDO CÓRTEZ GÓMEZ C.C. #161.691 y los señores GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978 y HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ C.C. #17.169.681, tratándose de la Restitución del inmueble de manera voluntaria identificado con el folio de matrícula Nro. 50C – 1902645, por las siguientes razones:

Sustento de la Oposición:

Con consecuencia de la excepción anterior, es el demandante quien ha sido objeto de requerimientos (verbales y escritos) por parte del arrendatario, como se indicó en pretensión antecedida para que reconozca las mejoras realizadas al inmueble y ha hecho caso omiso desconociendo el derecho de mejoras que le corresponden al demandado particularmente, como se indicó que lleva más de diez años en el inmueble. Fe, de ello se devela en el mismo contrato de arriendo suscrito en el año 2010 y estando al día en pago por concepto de canones de arrendamiento.

PRETENSIÓN CUARTA: **Sí**, Me Opongo a la pretensión, que trata del proceso RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, entre el señor HERNANDO CÓRTEZ GÓMEZ C.C. #161.691 y los señores GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978 y



ANGARITA & ABOGADOS
E S P E C I A L I Z A D O S

HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ C.C. #17.169.681, tratándose del pago de los canones de arrendamiento en mora en la restitución del inmueble arrendado identificado con el folio de matrícula Nro. 50C – 1902645, por las siguientes razones:

Sustento de la Oposición:

Clausula inepta, que debió INADMITIRSE, desde el mismo momento de la inscripción de demanda pues al tenor normativo del artículo 82 del CGP, riñe con el ordenamiento, ya que NO INDICA DE MANERA CLARA Y PRECISA, los meses a los cuales se hacer referencia la *mora*, ni indica el *monto* del mismo, NI INDICA Y SE DESCONOCE DE QUE PERIODO A QUE PERIODO, corresponden los **“cuatro (4) meses”**, enunciados en la pretensión; puesto que allí, no se indica de manera clara y precisa por su **valor y periodo de causación** cada uno de los canones alegados en mora. Siendo objeto la pretensión de indebida acumulación pretensiosa.

Sin embargo, para ilustrar los pagos realizados por el señor GUSTAVO RAMOS LÓPEZ, de los periodos de causación presuntamente (no indica a que periodos corresponde) alegados en la demanda, se indicara lo siguiente:

1. El último periodo de pago correspondiente a la inscripción de la demanda se traza del **15 de septiembre de 2020 hasta el 14 de septiembre de 2021**. Entendido el periodo de tiempo contractual es de doce (12) meses cada prorrogas que se suscribía automáticamente (*clausulas quinta y sexta del contrato*).

importante gju

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE DE USO COMERCIAL

No.121584

CIUDAD Y FECHA:	Bogotá, D. C. 07 de septiembre de 2010
ARRENDADOR(ES):	HERNANDO CORTES GOMEZ C.C. 161.691
ARRENDATARIO(S):	GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. 8.307.578
DEUDOR(ES) SOLIDARIOS:	HECTOR MARIA HERNANDEZ CRUZ C.C. 17.169 681
FECHA DE INICIACION:	15 DE SEPTIEMBRE DE 2010
FECHA DE VENCIMIENTO:	14 DE SEPTIEMBRE DE 2011

QUINTA.- PRORROGAS: Si a la fecha de vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prorrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento, su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial identificado en la cláusula posterior, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y el ARRENDATARIO se avenga a los reajustes autorizados por la ley.

SEXTA.- VIGENCIA: El término de duración de este contrato es de doce (12) meses contados a partir del día QUINCE (15) del mes de SEPTIEMBRE del año DOS MIL DIEZ (2010).

QUINTA.- PRORROGAS: Si a la fecha de vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prorrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento, su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial identificado en la cláusula posterior, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y el ARRENDATARIO se avenga a los reajustes autorizados por la ley.

En tal sentido, el demandante expide factura Nro.1145 del 1 de septiembre de 2020, por un valor semestral de \$46.846.479,00,



ANGARITA & ABOGADOS
E S P E C I A L I Z A D O S

correspondientes a los meses de OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2020 Y ENERO, FEBRERO Y MARZO DE 2021.

Los pagos realizados corresponden, así:

1. Un pago enunciado por la demandante en el libelo de la demanda por **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M7CTE (\$15.615.493,00); correspondiente del 15 de septiembre al 15 de noviembre de 2020;** a fecha de inscripción de demanda y de conformidad con los consensuado con la demandante hija del señor HERNANDO CORTES, la forma de los pagos, dada situación de orden nacional por la pandemia de Covid19.

Bancolombia
REGISTRO DE OPERACIÓN
No. 9345104057

Registro de Operación: 278792445
DEPOSITO CUENTA CORRIENTE
Sucursal: 180 - UNICENTRO BOGOTA
Ciudad: BOGOTA D.C.
Fecha: 15/09/2020 Hora: 2:21:56
Secuencia: 205 Código usuario: 008
Número Cuenta: 03088369449
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 8307978
Valor Efectivo: \$ 15,615,493.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 15,615,493.00 ***
1.026.566.682

La información contenida en el presente documento corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536V4

2. Posteriormente, se realiza un doble deposito financiero surtido en dos cuotas: la primera un deposito en Bancolombia Registro de Operación Nro.9345104057, por un valor de TRES MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA CENTAVO M/CTE (\$3.807.746,50) y la segunda un deposito en CHEQUE Bancolombia Registro de Operación Nro.59071423, por un valor de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000,00), para un total pagado por concepto de arrendamientos correspondientes al mes de 15 de noviembre a 15 de diciembre de 2020, por la suma de **SIETE MILLONES OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA CENTAVO M/CTE (\$7.807.746,50).**

REGISTRO DE OPERACIÓN
No. 9345104057

Registro de Operación: 278792445
DEPOSITO CUENTA CORRIENTE
Sucursal: 180 - UNICENTRO BOGOTA
Ciudad: BOGOTA D.C.
Fecha: 18/11/2020 Hora: 1:28:30
Secuencia: 158 Código usuario: 002
Número Cuenta: 03088369449
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 8307978
Valor Efectivo: \$ 3,807,746.50 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3,807,746.50 ***
C.C. 1026.566.682

FORMATO TRANSACCIONAL
No. 59071423

Registro de Operación: 278792445
DEPOSITO CUENTA CORRIENTE
Sucursal: 180 - UNICENTRO BOGOTA
Ciudad: BOGOTA D.C.
Fecha: 18/11/2020 Hora: 1:28:30
Secuencia: 158 Código usuario: 002
Número Cuenta: 03088369449
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 8307978
Valor Efectivo: \$ 3,807,746.50 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3,807,746.50 ***



ANGARITA & ABOGADOS
E S P E C I A L I Z A D O S

3. Luego se efectúa un deposito en Bancolombia Registro de Operación Nro.9311828577 del 16-DICIEMBRE-2020, por la suma de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$7.807.747,00), **correspondiente del 15 de diciembre al 15 de 2020 al 15 de enero de 2021**; de conformidad con lo acordado y consensuado verbalmente las partes la forma de pago, reitero dada la situación de orden mundial de Covid19

Bancolombia
REGISTRO DE OPERACIÓN
No. **9311828577**
Registro de Operación: 9311828577
Deposito Cuenta Corriente
Sucursal: 328 - TELEPORT
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Fecha: 16/12/2020 Hora: 17:05:15
Secuencia: 82 Código Usuario: 001
Número Cuenta: 03088369449
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 8307978
Valor Efectivo: \$ 7.807.747.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 7.807.747.00 ***
102.6566632
7'807.747
La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.
- CLIENTE -
IX/2014 8000536-V4

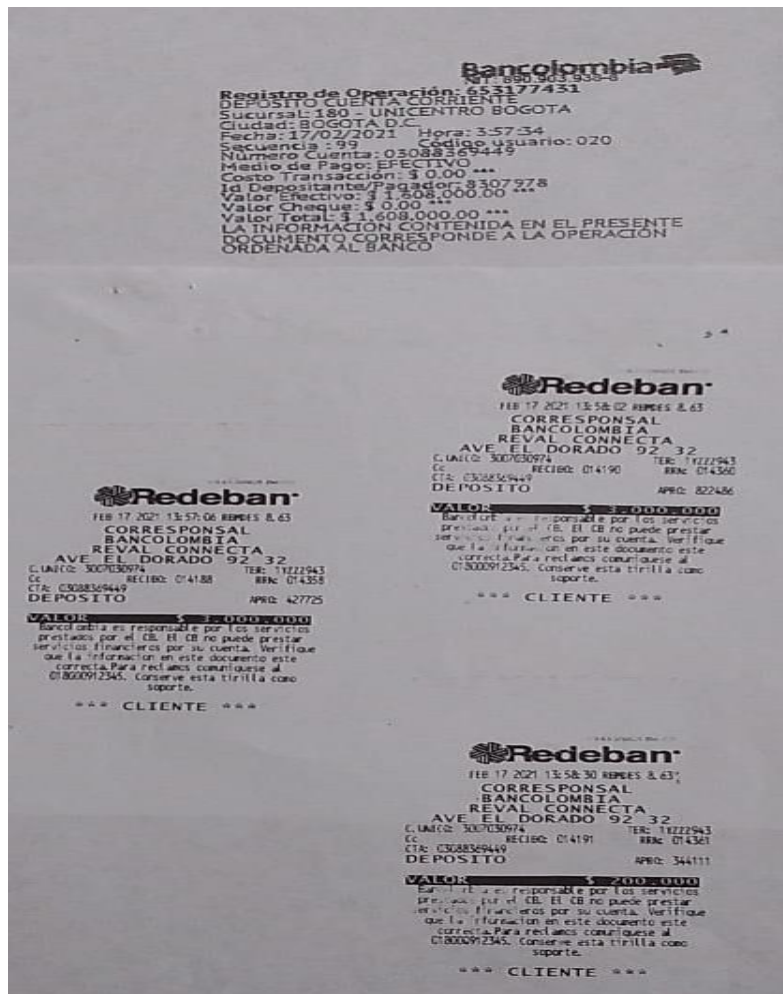
4. Un tercero pago surtido en dos cuotas: la primera un deposito en Bancolombia Registro de Operación Nro.9312987820, por un valor de TRES MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON M/CTE (\$3.807.747,00) y la segunda un deposito en Bancolombia Registro de Operación Nro.107459639, por un valor de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000,00), para un total pagado por concepto de arrendamientos correspondientes al mes de 15 de enero a 15 de febrero de 2021, la suma de **OCHO MILLONES OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON M/CTE (\$8.807.747,00).**

Bancolombia
REGISTRO DE OPERACIÓN
No. **107459639**
Registro de Operación: 107459639
Deposito Cuenta Corriente
Sucursal: 328 - TERMINAL DE CARGA
INTERNACIONAL
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Fecha: 19/01/2021 Hora: 4:13:37
Secuencia: 219 Código Usuario: 010
Número Cuenta: 03088369449
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 8307978
Valor Efectivo: \$ 5.000.000.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 5.000.000.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO
1026566632

Bancolombia
REGISTRO DE OPERACIÓN
No. **9312987820**
Registro de Operación: 9312987820
Deposito Cuenta Corriente
Sucursal: 328 - TELEPORT
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Fecha: 19/01/2021 Hora: 17:05:15
Secuencia: 82 Código Usuario: 001
Número Cuenta: 03088369449
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 8307978
Valor Efectivo: \$ 3.807.747.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 3.807.747.00 ***
1026566632
GUATEMALA
La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.
- CLIENTE -
IX/2014 8000536-V4



5. Un cuarto pago en tres depósitos a **Redeban** por un valor de SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$6.200.000,00) y un deposito a Bancolombia Registro de Operación Nro.653177431, por un valor de UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$1.608.000,00), para un total pagado por concepto de arrendamientos correspondientes al mes de 15 de febrero al 15 de marzo de 2021, la suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS CON M/CTE (\$7.808.000,00)**



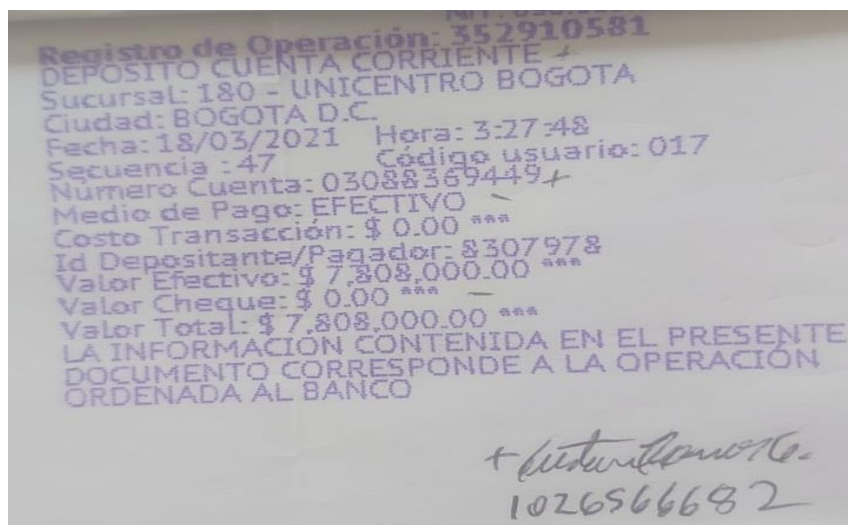
6. De esta forma quedan pagados por todo concepto de arrendamiento **todos los pagos del contrato del 15 de septiembre de 2020 al 15 de marzo de 2021, por un valor total de CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE (\$47.847.175,50).**
7. De allí, se deprecia el pago total de la deuda a corte de marzo de 2021 de la factura Nro.1152 del 1 de septiembre de 2020; e incluso pago de más con una variación de pago adicional por la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA Y SESIS MIL PESOS CON CINCUENTA CEENTAVOS (\$1.000.696,50). Que serán descontados en recibos venideros.
8. Evidenciando, debidamente el **COBRO DE LO NO DEBIDO.**



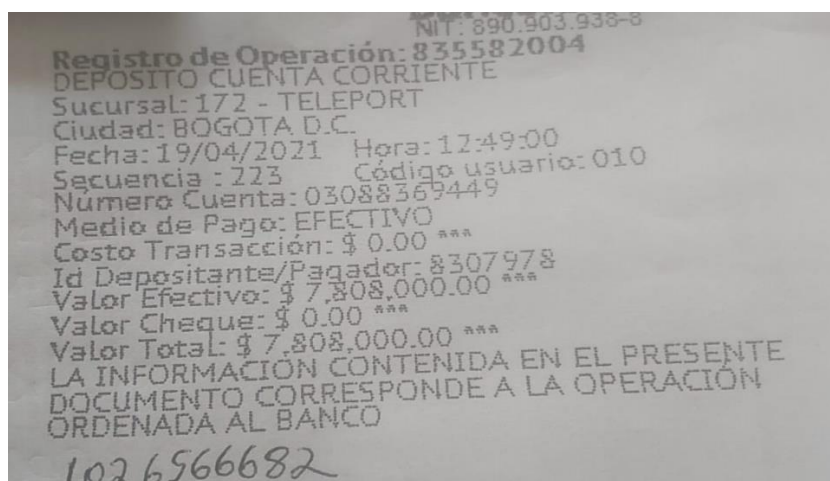
ANGARITA & ABOGADOS
E S P E C I A L I Z A D O S

Es dable aclarar al despacho e indicar quien ha incumplido el contrato es el arrendador; puesto que, a la fecha de la presente contestación de demanda, *no ha enviado y expedido la factura correspondiente a los meses de ABRIL A SEPTIEMBRE DE 2021, reiterando que el contrato que se viene ejecutando desde el año 2010 está suscrito en periodos de doce meses (un año); sin embargo, el demandado señor GUSTAVO RAMOS LÓPEZ, a cumplido con el pago de citados canones de arriendo.*

- Después del **15 de marzo de 2021**, se han realizado los siguientes pagos:
9. Un pago con deposito a Bancolombia Recibo de Operaciones Nro.352910581, por un valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$7.808.000,00); correspondientes a los canones del 15 de marzo de 2021 al 15 de abril de 2021.

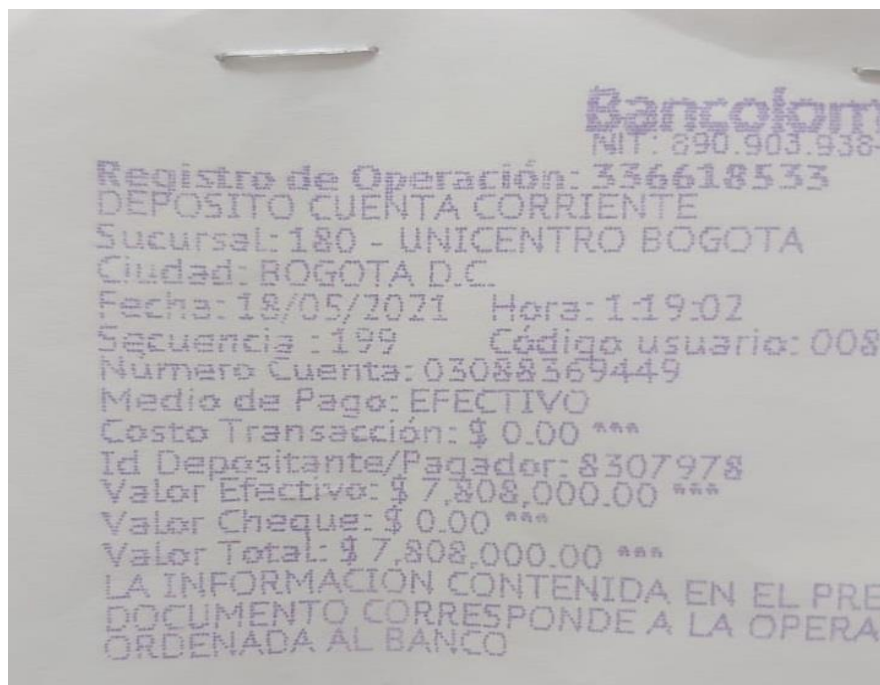


10. Para el mes de abril se realiza otro deposito a Bancolombia Recibo de Operaciones Nro.835582004, por un valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$7.808.000,00); correspondientes a los canones del 15 de abril de 2021 al 15 de mayo de 2021.





11. Un último pago a la contestación de la presente acción judicial, con deposito a Bancolombia Recibo de Operaciones Nro.835582004, por un valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$7.808.000,00); correspondientes a los canones del 15 de mayo de 2021 al 15 de junio de 2021.



Es menester informar al despacho que los pagos realizados se han informado a la parte demandada a través de los medios electrónicos WhatsApp de la línea del demandante y al correo electrónico informado los depósitos realizados a la cuenta del arrendador.

PRETENSIÓN QUINTA: Sí, Me Opongo a la pretensión, que trata del proceso RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, entre el señor HERNANDO CÓRTEZ GÓMEZ C.C. #161.691 y los señores GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978 y HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ C.C. #17.169.681, tratándose del pago de la *cláusula penal* en la restitución del inmueble arrendado identificado con el folio de matrícula Nro. 50C – 1902645, por las siguientes razones:

Sustento de la Oposición:

Como consecuencia de las excepciones interpuestas, se avizora sucinta pretensión inepta, que de manera clara y expresa a la fecha de inscripción de demanda NO SE HABRIAN CUMPLIDO, los términos fijados para la **Terminación del contrato** de arrendamiento; es decir, la demanda se inscribe en octubre de 2020 y el contrato vence o termina solo en septiembre de 2021, por ende no se puede aducir y argumentar un incumplimiento de un contrato de arrendamiento, cuando NO se han dado los presupuestos de la terminación del mismo y ello se prueba con los recibos adjuntados en las excepciones anteriores que el demandado a la fecha del vencimiento de la factura Nro.1152 del 1 de septiembre de 2020, y al corte del 15 de marzo de 2021, se cumplió con los pagos allí establecidos, pagando la suma de



CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE (\$47.847.175,50).

Recibos adjuntos. Por consiguiente, ***NUNCA SE HA INCUMPLIDO EL CONTRATO EN LO TIEMPOS FIJADOS DE SU EJECUCIÓN*** (15 septiembre de 2020 al 14 de septiembre de 2021); por lo tanto, no se puede argumentar y alegar el pago de una cláusula penal incumplida, cuando siquiera se ha cumplido la terminación del mismo

PRETENSIÓN SEXTA: **Sí**, Me Opongo a la pretensión, que trata del proceso RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, entre el señor HERNANDO CÓRTEZ GÓMEZ C.C. #161.691 y los señores GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978 y HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ C.C. #17.169.681, tratándose del pago de servicios públicos domiciliarios en la restitución del inmueble arrendado identificado con el folio de matrícula Nro. 50C – 1902645, por las siguientes razones:

Sustento de la Oposición:

Como consecuencia de las excepciones interpuestas, se avizora de manera clara y expresa; tanto, así como se han pagado los canones por concepto de arrendamiento de parte del demandado, también se han cancelado de manera pronta y oportuna todos los servicios públicos domiciliarios - SSPP correspondientes al predio con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C – 1902645, hasta la fecha de su entrega el pasado 15 de marzo de 2021.

PRETENSIÓN SÉPTIMA: **Sí**, Me Opongo a la pretensión, que trata del proceso RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, entre el señor HERNANDO CÓRTEZ GÓMEZ C.C. #161.691 y los señores GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978 y HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ C.C. #17.169.681, tratándose del pago de honorarios al abogado entendido como costas y agencias en derecho de la parte demandante dentro del proceso restitución del inmueble arrendado identificado con el folio de matrícula Nro. 50C – 1902645, por las siguientes razones:

Sustento de la Oposición:

Pretensión en cita, contraria los presupuestos del ordenamiento procesal civil de conformidad con el *artículo 82 del CGP*; por ello, se avoca la exclusión de plano de enunciada pretensión indicada, toda vez no hacen parte de los hechos y pretensiones de la acción judicial y de otro lado pretender tasar un valor de condenas en costas y agencias en derecho; esta usurpado las facultades del togado fallador; en razón, que las primeras se tasar por Secretaría y las segundas son señaladas por el juzgador, de conformidad con las reglas establecidas por la Ley.

En tal sentido, el *numeral 1 artículo 366 ibidem*, indica los formalismos legales y las reglas de aplicación de las costas y agencias en derecho, donde establece: "**1. El secretario hará la liquidación y corresponderá al juez aprobarla o rehacerla.**". Entendido normativo exclusivo del secretario y el



juzgador para determinar las liquidaciones judiciales. En igual sentido, la Sentencia T-625 de 2016, arguye:

“La Corte ha entendido que las costas procesales son aquellos gastos en que incurre una parte por razón del proceso. Esa noción comprende tanto las expensas como las agencias en derecho. Las expensas son las erogaciones distintas al pago de los honorarios del abogado, tales como el valor de las notificaciones, los honorarios de los peritos, los aranceles, entre otros. Las agencias en derecho corresponden a los gastos por concepto de apoderamiento dentro del proceso, que el juez reconoce discrecionalmente a favor de la parte vencedora atendiendo a los criterios sentados en el artículo 366 del Código General del Proceso, y que no necesariamente deben corresponder a los honorarios pagados por dicha parte a su abogado.”

PRETENSIÓN OCTAVA: **Sí**, Me Opongo a la pretensión, que trata del proceso RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, entre el señor HERNANDO CÓRTEZ GÓMEZ C.C. #161.691 y los señores GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978 y HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ C.C. #17.169.681, tratándose de las facultades consagradas en el artículo 2000 del código civil, por las siguientes razones:

Sustento de la Oposición:

Pretensión contentada y repetitiva en el *numeral cuarto*, puesto como se ha indicado al vencimiento del contrato el pasado 15 de marzo de 2021, la parte pasiva, se avizora de manera clara y expresa, el pago total de lo adeudado por concepto de canones de arrendamiento o renta como reza el *artículo 2000 del ordenamiento civil*; tanto, así como se han pagado los canones por concepto de arrendamiento de parte del demandado. Por consiguiente, no es menester de avocar el derecho de retención, cuando ya se ha cumplido con lo obligado.

PRETENSIÓN NOVENA: **Sí**, Me Opongo a la pretensión, que trata del proceso RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, entre el señor HERNANDO CÓRTEZ GÓMEZ C.C. #161.691 y los señores GUSTAVO RAMOS LOPEZ C.C. #8.307.978 y HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ C.C. #17.169.681, tratándose de la solicitud de medidas cautelares invocadas, en la restitución del inmueble arrendado identificado con el folio de matrícula Nro. 50C – 1902645, por las siguientes razones:

Sustento de la Oposición:

Pretensión sin fundamento, puesto que no reúne los requisitos contentivos del inciso primero *artículo 206 del C.G.P.*, tratándose del Juramento Estimatorio, y contrario a ello esta defensa avoca aplicación del párrafo primero de norma en cita ibidem, que deprecia:

“PARÁGRAFO. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o



temerario de la parte.
Lea más: https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/206.htm

Por cuanto como ya indiqué a la inscripción de la presente demanda, no se había cumplido los términos del contrato y termino del mismo se surte solo hasta septiembre de 2021 y actualmente el demandado, se encuentra al día con todos los pagos por concepto de pagos adeudados. En tanto, como se ha indicado al vencimiento del contrato el próximo 15 de septiembre de 2021, la parte pasiva, se avizora de manera clara y expresa, el pago total de lo adeudado por concepto de canones de arrendamiento, como se logró probar en el numeral CUARTO DE PRETENSIONES, suscrito en la presente contestación de demanda.

Por consiguiente, la parte actora no logra evidenciar prueba siquiera sumaria que determine unos daños y perjuicios, tendientes a solicitar y afectar bienes inmuebles, avocando medidas cautelares; sin haber aportado, siquiera prueba sumaria que indique el valor del daño encausado y acreditado mediante perito legitimado para tal fin. En tal sentido, y para tal fin de manera atento y a ruego de esta defensa se de aplicación al inciso cuarto y quinto de norma ibidem. En tal sentido, se avoca la cancelación de las medidas cautelares incoadas por el actor, por los argumentos expuestos y la falta de medio de prueba que acreditaran los daños y perjuicios causados.

Circunstancia de gravedad más aun invocar “bajo la gravedad de juramento” medidas cautelares de bienes muebles que no hacen parte de los demandados como es el evento de la medida invocada al bien como es el caso del folio de matrícula inmobiliaria Nro.50 N -20028018, cuando no les asiste derecho de propiedad con dominio a ninguno de los demandados GUSTAVO RAMOS-MARIELA DEL SOCORRO, ya que bien objeto de medida corresponde en propiedad con dominio en cabeza del señor RAMOS LÓPEZ, GUSTAVO ANDRÉS, identificado con la cedula de ciudadanía CC#75065613, ccomo se observa en la anotación Nro.018 del folio de matrícula; es decir persona natural que nada tiene que ver con la relación contractual entre las partes. Folio de matrícula aportado por el actor y declarado bajo la gravedad de juramento como bien del demandado GUSTAVO RAMOS LÓPEZ, faltando a la lealtad procesal y la verdad pues bien en cita corresponde al señor GUSTAVO ANDRES LOPEZ RAMOS, son DOS PERSONAS DISTINTAS.

- GUSTAVO RAMOS LÓPEZ C.C. #8307978
- GUSTAVO ANDRES RAMOS LÓPEZ C.C. #75065613

A: AREVALO RODRIGUEZ DIANA MARIA		A CC.51683701
La guarda de la fe pública		
ANOTACION: Nro 018 Fecha: 30-08-2018 Radicación: 2018-56891		
Doc: ESCRITURA 1968 del 25-08-2018 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.	VALOR ACTO: \$1,025,000,000	
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)		
DE: AREVALO RODRIGUEZ DIANA MARIA	CC.51683701	
A: RAMOS LOPEZ GUSTAVO ANDRES	CC# 75065613 X	



Se alegaron unos hechos y derechos inexistentes contrarios a la realidad objetiva de la *Litis* y conocidos por la parte actora y su apoderado; ya que indican bajo la gravedad de juramento que el bien con Nro.50 N –20028018, es propiedad de uno de los demandados; cuando en excepción anterior se prueba que el nombre del propietario del inmueble no hace parte de la *Litis* a desatar.

Presupuestos enunciados en el cuaderno de medidas cautelares:

de conformidad con el certificado de libertad y tradición adjunto.

2. El embargo y posterior secuestro del bien inmueble cuya nomenclatura es la KRA. 80 146-07 IN 12 CA. 1 CONJUNTO LA ARBOLEDA DE SUBA PROPIEDAD HORIZONTAL de Bogotá distinguido con la matricula inmobiliaria No. 50N-20028018 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte; El anterior bien inmueble lo denunció bajo la gravedad del juramento como de propiedad del demandado GUSTAVO RAMOS LOPEZ, de conformidad con el certificado de libertad y tradición adjunto.

“El anterior bien inmueble lo denunció bajo la gravedad de juramento como propiedad del demandado GUSTAVO RAMOS LÓPEZ (...)”. Contrastando con pertenencia y conducencia del documento como medio de prueba en cita, tratándose del certificado de tradición del inmueble con matrícula Nro.50 N – 20028018, aunado a ello faltando a la lealtad procesal y la verdad procesal. Situación que a ruego de esta defensa debe analizarse debidamente y de ser posible se avoca la consulta de copias a los Honorables Magistrados del Consejo Superior de la Judicatura se investiguen disciplinariamente citadas conductas predicadas por un togado desconociendo las consecuencias jurídicas que de ella se deprecian.

II.- EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO:

En consecuencia, a lo expuesto y como impulso procesal frente a las excepciones que se invocan en el presente acápite y teniendo como conceptos sustanciales; contenidas en el art.370 y 391 CGP, que arguye ***“Si el demandado propone excepciones de mérito, de ellas se correrá traslado al demandante por cinco (5) días en la forma prevista en el artículo 110, para que este pida pruebas sobre los hechos en que ellas se fundan.”***. Propongo como excepciones de mérito o fondo, las siguientes:

1. INEPTA DEMANDA. Falta del Requisitos de fondo.

Al tenor normativo procesal se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones entendidas como Inepta demanda:



I. PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN:

El vencimiento del contrato prorrogado se surtirá solo hasta el 15 de *septiembre de 2021*; es decir el demandante actuó de manera precipitada y arbitraria, al impetrar una acción judicial y recurrir al operador judicial en demanda, cuando previa coordinación de las partes en comunicación personal, suscrita con el actor como se evidencia en oficios enviados por parte del actor el pasado 5 de *febrero de 2020*, argumenta la NO PRORROGA DEL CONTRATO, objeto de Litis, y entrega material del inmueble el 7 de septiembre de 2020; pero, sin embargo realiza factura de cobro Nro.1152 del 1 de septiembre de 2020 generado con ello prórroga del contrato hasta el nuevo ciclo anual cumpliéndose el próximo 14 de septiembre de 2021.

Términos contradictorios del actor y actuar desleal al invocar unos presupuestos de terminación de contrato, pero a la vez avoca nueva facturación dando inicio a una nueva prórroga y riñe con la buena fe (art. 85 CN) más aun, al facturar el periodo de OCTUBRE DE 2020 A MARZO DE 2021, y a la vez acciona el aparato judicial en demanda de restitución al arrendador en OCTUBRE DE 2020, es decir un mes después de haber autorizado la prórroga nueva del contrato con las nuevas formalidades del mismo acordado de manera verbal; pues como es deber entenderse el contrato inicial data desde el año 20210 que a la fecha a tenido notorias variaciones clausúrales que han sido acordados entre las partes contractuales y a la fecha no se había presentado inconvenientes entre las partes intervinientes en el contrato.

Con ello se avizora una intensión del actor y más aun cuando al corte de pago de la factura existe un total pagado por concepto de arrendamientos la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE (\$47.847.175,50)**; como se evidencia en la contestación de la pretensión cuarta. Pago total de las obligaciones del demandado por el valor total de la factura Nro.1152 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2020, donde en las reuniones sostenidas con antelación las partes DEMANDANTE - DEMANDADOS, acordaron de manera verbal y consensuada dichos pagos; dable a las condiciones de la pandemia COVID19, donde el negocio del parqueadero los ingresos de vehículos al mismo se redujeron de manera considerable, casi llegando a una posible quiebra, de ahí acorado como último plazo la entrega del inmueble el 15 de marzo de 2021, contrariando lo contractualmente acorado, por que dicha entrega debía darse solo hasta el 15 de marzo de 2022, según oficio suscrito por la misma demandante y remitido a mi apoderado calendado el 5 de febrero de 2020 (adjunto documentos).



Por medio del presente escrito, encontrándome dentro del término establecido en la cláusulas decima segunda y vigésima tercera del contrato de arrendamiento de fecha 7 de septiembre de 2010, en concordancia con el artículo 520 del Código de Comercio, me permito manifestarles que **NO** es mi deseo continuar con el contrato de arrendamiento antes indicado entre ustedes y el suscrito arrendador, por ende dicho contrato **NO** será renovado ni prorrogado, por ende el contrato que nos atañe se terminará en su fecha de vencimiento, esto es, el día 7 de septiembre del año 2020.

Con expresiones claves de la misiva, tales como: **“NO es mi deseo continuar con el contrato de arrendamiento antes indicado entre ustedes y la suscrita arrendador” “(..) por ende dicho contrato NO será Renovado ni prorrogado, por ende el contrato que no atañe se terminara en su fecha de vencimiento, esto es el día 7 de septiembre de 2020”.**
Negrillas y cursivas no originales del texto

En tal sentido, desde el **pasado 15 de septiembre de 2020**, y fenecido los términos estipulados por usted misma en la misiva que antecedió; sin embargo, expide factura Nro.1145 del 1 de septiembre de 2020, por un valor de \$46.846.479, dando cumplimiento de renovación a las clausulas cuarta y quinta del contrato, renovando automáticamente la prórroga del contrato por doce meses mas.

Es decir, presupuestos afirmados por la misma actora en misiva antecedida desde el pasado 5 de febrero del 2020 y faltando al derecho contractual asume la inscripción de una demanda de Restitución de Inmueble, CONTRAVIRTIENDO los nuevos términos acordados de manera verbal entre las partes ARRENDADOR -ARRENDATARIO. Es por ello, respetado Juez que se deprecia la ***Inepta Demanda;*** ya que fue la misma actora quien incumple el contrato sujeto de *litis*, toda vez, que la fijación timada para la entrega definitiva de manera contractual, debía darse el 7 de febrero de 2020, de tal sentido fue prorrogado hasta de manera automática hasta el 15 de febrero de 2021, como lo contrario la actora en su misiva deprecada del 5 de febrero de 2020, faltando con ello a la LEALTAD CONTRACTUAL.

• **Texto completo del Documento (5 de febrero de 2020):**

Bogotá D.C. Febrero 5 de 2020

Señores:
GUSTAVO RAMOS LOPEZ
Transversal 93 No. 52-75
Diagonal calle 108 A No. 4-25 apartamento 301

HECTOR MARIA HERNANDEZ CRUZ
Transversal 93 No. 52-75
Calle 11 No. 8-54 oficina 706
Bogotá D.C.

Referencia: Notificación de no prorrogas de contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en l Transversal 93 No. 52-75 de la ciudad de Bogotá

Cordial saludo

Por medio del presente escrito, encontrándome dentro del término establecido en la cláusulas decima segunda y vigésima tercera del contrato de arrendamiento de fecha 7 de septiembre de 2010, en concordancia con el artículo 520 del Código de Comercio, me permito manifestarles que **NO** es mi deseo continuar con el contrato de arrendamiento antes indicado, entre ustedes y el suscrito arrendador, por ende dicho contrato **NO** será renovado ni prorrogado, por ende el contrato que nos atañe se terminará en su fecha de vencimiento, esto es, el día 7 de septiembre del año 2020.

Lo anterior, por cuanto requiero el inmueble para la creación de un establecimiento comercio destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que ustedes vienen desarrollando en la actualidad, proyecto que tiene estudios de factibilidad adelantados y que se comenzará a ejecutar una vez se termine el contrato de arrendamiento de la referencia y se consiguiera restitución de su parte.

Cualquier comentario o inquietud respecto de esta comunicación o temas concernientes al contrato que nos ocupa, pueden ser puestos en conocimiento del abogado CARLOS ARTURO

CASTRO ARQUELLO, cuya dirección de su despacho es la carrera 13 No. 32-93 torre 2 oficina 808, teléfono 3134661332 o correo electrónico carloscastro@angarita.com, a quien he designado y conferido poder especial para tomar mi voz y representar ante ustedes para efectos de concertar visita al inmueble de mi propiedad, establecer linderos materiales con el predio colindante, establecer línea de comunicación directa con usted y por ultimo coordinar al vencimiento del contrato de arrendamiento la restitución del inmueble, apoderado que será el encargado de recibir el mismo, libro de personas, animales y cosas.

Agradzco de antemano sus buenos oficios y colaboración a fin que la culminación de nuestra relación contractual se dé en los mejores términos de cordialidad.

Cordialmente,
HERNANDO CORTES GOMEZ
C.C. No. 181.691
Arrendador

Coadyuvo,
ADRIANA ALEXANDRA CORTES PASTRANA
C.C. 1.010.194.036 de Bogotá

06/02/2020
06/02/2020



Presupuestos contractuales verbales y escriturales, asumidos por las partes (ARRENDATARIOS-ARRENDADORA); ya que existía un interés mutuo consensuado e incluso manifestado y tratado por ellos, en razón a que el contrato inicial estipulado era de un (1) año (iniciando el 15 de septiembre de 2020 hasta el 14 de septiembre de 2021), donde el interés recíproco contractual, tratado de manera verbal era que dicho contrato surtiera mínimo el tiempo de cinco (5) años en razón a las inversiones y mejoras, hechas al predio por parte de LOS ARRENDATARIOS. De allí, que al momento de la entrega del inmueble el arrendatario deberá reconocer las mejoras que de allí se surten y acordada entre las partes; ya que desde el inicio del contrato a la fecha habían transcurrido más de once (11) años continuos e interrumpidos, sin presuntas alteraciones o manifestaciones de parte de la ARRENDADOR, excepto la misiva ya enunciada calendada el 5 de febrero de 2020. Lo anterior, en razón que LOS ARRENDATARIOS, vienen disfrutando del predio en contrato de arrendamiento con el anterior dueño el señor HERNANDO CORTES GOMEZ, desde el 7 de septiembre de 2010.

II. PREDICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.

Predicarse el incumplimiento contractual del arrendamiento de parte del arrendador y actor de la Litis, suscribe una falta a la Lealtad procesal, cuando incluso en las pretensiones numeral quinta de la demanda aducen haber recibido del pasivo la suma de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M7CTE (\$15.615.493,00); pues como ya lo enuncie, los presupuestos fácticos del libelo de la demanda contrarían los medios de prueba aportados por el pasivo, admitiendo y advirtiendo que, entre el año 2020 y 2021; dada a la situación de salubridad del orden internacional y en especial el doméstico, la situación económica de todos los comerciantes ha sido tediosa debido a los innumerables confinamientos ordenados por el gobierno nacional, desplazando mucha mano de obra y reducción de los ingresos de los comerciantes. Situación contractual deprecada y tratada, por las partes y consensuada en sus condiciones y formas de manera verbal, que el actor-arrendador, mediante proceso judicial predica de otra manera.

Sin embargo, dichas condiciones especiales de economía mundial y nacional no son escúlpales de parte del demandado, de conformidad con lo consensuado con la parte actora en razón a ello que se logra probar al momento actual del contrato el pago total de la obligación por concepto de canones de arrendamiento del periodo comprendido entre el 15 de septiembre de 2020 al 14 de septiembre d 2021, por un valor a corte de marzo de 2021 la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE (\$47.847.175,50)**; como se evidencia en la contestación de la pretensión cuarta, dejando al día todo



concepto de pago de arrendamiento a la contestación de la demanda.

III. INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES:

Se deprecia tal excepción normativa en razón a las pretensiones incoadas por el apoderado de la demanda que se registra en el numeral de 1.4 entendida como la pretensión cuarta, desvirtúa el ordenamiento procesal e imprime ineptitud procesal que debió declararse como clausula inepta y que debió INADMITIRSE, desde el mismo momento de la inscripción de demanda pues al tenor normativo del *artículo 82 del CGP*, riñe con el ordenamiento, ya que NO INDICA DE MANERA CLARA Y PRECISA, los meses a los cuales se hacer referencia la *mora*, ni indica el *monto* del mismo, NI INDICA Y SE DESCONOCE DE QUE PERIODO A QUE PERIODO, corresponden los **“cuatro (4) meses”**, enunciados en la pretensión; puesto que allí, no se indica de manera clara y precisa por su **valor y periodo de causación** cada uno de los canones alegados en mora. Siendo objeto la pretensión de indebida acumulación pretensiosa.

2. INEPTA SOLICITUD DE MEDIDAS CAUTELARES [art.591 CGP] Y MEDIDA CAUTELAR. Levantamiento de la Inscripción.

En ese mismo sentido se vulneran las propiedades con derecho de dominio de los demandados, al decretar las medidas de embargo y secuestro de los bienes sujetos a registro de las matriculas inmobiliaria #50 S – 469408 y del bien inmueble con matricula inmobiliaria #50 N –20028018, considerando que no existe un juramento estimado del presunto daño y perjuicios causados al actor; pero con ello, desborda con contenidos del *artículo 206 del CGP*, vulnerando con la medida *artículos 58 y artículo 29 del tenor superior constitucional*, que trata del derecho a la propiedad privada y debido proceso que le asiste a los demandados. Con ello, una vez más se vulnera el debido proceso y el derecho de contradicción que le asiste a los demandados, sobre sus bienes cautelados objeto de Litis, donde ostentan la calidad de propietarios con derecho de dominio.

De igual forma, no se puede decretar una medida de un bien como es el caso del folio de matrícula inmobiliaria Nro.50 N –20028018, cuando no les asiste derecho de propiedad con dominio a ninguno de los demandados GUSTAVO RAMOS – HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ, ya que bien objeto de medida corresponde en propiedad con dominio en cabeza del señor RAMOS LÓPEZ, GUSTAVO ANDRÉS, identificado con la cedula de ciudadanía CC#75065613, ccomo se observa en la anotación Nro.018 del folio de matrícula; es decir persona natural que nada tiene que ver con la relación contractual entre las partes. Folio de matrícula aportado por el actor y declarado bajo la gravedad de juramento como bien del demandado GUSTAVO RAMOS LÓPEZ, faltando a la lealtad procesal y la verdad pues bien en cita corresponde al señor GUSTAVO ANDRES LOPEZ RAMOS, son DOS PERSONAS DISTINTAS.



- GUSTAVO RAMOS LÓPEZ C.C. #8307978
- GUSTAVO ANDRES RAMOS LÓPEZ C.C. #75065613

A: AREVALO RODRIGUEZ DIANA MARIA		A CC.51003701
ANOTACION: Nro 018 Fecha: 30-08-2018 Radicación: 2018-56891		
Doc: ESCRITURA 1968 del 25-08-2018 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.	VALOR ACTO: \$1,025,000,000	
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)		
DE: AREVALO RODRIGUEZ DIANA MARIA	CC.51683701	
A: RAMOS LOPEZ GUSTAVO ANDRES	CC# 75065613 X	

3. MALA FÉ DE LA PARTE ACTORA.

Se denota al interior procesal la mala fe intencional y temeraria de la parte actora al impulsar un proceso, y revisar las diligencias de la demanda, donde se desbordan limitaciones a las facultades de su apoderado y la parte actora, violaciones del debido proceso, cifras de daños y perjuicios injustificables y un sinnúmero de irregularidades procesales e incluso faltando a la verdad bajo la gravedad de juramento. Lo anterior además de la concordancia procesal que al tenor normativo expone:

“**Artículo 79 del CGP. Temeridad o mala fe.** Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, ***o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.***” (...) Negrillas no originales del texto.

Se alegaron unos hechos y derechos inexistentes contrarios a la realidad objetiva de la *Litis* y conocidos por la parte actora y su apoderado; ya que indican bajo la gravedad de juramento que el bien con Nro.50 N –20028018, es propiedad de uno de los demandados; cuando en excepción anterior se prueba que el nombre del propietario del inmueble no hace parte de la *Litis* a desatar.

- **Presupuestos enunciados en el cuaderno de medidas cautelares:**

1. El embargo y posterior secuestro del bien inmueble cuya nomenclatura es la KRA. 80 146-07 IN 12 CA. 1 CONJUNTO LA ARBOLEDA DE SUBA PROPIEDAD HORIZONTAL de Bogotá distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20028018 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte; El anterior bien inmueble lo denunció bajo la gravedad del juramento como de propiedad del demandado GUSTAVO RAMOS LOPEZ, de conformidad con el certificado de libertad y tradición adjunto; de encontrarse embargado a ordenes de otro despacho, solicito se oficie al despacho que tenga embargado el bien para que ponga a ordenes de su despacho el embargo de dicho bien que por cualquier causa llegare a desembargarse así como de los remanentes producto del mismo.



“El anterior bien inmueble lo denunció bajo la gravedad de juramento como propiedad del demandado GUSTAVO RAMOS LÓPEZ (...)”. Contrastando con pertenencia y conducencia del documento como medio de prueba en cita, tratándose del certificado de tradición del inmueble con matrícula Nro.50 N – 20028018, aunado a ello faltando a la lealtad procesal y la verdad procesal.

4 EL COBRO DE LO NO DEBIDO

Es dable aclarar al despacho que las obligaciones contractuales entre las partes a la presentación de la contestación de la demanda se encuentran establecidas como un **“HECHO SUPERADO”**, toda vez que el demandante, como ya se expuso en el acápite de las excepciones se encuentra al día por concepto de canones de arrendamiento de conformidad con la forma de pago acordada verbalmente entre las partes con el fin de dar por terminado el contrato de arrendamiento al 15 de marzo de 2021. Es decir, a corte de factura Nro.152 del 1 de septiembre de 2020 se han pagado por concepto de arriendos al demandante la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE (\$47.847.175,50)**; y se han seguido realizando los pagos posteriores quedando al día a corte de 15 de junio de 2021.

Es por ello, pretender hacer el cobro de lo no debido contraria con el ordenamiento procesal y contrasta con lo acordado entre partes, toda vez que a la fecha de la contestación es la misma demandante quien ha sido renuente al recibo del predio objeto de arriendo con folio de matrícula Nro.50C-1902645. Manifestación expresa del demandado de manera documental a la actora desde el pasado 21 de abril de 2021, ya que ella se había comprometido trasladarse al predio a recibirlo el pasado 15 de marzo de 2021 y no se hizo presente (aspectos relacionados en la misiva de entrega)

5 ABUSO DEL DERECHO

Esta defensa deprecia un abuso excesivo del derecho de parte de la actora y su apoderado, toda vez que los presupuestos de la demanda reitero, se encuentra superados y de este abuso del derecho se deprecia que en contra de mi apoderado el señor GUSTAVO RAMOS LÓPEZ, en años anteriores ya existió una demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBE, por hechos similares inculcados al demandado dentro del proceso judicial en el **JUZGADO CUARENTA Y DOS (42) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ con radicado Nro.11001400304220130547200**, donde se emite sentencia en favor del señor GUSTAVO RAMOS LÓPEZ. Es decir, proceso en cita hace parte del contrato de arrendamiento que hoy se debate el Litis antes de ser objeto de divisorio por un juez de la República y concede derechos a la parte actora del proceso en cita.



De igual, se ratifica por esta defensa el abuso del derecho de parte de la actora, toda vez que el JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, se inscribió demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO en contra del señor GUSTAVO RAMOS LÓPEZ, dentro del radicado Nro. 110014003048-2020-00577-00, por elementos facticos y jurídicos similares a los que se adelantan en este despacho judicial, desgastando el operador judicial; aclarando que se debe a la otra cuota parte del predio dada en divisorio. Es decir, elementos de juicio que se pueden corroborar en los archivos y vigencias de la página de la rama judicial. Por consiguiente, existe un abuso excesivo de la actora y su apoderado el encausar una inepta demanda, como fue indicada en las excepciones, toda vez que los presupuestos contractuales de los intervinientes ARRENDADOR-ARRENDATARIOS, ya se encuentran surtidos en su totalidad y tenidos como un hecho superado de Litis.

II.- EXCEPCIÓN ESPECIAL:

Solicitud Levantamiento de Medidas Cautelares

A la luz de la jurisprudencia Constitucional y tomada como cosa juzgada superior, dicha corte ha emitido en varias sentencias como antecedente jurisprudencial (*art. 10, 102 y 270 del CPACA*) por dicha magistratura y por la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, que la petición especial requerida por la parte Demandante desborda los preceptos constitucionales de **vivienda digna, dignidad humana y vulneración del mínimo vital constitucional, incluyendo los derechos de personas vulnerables**, al solicitar tener en cuenta el **medidas cautelares y de embargo de un bien inmueble** relacionado y objeto de discusión con certificado de matrícula inmobiliaria #50 S – 469408, en tal sentido; como propietaria con derecho de dominio del señor HECTOR MARÍA HERNANDEZ CRUZ, del bien en cita; sin tener en cuenta que existen otros bienes que se pueden perseguir a los demandados, e incluso sin la necesaria acción de persecución del demandado a fin de dar solución al litigio e invocando medidas de caución para tal fin.

Al tenor del normativo procesal, se arguye:

CAPÍTULO V, Deberes y Responsabilidades de las Partes y sus Apoderados, Artículo 78 del C.G.P. Deberes de las partes y sus apoderados. Son deberes de las partes y sus apoderados: (...)

2. Obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en el ejercicio de sus derechos procesales. (...).

La pretensión de la parte actora, obran con temeridad tendientes a vulnerar el mínimo vital, del derecho a la dignidad humana a una vivienda digna. Al tenor jurisprudencial constitucional expone la sentencia T-164 de 2006 lo siguiente:

"23. El principio constitucional de dignidad humana, sobre el que se establece el Estado social de derecho sirve de fundamento al derecho al mínimo vital, cuyo objeto no es otro distinto del de garantizar las condiciones materiales más elementales, sin las cuales la



persona arriesga perecer y quedar convertida en ser que sucumbe ante la imposibilidad de asegurar autónomamente su propia subsistencia.

24. Con arreglo a los imperativos de la igualdad material, la Carta reconoce que si bien el derecho fundamental al mínimo vital es predicable de todos los ciudadanos en condiciones de igualdad, existen determinados sectores de la población que, en razón de su mayor vulnerabilidad, son susceptibles de encontrarse, con mayor facilidad, en situaciones que comprometan la efectividad de su derecho. De ahí que algunas normas de la C.P., consagran la obligación del Estado de otorgar una especial protección a los grupos más vulnerables de la población.

En otras palabras, la Constitución Política contempla una serie de sujetos necesitados de un “trato especial” en razón de su situación de debilidad manifiesta. El régimen de favor comprende a personas o colectivos indefensos que merecen una particular protección del Estado para que puedan desplegar su autonomía en condiciones de igualdad con los restantes miembros del conglomerado social, y no se vean reducidos, con grave menoscabo de su dignidad, a organismos disminuidos y oprimidos por las necesidades de orden más básico. (...)”

La vivienda digna como derecho fundamental se ve afectada con esta serie de solicitudes de medidas cautelares que desbordan los interés del Estado social de derecho y sobrepasan los lineamientos jurisprudenciales constitucionales que la corte constitucional y suprema de justicia en reiteradas ocasiones han manifestado cuando existen otras vías extrajudiciales o procesales para salvaguardar los intereses de quienes los arguyen, es así como se concluye, al invocar referida excepción especial para que se **decrete el LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO Y SECUESTRO DEL BIEN INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NRO. #50 S – 469408, de la medida cautelar invocada y restrictiva de la propiedad privada**, ya que como se evidencia vulnera derechos fundamentales.

Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos.

En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

c. (...)

*Quando se trate de medidas cautelares relacionadas con pretensiones pecuniarias, el **demandado podrá impedir su práctica o solicitar su levantamiento** o modificación mediante la prestación de una caución para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla.*

En concordancia de lo expuesto en los argumentos fácticos y en concordancia con la vulneración de los preceptos del DEBIDO PROCESO y DERECHOS FUNDAMENTALES, aunado al fundamento normativo del artículo 443 #3 del C.G.P., que trata del DESEMBARGO, indica.

Artículo 443. Trámite de las excepciones.

*El trámite de excepciones se sujetará a las siguientes reglas:
(...)*



3. La sentencia de excepciones totalmente favorable al demandado pone fin al proceso; en ella se ordenará el desembargo de los bienes perseguidos y se condenará al ejecutante a pagar las costas y los perjuicios que aquel haya sufrido con ocasión de las medidas cautelares y del proceso. *Negrilla subrayada no original del texto.*

De conformidad con lo expuesto y si bien es cierto a un no se ha proferido sentencia, también es viable solicitar de manera oportuna el levantamiento de las medidas cautelares invocada por el actor en el libelo de la demanda como medida por las irregularidades esbozadas en cada una de las excepciones; en razón a las vulneraciones constitucionales invocadas y sin perjuicios de las acciones siguientes al proceso.

IV.- SOBRE LOS HECHOS:

PRIMERO:

Me atengo a lo que se pruebe en juicio.

SEGUNDO:

Me atengo a lo que se pruebe en juicio.

TERCERO:

Me atengo a lo que se pruebe en juicio y se controvertirá con las reuniones que sostuvieron la partes ARRENDADOR - ARRENDATARIO, para replantear la forma de pago toda vez dada a las condiciones de la pandemia de COVID19, que desplazo la mayoría de la población a un confinamiento total.

CUARTO:

Me atengo a lo que se pruebe en juicio, toda vez que la factura de cobro a la cual hace referencia el hecho en cita factura Nro.1145 del 1 de septiembre de 2021, ya fue cancelada en su totalidad. Situación que será controvertida por los testigos, quienes a través de sus testimonios rendirán de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la presunta relación contractual entre las partes por arrendamiento del parqueadero, durante los tiempos contractuales surtidos. Y causa más "impresión y asombro" fundada en el principio de lealtad procesal, la "forma de actuar" del demandante cuando expide una factura en septiembre de 2020 y acciona el aparato judicial en demanda en contra de sus arrendatarios al mes siguiente, en octubre de 2020.

QUINTO:

Me atengo a lo que se pruebe en juicio, de allí se prueba la intención acertada del arrendador de hacer sus pagos acordado en la forma concertada con la arrendadora.

SEXTO:

Me atengo a lo que se pruebe en juicio.

SÉPTIMO:

Me atengo a lo que se pruebe en juicio y considerado un hecho superado con los aportes de los recibos de consignación allegados al despacho y pagos



realizados a la demandante, encontrándose a la contestación de la demanda al día con referidos pagos por concepto de canones de arrendamiento del periodo comprendido entre el 15 de septiembre de 2020 al 15 de marzo de 2021. De igual forma darán fe de ellos los testigos citados para tal fin. De igual forma, considerado un hecho inepto a la formulación de la demanda pues no se indican los periodos de mora, ni las cuantías que de ella se deprecian. En tal sentido, resulta inocuo alegar un incumplimiento contractual y requerir aplicación de clausulado penal de una obligación, cuando se ha pagado el total de lo obligado.

V.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Lo anterior con fundamento en

1. La Constitución Política de Colombia, en su Artículo 29, el Debido Proceso.
2. La Ley 1564 de 2012 artículo 384 y 385 del Código General del Proceso, y en sus artículos 96 y siguientes. Artículos 368 y ss *ibidem*.
3. Ley 54 de 1990
4. Jurisprudencia Constitucional y de la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala Civil Familia.

VI.- P R U E B A S

Solicito respetuosamente a su Señoría decretar y practicar las pruebas que son conducentes en el caso *in examine* y las demás que sean decretadas y practicadas de oficio, para ser valoradas por usted al momento de tomar decisión de fondo:

1. INTERROGATORIO DE PARTE:

A la señora **ADRIANA ALEXANDRA CORTES PASTRANA**, **identificada con cédula de ciudadanía #1.010.194.036 de Bogotá**, Demandante; en caso de que no comparezca, ni justifique sumariamente su inasistencia, solicito la **CONFESIÓN FICTA O PRESUNTA**, en relación a los hechos susceptibles de prueba de confesión. Lo formulare en audiencia pública.

2. TESTIMONIOS:

Se cite a rendir testimonio las siguientes personas con el objeto de establecer hechos de la demanda y demostrar los hechos del litigio, así:

- a) El señor **GUSTAVO ADOLFO RAMOS GONZALES**, identificado con la cédula de ciudadanía #1.026.566.682 de Bogotá, y residente en la Calle 31 # 1 – 90 CASA 2 BLOQUE 19 con línea celular Nro. 301 294 4109 y correo electrónico: gustavoramos3@hotmail.com. Persona conocida y familiar del demandado y dará fe testimonial de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la relación objeto de *litis*, la conducencia y pertinencia



del testimonio versara sobre las condiciones tempo-espaciales en que se han desarrollado de manera progresiva los diferentes contratos antes y durante la permanencia del señor HERNANDO CORTES, como propietaria del inmueble.

- b) El señor **SAÚL ALFONSO OSORIO GÓMEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía #3.382.894, con domicilio en la ciudad de Bogotá. Persona conocida por varios años del demandado y dará fe testimonial de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la relación objeto de *litis*, la conducencia y pertinencia del testimonio versara sobre las condiciones tempo-espaciales en que se han desarrollado de manera progresiva los diferentes contratos antes y durante la permanencia con el señor HERNANDO CORTES, como propietaria del inmueble.
- c) El señor **JOSÉ RAUL GONZALES GUZMAN**, identificado con la cédula de ciudadanía #19.496.788, con domicilio en la ciudad de Bogotá. Persona conocida por varios años del demandado y dará fe testimonial de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la relación objeto de *litis*, la conducencia y pertinencia del testimonio versara sobre las condiciones tempo-espaciales en que se han desarrollado de manera progresiva los diferentes contratos antes y durante la permanencia del señor HERNANDO CORTES, como propietaria del inmueble.
- d) El señor **CARLOS ALBERTO VILLA DÍAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía #81.748.462, con domicilio en la ciudad de Bogotá. Persona conocida por varios años del demandado y dará fe testimonial de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la relación objeto de *litis*, la conducencia y pertinencia del testimonio versara sobre las condiciones tempo-espaciales en que se han desarrollado de manera progresiva los diferentes contratos antes y durante la permanencia con del señor HERNANDO CORTES, como propietaria del inmueble.
- e) El señor **SANDRA LILIANA RAMOS GONZALEES**, identificado con la cédula de ciudadanía #3.382.894, con domicilio en la ciudad de Bogotá. Persona conocida por varios años del demandado y dará fe testimonial de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la relación objeto de *litis*, la conducencia y pertinencia del testimonio versara sobre las condiciones tempo-espaciales en que se han desarrollado de manera progresiva los diferentes contratos antes y durante la permanencia con del señor HERNANDO CORTES, como propietaria del inmueble.
- f) El señor **PABLO HERNAN RAMIREZ RIAÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía #19.266.046, con domicilio en la ciudad de Bogotá. Persona conocida por varios años del demandado y dará fe testimonial de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la relación objeto de *litis*, la conducencia y pertinencia del testimonio versara sobre las condiciones tempo-espaciales en que se han desarrollado de manera progresiva los diferentes contratos antes y durante la permanencia con señor HERNANDO CORTES, como propietaria del inmueble.



- g) El señor **LUIS ENRIQUE CHAVEZ FABRE**, identificado con la cédula de ciudadanía #XXXX, con domicilio en la ciudad de Bogotá. Persona conocida por varios años del demandado y dará fe testimonial de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la relación objeto de *litis*, la conducencia y pertinencia del testimonio versara sobre las condiciones tempo-espaciales en que se han desarrollado de manera progresiva los diferentes contratos antes y durante la permanencia con señor HERNANDO CORTES, como propietaria del inmueble.

3. DOCUMENTALES:

- Recibos de consignación Bancolombia Registro de Operación Nro.9345104057, por un valor de TRES MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA CENTAVO M/CTE (\$3.807.746,50) y la segunda un deposito en CHEQUE Bancolombia Registro de Operación Nro.59071423, por un valor de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000,00),
- Recibos de consignación en Bancolombia Registro de Operación Nro.9311828577 del 16-DICIEMBRE-2020, por la suma de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$7.807.747,00),
- Recibos de consignación en Bancolombia Registro de Operación Nro.9312987820, por un valor de TRES MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON M/CTE (\$3.807.747,00) y la segunda un deposito en Bancolombia Registro de Operación Nro.107459639, por un valor de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000,00)
- Recibos de consignación y depósitos a **Redeban** por un valor de SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$6.200.000,00) y un deposito a Bancolombia Registro de Operación Nro.653177431, por un valor de UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$1.608.000,00),
- Recibos de consignación Bancolombia Recibo de Operaciones Nro.352910581, por un valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$7.808.000,00);
- Recibos de consignación Bancolombia Recibo de Operaciones Nro.835582004, por un valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$7.808.000,00);
- Recibos de consignación en Bancolombia Recibo de Operaciones Nro.835582004, por un valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$7.808.000,00).



- Oficio remitido al demandado por la actora el 5 de febrero de 2020. Adjunto (2) folios.
- Exhibición de documentos.

4. DE OFICIO:

Requírase de oficio los que el despacho considere pertinentes, conducentes y útiles.

5. PRUEBA TRASLADADA:

Requírase a los despachos judiciales los siguientes expedientes:

- ✓ JUZGADO CUARENTA Y DOS (42) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ con radicado Nro.11001400304220130547200.
- ✓ JUZGADO CINCUENTA Y SIETE (48) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, se inscribió demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO en contra del señor GUSTAVO RAMOS LÓPEZ, dentro del radicado Nro. 110014003048-2020-00577-00.

VII.- A N E X O S:

- Poder del demandado GUSTAVO RAMOS LOPEZ
- Recibos de consignación Bancolombia Registro de Operación Nro.9345104057, por un valor de TRES MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA CENTAVO M/CTE (\$3.807.746,50) y la segunda un deposito en CHEQUE Bancolombia Registro de Operación Nro.59071423, por un valor de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000,00),
- Recibos de consignación en Bancolombia Registro de Operación Nro.9311828577 del 16-DICIEMBRE-2020, por la suma de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$7.807.747,00),
- Recibos de consignación en Bancolombia Registro de Operación Nro.9312987820, por un valor de TRES MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON M/CTE (\$3.807.747,00) y la segunda un deposito en Bancolombia Registro de Operación Nro.107459639, por un valor de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000,00)
- Recibos de consignación y depósitos a **Redeban** por un valor de SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$6.200.000,00) y un deposito a Bancolombia Registro de Operación Nro.653177431, por un valor de UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$1.608.000,00),



ANGARITA & ABOGADOS
E S P E C I A L I Z A D O S

- Recibos de consignación Bancolombia Recibo de Operaciones Nro.352910581, por un valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$7.808.000,00);
- Recibos de consignación Bancolombia Recibo de Operaciones Nro.835582004, por un valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$7.808.000,00);
- Recibos de consignación en Bancolombia Recibo de Operaciones Nro.835582004, por un valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$7.808.000,00).
- Oficio remitido al demandado por la actora el 5 de febrero de 2020. Adjunto (2) folios.

TOTAL ANEXOS () FOLIOS.-

VIII.- NOTIFICACIONES:

PARTE DEMANDADA:

GUSTAVO RAMOS LÓPEZ, residente en la CALLE 108 A NRO.4 – 25 APTO.201 EDIF SANTA ANA PH, Barrio NORTE, Bogotá. Celular 319 2250514. Email: gustavoramos3hotmail.com

APODERADO JUDICIAL:

JUAN ANGARITA ROMERO, con Tarjeta Profesional N°251.492 del C.S. de la J., residente en la CALLE 128 B N° 60 – 04 TORRES 6 APT.211 SOTILEZA - Bogotá, Celular 314-5062223, Email: segur_plus2011@hotmail.com

Cordialmente,

JUAN RAMÓN ANGARITA ROMERO
C.C.No.13.493.074 expedida Cúcuta.
TP.251.492 del C.S. de la Judicatura

ANEXO LOS ENUNCIADO EN (39) FOLIOS