

HENRY GARCÍA LÓPEZ – ABOGADO

CALLE 74 No. 15 – 80 TORRE 1 OFICINA 207

TELS. 5400525 - 5437970 CEL. 3118471013

E-Mail: sufianzahenry@gmail.com

BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA.

SS 131
JUZ 3 CIVIL CTO BOG

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

MAR 4'20 PM 3:59

REF.: PROCESO ORDINARIO

DE: INMUEBLES TERRA SAS

CONTRA: GLORIA JANETH PAEZ CALDERÓN Y OTROS.

RADICACIÓN: 11001310300320190074000

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y PROPOSICIÓN EXCEPCIONES DE MERITO.

18 Folios
19 Folios Contestación
2 Folios excepciones previas

HENRY GARCÍA LÓPEZ, persona mayor de edad, abogado en ejercicio, domiciliado en la ciudad de Bogotá D. C. identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma en este documento, obrando como apoderado principal de los señores GLORIA JANETH PAEZ CALDERÓN, ARISTÓBULO PÁEZ CASTELLANOS Y MANUEL ALJACH, personas mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Bogotá, demandados en el proceso indicado en referencia, por medio del presente escrito doy contestación a la demanda y propongo excepciones de mérito, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Se contesta de la siguiente manera:

- **ES CIERTO** que mis apoderados recibieron en arrendamiento el inmueble distinguido con la nomenclatura 93A-05/07 de la Carrera 15 de Bogotá, pero no lo es que hayan recibido el inmueble distinguido con la nomenclatura 93A-03 de la Carrera 15 de Bogotá.
- **NO ES CIERTA** la cadena de cesiones efectuadas desde el contrato inicial de INMOBILIARIA LA MANZARDA LTDA., con inicio el primero de noviembre de 1997, ya que según anotación 12 del certificado de libertad de la matrícula inmobiliaria 50C-503367 El Juzgado 5º Penal del Circuito Especializado de Bogotá profiere sentencia de extinción de dominio sobre el 33% de propiedad del Señor IGNACIO GAITAN CENDALES, y por ende, el nuevo copropietario del inmueble a partir del 25 de Noviembre de 2004, es la DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES, tal como se observa en la anotación aludida. Por consiguiente, los comuneros del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 50C-503367 que otorgaron a la INMOBILIARIA LA MANZARDA LTDA., el mandato de administración inmobiliaria mediante el cual suscriben el contrato de arrendamiento con los demandados, eran los señores IGNACIO GAITAN CENDALES, MARTHA GAITAN DE ORTÍZ Y RAÚL GARCÍA CENDALES, sobre quienes se inició un proceso de extinción de dominio que concluyó con la extinción del 33.33% del derecho de cuota que tenía el Señor IGNACIO GAITAN CENDALES, el cual es transferido por la DNE al Señor ESTEFANO GARCIA FONTAN, tal como aparece consignado en la anotación No.17 del folio en mención. Así las cosas, al no haber aportado la demandante, en su escrito de demanda, los escritos con los cuales la DNE, y el Señor ESTEFANO GARCIA FONTAN, les otorgó el mandato de administración inmobiliaria sobre su derecho de cuota en el inmueble arrendado, LA DEMANDANTE carece legitimación activa para ejercitar la restitución del 33% del área arrendada.

Nos atenemos a lo probado por el demandante.

AL SEGUNDO: ES CIERTO que la vigencia inicial pactada en el contrato aportado por la demandante, para el arrendamiento del inmueble distinguido con la nomenclatura 93A-05/07 de la Carrera 15 de Bogotá, fue de tres años.

AL TERCERO: Se contesta de la siguiente manera:

- ES CIERTO que el día 27 de abril de 2017, la Abogada CAROLINA SANTOYO DE LAS CASAS, en representación de INMUEBLES TERRA SAS, remite a los señores MANUEL ALJACH y GLORIA JANETH PAEZ a la Carrera 15 No.93A-03/05 de Bogotá, un escrito mediante el cual les notifican el desahucio del contrato de arrendamiento suscrito el día 1º de noviembre de 2017, sobre el local ubicado en la carrera 15 No.93 A – 03/05 de Bogotá, antes Carrera 15 No.93 A – 05 y Carrera 15 No. 93 A – 07, argumentando que será demolido para construir una nueva obra.
- NO ES CIERTO que la Abogada CAROLINA SANTOYO DE LAS CASAS, en representación de INMUEBLES TERRA SAS, haya remitido al señor ARISTOBULO PAEZ CASTELLANOS a la Carrera 15 No.93A-03/05 de Bogotá, un escrito mediante el cual le notifica el desahucio del contrato de arrendamiento suscrito el día 1º de noviembre de 2017, sobre el local ubicado en la carrera 15 No.93 A – 03/05 de Bogotá, antes Carrera 15 No.93 A – 05 y Carrera 15 No. 93 A – 07, argumentando que será demolido para construir una nueva obra. Al señor ARISTOBULO PAEZ CASTELLANOS le enviaron el escrito de desahucio a la Calle 104 No. 18 – 19 Apto. 103 de Bogotá, contrariando la cláusula vigésima tercera del contrato de arrendamiento que dispone que la correspondencia que deba enviar el arrendador a sus arrendatarios se debe surtir ala dirección del inmueble arrendado.

Nos atenemos a lo probado por el demandante.

- NO ES CIERTO que el contrato de arrendamiento desahuciado corresponda al contrato que tienen suscrito los demandados y que fuera aportado por el demandante, pues se refiere a un contrato suscrito el 1º de noviembre de 2017, como TAMPOCO ES CIERTO que la dirección del inmueble arrendado es la carrera 15 No.93 A – 03, tal como se evidencia en el contrato de arrendamiento aportado por el demandante.

Nos atenemos a lo probado por el demandante.

SE ADVIERTE QUE NO EXISTEN LOS HECHOS CUARTO, QUINTO Y SEXTO.

AL SEPTIMO: NO ES CIERTO y nos atenemos a lo probado por el demandante.

SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

A LA PRIMERA: Nos oponemos por las siguientes razones:

Porque mis apoderados recibieron en arrendamiento el inmueble distinguido con la nomenclatura 93A-05/07 de la Carrera 15 de Bogotá, pero desahuciaron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 15 No.93A-03, con vigencia desde el primero de noviembre de 2017, y que no le notificaron el desahucio al Señor ARISTOBULO PAEZ CASTELLANOS a la Carrera 15 No.93A-03/05 de Bogotá.

133

Porque la parte demandante en su escrito de aclaración a esta pretensión, manifiesta al despacho que en el escrito de desahucio argumentó la causal de deterioro del inmueble, en razón a que los arrendatarios no han efectuado el mantenimiento del local por más de 22 años, LO CUAL NO ES CIERTO, como tampoco lo es, que dos locales del inmueble de mayor extensión hayan sido entregados por esta causal, evidenciándose la deslealtad procesal del demandante con sus demandados.

A LA SEGUNDA: Nos oponemos porque mi apoderado recibió en arrendamiento el inmueble distinguido con la nomenclatura 93A-05/07 de la Carrera 15 de Bogotá, pero desahuciaron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 15 No.93A-03, con vigencia desde el primero de noviembre de 2017, y que no le notificaron el desahucio al Señor ARISTOBULO PAEZ CASTELLANOS a la Carrera 15 No.93A-03/05 de Bogotá. También porque la parte demandante en su escrito de aclaración a esta pretensión, manifiesta al despacho que en el escrito de desahucio argumentó la causal de deterioro del inmueble, en razón a que los arrendatarios no han efectuado el mantenimiento del local por más de 22 años, LO CUAL NO ES CIERTO, como tampoco lo es, que dos locales del inmueble de mayor extensión hayan sido entregados por esta causal, evidenciándose la deslealtad procesal del demandante con sus demandados.

La oposición más importante a esta pretensión radica en el hecho de que el demandante no alinderó de manera precisa, el área a restituir.

A LA TERCERA, CUARTA, QUINTA Y SEXTA: Nos oponemos por las mismas razones expuestas a las pretensiones anteriores.

MECANISMOS EXCEPTIVOS CONTRA LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE.

1- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO FUE DESAHUCIADO CORRECTAMENTE Y POR ENDE SE ENCUENTRA RENOVADO.

Los argumentos que soportan esta excepción son los siguientes:

- a. La demandante otorgó poder a la Abogada CAROLINA SANTOYO DE LAS CASAS, como persona natural, para que suscribiera y notificara el desahucio del contrato de arrendamiento suscrito entre su poderdante y los demandados en este proceso, pero envía un escrito a nombra de la firma MAJANA & SANTOYO ABOGADOS, que corresponde a una persona jurídica con NIT No.900.761.259-1, con matrícula mercantil No.0002488934, registrada en Cámara de Comercio el día 21 de Agosto de 2014, y vigente a la fecha.
- b. El día 27 de abril de 2017, la Abogada CAROLINA SANTOYO DE LAS CASAS, en representación de INMUEBLES TERRA SAS, pero presentándose como MAJANA & SANTOYO ABOGADOS, remite a los señores MANUEL ALJACH y GLORIA JANETH PAEZ a la Carrera 15 No.93A-03/05 de Bogotá, un escrito mediante el cual les notifican el desahucio del contrato de arrendamiento suscrito el día 1º de noviembre de 2017, sobre el local ubicado en la carrera 15 No.93 A – 03/05 de Bogotá, antes Carrera 15 No.93 A – 05 y Carrera 15 No. 93 A – 07, argumentando que será demolido para construir una nueva obra.
- c. El día 27 de abril de 2017, la Abogada CAROLINA SANTOYO DE LAS CASAS, en representación de INMUEBLES TERRA SAS, pero presentándose como MAJANA & SANTOYO ABOGADOS, remite al Señor ARISTOBULO PAEZ CASTELLANOS, coarrendatario del inmueble, escrito de desahucio del contrato de arrendamiento suscrito el día 1º de noviembre de 2017, sobre el local ubicado en la carrera 15 No.93 A – 03/05 de Bogotá, antes Carrera 15 No.93 A

134

– 05 y Carrera 15 No. 93 A – 07, argumentando que será demolido para construir una nueva obra, pero lo notifica en la calle 104 No.18-19 Apto. 103 de Bogotá, contrariando la cláusula vigésima tercera del contrato de arrendamiento.

- d. Mi apoderado recibió en arrendamiento el inmueble distinguido con la nomenclatura 93A-05/07 de la Carrera 15 de Bogotá, pero desahuciaron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 15 No.93A-03, con vigencia desde el primero de noviembre de 2017, lo que hace suponer que se trata de otro contrato distinto al que obra en el expediente.
- e. En el certificado de libertad de la matrícula inmobiliaria 50C-503367 la dirección del inmueble es Carrera 15 No.93 A – 23 de Bogotá, hoy AK 15 No. 93 A – 23 de Bogotá, y en el certificado catastral figura como dirección la AK 15 No.93 A – 31 de Bogotá, ambos instrumentos obran en el expediente y prueban que la demanda de restitución va dirigida a un inmueble distinto al que tiene mi poderdante en arrendamiento.
- f. Ni la demandante, ni su apoderada, se presentaron a recibir el inmueble el 31 de Octubre de 2017, y por el contrario, la demandante procedió a renovar el contrato para las vigencias 2017-2018, 2018-2019, y 2019-2020, variando en cada anualidad, uno de los elementos esenciales del contrato, cual es el canon mensual de arrendamiento.

2- LAS CAUSALES INVOCADAS POR EL ARRENDADOR SON FALSAS Y VULNERAN DERECHOS ADQUIRIDOS DEL ARRENDATARIO-COMERCIANTE.

El argumento de que el predio arrendado amenaza ruina es totalmente falso, como también lo es que, se requiera su desocupación para la construcción de una nueva obra, ya que el arrendador no entregó una prueba sumaria que demuestre que cuenta con una licencia de construcción y con los recursos necesarios para tal propósito, ni una prueba de la tal ruina que predicó. Sobre la supuesta ruina por falta de mantenimiento, es absurdo que la parte demandante diga tamaña mentira, cuando por ley, las mejoras necesarias siempre están a cargo del arrendador.

3- LA GENERICA.

Ruego a su señoría la aplicación del artículo 282 del C. G. P., que dicta que cuando el Juez halle probados hechos que configuren una excepción de mérito a las pretensiones del demandante, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

PRUEBAS.

Para probar las excepciones formuladas solicito a su Señoría, decretar, valorar y tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES:

- 1- Las obrantes en el proceso, aportadas por la parte demandante, en especial, el escrito de desahucio remitido al Señor ARISTOBULO PAEZ CASTELLANOS.
- 2- Original del Dictamen pericial realizado al inmueble arrendado, emitido por la Arquitecta Claudia Jacqueline Bernal Montes, identificada con la cédula de ciudadanía No.1.018.427.603 y con la matrícula profesional No.A203202011-1018427603 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus profesiones auxiliares.

HENRY GARCÍA LÓPEZ – ABOGADO

CALLE 74 No. 15 – 80 TORRE 1 OFICINA 207

TELS. 5400525 - 5437970 CEL. 3118471013

E-Mail: sufianzahenry@gmail.com

BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA.

125

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito a su señoría fijar fecha y hora para que el Órgano de Representación Legal de la accionante, representado por el Señor ANDRES ORTIZ GAITAN, o quien ostente tal calidad, responda el interrogatorio de parte, que verbalmente o en cuestionario escrito, le formularé, a fin de que deponga sobre los hechos en que funda su acción.

DECLARACIÓN DE PARTE:

Solicito a su señoría fijar fecha y hora para que mis prohijados efectúen ante su Señoría una declaración de parte sobre todos los pormenores de la relación contractual que recoge el contrato de arrendamiento aportado por la parte demandante y se aclaren aspectos fundamentales que permitan un fallo justo de su parte.

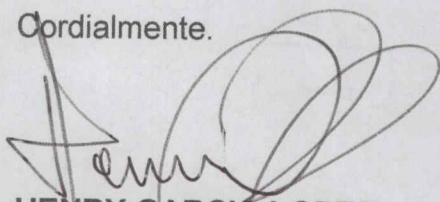
TESTIMONIOS:

Solicito a su señoría fijar fecha y hora para recepcionar el testimonio de la Señora María del Carmen Rojas, identificada con la C.C. No. 35.499.599 de Suba, inquilina de uno de los cinco locales que tiene el globo de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-503367, para que deponga sobre aspectos fundamentales que permitan a su Señoría un fallo justo.

NOTIFICACIONES.

Las partes las reciben en las direcciones ya conocidas por el despacho y el suscrito las recibe en la Calle 74 No.15-80 Torre 1 Oficina 207 de Bogotá, pero preferentemente en el mail sufianzahenry@gmail.com

Cordialmente.



HENRY GARCÍA LOPEZ

C. C. 14.247.602 de Melgar Tolima

T. P. 94.053 del C. S de la J.

HENRY GARCIA LOPEZ - ABOGADO
CALLE 14 N. 88 TORRE 4 OFICINA 203
TEL: 5400255 - CEL: 310474012
Email: hlgarcia@bogota.gov.co
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito a su señoría fijar fecha y hora para que el Órgano de Representación Legal de la accionante, representado por el Señor ANDRÉS ORTIZ GAITÁN, o quien ostente tal calidad, responda el interrogatorio de parte, que verbalmente o en cuestionario escrito, le formule a fin de que deponga sobre los hechos en que funda su acción.

DECLARACIÓN DE PARTE

Solicito a su señoría fijar fecha y hora para que mis prolijos efectúen ante su Señoría una declaración de parte sobre todos los pormenores de la relación contractual que recoge el contrato de arrendamiento suscrito por la parte demandante y se aclaren aspectos fundamentales que permitan un fallo justo de su parte.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Al Despacho del Señor Juez informando que:

- ☐ 1. En firme el auto anterior
- ☐ 2. Venció el termino del traslado contenido en el auto anterior
- ☒ La (s) parte (s) se pronuncio (aron) en tiempo: SI **NO**
- ☐ 3. Se presentó la anterior solicitud para resolver
- ☐ 4. Ejecutoriada la providencia anterior para costas
- ☐ 5. Al Despacho por reparto
- ☐ 6. Se dio cumplimiento al auto anterior
- ☐ 7. Con el anterior escrito en _____ folios
- ☐ 8. Vencio el termino de traslado del recurso
- ☐ 9. Vencio el traslado de liquidación
- ☐ 10. Se recibió de la Honorable Corte Suprema de Justicia
- ☐ 11. Contestacion demanda en termino con excepcion pauto y

Bogotá Peritas en 2 folios
Ene 10 24 2021

Inhabilit Dr 70-7070-00
Ene 10 2021 Vacancia

[Handwritten signature]

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO SANTIAGO DE BOGOTÁ D.C. 15 FEB. 2021

En la fecha se fija en lista por un (1) día la anterior traslado excepcion pauto a disposición de la parte contraria por el término de cuo días, para lo que pauto en adelante.

[Handwritten signature]