

Bogotá D.C., catorce [14] de septiembre de dos mil veintiuno [2021]

Señores:

**JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.**

**[j09pgcmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j09pgcmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

**Bogotá D.C.**

**E. S. D.**

Referencia:	<b>Radicado</b>	<b>No.</b>
	<b>11001-4189-009-2019-01533-00</b>	
Demandante:	<b>SEGUNDO ELBERTO REYES</b>	
Demandada:	<b>BETTY SANTOS PULIDO</b>	
Asunto:	<b>CONTESTACION DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR</b>	

**BETTY SANTOS PULIDO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía **No. 51.883.064**, residente en Bogotá D.C., obrando en nombre propio, dentro del término judicial de acuerdo con el Auto proferido por su despacho del catorce [14] de julio del dos mil veintiuno [2021], y siendo notificada el primero [1] de septiembre del mismo año, de esta manera respetuosa proceso a contestar la demanda de referencia teniendo en cuenta la carencia de sustento jurídico y fáctico me opongo a las pretensiones de la misma con fundamento en lo siguiente y anunciando además que propondré no sólo excepciones de mérito, sino también excepciones previas:

#### **I. PRONUNCIAMIENTO DE LOS HECHOS**

**PRIMERO:** Sea lo primero precisar, que la suscrita firmó un contrato de arrendamiento de vivienda urbana [Ley 820 de 2003] por el término de un [1] año el cual dio inicio aproximadamente en el mes de julio de 2016 del apartamento en el piso tercero del inmueble ubicado en la dirección Diagonal 45 B No. 51D 51 sur, barrio Venecia, propiedad del aquí demandante, con un canon de arrendamiento de novecientos mil pesos mensuales (\$900.000) los cuales debían ser pagados dentro de los cinco [5] primeros días de cada mes como lo establece la Ley, y que al dar inicio a este mencionado contrato el señor **SEGUNDO ELBERTO REYES FORERO** como arrendador y al yo no contar con un fiador, me exigió el firmar una letra de cambio [Caución Real] para garantizar el cumplimiento de las pagos de los cánones de arrendamiento los cuales son obligaciones del contrato como arrendataria y que deberán ser cobrados únicamente con el contrato suscrito entre las partes, por todo lo anterior, el título firmado por la suscrita fue exigido por el arrendador del inmueble para dar inicio al contrato de arrendamiento de vivienda urbana y no por el pago de una suma determinada, y es menester

arrendamiento de vivienda urbana y no por el pago de una suma determinada, y es menester informar que a la suscripción de este contrato entre las partes estaba presente el señor **PEDRO JESUS RODRIGUEZ GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.026.250.534 de Bogotá D.C.**, siendo este una de las personas que habitaría el inmueble ya mencionado anteriormente, y adicionalmente a este, también habitaron el inmueble las siguientes personas: **ANDREA BASALLO SANTOS; DANIELLA BASALLO SANTOS; CHRISTIAN BASALLO SANTOS; NYJAH JACOB CARREÑO y la suscrita.**

**SEGUNDO:** Parcialmente cierto, ES CIERTO, que entre la suscrita y el aquí demandante no se pactó intereses de ninguna índole, PORQUE, la letra de cambio [Caución Real] era para garantizar el cumplimiento de los pagos de los cánones de arrendamiento los cuales son obligaciones del contrato como arrendataria y no por una deuda de una suma de dinero como lo determina la Ley.

**TERCERO:** No es cierto, el aquí demandante y la suscrita suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda urbana del inmueble anteriormente mencionado y en la vigencia del mismo cumplió a cabalidad con las obligaciones contraídas de dicho contrato y el título valor de la Letra de Cambio carece de objeto y causa lícito al ser una garantía exigida a la aquí arrendataria para dar inicio al contrato de arrendamiento al no contar con un fiador, para cubrir las obligaciones de los cánones de arrendamiento durante la vigencia de este contrato.

**CUARTO:** Es cierto.

**QUINTO:** Es importante dar a conocer al despacho, que la vigencia del ya mencionado contrato de arrendamiento de vivienda urbana fue de un año y terminó a finales de junio y/o comienzos de julio del año 2017, momento al cual nos fuimos del inmueble por motivo que la suscrita era quien estaba cubriendo los gastos del inmueble ya que mi yerno que también habitaba el inmueble se quedó sin trabajo, y no podía cubrir el 100% de los gastos de arrendamiento, servicios, manutención u otros, por tal motivo hable directamente con el aquí demandante el señor **SEGUNDO REYES FORERO** para finalizar el contrato, quedando en buenos términos, y quedando a paz y salvo de las obligaciones contraídas de los servicios públicos, y si bien es cierto que la suscrita realizó un abono por la suma en dos pagos de dos pagos de DOSCIENTOS MIL PESOS [\$200.000] para un total de CUATROCIENTOS MIL PESOS [\$400.000], lo cual era para cubrir un saldo pendiente del contrato de arrendamiento de vivienda urbana del inmueble ya mencionado anteriormente.

Es por todo lo anterior, que **LA SUSCRITA**, tenía un contrato de arrendamiento de vivienda urbana con el aquí demandante del inmueble mencionado anteriormente y este como es

costumbre exige a sus arrendatarios el entregar un Título Valor representado en una Letra de Cambio para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del pago de los cánones de arrendamiento, y siendo esto entonces un objeto y causa ilícita al ser una Caución real y/o garantía lo cual por Ley está prohibido.

## **II. DEL CASO EN CONCRETO**

Ahora bien, al ser este un contrato de arrendamiento de vivienda urbana [Ley 820 de 2003], del cual está expresamente prohibido por la Ley que los arrendatarios exijan garantías y cauciones reales para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, y que el título con el cual pueden exigir o recaudar cualquier incumplimiento deba ser del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, así mismo lo indica el artículo 16 de la Ley 820 de 2003 y dice:

---

**ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES.** *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

---

Por lo anterior, estas conductas adoptadas por el señor **SEGUNDO ELBERTO REYES FORERO**, quien era el arrendador del inmueble para la época de los hechos, el cual exigió el título valor representado en la Letra de Cambio motivo de la presente demanda, no es objeto legal y lícito para que este Honorable Despacho le de trámite y respalde conductas que bien se establecen son PROHIBIDAS y que las mismas al verse en curso son motivo de multas señaladas en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, que indica lo siguiente:

---

**ARTÍCULO 34. SANCIONES.** *Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:*

1. *Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.

4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

**PARÁGRAFO 1o.** La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

**PARÁGRAFO 2o.** Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.

---

Así entonces, las conductas del aquí demandante al instaurar una demanda ejecutiva singular por un título valor, el cual dio origen a un contrato de arrendamiento dentro de la normatividad legal colombiana, está expresamente prohibido como lo prescribe La Ley 820 de 2003 y nuestro Código Civil Colombiano, y adicionalmente de acuerdo al artículo 33 de la Ley 820 de 2003 que dicta:

---

**ARTÍCULO 33. FUNCIONES.** Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.
2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

**PARÁGRAFO.** Para las funciones a las que se refiere el presente artículo, las entidades territoriales podrán desarrollar sistemas de inspección, vigilancia y control, acorde a los parámetros que establezca el Gobierno Nacional en un período de seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley. Si el Gobierno no lo hace, la competencia será de los alcaldes.

---

También deberá darse a conocer ante la Subsecretaría de Control de Vivienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. y/o donde se encuentre el inmueble, para así solicitar la anulación de las garantías que ilegalmente fueron constituidas y reportar dicha irregularidad que para el presente asunto tienen dentro de sus funciones conocer de este tipo de casos que se hayan efectuado por depósitos ilegales o garantías, que en el presente asunto es el título de valor representado en la Letra de Cambio exigido a la suscrita al inicio del contrato de arrendamiento de vivienda urbana del inmueble de propiedad del aquí demandante, también esta entidad deberá resolver las controversias originadas por la exigibilidad de estos, y, de ser aplicable, imponer las sanciones que correspondan ya mencionadas anteriormente.

### **III. PRETENSIONES**

Por los argumentos fácticos y jurídicos expuestos respetuosamente:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte actora, por carecer de fundamentos de hecho y de derecho, las mismas deberán despacharse negándose, condenando en costas del proceso a la parte demandante.

**PRETENSIÓN PRIMERA:** Me opongo a la presente, ya que es el título valor representado en la Letra de Cambio deviene de un objeto y causa ilícito al ser exigido originado de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana y como lo prohíbe expresamente la Ley, no pueden exigirse garantías o cauciones reales para la exigibilidad de los pagos de las obligaciones derivadas del contrato por los cánones de arrendamiento.

**PRETENSIÓN SEGUNDA:** Me opongo a la pretensión, toda vez que al no asistirle el derecho en la primera pretensión esta carece de pronunciamiento, además de ser ilusoria e improcedente dicha petición.

**PRETENSIÓN TERCERA:** Me opongo, como se ha fundamentado, argumentado y probado, a quien deberá imponérsele las agencias en derecha como costas del presente proceso será a la parte demandante.

#### **IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

##### **COBRO DE LO NO-DEBIDO:**

Como bien se ha demostrado, el objeto que dio motivo al título valor representado en la letra de cambio, fue un contrato de arrendamiento de vivienda urbana y el aquí demandante únicamente ha desgastado el aparato judicial desconociendo lo que expresamente prohíbe la Ley al exigir garantías o cauciones reales en el contrato cobijado la Ley 820 de 2003.

##### **INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN**

La carencia en hecho y derecho del cobro impetrado es causa que el aquí demandante al objeto y causa que motivaran el título valor ser ilícitas y así mismo el presente carece de todo fundamento y fuerza de Ley al darle este trámite conociendo de sus conductas que deben ser reguladas por las entidades competentes.

##### **EXCEPCIÓN ECUMÉNICA O GENÉRICA**

Que, a pesar de no determinarse específicamente, resulte probada en el trámite del proceso.

##### **EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD O MALA FE**

El aquí demandante presenta una demanda que carece de fundamento legal y presenta hechos contrarios a la Ley a sabiendas que son calidades inexistentes y adicionalmente que se utiliza este medio judicial para hacer una reclamación de un objeto y causa ilícita al cobrar un título valor que fue originado de un contrato de arrendamiento como quien lo prohíbe la Ley de solicitar garantías o cauciones reales para el cumplimiento de los cánones de arrendamiento.

#### **V. PETICIÓN**

Sírvase señor juez, denegar las pretensiones y condenar en costas a la parte demandante y adicionalmente:

**PRIMERA:** Reconocerme personería jurídica para actuar en el proceso de referencia.

**SEGUNDA:** Declarar probada la excepción previa de:

- a. Excepción de causa y objeto ilícito.

**SEGUNDA:** Declarar probadas las excepciones de mérito de:

- a. Excepción de cobro de lo no debido.
- b. Excepción de mala fe.

**TERCERA:** Que se dé por terminado el presente proceso.

**CUARTA:** Levantar las medidas cautelares de embargo y retención de la quinta parte que exceda de mi salario como miembro activo de la POLICIA NACIONAL y emitir las correspondientes comunicaciones a quien corresponda, a fin de que se efectúe lo pedido.

#### **VI. PRUEBAS**

Solicito a su señoría se ordenen las siguientes:

#### **INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito su señoría se ordene el interrogatorio del demandante el señor **SEGUNDO ELBERTO REYES FORERO**, a fin de que absuelva el cuestionario que le presentaré sobre los hechos de la demanda.

### **PRUEBAS TESTIMONIALES**

Señor Juez, le ofrezco los siguientes testigos para lo cual le solicité fijar fecha y hora, con el objeto de recepcionar la declaración de estas personas, mayores de edad y conocedoras de los hechos transcurridos motivo del presente proceso:

- 1.** PEDRO JESUS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.026.250.536 quien puede ser localizada en la Ciudad de Bogotá D.C al Teléfono: 3213040399, Correo electrónico: [zeropjr@gmail.com](mailto:zeropjr@gmail.com)
- 2.** ANDREA STEPHANIA BASALLO SANTOS, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.013.632.017 quien puede ser localizada en el país de Malta D.C al Teléfono: +356 99717680, Correo electrónico: [andreas.basallos@gmail.com](mailto:andreas.basallos@gmail.com)

### **VII. ANEXOS**

En escrito separado, propongo excepciones previas.

### **VIII. NOTIFICACIONES**

Se recibirán en la dirección: Diagonal 51 D No. 47 - 35 sur Barrio, Venecia en Bogotá D.C  
**Celular:** 3105641232 y **correo electrónico:** [betty.santos@correo.policia.gov.co](mailto:betty.santos@correo.policia.gov.co)

Atentamente,

  
**BETTY SANTOS PULIDO**  
C.C. No. 51.883.064