

[← Responder a todos](#) [✕](#) [🗑 Eliminar](#) [🚫 No deseado](#) [Bloquear](#) [⋮](#)

Fwd: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO RAD 2019-00683

[i](#) Marca para seguimiento.

LO

Lina Otero <loto1979@gmail.com>

Jue 26/08/2021 15:39

Para: Juzgado 15 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

CC: Alejandra Vasquez; nancyliperez@hotmail.com



TARJETA PROFESIONAL.p...
1 MB

cedula apoderada lina m...
773 KB

[☑](#) [Mostrar los 3 datos adjuntos \(2 MB\)](#) [Descargar todo](#) [Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura](#)

Señores
JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E.S.D

Me permito remitir contestación de la demanda y excepciones de mérito dentro del proceso de SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S contra NANCY LILIANA PEREZ LOPEZ Y OTROS.

por favor confirmar recibido.

Agradezco la atención prestada.

LINA MARIA OTERO ROMAN
Apoderada Judicial

[Responder](#) | [Responder a todos](#) | [Reenviar](#)



Consejo Superior
de la Judicatura



EXP 21707

UNIVERSIDAD

COOP. DE COL BTA

CEDEULA

29123768

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES:

LINA MARIA

APELLIDOS:

OTERO ROMAN

Lina Maria Otero Roman

PRESIDENTE CONSEJO

SUPERIOR DE LA JUDICATURA

WILSON RUÍZ OREJUELA

Wilson Ruiz Orejuela

FECHA DE GRADO

10 de julio de 2015

CONSEJO SECCIONAL

VALLE

FECHA DE EXPEDICION

10 de septiembre de 2015

TARJETA N°

262581

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTÁ TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 29.123.768

OTERO ROMAN

APELLIDOS

LINA MARIA

NOMBRES

Lina Maria Otero Roman

FIRMA





FECHA DE NACIMIENTO

28-MAY-1979

CALLI
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.64

B+

F

ESTATURA

G.S. RH

SEXO

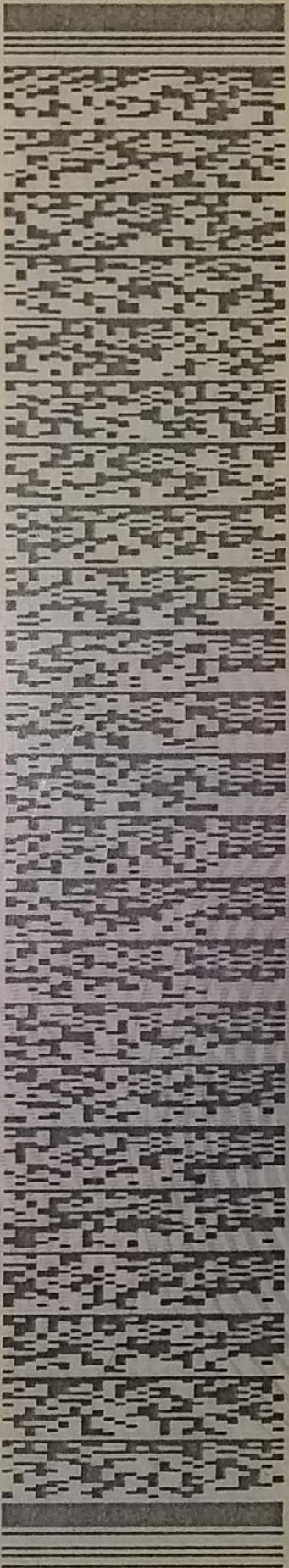
05-FEB-1998 CALLI

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-3100150-00185609-F-0029123768-20091014

0017113462A 1

3120107578

REGISTRADOR NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

Señor(a)

JUEZ QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S SAE

DEMANDADOS: NANCY LILIANA PEREZ LOPEZ

FRANCISCO AURELIO CHACON MOLINA

JUAN MANUEL FIGUEROA VILLEGAS

RAD: 2019-00683

REF.: CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

LINA MARIA OTEROR ROMAN, mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderada de los Señores **NANCY LILIANA PEREZ LOPEZ, FRANCISCO AURELIO CHACON MOLINA Y JUAN MANUEL FIGUEROA VILLEGAS**, igualmente mayores de edad y vecinos de esta ciudad, ejecutados en el proceso referido; respetuosamente procedo a contestar la demanda formulada ante usted por Sociedad de Activos Especiales S.A.S. S.A.E., dentro del proceso de la referencia; de la siguiente manera, así mismo presento las excepciones de merito:.

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

A los hechos de la demanda contesto así:

PRIMERO. No me consta, es una afirmación del demandante.

SEGUNDO. No me consta, Es una afirmación del demandante, que debe probarse, toda vez que el contrato de arrendamiento mis representados lo realizaron con ASESORES INMOPACIFICO S.A.

TERCERO. Es cierto, mis representados celebraron un contrato de arrendamiento, con un canon inicial de \$1.100.000; pero se aclara.

Se acordaron dos modificaciones a ese canon, inicialmente de enero 1 de 2011 hasta diciembre 31 de 2011, como consta en el otrosí del contrato que el demandante aportó con la demanda.

Posteriormente se pactó un nuevo canon de \$500.000, a partir de enero de 2012, hasta la terminación del contrato, o hasta la reparación de la casa, por parte del arrendador, considerando el mal estado del inmueble. Este acuerdo se logró verbalmente mediante llamadas telefónicas con funcionarios de la SAE Bogotá; y puede probarse con los cupones de pago que ellos mismos emitieron a partir de esa fecha. (Se adjuntan algunos como prueba de este hecho).

CUARTO. No me consta, debe probarse esta notificación de la terminación del contrato de mandato de la SAE, con inopacífico. Nunca se envió ninguna comunicación escrita, indicando esta terminación, por lo tanto quien seguía teniendo dicho contrato es ASESORES INMOPACIFICO.

De igual manera, es importante demostrar este hecho; porque de acuerdo al contrato, el lugar para el pago de los arriendos, era en las oficinas del arrendador, que para este caso es ASESORES INMOPACIFICO, pues esta puede ser la causa de que algunos pagos no figuren en la base de datos de la SAE. Pero en todo caso, tal desorden, no puede atribuírsele a la arrendataria.

QUINTO. No es cierto. Todo el listado de cánones de arrendamiento propuesto por la SAE, presuntamente adeudados, debe ser revisado frente a los pagos realmente presentados por mis poderdantes. Para esto, algunos de los recibos de pago, encontrados a la fecha, fueron aportados con el recurso de reposición interpuesto contra el mandamiento de pago, y solicito sean tenidos en cuenta en esta contestación de demanda, así como en las excepciones que presento mi mandante NACY LILIANA PEREZ, en escrito por separado.

De acuerdo con los pagos realizados, el valor pagado supera lo afirmado por el demandante como valor adeudado y que en gracia de discusión igualmente dichos valores relacionados se encuentran prescritos.

5. (Sic). Es parcialmente cierto, por cuanto se trata de una obligación clara, expresa, pero no es actualmente exigible, tal como se manifestó en el recurso de reposición presentado, y que reitero en este escrito y explico:

Se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, cuyo objeto era que el arrendador concediera al arrendatario, el goce del inmueble, situación que no se dio por todo el tiempo de duración del contrato, por el mal estado o calidad del inmueble, que impidió tener el uso y goce para lo que fue arrendada, lo que dio lugar a la terminación unilateral del contrato con justa causa, debido al incumpliendo de la

obligación del arrendador de realizar las reparaciones necesarias en el inmueble, a fin que este fuera siempre habitable, desconociendo de esta manera los derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente, de acuerdo al artículo 24 de la ley 820 de 2003.

De acuerdo con lo anterior, solicito se declare la extinción de la obligación de la parte demanda.

Mis representados, como arrendatarios, en forma insistente presentaron ante Inmopacífico, que es ante quien se realizó el contrato de arrendamiento, diferentes memoriales aportando pruebas, del estado grave de deterioro de la casa. De dichos documentos fueron aportados por mi representada físicamente o por correo electrónico, con el recurso de reposición interpuestos contra el mandamiento de pago.

Al respecto, la Ley 820 del 2003, en su artículo 24, señala las causales de terminación del contrato por parte del arrendatario; entre estas se encuentran:

- La suspensión de los servicios públicos por culpa del arrendador.
- Si el arrendador incurre en actos que eviten el correcto disfrute del inmueble o viola los derechos del arrendatario.

Las anteriores causales se relacionan con el incumplimiento de las obligaciones del arrendador. Un ejemplo del segundo punto es que el bien no sea habitable y el dueño no tome las medidas necesarias para solucionarlo.

El contrato de arrendamiento puede ser terminado, debido al mal estado del bien inmueble arrendado, si por ello el arrendatario se ve imposibilitado de utilizar el bien, para el fin por el que se tomó en arriendo.

Cuando se arrienda un bien inmueble para cualquier uso que se le quiera dar, este debe estar en las condiciones adecuadas que permitan al arrendatario hacer uso del mismo, y si ello no fuere posible por el mal estado del inmueble, es razón suficiente para la terminación del contrato de arrendamiento.

Al respecto el código civil en su artículo 1990, señala que:

“El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el

vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.

(...)"

Así las cosas, es una situación que afecta la exigibilidad del contrato de arrendamiento, por lo que el Juzgado, en este proceso ejecutivo, debe declarar probada la excepción de extinción de la obligación, por cumplimiento o pago de la misma, o por terminación unilateral del contrato con justa causa.

SIXTO. Es parcialmente cierto, y aclaro: Es cierto, por cuanto en la cláusula decima segunda del contrato, si se estipula una clausula penal, equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento, que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente; pero no es cierto que esa suma, corresponda a \$2.970.000, porque significaría que el canon base de liquidación de la cláusula sería \$990.000, cuando en realidad era de \$500.000, lo que representaría un valor a pagar por cláusula penal, de \$1.500.000, en caso que llegare a declararse incumplimiento de la obligación por parte de la arrendataria, lo cual como se ha venido demostrando no habido incumplimiento por parte de mis representados.

SEPTIMO. Es una afirmación del demandante que debe probarse, por cuanto de acuerdo al certificado de cámara de comercio aportado por el demandante, la representación legal de la sociedad, será ejercida por el presidente (Pág. 3), pero no consta en ese certificado, que éste cargo de presidente, esté o estuviera ocupado por el Dr. Carlos Iván Villegas Giraldo, quien es quien otorga poder general al Dr. Mauricio Solorzano Arenas (Pág. 5), para que este a su vez pueda otorgar poderes especiales a otros abogados. No está claro, si quien otorga el poder tiene facultades para hacerlo y además no se evidencia que sea el Representante Legal de ASESORES INMOPACIFICO que es la entidad con la que mis representados firmaron el contrato de arrendamiento que es objeto de debate en el presente proceso.

A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ:

Con base a los hechos y pretensiones propuestas por la demandante, me permito manifestar señor(a) Juez que me opongo a todas y a cada una de ellas y presento las siguientes

EXCEPCIONES DE FONDO, en aras de demostrar la verdad real sobre la formal:

A LA PRIMERA. Me opongo, por no ser cierta, toda vez que lo pedido en los numerales 1 a 76, pretende el pago de obligaciones que están prescritas porque son del año 2011 a 2017, o que se trata de cánones de arrendamiento que se encuentran debidamente cancelados, y que no han sido debidamente descontadas de las sumas de dinero que pretenden ser cobradas. Adicionalmente porque no están liquidadas con los cánones de arrendamiento debidamente acordados.

Lo anterior, por cuanto los cánones de arrendamiento de los años 2011 a 2015, están cancelados y de todas maneras, no es necesario demostrar esos pagos, por cuanto se trata de obligaciones que a la fecha se encuentran prescritas, tal como las solicitaré en las excepciones de merito que propongo.

En los años 2016 y 2017, se acordó un canon de arrendamiento de \$500.000, como se ha explicado en esta contestación y en recurso presentado, por el mal estado de la casa, que finalmente nunca fue arreglado y que obligo a mis representados a la desocupación del inmueble.

De acuerdo con lo anterior, y si no se lograra encontrar todos los comprobantes de pago, y en gracia de discusión, se hiciera la liquidación de cánones, sería solo hacer el ejercicio de multiplicar el valor del canon por cada año, menos lo pagado, así:

Año 2016. 12 meses x \$500.000 = \$6.000.000

Año 2017. 12 meses x \$500.000 = \$6.000.000

Total = \$12.000.000

Menos los pagos realizados, conforme a los soportes encontrados a la fecha.

1. Cupón de pago N° 43260, cancelado en noviembre 02 de 2015, por valor de \$500.000

2. Cupón de pago N° 43731, cancelado en diciembre 17 de 2015, por valor de \$500.000;

3. Cupón de pago N° 45589, cancelado en enero 28 de 2016, por valor de \$500.000;

4. Cupón de pago N° 45649, cancelado en febrero 29 de 2016; por valor de \$500.000.

5. Cupón de pago N° 46722, cancelado en marzo 30 de 2016; por valor de \$500.000.

Total pagos \$2.500.000

Resumen de lo adeudado menos lo pagado:

Total años 2016 y 2017=\$12.000.000

Menos Total pagos = \$2.500.000

Saldo = \$9.500.000

A LA SEGUNDA. Que está descrita en el punto 77 de las pretensiones. Me opongo, por cuanto como se ha expresado en la contestación de esta demanda, el canon base de liquidación de la cláusula penal real sería de \$500.000, que corresponde al último canon acordado, como consta en los cupones de pago emitidos por la entidad SAE; lo que significaría un valor a pagar de \$1.500.000, no de \$2.970.000, en caso que llegare a declararse incumplimiento de la obligación por parte de los arrendatarios, lo cual como se ha venido manifestando no hay incumplimiento por parte de mis representados.

Total cláusula penal = \$1.500.000

Mas cánones total = \$9.500.000

Total = \$11.000.000

De lo anterior debe descontarse el valor del depósito, que nunca fue devuelto y lo pagado por las reparaciones necesarias en el inmueble, que están a cargo del arrendador; pero que fueron asumidas por mis mandantes, para que la casa no sufriera mas deterioro, y porque eran urgentes ya que se trataba de daños en techos, cañerías, cocina y cableado eléctrico, como explicaré en las excepciones y como puede verse en cada uno de las cartas y correos, presentados a Inmopacífico y a la SAE, que fueron aportados con el recurso de reposición presentado por mi representada señora Nancy Liliana Perez.

Total depósito – cupón de pago N° 112001. = \$110.000

Total de reparaciones necesarias, asumidas por los arrendatarios, los recibos que pudieron encontrarse a la fecha:

Reparación de techos. (Permanentes goteras, que requirieron impermeabilizar parte de los techos de la casa). = \$2.450.000

Reparación de techos (Goteras y cambio de tejas). = \$1.000.000

Reparaciones eléctricas por deficiente e inadecuadas instalaciones eléctricas de la casa. (La casa se entregó con cable de teléfono en instalaciones de energía, seguramente para rebajar costos, lo que ocasionaba permanentes cortos de electricidad y por lo cual hubo que contratar una persona especialista en reparaciones eléctricas, que informó que eso era lo que estaba pasando). = \$780.000

Gran total de depósito más reparaciones (Las que están documentadas, porque fueron muchas más las que realizaron mis cliente, pero se cansaron de reclamar y guardar recibos que nadie les estaba devolviendo, como fue de todos los productos que hubo que adquirir para fumigar la casa, para alejar roedores, por el mal estado de las cañería y de la madera de la cocina semintegral.

Gran total = \$4.340.000

Valores que constan en la carta dirigida a la doctora NURY JANETH MOSCOSO MENA, Gerente Regional Suroccidente radicada ante la SAE, el 27 de julio de 2015, con la cual se aportaron los documentos mencionados, y en la que se dio aviso de la no prórroga del contrato de arrendamiento, por encontrarse en esta situación el bien inmueble.

De acuerdo con lo anterior, tenemos que si la suma presuntamente adeudada es de:

Gran total = \$11.000.000

Menos el valor del depósito, y lo pagado por las reparaciones necesarias en el inmueble: = **\$4.340.000**

El saldo presuntamente por pagar sería por parte de mis representados sería la suma de **\$6.660.000 y no de \$92.568.488**, como pretende la demandante.

A LA TERCERA. Me opongo, por cuanto no deben generarse costas y agencias en derecho, sino solo en caso que resulten probados los hechos de esta demanda, y que sea la parte demandada la que resulte condenada, y en ese caso en la proporción que resulte.

EXCEPCIONES DE FONDO:

Me permito presentar las siguientes excepciones de fondo

1. COBRO DE LO NO DEBIDO ART 2316 CODIGO CIVIL:

Propongo esta excepción, toda vez que como puede evidenciarse dentro de las pretensiones los valores relacionados para cada una de los cánones de arrendamiento que se le está cobrando a mis representados no son las reales, ya que dentro de los mismos se está realizando el cobro en su totalidad, sin tenerse en cuenta que mis poderdantes si realizaron pagos, tal como consta en los soportes que obran en el expediente, por lo que esos meses que están cobrando lo hace de forma arbitraria.

Además, obsérvese señor(a) Juez en los recibos de pago que el ultimo canon esta por la suma de \$500.000, aceptados por el arrendador, por lo que no se entiende porque realiza un incremento exorbitante al canon de arrendamiento sin tener en cuenta el incremento de ley y sin informarle a los arrendatarios, para cobrar un dinero que mis representados no adeudan, ni reconocen deber, además porque el inmueble se encontraba en mal estado y nunca fue reparado por la entidad con la que mis representados firmaron el contrato de arrendamiento, dándose incumplimiento por parte del arrendador.

2. PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION:

La excepción referida al pago parcial de la obligación, se fundamente precisamente en el pago realizado por mis mandantes tanto de los cánones de arrendamiento, como de los recibos de servicios públicos, tal como consta en los soportes de pago que obran en el expediente y que el demandante en sus pretensiones relaciona, cuando esos valores no son correctos, toda vez que mis mandantes no adeudan dicha cantidad a la fecha, ni si quiera clausula penal como lo hicieron creer al Juez para que librara la orden de pago, además porque relacionan unos cánones de arrendamiento sobre unos valores que no son la realidad.

3. PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION

Propongo esta excepción, teniendo en cuenta todos los argumentos antes esgrimidos, donde se manifiesta que mis representados no adeudan nada a la fecha, toda vez que como puede evidenciarse y de acuerdo a todo lo narrado el que incumplió fue el arrendador, porque mis representados siempre cumplieron a cabalidad con el pago y en cambio la

entidad arrendadora nunca cumplió con las reparaciones de la casa para que mis poderdantes pudieran gozar bien de ella y así se encuentra demostrado en los documentos que fueron aportados al proceso, y lo que hacen es iniciar un proceso ejecutivo para cobrar unos cánones de arrendamiento inexistentes y además exorbitantes en los valores relacionados en las pretensiones de la demanda, desde ahí se puede ver la mala voluntad del demandante al tratar de confundir al Juez con unas manifestaciones erradas en su demanda y pretensiones que se salen del contexto de la norma.

Por lo tanto, se insiste que mis poderdantes a la fecha no adeudan absolutamente nada al demandante por los valores relacionados en las pretensiones de la demanda y porque además mis mandantes no incumplieron con lo pactado en el contrato de arrendamiento.

Considerando que el valor del arriendo se pactó en un canon de \$500.000 mensual, hasta la terminación del contrato, o hasta la reparación de la casa, por parte del arrendador, considerando el mal estado del inmueble. Este acuerdo se logró verbalmente mediante llamadas telefónicas con funcionarios de la SAE Bogotá; y puede probarse con los cupones de pago que ellos mismos emitieron a partir de esa fecha. (Se adjuntan algunos como prueba de este hecho).

Se pretende el pago de obligaciones que están prescritas porque son del año 2011 a 2017, o que se trata de cánones de arrendamiento que se encuentran debidamente cancelados, y que no han sido debidamente descontadas de las sumas de dinero que pretenden ser cobradas. Adicionalmente porque no están liquidadas con los cánones de arrendamiento debidamente acordados.

Lo anterior, por cuanto los cánones de arrendamiento de los años 2011 a 2015, están cancelados y de todas maneras, no es necesario demostrar esos pagos, por cuanto se trata de obligaciones que a la fecha se encuentran prescritas.

En los años 2016 y 2017, se acordó un canon de arrendamiento de \$500.000, como ya he explicado en la contestación de la demanda y en recurso presentado, por el mal estado de la casa, que finalmente nunca fue arreglada, lo que nos obligó a la desocupación del inmueble.

De acuerdo con lo anterior, y si yo no encontrara todos los comprobantes de pago, y en gracia de discusión, hiciéramos esa liquidación de cánones, sería solo hacer el ejercicio de

multiplicar el valor del canon por cada año, menos lo pagado, así:

Año 2016. 12 meses x \$500.000 = \$6.000.000

Año 2017. 12 meses x \$500.000 = \$6.000.000

Total = \$12.000.000

Menos los pagos realizados, al menos los que han sido encontrados a la fecha.

1. Cupón de pago N° 43260, cancelado en noviembre 02 de 2015, por valor de \$500.000

2. Cupón de pago N° 43731, cancelado en diciembre 17 de 2015, por valor de \$500.000;

3. Cupón de pago N° 45589, cancelado en enero 28 de 2016, por valor de \$500.000;

4. Cupón de pago N° 45649, cancelado en febrero 29 de 2016; por valor de \$500.000.

5. Cupón de pago N° 46722, cancelado en marzo 30 de 2016; por valor de \$500.000.

Total pagos \$2.500.000

Resumen de lo adeudado menos lo pagado:

Total años 2016 y 2017=\$12.000.000

Menos Total pagos = \$2.500.000

Saldo = \$9.500.000

En cuanto a la liquidación de la cláusula penal, como he expresado en la contestación de la demanda, el canon base de liquidación de la cláusula penal real, es de \$500.000, que corresponde al último canon acordado, como consta en los cupones de pago emitidos por la SAE; lo que significaría un valor a pagar de \$1.500.000, no de \$2.970.000, en caso que llegare a declararse incumplimiento de la obligación por parte de la arrendataria.

Total cláusula penal = \$1.500.000

Mas cánones total = \$9.500.000

Total = \$11.000.000

De lo anterior debe descontarse el valor del depósito, que nunca fue devuelto y lo pagado por las reparaciones necesarias en el inmueble, que están a cargo del arrendador; pero que fueron asumidas por el arrendatario, para que la casa no sufriera más deterioro, y porque eran urgentes ya que se trataba de daños en techos, cañerías, cocina y cableado eléctrico, como puede verse en cada uno de las cartas y correos, presentados a Inmopacífico y a la SAE, que fueron aportados con el recurso de reposición.

Total depósito – cupón de pago N° 112001. = \$110.000

Total de reparaciones necesarias, asumidas por la arrendataria, los recibos que pudieron encontrarse a la fecha:

Reparación de techos. (Permanentes goteras, que requirieron impermeabilizar parte de los techos de la casa). = \$2.450.000

Reparación de techos (Goteras y cambio de tejas). = \$1.000.000

Reparaciones eléctricas por deficiente e inadecuadas instalaciones eléctricas de la casa. (La casa se entregó con cable de teléfono en instalaciones de energía, seguramente para rebajar costos, lo que ocasionaba permanentes cortos de electricidad y por lo cual hubo que contratar una persona especialista en reparaciones eléctricas, que informó que eso era lo que estaba pasando). = \$780.000

Gran total de depósito más reparaciones (Las que están documentadas, porque fueron muchas más, pero nos cansamos de reclamar y guardar recibos que nadie nos estaba devolviendo, como fue de todos los productos que hubo que adquirir para fumigar la casa, para alejar roedores, por el mal estado de las cañería y de la madera de la cocina semintegral.

Gran total = \$4.340.000

Valores que constan en la carta dirigida a la doctora NURY JANETH MOSCOSO MENA, Gerente Regional Suroccidente radicada ante la SAE, el 27 de julio de 2015, con la cual se aportaron los documentos mencionados, y en la que se dio aviso de la no prórroga del contrato de arrendamiento.

De acuerdo con lo anterior, tenemos que si la suma presuntamente adeudada es de:

Gran total = \$11.000.000

Menos el valor del depósito, y lo pagado por las reparaciones necesarias en el inmueble: = \$4.340.000

El saldo presuntamente por pagar sería de \$6.660.000 y no de \$92.568.488, como pretende la demandante.

4. “MALA FE” y “USURA”

En el ordenamiento colombiano el principio de buena fe resulta un elemento connatural al sistema jurídico, consagrado expresamente por el artículo 83 de la Constitución de 1991. Dicho principio aporta un contenido de naturaleza ética y de rango constitucional a las relacionadas de los particulares entre si y de estos con las autoridades públicas. Adicionalmente debe resaltarse que el principio de buena fe fue concebido por el constituyente como un mecanismo para buscar la protección de los derechos, los que tendrán menos amenazas si en las actuaciones que se surtan ante las autoridades, o en la interpretación de las relaciones negócias entre particulares y administración, o en el entendimiento de las relaciones entre particulares se toma la buena fe como un elemento fundacional de las mismas y de ella se derivan contenidos de solidaridad, probidad, honestidad y lealtad.

Sin embargo, no fue a través de la Constitución de 1991 que el principio de buena fe hizo su entrada en nuestro ordenamiento Jurídico, pues desde el inicio fue considerado como elemento esencial de las relaciones entre particulares, siendo parte del Código Civil de 1873, el cual consagró expresamente en su art 1603 que “ los contratos deben ejecutarse de buena fe”, derivando de esta disposición que la obligación surgida de un contrato no solamente incluye lo pactado por las partes, sino todo lo que surge de la naturaleza de la obligación, de la ley y de la costumbre.

En este sentido, debe decirse entonces que para el presente caso existe mala fe del demandante, al dar inicio a un proceso ejecutivo, sin argumentos jurídicos valederos, toda vez que como puede evidenciarse mi cliente realizó todos los pagos de los cánones de arrendamiento, tal como consta en los recibos de pago que obran en el proceso y que igualmente se demostró incumplimiento por parte del arrendador en las reparaciones de la casa para ser habitada de forma digna, otra cosa diferente es que el arrendador no quiso hacer dichas reparaciones por mas requerimientos que le hizo mi representada, por lo tanto no se le puede indilgar a mis clientes incumplimiento, cuando el que incumplió el contrato de arrendamiento fue el mismo arrendador, además puede evidenciarse la mala fe de cobrar cánones de arrendamiento que no se ajustan a la ley.

5. PRESCRIPCION DE LA OBLIGACION

Si tenemos en cuenta que se está realizando el cobro ejecutivo de cánones de arrendamiento, desde el año 2011 hasta el 2017, y que el mandamiento de pago, fue notificado personalmente el 28 de febrero de 2020, podemos afirmar que la obligación se encuentra prescrita, por lo cual no se reúne el requisito de exigibilidad de la obligación, debiendo por tanto el Juez, declarar la terminación del proceso. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2536 del Código Civil

“Artículo 2536. Prescripción de la acción ejecutiva y ordinaria

La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.”

6. TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO CON JUSTA CAUSA

Para el arrendatario, debido al incumpliendo de la obligación del arrendador de realizar las reparaciones necesarias en el inmueble, a fin que este fuera siempre habitable, desconociendo de esta manera los derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente, de acuerdo al artículo 24 de la ley 820 de 2003.

Al respecto, la Ley 820 del 2003, en su artículo 24, señala las causales de terminación del contrato por parte del arrendatario; entre estas se encuentran:

- La suspensión de los servicios públicos por culpa del arrendador.
- Si el arrendador incurre en actos que eviten el correcto disfrute del inmueble o viola los derechos del arrendatario.

Las anteriores causales se relacionan con el incumplimiento de las obligaciones del arrendador. Un ejemplo del segundo punto

es que el bien no sea habitable y el dueño no tome las medidas necesarias para solucionarlo.

El contrato de arrendamiento puede ser terminado, debido al mal estado del bien inmueble arrendado, si por ello el arrendatario se ve imposibilitado de utilizar el bien, para el fin por el que se tomó en arriendo.

Cuando se arrienda un bien inmueble para cualquier uso que se le quiera dar, este debe estar en las condiciones adecuadas que permitan al arrendatario hacer uso del mismo, y si ello no fuere posible por el mal estado del inmueble, es razón suficiente para la terminación del contrato de arrendamiento.

Al respecto el código civil en su artículo 1990, señala que:

“El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.

7. NULIDAD EN CASO DE INDEBIDA REPRESENTACION

Se propone esta excepción, insistiendo que ASESORES INMOPACIFICO S.A., entidad con la que mis representados suscribieron el contrato de arrendamiento no apporto al proceso documentos para hacer valer dicho contrato, ni tampoco documento de cesión del mismo a favor de la “SAE”, siendo esto requisito vital para no confundir a los demandadas sobre la responsabilidad de las obligaciones y el cumplimiento de las mismas, ya que al no existir legalización del contrato de arrendamiento con la nueva entidad que supuestamente ejerce la administración del bien, no le daba derecho a iniciar el presente proceso solo con dicho contrato si reunir los requisitos de ley.

De igual manera, el certificado de cámara de comercio aportado por el demandante, la representación legal de la sociedad, será ejercida por el presidente (Pág. 3), pero no consta en ese certificado, que éste cargo de presidente, esté o

estuviera ocupado por el Dr. Carlos Iván Villegas Giraldo, quien es quien otorga poder general al Dr. Mauricio Solorzano Arenas (Pág. 5), para que este a su vez pueda otorgar poderes especiales a otros abogados. No está claro, si quien otorga el poder tiene facultades para hacerlo y además como puede evidenciarse con quien se firmo el contrato de arrendamiento fue con ASESORES INMOPACIFICO S.A.

8. INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE:

Se propone esta excepción, toda vez que revisado los documentos aportados al proceso como prueba, es decir el contrato de Arrendamiento firmado por mis representados, se puede constatar que el mismo fue firmado con ASESORES INMOPACIFICO S.A. y no con la Sociedad de Activos Especiales "SAE", que a pesar que la apoderada manifiesta que dicha entidad asumió la administración del bien, no apporto prueba en el proceso que así lo demuestre, porque para esta clase de arrendamiento la SAE, debía haber legalizado con mis representados un nuevo contrato como se hace al momento de legalizar la administración de los bienes para que no haya confusión en cabeza de quien existe la responsabilidad y no se evidencia ni siquiera cesión de dicho contrato, por lo tanto existe inexistencia del demandante, porque dentro del proceso no obra documentos de ASESORES INMOPACIFICO S.A., entidad con la que se suscribió el contrato objeto de demanda, documento que conste que ellos cedieron el contrato o que son los demandantes de acuerdo al contrato firmado.

9. INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE:

Se propone esta excepción, teniendo en cuenta que quien está otorgando el poder para que diera inicio a la presente demanda no es la representante legal de ASESORES INMOPACIFICO y como se manifestó anteriormente no existe prueba que conste que mis representados firmaron nuevo contrato con la SAE o que dicho contra haya sido cedido para ejecutarlo en debida forma.

10. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

Se propone esta excepción, toda vez que de acuerdo a los documentos aportados por mis representados, hay una indebida acumulación de pretensiones que en aras de que llegare a prosperar a favor de los demandantes sea lo justo y no

todos los valores que están relacionando en las pretensiones, porque de igual manera muchos de esos cánones igualmente se encuentran prescritos.

11. NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTUA EL DEMANDANTE.

Se propone esta excepción, insistiendo que ASESORES INMOPACIFICO S.A., entidad con la que mis representados suscribieron el contrato de arrendamiento no apporto al proceso documentos para hacer valer dicho contrato, ni tampoco documento de cesión del mismo a favor de la "SAE", siendo esto requisito vital para no confundir a los demandadas sobre la responsabilidad de las obligaciones y el cumplimiento de las mismas, ya que al no existir legalización del contrato de arrendamiento con la nueva entidad que supuestamente ejerce la administración del bien, no le daba derecho a iniciar el presente proceso solo con dicho contrato si reunir los requisitos de ley.

12. INDEBIDA NOTIFICACION

Se colocó en la demanda, como dirección de la demandada Nancy Liliana Pérez López, la dirección de la casa arrendada (Calle 7 Oeste# 25 B – 42 Urbanización Los Cristales – Cali), que por supuesto no corresponde a la dirección de su residencia, por cuanto esta casa fue entregada hace muchos años.

13. INNOMINADA O GENERICA.

Solicitó al señor Juez, reconocer de oficio las excepciones que resulten probadas en el decurso del proceso.

Por todo lo anteriormente expuesto, su señoría, solicito se declaren probadas las excepciones y en consecuencia se denieguen las pretensiones de la demanda.

PRUEBAS

Respetuosamente solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

Documentales

Copia del contrato y del otrosí, que fueron aportados por demandante, es decir que obran en el expediente.

Copia de los recibos de pago debidamente cancelados, que fueron aportados con el recurso de reposición, es decir que ya obran en el proceso.

Copia de los cupones de pago que relaciono a continuación, donde consta que el valor a cancelar por canon de arrendamiento, autorizado por la SAE, era de \$500.000 y que obran en el expediente.

1. Cupón de pago N° 43260, cancelado en noviembre 02 de 2015, por valor de \$500.000

2. Cupón de pago N° 43731, cancelado en diciembre 17 de 2015, por valor de \$500.000;

3. Cupón de pago N° 45589, cancelado en enero 28 de 2016, por valor de \$500.000;

4. Cupón de pago N° 45649, cancelado en febrero 29 de 2016; por valor de \$500.000.

5. Cupón de pago N° 46722, cancelado en marzo 30 de 2016; por valor de \$500.000.

6. Copia de las innumerables cartas y correos, remitidos a Inmopacífico y a la SAE, donde se informa de los graves problemas de deterioro del inmueble, que fueron aportados con el recurso de reposición, es decir que obran en el expediente.

7. Copia de Carta N° 170-CS 2015-011176 de junio 26 de 2015, que remitió la SAE, en donde presentan un listado con los cánones adeudados y los valores que reconocen como pagados, que corresponden al año 2011 y que obran en el expediente para demostrar que las cuentas de la SAE, nunca están claras, porque no aplican todos los pagos que corresponden.

8. Carta dirigida a la doctora NURY JANETH MOSCOSO MENA, Gerente Regional Suoccidente radicada ante la SAE, el 27 de julio de 2015, con la cual se aportan los pagos realizados por reparaciones, y en la que se dio aviso de la no prórroga del contrato de arrendamiento, que igualmente obra en el expediente.

Se solicita muy respetuosamente señor(a) Juez, Inspección Física al inmueble, a fin de probar, que la casa fue entregada, y aún se encuentra desocupada y abandonada por la SAE, con la maleza y el prado sin cortar, por lo menos lo que se ve evidencia desde afuera; por cuanto no se le hace ningún tipo

de reparación y mantenimiento al inmueble, lo que prueba que ni antes ni después la SAE o ASESORES INMOPACIFICO, se han interesado por reparar y hacer mantenimiento a la casa.

PETICIONES.

Respetuosamente señor(a) Juez, como consecuencia de la anterior, solicito:

1. Declarar la extinción de la obligación y en consecuencia ordenar la terminación del proceso ejecutivo, ordenando su archivo.
2. Decretar el levantamiento de las medidas cautelares que se hayan decretado sobre las cuentas bancarias de todos los demandados Francisco Aurelio Chacón Molina, Juan Manuel Figueroa Villegas y Nancy Liliana Pérez López, o sobre los bienes embargados y secuestrados, en caso que se hayan decretado.
3. Condenar al pago de los perjuicios sufridos, con ocasión de la práctica de las medidas cautelares.
4. Solicito señor juez que ordene al ejecutante prestar caución, hasta por el diez por ciento (10%) del valor de la ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 599 del CGP, para responder por los perjuicios que se causen con su práctica, so pena de levantamiento.
5. Condenar en costas a la parte ejecutante.
6. Declarar el beneficio de excusión para los fiadores señores Francisco Aurelio Chacón Molina y Juan Manuel Figueroa Villegas.
7. Declarar probadas todas las excepciones de merito propuestas.

NOTIFICACIONES

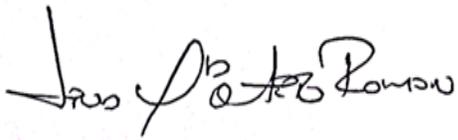
La suscrita apoderada LINA MARIA OTERO ROMAN, las recibiré en la Carrera 106 No. 44-67 Apto 207 Torre 4 Unidad Ratan K 106 de Bochalema de Cali, o en la secretaria de su Despacho o al correo electrónico lotero1979@gmail.com.

La demandada: señora NANCY LILIANA PEREZ, las recibirá en la Secretaría de su Despacho, previa citación o mediante envío al siguiente correo electrónico: nancyliperez@hotmail.com o a la Carrera 62C No. 7-64 piso 2 Barrio el Limonar de Cali.

El demandado: señor JUAN MANUEL FIGUEROA VILLEGAS, las recibirá en la Secretaría de su Despacho, previa citación o mediante envío al siguiente correo electrónico juan.manuel.figueroa@hotmail.com o a la carrera 100B No. 11A-50 APTO 203 B

El demandado: señor FRANCISCO AURELIO CHACON MOLINA, las recibirá en la Secretaría de su Despacho, previa citación o mediante envío al siguiente correo electrónico chaconfra@gmail.com o a la carrera 80 45-30 de Cali.

Señora Juez, con atención,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lina Maria Otero Roman', written over a faint pink rectangular stamp.

LINA MARIA OTERO ROMAN
C.C. No. 29.123.768 de Cali
T.P. No. 262.581 del C.S de la J