

Bogotá, 9 de noviembre de 2021

Señor

JUEZ CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C. (JUZGADO SETENTA Y CUATRO (74) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE MEDIANTE ACUERDO PCSJA18-11127)

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: INVERSIONES EN FINCA RAÍZ LA UNIVERSAL E.U.

DEMANDADO: GIOVANNI LONDOÑO ESPINOSA y JOSE GILBERTO RUBIANO MORENO

RADICADO: 11001400307420200057400

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO. (PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN).

GIOVANNI LONDOÑO ESPINOSA, mayor de edad y vecino esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma y actuando a nombre propio en el proceso de la referencia, solicito Sr Juez se me reconozca personería para actuar en causa propia dentro de la acción de la referencia y por medio de este escrito, responder la Demanda instaurada en mi contra, y a la vez proponer las EXCEPCIONES DE MÉRITO en los siguientes términos.

A LOS HECHOS

PRIMERO: Al hecho primero, es cierto.

SEGUNDO: Al hecho segundo, es cierto.

TERCERO: Al hecho tercero, es cierto.

CUARTO: Al hecho cuarto, es cierto.

QUINTO: Al hecho quinto, es cierto.

SEXTO: Al hecho sexto, es cierto.

SÉPTIMO: Al hecho séptimo, NO es cierto y además es un hecho que fue advertido en debida forma a la Inmobiliaria desde el 2 de abril de 2020 (ver folio 0001); toda vez que con ocasión de la pandemia y de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, para evitar la propagación del virus covid-19, entre ellas el aislamiento preventivo obligatorio a partir de 25 de marzo de 2020, medida que fue extendida en virtud de la emergencia sanitaria y que afectó gravemente mi actividad económica, ya que al ser profesional independiente todos mis contratos de prestación de servicios fueron suspendidos y mis ingresos durante la cuarentena fueron reducidos en más de un 80% de lo habitual. Por tal razón, y enterada la parte actora de mi situación, suscribí y cumplí dos (2) acuerdos de pago especiales por Covid-19 -CTO.1347 con esta, el primero el día 10 de julio de 2020, con el fin de normalizar el canon de arrendamiento del mes de mayo de 2020 en dos contados, pagos que fueron realizados los días 10 y 17 de julio de 2020, cada uno por valor de \$282.940, para un total de \$565.880, y el segundo acuerdo suscrito el día 13 de agosto de 2020 con el fin de normalizar el canon de arrendamiento del mes de junio de 2020 en dos contados, pagos que fueron realizados los días 14 y 21 de agosto de 2020, cada uno por valor de \$282.940, para un total de \$565.880.

OCTAVO: Al hecho octavo NO es cierto, toda vez que en virtud del acuerdo especial por Covid-19 -CTO.1347 del 13 de agosto de 2020, se acordó con la parte actora iniciar un proceso de normalización de deuda y empezar a efectuar el pago de los meses atrasados, es así como en lo que atañe al canon del mes de junio de 2020 este se pagó se realizó en dos contados, los cuales fueron efectuados los días 14 y 21 de agosto de 2021, cada uno por un valor de \$282.940, para un total de \$565.880 y los pagos comprendidos a los cánones de los meses julio 2020 en adelante, la parte actora por vía telefónica me informó que debía seguir haciéndolos a la empresa Afianzadora Nacional S.A, es así como el pago canon julio se realiza el 14 de septiembre de 2020 ver folio 0010, pago este que aunque extemporáneo tuvo la anuencia y aprobación de la inmobiliaria.

NOVENO: Al hecho noveno, es parcialmente cierto, si bien está estipulado en la cláusula Décima Primera del contrato una cláusula penal, esta no puede hacerse efectiva toda vez que: **1)** nunca me fue notificado por la parte actora de un presunto incumplimiento del contrato y **2)** porque hasta la fecha de restitución del inmueble,

fueron pagados todos los cánones de arrendamiento causados y facturados (se adjuntan soportes), al igual que los servicios públicos domiciliarios.

Adicionalmente, como es de público conocimiento, las medidas restrictivas ordenadas por el Gobierno Nacional, han traído serias consecuencias en la economía actual del país y en la mía, ya que algunos de mis clientes tuvieron que cerrar sus empresas, suspender o terminar los contratos de trabajo y de prestación de servicios, lo que trajo para mí una considerable disminución de ingresos, siendo este un evento irresistible e imprevisible, que me impedía pagar el canon mensual estipulado en el contrato. Sin embargo y en virtud del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, por medio del cual el Presidente de la República ordena medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento en el marco del estado de emergencia económica, social y ecológica, en su artículo 3ro estipula que “...las partes deberá llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago del arrendamiento correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del decreto y hasta el 30 de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses por mora, penalidades indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes”.

Adicionalmente indica que: “...De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones: 1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. Es por ello que en varias comunicaciones telefónicas sostenidas con las funcionarias de la Inmobiliaria La Universal, la Sra. Paola Angarita y la Sra. Edna Nieto del Dpto. Cartera, se acordó pagar de manera extemporánea a la Afianzadora Nacional S.A., sin que por ello a la fecha se adeude ningún canon de arrendamiento, entendiendo que el estado de emergencia sanitaria fue extendida hasta el día 30 de noviembre de 2021, según resolución 1315 de este año.

DÉCIMO, El hecho décimo NO es cierto Señor Juez, toda vez que, solamente fui notificado hasta el día 26 de octubre del año 2020 de la decisión de la parte actora de no renovar el contrato de arrendamiento por el simple vencimiento del término pactado (ver folio 0015), habiendo sido esta la oportunidad para que la parte actora notificara el presunto incumplimiento del contrato, acto que no realizó. En este contexto, la entrega efectiva y material del inmueble se efectuó el día 7 de abril del año 2021, quedando constancia en el acta de diligencia de entrega voluntaria (ver folio 0024), en la que en ningún acápite o sección se mencionan sumas, multas, ni sanciones adeudadas.

DÉCIMO PRIMERO: Me abstengo de emitir concepto alguno.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demandante, toda vez que en el proceso de la referencia son aplicables las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO, las que solicito al Despacho se sirva declarar probadas.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERA: EXCEPCIÓN DE PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN. Toda vez que, como se explicó detalladamente en los hechos **SÉPTIMO, OCTAVO y NOVENO** de esta contestación, se entiende como saldada la deuda, habida cuenta de los pagos realizados en su totalidad, hecho que se prueba con todos los soportes relacionados y anexos al presente escrito, para que sean tenidos como prueba.

SEGUNDA: EXCEPCIÓN DE MALA FE: Toda vez que la parte actora aun cuando tuvo conocimiento desde el día 2 de abril del año 2020 de mi situación económica y habiendo pactado conmigo los acuerdos de pago ratificados el 10 de julio y 13 de agosto del año 2020 (ver folios 0004 y 0007) no tuvo reparo alguno en poner en marcha el aparato judicial e iniciar proceso ejecutivo a todas luces temerario en mi contra, denotando indudablemente una actitud desleal, mezquina y soterrada, en pleno abuso del Derecho, desconociendo la realidad económica y social de nuestro país, que en ese momento estaba atravesando por el primer pico de la pandemia.

TERCERA: NULIDAD DEL ACTO DE NOTIFICACIÓN ART. 135 CGP: Toda vez que en el cuaderno 1 folio 11, la parte actora manifiesta que este acto fue notificado vía correo electrónico, y que presenta acuse de recibo, esto es completamente falso Señor Juez, manifiesto bajo la gravedad de juramento que este comunicado infortunadamente llegó a mi carpeta de correo no deseado o spam y que solo pude dar acuse de recibo en la plataforma informática de Servientrega S.A el día 08 de Noviembre de 2020, (Ver folio 0028) incumpléndose la

regla establecida en el Decreto Legislativo 806 de 2020 y complementada con la Sentencia C-420-20 de 24 de septiembre de 2020, Magistrado Ponente Dr. Richard Ramírez Grisales que en uno de sus apartes establece:

“El Consejo de Estado[551], la Corte Suprema de Justicia[552] y la Corte Constitucional[553] coinciden en afirmar que la notificación de las providencias judiciales y los actos administrativos no se entiende surtida solo con el envío de la comunicación mediante la cual se notifica (sea cual fuere el medio elegido para el efecto) sino que resulta indispensable comprobar que el notificado recibió efectivamente tal comunicación. Así, la garantía de publicidad de las providencias solo podrá tenerse por satisfecha con la demostración de que la notificación ha sido recibida con éxito por su destinatario.

En consecuencia, la Corte declarará la exequibilidad condicionada del inciso 3 del artículo 8° y del párrafo del artículo 9° del Decreto Legislativo sub examine en el entendido de que el término de dos (02) días allí dispuesto empezará a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje. A juicio de la Sala, este condicionamiento (i) elimina la interpretación de la medida que desconoce la garantía de publicidad, (ii) armoniza las disposiciones examinadas con la regulación existente en materia de notificaciones personales mediante correo electrónico prevista en los artículos 291 y 612 del CGP y, por último, (iii) orienta la aplicación del remedio de nulidad previsto en el artículo 8°, en tanto provee a los jueces mayores elementos de juicio para valorar su ocurrencia”.

PRETENCIONES

PRIMERA: Declarar la terminación del proceso por pago total de la obligación demandada, según recibos de pago y anexos.

SEGUNDA: Declarar probadas las excepciones de mérito, consistentes en:

- a. Excepción de pago total de la obligación.
- b. Mala Fé
- c. Nulidad del acto de notificación.

TERCERA: Se ordene la cancelación de los embargos y secuestros, se levanten las medidas cautelares que pesan en mi contra y en contra del deudor solidario, emitiendo las correspondientes comunicaciones a quien corresponda, a fin de que se efectúe lo pedido.

CUARTA: Solicitar el retiro de cualquier anotación que ante centrales de riesgo e información financiera pudiese haber efectuado la parte actora en contra mía o de mi deudor solidario.

QUINTA: Que se condene en costas a la parte Demandante.

DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los siguientes:

Artículo 135 y 461 del C.G.P. y Art. 1625 del Código Civil, numeral 1°. Art. 29 y 229 de C.P., Decreto Legislativo 806 de 2020, Sentencia C-420-20 del 24 de septiembre de 2020 M.P. Dr Richard Ramírez Grisales.

PRUEBAS Y ANEXOS

Solicito al Despacho tener en cuenta las siguientes:

- a) Relación de los recibos de pago y soportes bancarios de los meses **julio y agosto de 2020**, como también los correspondientes a mayo de 2020 hasta la restitución del inmueble, que demuestran lo consignado tanto a la demandante como a la Afianzadora Nacional S.A. Ver folios No. 0005, 0006, 0008, 0009, 0010, 0012, 0013, 0014, 0016, 0018, 0019, 0020, 0023, 0026, 0029.
- b) Dos acuerdos de pago suscritos con la parte actora, sobre los cánones de arriendo de los meses de mayo y junio de 2020. Ver folios 0004 y 0007 con los soportes de pago ver folios No. 0005, 0006, 0008, 0009.
- c) Comunicaciones entre la inmobiliaria la universal, el propietario y el suscrito, que demuestran la aceptación tácita de la extemporaneidad en el pago de los cánones, debido a la situación de Pandemia. Ver folios:0001, 0002, 0003, 0011, 0017, 0021, 0027.

- d) Comunicado de restitución de inmueble, de fecha 26 de octubre de 2020. Ver Folio: 0015.
- e) Constancia de la última factura emitida por la parte actora No. 147426, del 7 de mayo de 2021, por valor de \$132.039 bajo el concepto “7 días del mes de abril”, factura que fue debidamente aceptada y pagada y donde no se evidencia el cobro de sumas adicionales o pendientes de pago. Ver folios: 0025 y 0026.
- f) Acta de diligencia de entrega voluntaria del día 7 de abril de 2021, firmada por Afianzadora Nacional S.A. el propietario del inmueble y el suscrito, a satisfacción. Ver folio: 0024.

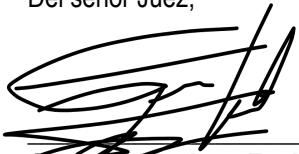
PROCESO Y COMPETENCIA

Se le sigue dando el mismo trámite y sigue siendo suya la competencia.

NOTIFICACIONES

Las direcciones de notificación se siguen conservando conforme aparece en la demanda inicial.

Del señor Juez,



Giovanni Londoño Espinosa
C.C 79.613.014 Btá
T.P. 329-063 del C.S.J.