

Señor  
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

<b>ASUNTO:</b>	<b>CONTESTACIÓN DE DEMANDA</b>
<b>REFERENCIA:</b>	<b>PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO</b>
<b>PROCESO:</b>	<b>005-2019-00240-00</b>
<b>DEMANDANTES:</b>	<b>JENNY CRISTINA TRUJILLO GUITIERREZ</b>
<b>DEMANDADOS:</b>	<b>GLORIA ELSY ZULUAGA GIRALDO LUIS ENRIQUE ZULUAGA RAMÍREZ LUIS CARLOS ZULUAGA GIRALDO</b>

**FERNANDO ANDRÉS VALDERRAMA GRIJALBA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.071.162.356 de La Calera, Departamento de Cundinamarca, portador de la Tarjeta Profesional número 223.325 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en la ciudad de Chía, Departamento de Cundinamarca, actuando en nombre y representación del señor **LUIS CARLOS ZULUAGA GIRALDO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.023.862.030 de Bogotá, D.C., por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término procesal señalado por la Ley, me permito dar contestación a la demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, instaurada por la señora **JENNY CRISTINA TRUJILLO GUITIERREZ** en los siguientes términos:

#### I. RESPECTO DE LOS HECHOS

El HECHO PRIMERO: Es cierto. No se discutirán las partes contractuales.

El HECHO SEGUNDO: Es cierto. No se discutirán los linderos del inmueble.

El HECHO TERCERO: Es cierto. No se discutirá la destinación del inmueble.

El HECHO CUARTO: Es cierto.

El HECHO QUINTO: Es parcialmente cierto. El valor inicial del canon de arrendamiento fue de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000)**, sin embargo, la señora **LOLA GUTIERREZ**, quien fungía como administradora de la propiedad, negoció un menor valor, esto es, **TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$3.800.000)**. Sin embargo, para los efectos procesales, ello no ofrece discusión de importancia.

El HECHO SEXTO: Parcialmente cierto, por los motivos que explicaré al proponer las excepciones.

El HECHO SÉPTIMO: No nos consta.

El HECHO OCTAVO: No es cierto, por los motivos que explicaré al proponer las excepciones.

El HECHO NOVENO: No nos consta, por los motivos que explicaré al proponer las excepciones.

El HECHO DÉCIMO: No nos consta, por los motivos que explicaré al proponer las excepciones.

El HECHO DÉCIMO PRIMERO: No es cierto.

El HECHO DÉCIMO SEGUNDO Y DÉCIMO TERCERO: Sin discusión.

## II. EXCEPCIONES

### - INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN EN LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE

El proceso de restitución de inmueble arrendado tiene como finalidad la recuperación de la tenencia del bien que fue arrendado a su dueño o propietario. La parte demandante en su pretensión tercera establece que:

*Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de mis mandantes de conformidad, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.*

Sin embargo, dicha pretensión carece de toda lógica y es imposible de ejecutarse por parte de mi poderdante, debido a:

1. Mi poderdante nunca tuvo la tenencia del inmueble. Esto se puede evidenciar en la cláusula

*DÉCIMO NOVENA: RECIBO Y ESTADO:*

*El arrendatario declara haber recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo y que en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación del mismo o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas. Parágrafo: el inmueble deberá ser entregado resanado, pintado y en estado y color existente en que se recibió al inicio del contrato.*

2. Como se establece en el encabezado del contrato, la identificación de las partes es:

ARRENDADOR: JENNY CRISTINA TRUJILLO GUTIERREZ  
C.C. No. 53.179.270 De Bogotá

ARRENDATARIO: GLORIA ELSY ZULUAGA GIRALDO  
C.C. No. 1.018.439.185 De Bogotá

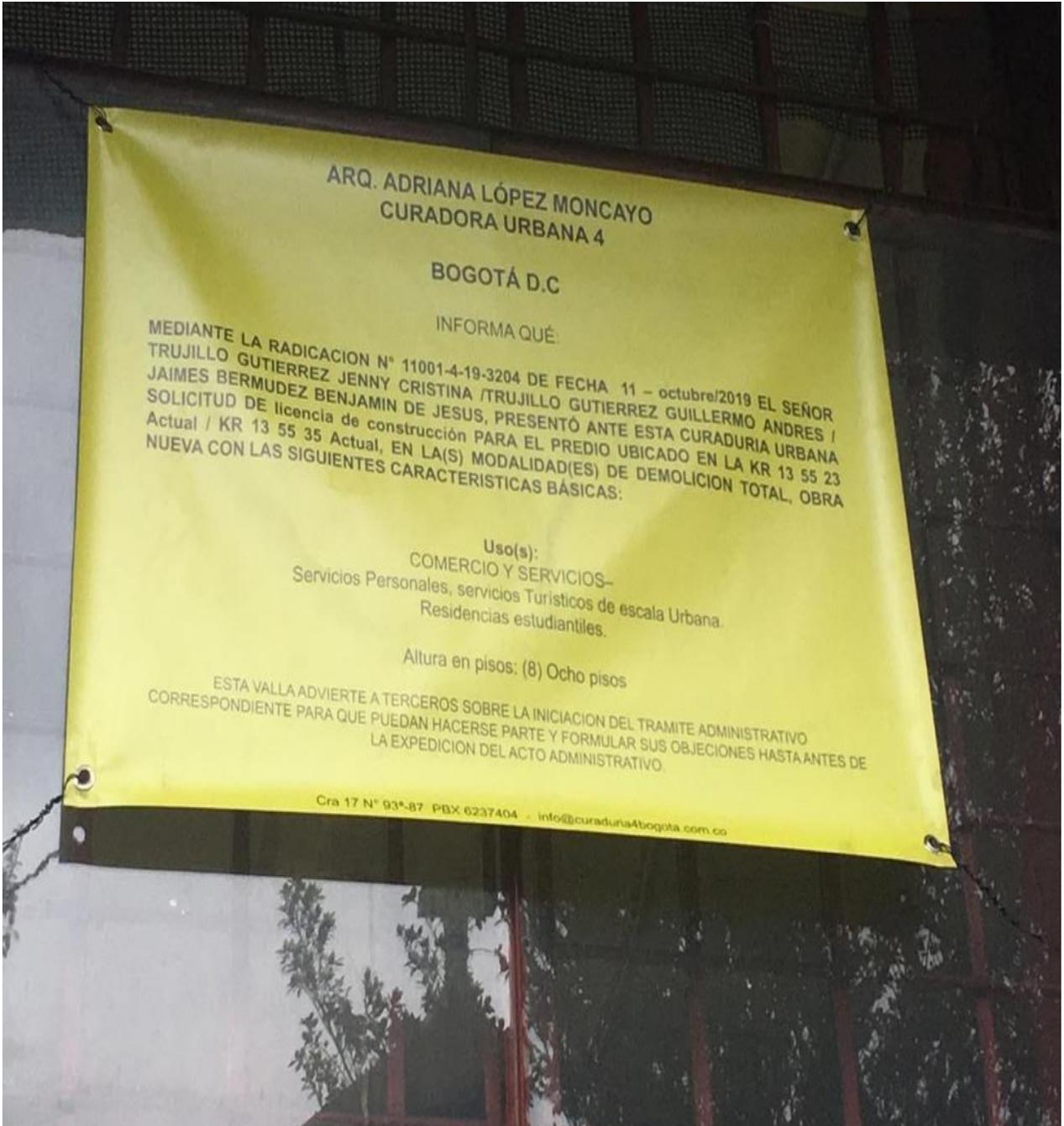
No existe reconocimiento como coarrendatario a mi poderdante.

3. Lo contemplado en el artículo 384 del Código General del Proceso -*Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas...*- limita dicho procedimiento a los arrendadores- arrendatarios, calidad que no contempla mi poderdante.

### - INJUSTIFICADA MOTIVACIÓN SOBRE LA PETICIÓN DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

1. Sin comunicación previa con la arrendataria, la propietaria/arrendadora manifestó su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento desde el segundo semestre de 2019.
2. La existencia de una licencia de construcción durante la vigencia del contrato, demuestra que el ánimo de la arrendadora/propietaria respecto de sus arrendatarios no era el cobro de los cánones de arrendamiento pendientes y/o la finalización del contrato por

incumplimiento o mora en el pago. La finalización del contrato se debía a que el inmueble debía ser demolido para la construcción de una edificación de ocho pisos.



3. Dicho proceder de la propietaria/arrendadora se acompañaba de múltiples interrupciones intencionales de los servicios públicos, cuya finalidad era la de “aburrir” a los propietarios y propiciar su salida inmediata.

### III. SOLICITUD ESPECIAL

Solicito a su señoría la aplicación de la *EXCEPCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD* del artículo 7, inciso primero de la ley 820 de 2003 por directa violación a los Derechos Constitucionales del Debido Proceso y el Derecho de Defensa, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

1. El artículo 7 de la ley 823 de 2003 establece que:

*Obligaciones de las partes. Artículo 7. Solidaridad: Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.*

*Los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.*

En el mismo sentido, la cláusula VIGÉSIMO QUINTA del contrato de arrendamiento establece que:

DEUDORES SOLIDARIOS: -Los suscritos

LUIS ENRIQUE ZULUAGA RAMÍREZ

C.C. No. 70.690.615

LUIS ENRIQUE ZULUAGA GIRALDO

C.C. No. 1.023.862.030

*Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el arrendatario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: cánones de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costos procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados, vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente el arrendatario y sus respectivos causa habientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.*

2. El artículo 7 de la ley 820 de 2003 establece la solidaridad entre arrendador/arrendatario. La cláusula VIGÉSIMO QUINTA del contrato de arrendamiento extiende dicha solidaridad a los *deudores solidarios*. Sin embargo, dicha obligación (la de restitución) solamente puede y debe ser exigida a quien tenga la cosa en su poder, porque es el único habilitado para restituirla.
3. Mi poderdante, al no haber tenido el inmueble en su poder, se vería obligando a ejecutar un imposible físico y legal, que se traduce en clara violación al debido proceso y el derecho a la defensa.
4. Mi poderdante no puede ser solidario en la entrega o restitución de un inmueble del cual nunca fue tenedor. De acuerdo al principio general del derecho: "*Ad impossibilia nemo tenetur*" (nadie está obligado a lo imposible), la Corte Constitucional ha sido enfática en reiterar que *a ninguna persona natural o jurídica se le puede forzar a realizar algo si a pesar de asistirle el derecho a quien lo invoque, no cuenta con las herramientas, técnicas o medios para hacerlo, aun cuando en él radique la obligación de ejecutar ese algo.*
5. Procedencia de la solicitud **EXCEPCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD:**
  - 5.1 La *excepción de inconstitucionalidad* o el control de constitucionalidad por vía de excepción, se fundamenta en la actualidad en el artículo 4 de la Constitución Política de Colombia, que establece que *la Constitución es norma de normas*. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales. Esta norma hace que nuestro sistema de control de constitucionalidad sea calificado por la doctrina como un sistema mixto ya que combina

un control concentrado en cabeza de la Corte Constitucional y un control difuso de constitucionalidad en donde cualquier autoridad puede dejar de aplicar la ley u otra norma jurídica por ser contraria a la Constitución. De otra parte, hay que tener en cuenta que el control por vía de excepción lo puede realizar cualquier juez, autoridad administrativa e incluso particulares que tengan que aplicar una norma jurídica en un caso concreto. Este tipo de control se realiza a solicitud de parte en un proceso judicial o ex officio por parte de la autoridad o el particular al momento de aplicar una norma jurídica que encuentre contraria a la Constitución. (Corte Constitucional, Sentencia C-122 de 2011. M.P. J. Henao).

**5.2** En el mismo sentido, la Sentencia SU-132 de 2013 de la Corte Constitucional definió la *excepción de inconstitucionalidad* de la siguiente forma: “Es una facultad o posibilidad (o si se quiere, una herramienta) de los operadores jurídicos, en tanto no tiene que ser alegada o interpuesta como una acción; pero se configura igualmente como un deber en tanto las autoridades no pueden dejar de hacer uso de ella en los eventos en que detecten una clara contradicción entre la disposición aplicable a un caso concreto y las normas constitucionales”. En consecuencia, esta herramienta se usa con el fin de proteger, en un caso concreto y con efecto inter partes, los derechos fundamentales que se vean en riesgo por la aplicación de una norma de inferior jerarquía y que, de forma clara y evidente, contraría las normas contenidas dentro de la constitución política.

**5.3** El artículo 7 de la ley 820 de 2003 fue objeto de estudio constitucional, sin embargo, en sentencia C-890 de 2006, M.P. Humberto Sierra Porto, declaró inhibida de pronunciarse en el fondo por ineptitud sustancial de la demanda. Es decir, al no haberse definido la constitucionalidad del artículo demandado, es posible que los jueces puedan aplicarla invocando la *excepción de inconstitucionalidad*.

#### IV. PRUEBAS

Solicito a su Despacho que se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

- **INTERROGATORIO DE PARTE:**

A la señora JENNY CRISTINA TRUJILLO GUTIERREZ. Quien es la propietaria y arrendadora.

A la Señora LOLA GUTIERREZ. Quien fungía como administradora del edificio.

- **TESTIMONIOS:**

Señora NELUZ ZULUAGA GIRALDO, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 43.270.958. Con domicilio en la carrera 70d No. 54 67 de Bogotá, D.C. Trabajadora de la señora GLORIA ELCY ZULUAGA GIRALDO, para que rinda testimonio sobre el acuerdo de pago realizado y la forma en que se realizó la entrega del inmueble.

Señora DAISSY ALEXANDRA CUELLAR RUIZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 52.803.919. Con domicilio en la calle 148 No.98 40, casa 28 de Bogotá, D.C. Trabajadora de la señora GLORIA ELCY ZULUAGA GIRALDO, para que rinda testimonio sobre la forma en la que la administradora forzó el cierre del establecimiento de comercio y de qué forma se conoció la existencia de la licencia de construcción, así como la entrega del inmueble.

Señor JORGE MAURICIO CUELLAR RUIZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.916.945. Con domicilio en la carrera 70d No. 54 67 de Bogotá, D.C. trabajador de la señora GLORIA ELCY ZULUAGA GIRALDO, para que rinda testimonio sobre la forma en que se realizó la entrega del inmueble.

Señora DANIELA SELENE ALFONSO COBALEDA, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 53.029.983. Con domicilio en la carrera 17 No. 59 13 de Bogotá, D.C. arrendataria de uno de los locales de propiedad de la demandante. Se solicita para que rinda testimonio sobre la forma en la que la demandante y su administradora (LOLA GUTIERREZ) forzaron a los diferentes arrendatarios a desocupar el edificio denominado PAVA, lugar en la que la demandada tenía su local, los diferentes problemas en los cortes de servicios públicos sin razón alguna por parte de la demandante y su administradora.

Señor CRISTIAN SOLER ALVAREZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.000.361.819. Con domicilio en la carrera 17 No. 48 81 de Bogotá, D.C. arrendatario de uno de los locales de propiedad de la demandante. Se solicita para que rinda testimonio sobre la forma en la que la demandante y su administradora (LOLA GUTIERREZ) forzaron a los diferentes arrendatarios a desocupar el edificio denominado PAVA, los diferentes problemas en los cortes de servicios públicos sin razón alguna por parte de la demandante y su administradora.

Señora LOLA GUTIERREZ, con domicilio en la carrera 13 No. 57 27 de la ciudad de Bogotá, D.C. administradora del edificio denominado PAVA. Se solicita rinda testimonio sobre el trámite de la licencia de construcción y el acuerdo de pago realizado con la demandante.

- **INSPECCIÓN JUDICIAL**

Solicito se decrete y practique inspección judicial del inmueble objeto de litigio.

La finalidad de la inspección es comprobar:

- Que el inmueble fue restituido a la demandante.
- La existencia de la licencia de construcción de fecha 19 de octubre de 2019, por demolición total y construcción de edificio de 8 pisos, lo que permitiría probar que la causal de terminación del contrato de arrendamiento es diferente a la pretendida.

**V. NOTIFICACIONES**

Mi poderdante y el suscrito recibiremos notificaciones en:

CARRERA 9 No. 27-95. PORTOFINO-CHIA, CASA 19

Emails:

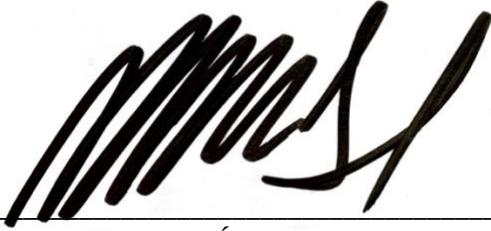
[direccion@avlawyers.com.co](mailto:direccion@avlawyers.com.co)

[servicioalcliente@avlawyers.com.co](mailto:servicioalcliente@avlawyers.com.co)

**VI. ANEXOS**

Poder conferido por mi representado.

Cordialmente,



---

**FERNANDO ANDRÉS VALDERRAMA GRIJALBA**  
C.C. No. 1.071.162.356 de La Calera – Cundinamarca  
T.P. No. 223.325 del C. S. de la J.