

contestación de demanda, excepción previa y de mérito

P.J. Guzmán Franco <lexsocial@yahoo.com>

Jue 9/09/2021 5:00 PM

Para: Juzgado 76 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (2 MB)

excepción previa.pdf; comprobantes de pago.pdf; cto. arriendo.pdf; contestación RIA.pdf;

Señores

Juzgado 58 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple (Transitoriamente)

(Antes Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal de Bogotá)

cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref. Rad.: 076 2021 00157

Demandante: Pedro Ángel Oñate Bogotá

Demandado: José Eusebio Brausin Aldana

Ver archivos adjuntos...



W- 03396759

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: **9 Marzo del 2012**
 ARRENDADOR (ES): **Clara Iris Onate Baqta. y Harold Enrique Baqtero Onite.**
 Nombre e identificación: **41. 501. 537.**
 Nombre e identificación: **79. 697. 434.**
 ARRENDATARIO (S):
 Nombre e identificación: **Jose Eusebio Brausin. 79. 604. 944.**
 Nombre e identificación: **ELVIA Orfi GUTIERREZ. 52-198. 872.**
 Dirección del inmueble: **Calle 2 N° 19 #14. Eduardo Santos.**
 Precio o canon: **Seiscientos ochenta mil pesos. Mcte. (S 680.000=)**
 Avalúo Catastral: **(S)**
 Término de duración del contrato: **2 años prorrogables (2) Año (s) -**
 Fecha de iniciación del contrato: Día **13 Marzo del 2012 () Mes**
 Año **()**

El inmueble consta de los servicios de: **Agua Luz, Gas.**
 Cuyo pago corresponde a: **Arrendatario**

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:
PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en **pagos Mensuales. Ochenta Mil Pesos Mcte. (S 680.000=)** la suma de **Seiscientos** () días de cada periodo contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA - DESTINACION:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarrendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato, en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día **14 Marzo 2014 (03)**, del mes de **Marzo** del año **2014**, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley b) De el (los) arrendatario (s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciera (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por Gas natural SASP y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato las de ley y especialmente las siguientes. 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasionen la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarrendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).

4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble son responsabilidad exclusiva de el (los) arrendatario (s) o la desconocida total o parcial del arrendador. Aun cuando se por parte de el (los) arrendador (s). 5. La excusada rebeldía de el (los) arrendatario (s) en procedimientos que afecten la tranquilidad o custodia de los bienes, o la desconocida del arrendador para actos de propiedad funcional (cuando se trate de sucesiones sucesivas a este régimen). 6. El (los) arrendatario (s) con el consentimiento de los propietarios en el artículo 24 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento cuando las prórogas previas avisa escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórogas (s) a resultar el inmueble. 8. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórogas invocando cualquiera de las siguientes causales expuestas de resultado previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble desistiere (n) ocuparlo para su propia habitación, por no haberse comprometido a un (1) año, b) cuando el inmueble haya de demorarse para ser usado para una única habitación, o cuando se expusiere el inmueble con el fin de que sirva para otros fines, para su reparación, c) cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones fijadas en el contrato de arrendamiento, d) la plurihabitabilidad de el (los) arrendatario (s) siempre y cuando el contrato de arrendamiento cubriera como máximo cuatro (4) años de duración, e) la plurihabitabilidad de el (los) arrendatario (s) siempre y cuando el contrato de arrendamiento cubriera como máximo cinco (5) meses de arrendamiento, cuando se trate de las causas previstas en los artículos 31, 32 y 33 del Decreto 2700 de 2003, con una suma equivalente a haber constituido una caución en dinero, fianza u obligado por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal vendida dentro de los ses (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal f), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 24 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La sucesión de el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descuento de los pagos que le correspondan hacer como arrendatario (s). 2. La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en procedimientos que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, definitivamente comprobada ante la autoridad policial. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a recibir (el inmueble, si no lo hubiere (n), el arrendatario podrá hacer entrega procesal mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCIAVA - MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA - CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de 300.000. = Pesos. (-) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin perjuicio de lo que la ley disponga para ciertos casos, consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones deudados, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA - PRÓRROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art. 1 Ley 820 de 2003). DÉCIMA PRIMERA - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de el arrendador. DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) debe (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a Ambrosio Ortega Garzon mayor y vecino de Bogotá, identificado (a) con 3209067 y José E. Bustos mayor y vecino de Bogotá, identificado (a) con 3209067 quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os). DÉCIMA CUARTA - El (los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinada a los linderos. DÉCIMA QUINTA - LINDEROS DEL INMUEBLE: 11. Se arrienda el primer piso con Garage Includo. en el canon de arrendamiento. DÉCIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día 9 del mes de Marzo del año 2012

ARRENDADOR Clara Inés Ochoa Bogotá C.C. o NIT No 41.501.537.816

ARRENDATARIO Ambrosio Ortega Garzon C.C. o NIT No 3209067

COARRENDATARIO José E. Bustos C.C. o NIT No 79.684.914

No. 73

Por S 680.000

Marzo 15 de 2021.

Recibi (mos) de José Brausin Aldana

La suma de Seicientos ochenta mil pesos

Moneda corriente.

Para Arrendamiento Apartamento 1er piso + Garage Edificio Eduardo Santos Carrera 2 #19-2

José Brausin Aldana Atto (s) S.S.

[Handwritten signature]

No. 74.

Por S 680.000

ABRIL-15 de 2021.

Recibi (mos) de José Brausin Aldana.

La suma de Seicientos ochenta Mil pesos

Moneda Corriente.

Para Arrendamiento Apartamento 1er piso + Garage Edificio Eduardo Santos - Carrera 2 #19-2

el seguro de agua lo pago José Brausin Aldana Atto (s) S.S.

[Handwritten signature]

No. 75

Por S

Mayo-15 de 2021.

Recibi (mos) de José Brausin Aldana

La suma de Seicientos ochenta Mil pesos

Moneda corriente.

Para Arrendamiento Apartamento 1er piso + Garage Edificio Eduardo Santos Carrera 2 #19-2

José Brausin Aldana Atto (s) S.S.

[Handwritten signature]

No. 76

Por \$ 680.000
Junio 15 de 2021.

Recibi (mos) de José Bravsin Aldana.

La suma de Seicientos ochenta mil pesos mte

Para Arrendamiento Apartamento Terpisio + Garaje

Edificio Eduardo Santos Carrera 2 # 19-2.

El servicio de agua y gas para el apartamento
Atto (s) S.S. *[Signature]*

No. 77

Por \$ 680.000
Julio 15 de 2021

Recibi (mos) de Jose Bravsin ALDANA

La suma de Seicientos ochenta mil pesos mte

Para Arrendamiento Apartamento Terpisio + Garaje

Edificio Eduardo Santos Carrera 2 # 19-2.

El servicio de agua y gas para el apartamento
Atto (s) S.S. *[Signature]*

No. 78.

Por \$ 680.000.
AGOSTO 15 de 2021.

Recibi (mos) de Jose Bravsin Aldana.

La suma de Seicientos ochenta Mil pesos mte

Para Arrendamiento Apartamento Terpisio + Garaje

Edificio Eduardo Santos Carrera 2 # 19-2.

El servicio de agua y gas para el apartamento
Atto (s) S.S. *[Signature]*

Señores

**Juzgado 58 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple (Transitoriamente)
(Antes Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal de Bogotá)**

cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref. Rad.: 076 2021 00157

Demandante: Pedro Ángel Oñate Bogotá

Demandado: José Eusebio Brausin Aldana

Asunto: contestación demanda y excepciones de mérito

Pedro Javier Guzmán Franco, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado en ejercicio, en virtud del poder conferido por el demandado, **José Eusebio Brausin Aldana**, mayor de edad, identificado con cédula # 79'684.944 de Bogotá, domiciliado en esta ciudad, comedidamente me dirijo a ustedes, dentro del término legal, para manifestar que presento contestación de la demanda promovida por **Pedro Ángel Oñate Bogotá** contra mi poderdante y propongo excepciones de mérito, del siguiente modo:

SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Primera. - Me opongo, en tanto que la causal invocada para la terminación del contrato no es cierta, por carecer de sustento fáctico y legal.

En efecto, mi prohijado a cumplido la obligación de pago del canon de arrendamiento mensual de manera puntual e ininterrumpida hasta la fecha, emanadas del contrato de arrendamiento suscrito el día 9 de marzo del año 2012, suscrito entre Clara Inés Oñate Bogotá y Harold Enrique Baquero Oñate como parte arrendadora y José Eusebio Brausin Aldana, como arrendatario.

Como se demostrará en las probanzas, la obligación se ha cumplido a cabalidad, pagando el canon hasta la fecha de defunción de la señora Clara (2 dic. 2016) y posteriormente al hijo de ella, Harold Baquero.

Motivo por el cual, la pretendida causal es inexistente, no es cierta, es falsa, el pretendido incumplimiento carece de fundamento fáctico.

Segunda. - Como consecuencia de la oposición a la pretensión primera, me opongo a la pretensión de restitución del inmueble arrendado, por cuanto no existe incumplimiento del contrato de arrendamiento que fundamente la pretensión.

Tercera. – No me opongo porque es una pretensión de orden judicial sobre la base de una futura e hipotética decisión desfavorable a mi prohijado y que una vez ejecutoriada este se resista a la entrega.

Permítame señalar al respecto, que el demandado ha cumplido las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, así también, se cumplirá una orden judicial que como la pretendida es injusta por las razones expuestas en esta contestación.

Cuarta. - Me opongo de manera firme y categórica, si bien es cierto, la Ley consagra la sanción de no ser oído en el proceso hasta tanto pague lo adeudado, en este caso, esta sanción no aplica, por cuanto, el demandado ha pagado de manera puntual el canon de arrendamiento en los 9 años que lleva de inquilino.

Otra cosa, es que mi prohijado desconoce la condición de arrendador del demandante, pues suscribió el contrato con la persona a quien, desde el fallecimiento de la señora, Clara (arrendadora), le hace los pagos, el señor, Harold Baquero (arrendador), hijo de aquella.

Quinta. – No me opongo en tanto la condena es un hecho futuro e hipotético supeditado a las resultas del proceso.

SOBRE LAS HECHOS DE LA DEMANDA

1º. No es cierto. El contrato de arriendo data del 9 de marzo del año 2012 y fue suscrito entre Clara Inés Oñate Bogotá y Harold Enrique Baquero Oñate como parte arrendadora y José Eusebio Brausin Aldana, como arrendatario. A la muerte de la señora, Clara (2 dic. 2016), las obligaciones se continuaron cumpliendo recíprocamente, entre el arrendador supérstite y el demandado.

En cuanto a los linderos señalados no corresponden a la realidad, son inexactos, por cuanto el espacio alquilado es tan sólo una parte del primer piso y un garaje, otra parte corresponde a un local comercial que no le fue alquilado al demandado y el segundo piso tampoco lo tiene alquilado. Los linderos tal como se describen corresponden a todo el inmueble.

2º. Es cierto. Tal como lo señalo en el número anterior.

3º. No me consta. Es un punto de derecho que será objeto de debate probatorio, en el que es menester vincular al contradictorio al señor, Harold Enrique Baquero Oñate, como heredero de la señora Clara.

4º. Es cierto. Pero se aclara que el único contrato de arrendamiento suscrito legalmente por mi poderdante es el identificado con el # 03396759 el día 9 de marzo de 2012, el contrato # 04786398 del 9 de marzo de 2014, arrojado por la parte demandante en este proceso, no fue suscrito por mi poderdante.

Ahora bien, la cláusula tercera del contrato # 03396759 señala que la destinación del inmueble alquilado es para vivienda urbana, destinación que se ha cumplido porque el demandado habita allí con su familia y no desarrolla ninguna actividad comercial.

5°. Es cierto parcialmente. El precio del alquiler pactada en el contrato # 03396759 fue de \$ 680.000, no obstante, este valor no se ha incrementado por decisión de la misma parte arrendadora, nunca ha comunicado con antelación la decisión del incremento, los incrementos son optativos, no obligatorios, ni operan automáticamente como lo señala el mismo contrato en la cláusula referida.

Como el incremento no opera automáticamente y mi poderdante no fue notificado del incremento, no es legal ni válido el cobro de incrementos IPC.

6°. No es cierto. Mi poderdante cumplió, cumple y seguirá cumpliendo la obligación del pago del canon de arriendo mensual por el arrendamiento de un parte del primer piso del inmueble ubicado en el barrio Eduardo Santos de Bogotá. Con esta contestación allego los recibos expedidos por el arrendador en favor del demandado como arrendatario.

7°. No es cierto. Por las razones anotadas en los puntos anteriores.

8°. No es un hecho. Es un punto de derecho.

9°. No sólo no es cierto, es falso de toda falsedad. Mi poderdante no tiene y nunca ha tenido acceso al local comercial del primer piso, ni esta a su cargo, ni le fue alquilado.

10°.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1°. Desconocimiento del carácter de arrendador.

El demandante no ostenta la calidad de arrendador, el contrato aportado con la demanda no fue suscrito por mi prohijado.

Mi poderdante paga las obligaciones emanadas del contrato de arriendo al arrendador, al señor, Harold Enrique Baquero Oñate.

2°. Pago

Todas las obligaciones han sido pagadas puntual y oportunamente por mi prohijado.

3°. Falta de integración del contradictorio

Mi poderdante tiene la calidad de arrendatario desde el año 2012, fecha en que suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana # 03396759 con la señora, Clara Inés Oñate Bogotá (fallecida el 2 de diciembre de 2016) y con el señor, Harold Enrique Baquero Oñate (hijo de la fallecida), tomando en alquiler el primer piso incluido el garaje de la casa ubicada en la Cl. 2 # 19-14 Barrio Eduardo Santos de Bogotá.

Fallecida la arrendadora mi poderdante continuó pagando de manera puntual e ininterrumpida el canon de arrendamiento mensual al arrendador, Harold Enrique Baquero Oñate, hijo y heredero de la señora Clara, quien ejerce como propietario del lugar alquilado, expide comprobantes de pago, atiende las quejas, realiza reparaciones locativas, etc.

La causal que invoca el demandante, Pedro Ángel Oñate Bogotá, presunta mora en el pago, no es cierta, por lo anteriormente anotado, no hay razones para predicar incumplimiento del contrato porque desde el inicio del contrato de arriendo, mi prohijado, ha cumplido las obligaciones a su cargo, tampoco ha recibido comunicación alguna por parte del demandante ni de autoridad que le ordene efectuar los pagos a quien dice ostentar la calidad de arrendador.

En otras palabras, la demanda promovida por el señor Oñate Bogotá, debe resolverse teniendo en cuenta que el señor, Harold Enrique Baquero Oñate, ostenta la calidad de arrendador y plantea un conflicto acerca de la titularidad del inmueble y por tanto el derecho a percibir los frutos, condición sabida por el demandante.

Por tanto, estimo debe vincularse al proceso al señor, Harold Enrique Baquero Oñate.

4°. Buena fe.

En toda la actuación previa a la demanda y en el proceso, prima la convicción de actuar de buena fe, es así, como hemos argumentado la versión de los hechos que esperamos se declare probada.

5°. Genérica

Cualquier otro hecho que se llegare a probar en el presente proceso y que constituya una excepción, ruego sea reconocido oficiosamente en la sentencia.

PETICIONES

Conforme los argumentos antes expuestos, ruego declarar probadas las excepciones de mérito planteadas.

1°. Negar las pretensiones de la demanda y declarar probadas las excepciones propuestas.

MEDIOS DE PRUEBA

1°. Documentales
Las adjuntas.

2°. Interrogatorio de parte

Al demandante y al señor Harold Baquero

NOTIFICACIONES

Las indicadas en el escrito de demanda.

Atentamente,



PEDRO JAVIER GUZMÁN FRANCO

C.C. No. 13'504.507 de Cúcuta

T.P. No. 131.686 del C. S. de la Judicatura

e-mail: lexsocial@yahoo.com

Móvil: 312 3718205

Señores

**Juzgado 58 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple (Transitoriamente)
(Antes Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal de Bogotá)**

cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref. Rad.: 076 2021 00157

Demandante: Pedro Ángel Oñate Bogotá

Demandado: José Eusebio Brausin Aldana

Asunto: excepción previa (Art. 100-9 C.G.P.)

Pedro Javier Guzmán Franco, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado en ejercicio, en virtud del poder conferido por el demandado, **José Eusebio Brausin Aldana**, domiciliado también en esta ciudad, comedidamente me dirijo a Ud., dentro del término legal, para manifestar que mediante el presente escrito contra la demanda promovida por **Pedro Ángel Oñate Bogotá** en contra de mi poderdante propongo la excepción previa contemplada en el artículo 100 numeral 9 del estatuto procesal civil, del siguiente modo:

No Comprender la Demanda a Todos los Litisconsortes Necesarios

Razones y hechos de la excepción: mi poderdante tiene la calidad de arrendatario desde el año 2012, fecha en que suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana # 03396759 con la señora, Clara Inés Oñate Bogotá (fallecida el 2 de diciembre de 2016) y con el señor, Harold Enrique Baquero Oñate (hijo de la fallecida), tomando en alquiler el primer piso incluido el garaje de la casa ubicada en la Cl. 2 # 19-14 Barrio Eduardo Santos de Bogotá.

Fallecida la arrendadora mi poderdante continuó pagando de manera puntual e ininterrumpida el canon de arrendamiento mensual al arrendador, Harold Enrique Baquero Oñate, hijo y heredero de la señora Clara, quien ejerce como propietario del lugar alquilado, expide comprobantes de pago, atiende las quejas, realiza reparaciones locativas, etc.

La causal que invoca el demandante, Pedro Ángel Oñate Bogotá, presunta mora en el pago, no es cierta, por lo anteriormente anotado, no hay razones para predicar incumplimiento del contrato porque desde el inicio del contrato de arriendo, mi prohijado, ha cumplido las obligaciones a su cargo, tampoco ha recibido comunicación alguna por parte del demandante ni de autoridad que le ordene efectuar los pagos a quien dice ostentar la calidad de arrendador.

En otras palabras, la demanda promovida por el señor Oñate Bogotá, debe resolverse teniendo en cuenta que el señor, Harold Enrique Baquero Oñate, ostenta la calidad de arrendador y plantea un conflicto acerca de la titularidad del inmueble y por tanto el derecho a percibir los frutos, condición sabida por el demandante.

Peticiones

Conforme los argumentos expuestos, solicito lo siguiente:

1º. Declarar probada la excepción previa de no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

2º. Ordenar la integración del contradictorio llamando al señor, Harold Enrique Baquero Oñate.

3º. Citar al señor, Harold Enrique Baquero Oñate, quien está domiciliado en la Cl. 2 # 19-14 primer piso Barrio Eduardo Santos de Bogotá.

Medios de Prueba

1º. Documentales

- Allego contrato de arrendamiento # 03396759.
- Las demás aportadas en la contestación de la demanda.

2º. Interrogatorio de parte

Con el objeto de esclarecer las circunstancias de tiempo, modo y lugar de las afirmaciones contenidas en la demanda, como en la excepción planteada, solicito fijar fecha y hora, para que, en audiencia pública, bajo la gravedad de juramento, el demandante, Pedro Ángel Oñate Bogotá y el señor, Harold Enrique Baquero Oñate, absuelva interrogatorio de parte que formularé por escrito o de forma verbal al momento de efectuarse la diligencia.

3º. Testimonios

Citar a la señora, Elvia Orfi Gutiérrez, con el objeto de esclarecer las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la ejecución del contrato de arrendamiento, así como los hechos que sustentan la excepción, ruego fijar fecha y hora, para que, en audiencia pública, bajo la gravedad de juramento, absuelva interrogatorio que formularé de forma verbal al momento de efectuarse la diligencia.

La testigo, se identifica con cédula de ciudadanía # 52'198.872 de Bogotá, está domiciliada en el primer piso de la Cl. 2 # 19-14 de Bogotá

Atentamente,



Pedro Javier Guzmán Franco

C.C. No. 13'504.507 de Cúcuta

T.P. No. 131.686 del C. S. de la Judicatura

e-mail: lexsocial@yahoo.com

Móvil: 312 3718205