

Señor(a)

**JUEZ (58) CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MULTIPLES DE BOGOTÁ D.C**

E. S. D.

Referencia: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES

Demandante: CONSORCIO INMOBILIARIO TORRES Y ASOCIADOS

Demandado: NATURALFROST SAS Y OTROS

Radicado : 2020-00140

HENRY HUMBERTO MARTÍNEZ SÁNCHEZ, mayor de edad domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No **79.493.215 de Bogotá D.C** portador de la tarjeta profesional No **335722** del consejo superior de la judicatura, obrando como apoderado judicial (CURADOR AD LITEM) de la sociedad comercial **NATURALFROST SAS Y OTROS**, identificada con **Nit 901.100.278-8**, con domicilio en esta ciudad tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal aportado en calidad de demandado, comedidamente me dirijo a su despacho con el fin que dentro del término legal y oportuno procedo a realizar contestación de la demanda propuesta por parte de la parte demandante **CONSORCIO INMOBILIARIO TORRES Y ASOCIADOS**, oponiéndome a las pretensiones que la fundamentan, de la siguiente manera:

FRENTE A LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA me permito presentar las controversias EN CUANTO A LO EXPUESTO POR la parte DEMANDANTE FRENTE A LOS HECHOS y a las pretensiones con el fin de poder ilustrar al despacho de la verdad verdadera y mayor claridad basado en lo siguiente :

A LOS HECHOS

A LA CONTESTACIÓN DEL HECHO PRIMERO: Es Cierto.

A LA CONTESTACIÓN DEL HECHO SEGUNDO: Es Cierto el contrato se ha prorrogado de acuerdo con la clausula tercera del contrato dice " cuando cada una de las partes haya cumplido a su cargo y el arrendatario se avenga a los reajustes autorizados por la ley (el contrato se ha prorrogado ya que se encuentra al día de acuerdo con los pagos realizados directamente por el arrendatario o que han sido cubiertos por la afianzadora con quien se estableció la garantía en caso de retraso y es esta la que ha pagado o debe pagar al arrendador)

A LA CONTESTACIÓN DEL HECHO TERCERO: Es Cierto

A LA CONTESTACIÓN DEL HECHO CUARTO: Me opongo a lo manifestado por el apoderado de la contraparte remitiéndome CONTRATO COMERCIAL No 2-2017007, TITULO QUE SE PRETENDE ejecutar, el cual se suscribió entre las partes y además en el cual se adhirió a **UNIFIANZA S.A.** y se dejó en claro la **SUBROGACIÓN** del contrato a la afianzadora, para que esta entrara a cubrir el riesgo en caso de retraso o mora en el pago de las obligaciones adquiridas por el arrendatario, para de esta forma se garantizara los posibles daños futuros.

Una vez cumplida la obligación de **UNIFIANZA S.A.**, sería esta la titular de la obligación y quien ejercería el derecho de realizar las respectivas acciones judiciales.

Es así que no se podrá renunciar unilateralmente, ni total, ni parcialmente, (*decima octava, vigésima segunda, y vigésima sexta*) a lo pactado sin previa autorización entre las partes. (*pacta sun servanta*)

A LA CONTESTACIÓN DEL HECHO QUINTO: Me opongo a lo manifestado por el apoderado de la contraparte remitiéndome al título valor esgrimiendo que: **NATURAL FROST SAS Y OTROS**

La Sra. **SANDRA CONSUELO YEPES TORRES** representante legal de **CONSORCIO INMOBILIARIO TORRES Y ASOCIADOS**, **NO** le asiste la obligación de cobrar a **NATURAL FROST SAS Y OTROS**, por falta de legitimación en la causa por pasiva, dado que de acuerdo con el contrato hay **SUBROGACION** total del mismo a la afianzadora **UNIFIANZA**, toda vez que esta fue la garante para la suscripción del presente contrato por parte de la arrendataria con el fin de cubrir y respaldar posibles daños futuros, tal como en el caso en particular que el arrendatario incumpliera o presentara mora.

A LA CONTESTACIÓN DEL HECHO SEXTO: Me opongo a lo manifestado por el apoderado de la contraparte, remitiéndome a la inexistencia de notificación alguna, por parte de la afianzadora **UNIFIANZA** solicitando la entrega del bien inmueble.

A LA CONTESTACIÓN DEL HECHO SEPTIMO: Me opongo a lo manifestado por el apoderado de la contraparte remitiéndome a que la mora no se ha constituido mora alguna por parte del arrendatario, la parte demandante está actuando caprichosamente omitiendo el amparo que se fijó en el contrato comercial No 2-2017007 afianzadora (póliza de garantía) con **UNIFIANZA 2-2017007**.

A LA CONTESTACIÓN DEL HECHO OCTAVO: Me opongo a lo manifestado por el apoderado en cuanto no se ha realizado la entrega del bien inmueble dado a que nunca la afianzadora me lo ha solicitado, quien es la que tiene la legitimación en la causa, para hacerlo exigible.

HECHO ACLARATORIO: si bien es cierto que el apoderado de la contraparte menciona a **EDUARDO ALFONZO HERNANDEZ CHAVEZ** con cedula 79346713, Y **HAROLD CAMERO SANTOFIMIO** con cedula 79436077 en el acápite de la

demanda en ningún momento los relaciona en los hechos, ni en que calidades los vincula a la demanda .

PRETENSIONES

Frente a la contestación de la demanda me permito presentar las controversias en cuanto a lo expuesto por la parte demandante frente a las pretensiones con el fin de poder ilustrar al despacho de la verdad verdadera y mayor claridad, basado en lo siguiente :

1. Solicito que se inadmita o rechace la demanda por falta de legitimación en la causa por pasiva.
2. Solicito al despacho abstenerse de librar mandamiento de pago por la inexistencia de la obligación de **NATURAL FROST SAS** y la falta de legitimación en la causa por pasiva.
3. Solicito al despacho de abstenerse de dictar medidas cautelares a **NATURAL FROST SAS**, por la inexistencia de la obligación es un modo de la extinción de las obligaciones y la falta de legitimación en la causa por pasiva.
4. Solicito al despacho abstenerse de dictar medidas cautelares o librar mandamiento de pago sobre los señores **EDUARDO ALFONZO HERNANDEZ CHAVEZ** con cedula 79346713, Y **HAROLD CAMERO SANTOFIMIO** con cedula 79436077, ya que el demandante nunca los relaciono en los hechos.
5. Solicito al despacho abstenerse de dictar medidas cautelares o librar mandamiento de pago sobre **EDUARDO ALFONZO HERNANDEZ CHAVEZ** con cedula 79346713 Y **HAROLD CAMERO SANTOFIMIO** con cedula 79436077 ya que el demandante no solicito ninguna medida cautelar contra los previamente mencionados.
6. Solicito comedidamente se inadmita o se niegue la pretensión PRIMERA propuesta por la parte demandante, en tanto se evidencio que el titulo aportado, (contrato de arrendamiento) se convino en la cláusula *DECIMA OCTAVA, vigésima segunda, vigésima sexta, DECLARACION DEL ARRENDADOR*, en la que se constituyó garantía personal adicional de fianza, con la sociedad **UNIFIANZA**, por tanto, esta póliza cubre el riesgo y exonera del pago al arrendatario y los deudores solidarios, ya que fue una exigencia y garantía del arrendador, para de este modo garantizar el pago del canon de arrendamiento suscrito en el contrato. Copiar clausula *DECIMA OCTAVA, vigésima segunda, vigésima sexta) Titulo el contrato es ley para las partes.*
7. Solicito comedidamente se inadmita y niegue la pretensión de la parte demandante, en tanto no existe notificación alguna por parte de la afianzadora **UNIFIANZA** solicitando la entrega del bien inmueble.
8. Solicito se declare la nulidad ya que nunca hubo notificación ni personal de acuerdo con el decreto. 806 del 2020 DECRETO DE NOTIFICACIONES DE ACUERDO AL PROCESO Y CGP NOTIFICACIONES
9. Que se declare la Nulidad por indebida representación y presentación de la demanda.

10. Solicito comedidamente se niegue la pretensión de la parte demandante, en tanto el acreedor solicita el cobijo de dos modalidades, para el cumplimiento de las obligaciones moratorias y la cláusula penal, es así como no resulta admisible que desde la presentación de la demanda, el título ofrezca dudas que demeriten su carácter contentivo de obligación clara, expresa y exigible, cuando se pretende cobro de intereses de mora y cancelación de la cláusula penal en los términos del artículo 1594 del C. Civil y 2007 , se incurre en doble cobro y en consecuencia una indebida acumulación de pretensiones al tenor del artículo 82 del estatuto procesal civil, en el contrato quedo pactado y referenciado el artículo en mención, por lo que debió el demandante haber escogido una de las dos alternativas de cobro, es decir los intereses de mora o el cobro de la cláusula penal.
11. Solicito comedidamente se inadmita, rechace y niegue la pretensión en cuanto la falta de legitimación por pasiva de la **Sra. SANDRA CONSUELO YEPES TORRES** representante legal de **CONSORCIO INMOBILIARIO TORRES Y ASOCIADOS**, toda vez que **NO** le asiste la obligación de cobrar a **NATURAL FROST SAS Y OTROS**, sino a la afianzadora **UNIFIANZA**.

FUNDAMENTOS EN DERECHO

FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA DE LA DEMANDANTE PARA INCOAR LA DEMANDA:

La legitimación en la causa, sea por activa o por pasiva, es un presupuesto procesal derivado de la capacidad para ser parte. Es una facultad que le asiste a una persona, sea natural o jurídica, para ostentar dicha calidad y, por ende, formular unas pretensiones atinentes a hacer valer un derecho subjetivo sustancial o contradecirlas y oponerse a ellas.

El artículo 100 del Código General del Proceso:

Artículo 100. Excepciones previas

Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

1. Falta de jurisdicción o de competencia.
2. Compromiso o cláusula compromisoria.
3. Inexistencia del demandante o del demandado.
4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.

5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.
6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.
7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.
8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.
9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.
10. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.
11. Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada.

EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES

Se entiende por **extinción de las obligaciones** aquellos *actos y hechos jurídicos en virtud de los cuales se disuelve o extingue el vínculo obligatorio que une al deudor y al acreedor.*

CODIGO CIVIL

El artículo 1625 del Código Civil dispone las formas como se pueden extinguir las obligaciones así:

- 1.- Por la solución o pago efectivo
- 2.- Por la novación
- 3.- Por la transacción
- 4.- Por la remisión
- 5.- Por la compensación
- 6.- Por la confusión
- 7.- Por la pérdida de la cosa que se debe
- 8.- Por la declaración de nulidad o por la rescisión
- 9.- Por el evento de la condición resolutoria
- 10.- Por la prescripción

Esta enumeración es incompleta porque junto con los modos de extinción relacionados existen otros, también consagrados por la ley, a los que les da el siguiente orden:

- 1.- La simple convención extintiva
- 2.- La revocación unilateral
- 3.- La muerte del acreedor o del deudor
- 4.- La imposibilidad de ejecución
- 5.- La resolución judicial y el pacto comisorio
- 6.- La revocación judicial
- 7.- La declaración judicial de simulación
- 8.- La transacción
- 9.- La perención de las acciones procesales.

PACTA SUNT SERVANDA

Los contratos son evidentemente irrevocables. Sólo las partes contratantes mediante un acuerdo mutuo, y siempre que no haya perjuicio para tercero, podrán modificar o incluso privar de eficacia al contrato mediante un nuevo contrato cuyo objeto sea éste, que se denomina mutuo disenso.

Pacta sunt servanda es uno de los principios que preside la teoría general del contrato y que expresa que los contratos vinculan a las partes. Los contratos son obligatorios, tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos

Art. 1602 código civil:

se indica lo siguiente: Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Art. 1278 código civil:

Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.

Código de Comercio

Artículo 864. Definición de contrato

El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial, y salvo estipulación en contrario, se entenderá celebrado en el lugar de residencia del proponente y en el momento en que éste reciba la aceptación de la propuesta.

Sentencia C-420/20

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación." Artículo 3, sentencia C-420 de 2020.

EXISTENCIA SIMULTANEA DE LA CLÁUSULA PENAL Y LOS INTERESES MORATORIOS

Conforme a lo expuesto por el apoderado de la contraparte se evidencia que el acreedor solicita el cobijo de dos modalidades para el cumplimiento de las obligaciones moratorias es decir en cuanto al cobro de la cláusula penal, no resulta admisible que desde la presentación de la demanda el título ofrezca dudas que demeriten su carácter contentivo de obligación clara, expresa y exigible, cuando se pretende cobro de intereses de mora y cancelación de la cláusula penal en los términos del artículo 1594 y 2007 del C. Civil, se incurre en doble cobro y en consecuencia una indebida acumulación de pretensiones al tenor del artículo 82 del estatuto procesal civil.

Código Civil

Artículo 1594. Tratamiento de la obligación principal y de la pena por mora

Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.

Concepto 2016079191-012 del 31 de agosto de 2016 de la Superintendencia Financiera.

CRÉDITO, CLÁUSULA PENAL, INTERESES MORATORIOS, INCOMPATIBILIDAD

Síntesis: En relación con el cobro de la cláusula penal en las operaciones de crédito, el sub numeral 1.2.4 del Capítulo I, Título I, Parte I de la Circular Básica Jurídica establece que "resulta incompatible la existencia simultánea de cláusula penal e intereses moratorios, por cuanto ello constituye la aplicación para el mismo caso de dos figuras que tienen idéntica finalidad y se estaría así cobrando al deudor dos veces una misma obligación, como es la de pagar por su retardo o incumplimiento

2.MANIFESTACIÓN DE LA MALA FE

Como se evidencia en el presente escrito el cual busca debatir lo contestado por la contraparte, no es muy complejo o difícil controvertir lo dicho por el apoderado, ya que como se indicó anteriormente se ha demostrado en el título, la existencia de la póliza con la financiera UNIFIANZA, frente a las pruebas aportadas, por lo tanto, se busca indicarle al juez bajo la sana crítica la inclusión.

DE LAS PRUEBAS

DE LAS PRUEBAS DOCUMENTALES

- Contrato comercial No 2-2017007

NOTIFICACIONES

Dirección: Carrera 7 No 17-01 oficina 416, Edificio Colseguros, Bogotá D.C

Teléfono: 2436585 - 312136845

Correo: gerentepesvsas@gmail.com

De su señoría,



HENRY HUMBERTO MARTINEZ SÁNCHEZ
CC 79.493.215 de Bogotá D.C
T.P No. 335722 DEL C S de la J