**SEÑOR
JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DORADA
E.S.D.**

RAD: 2021-00033

REF: EXCEPCIONES PREVIAS

DEMANDANTE: JOSE NELSON AMAYA Y ELSA GAITAN

**DEMANDADO: MOHAMAD JAMAL MAHMOUD ZAGLOUTH Y
ZIYAD HIMANI WAKED.**

CESAR FERNANDO GUIO VARGAS, Abogado Titulado y en ejercicio identificado con CC. 80.226.967 de Bogotá, y con T.P.164.527 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la parte **DEMANDADA**, Señor **MOHAMAD JAMAL MAHMOUD ZAGLOUTH**, y señor **ZIYAD HIMANI WAKED**, representante legal de la sociedad EL GRAN BOOM DE LA MODA S.A.S, identificados en poder anexo al proceso y reconociendo facultades al suscrito abogado para actuar en auto interlocutorio N° 961 del 15 de junio de 2022. Por lo tanto me permito proponer excepciones previas en los términos del artículo 101 del Código General del Proceso:

FUNDAMENTO DE LAS EXCEPCIONES

- **EXCEPCIONES PREVIAS**

PRIMERO: DE LA INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES DEMANDA CONTRADICTORIA.

La expresión de las ideas puede generar un acto que inhabilite y sea fruto del árbol ponzoñoso, más cuando se eleva a materia de pretensión, el llevar la pretensión al cuerpo de la demanda requiere de precisión jurídica, no es lo mismo demandar con un pretensión de quince millones (\$15.000.000), que con una pretensión de trece millones de pesos(\$13.000.000).

No es lo mismo demandar fundamentándome en un contrato base de institución jurídica de la responsabilidad civil contractual sin tener en cuenta los acuerdo y pactos los que las partes llegan en pro de la relación contractual. Los documentos que dan muestra de esta realidad

alterna son los comunicados que a través de correo electrónico como lo fueron las cartas enviadas el 26 de enero de 2019 y 5 de febrero de 2019, en los cuales el DEMANDANTE, decide rebajar el canon de arrendamiento, dejando la suma de 13 millones de pesos (\$13.000.000), como valor del canon de arrendamiento, aceptación de tipo contractual

Con dicho valor se debió consagrar el principio de lealtad judicial e iniciar el trámite de responsabilidad civil contractual basado en una realidad jurídica que afecta ostensiblemente cada una de las pretensiones.

Partiendo de un **DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**, irreal dado que su cuantificación es incorrecta y falta a la verdad, nunca se pudo demostrar un perjuicio desde el planteamiento lógico y es el sentido común el que opera. Una demanda con más de un año para interponer pierde **SU INMEDIATEZ**, dado que si los perjuicios se configuran el demandado deberá salir cuanto antes a reclamar su resarcimiento. El demostrar implica como se dijo el deber de probar bajo lo ordenado en el artículo 1757 del Código Civil, nada más y menos que el perjuicio.

Desde la óptica del **DEMANDADO**, tales perjuicios no existen, lo que existe es un incumplimiento marcado del **ARRENDADOR HOY DEMANDANTE**, se probó con videos, fotos y correos electrónicos que el **ARRENDADOR hoy DEMANDANTE**, siempre tuvo conocimiento de las inconsistencias del local arrendado, tales vicios no permitieron que el ARRENDATARIO, usara el local arrendado sin que se generará perturbación en el uso.

Sin daño no existe responsabilidad civil contractual, el demandado ha probado que pacto en un contrato de arrendamiento prueba que entre las partes no tiene discusión, pero también demostró que cuando se concedió el goce de la cosa, esta tenía vicios que a simple vista el día en que recibió el bien inmueble no salieron a la luz, se requerío el paso del tiempo para evidenciar que tal goce no pudo usarse de manera correcta. Afectando al ARRENDATARIO hoy DEMANDADO en lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, ya que se concedió el uso pero este uso era defectuoso. El demandado no cumplió con la premisa del artículo 1892 numeral 2y3, el estado de a cosa arrendada no se mantuvo en estado de servir y a lo largo de la relación jurídica el ARRENDATARIO fue turbado en el goce de la cosa arrendada.

Con el ello el Daño que se requiere para que nazca a la vida jurídica la acción de responsabilidad civil contractual no es evidente, no es claro ya que se demanda con valores que no son los reales y adicional a ello las afectaciones al bien inmueble producto de su defectuosa construcción dio con la terminación del contrato tal como lo estipula el artículo 1986 párrafo tercero.

“...Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento”.

Esta premisa, la del daño proviene de la inejecución de un contrato válidamente entre la víctima y el causante del daño.

La relación entre contrato de arrendamiento y causar un daño por el DEMANDADO, se debe probar no con el simple argumento del incumplimiento del contrato y su falta de pago, si no evidenciando que tal daño que causo el demandado genera una responsabilidad contractual.

Para contestar esta premisa, la del daño y su relación con el contrato, se debe observar que los valores de la pretensiones son incorrectos e inexactos por una parte, se pretende que el contrato pruebe el valor de un canon de (\$15.000.000) quince millones de pesos, el cual erige la columna del perjuicio que sostiene el **LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE, pero como se advirtió el valor del canon fue de trece millones de pesos (\$13.000.000)**. Para el 05 de febrero del 2019, EL ARRENDADOR HOY DEMANDANTE, contemplo una rebaja la cual es parte integral del contrato de arrendamiento y prueba fehaciente de la mala fe en la que incurre el DEMANDANTE, al tratar de iniciar un trámite judicial con valores completamente erróneos y actitud discordes con la realidad, en busca de elevar una pretensiones de **LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE**, con un juramento estimatorio irreal y antijuridico. Prueba N° 2.

Si la contra parte, cuantifico el daño, lo hizo de manera incorrecta con los valores que no correspondían a la realidad primer gran error, el error derivado de la inejecución del contrato nunca se dio, dado los problemas

de filtraciones, inundaciones, humedad y daños eléctricos aunados a los olores que el mismo DEMANDANTE reconoce, en las cartas de fecha 26 de enero de 2019 y 5 de febrero de 2019, prueba número 2, tal daño derivado del no cumplimiento del contrato no existió, la deficiencia del predio arrendado no puede endilgarse al ARRENDATARIO.

Hay que fijarse que la demanda no versa sobre canones dejados de pagar?

Sabiendo que el arrendatario tiene un excedente de dinero que el arrendador nunca devolvió, la cláusula séptima parágrafo primero habla de un adelanto de 180.000.000 millones de pesos, los cuales fueron descontados de manera progresiva por el lapso de veintidós meses, quedando un saldo de quince millones (15.000.000) a favor del arrendatario.

Como las pretensiones no versan sobre un incumplimiento derivado de la falta de pago del canon de arrendamiento no existe la inexecución del contrato dado que la obligación que cita el artículo 1973 del Código Civil para el arrendatario es la de pagar por el goce de la cosa.

Prueba suficiente para determinar que no existe tal inexecución contractual y por ende no existe daño en que respaldar el **LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE** y la **RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL**

CONCLUSIÓN

NO EXISTE PRUEBA DEL DAÑO CAUSADO, es decir no existe identidad entre las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento y las obligaciones incumplidas.

Cabe preguntarse a que se obligó el arrendatario? En el contrato de arrendamiento. El demandando se obligó a pagar el valor del canon de arrendamiento y muestra de su buen fe abono el valor de ciento ochenta millones de pesos (\$180.000.000), por adelantado, cumpliendo por adelantado a la obligación reina en los contrato de arrendamiento, dicha obligación es la de cancelar el valor del arriendo, nótese que el daño no se derivo del no pago de la renta, para el demandado su obligación

contractual finalizó el día 31 de octubre de 2019, fecha de entrega del local, hecho que el mismo demandante reconoce en su escrito de demanda.

Nótese que no existe una relación de causalidad entre el daño y la obligación de cancelar el valor del arriendo. La obligación de pagar la renta se cumplió de manera adelantada clausula séptima parágrafo primero del contrato de arrendamiento por lo cual el demandado antes arrendatario cumplió con su obligación legal artículo 1973 Código Civil, por lo que es imposible la existencia de algún daño contractual.

No existe identidad entre las obligaciones pactadas en el contrato dado que la demanda es contradictoria, se busca resarcir unos perjuicios en busca del reconocimiento **DAÑO EMERGENTE**, trayendo un contrato de prestación de servicios el cual expone la realización de unas obras civiles, allí se plasma una nomenclatura diferente a la que existe en el contrato de arrendamiento y certificado de libertad. Prueba número 3 del escrito de contestación, con este documento se pretende hacer valer juramento estimatorio el cual es inexacto si se observa que se hicieron obras en una propiedad diferente.

PRUEBAS FUNDAMENTO DE LA EXCEPCIÓN PREVIA

1. **Cartas** de fecha 26 de enero de 2019 y 5 de febrero de 2019, prueba relacionada como número 2. Documento pertinente y conducente dado que allí se rebaja el cano de arrendamiento y se reconoce por el DEMANDANTE que el bien objeto de arriendo adolece de vicios
2. Contrato de arrendamiento el cual se aportó por el demandado. Documento pertinente y conducente dado que allí se origina la obligación de cancelar el valor del arriendo en su clausula séptima parágrafo primero, demostrando que el demandado cumplió por adelantado con el pago del arriendo sin generar la inejecución del contrato fundamento jurídico artículo 1973 Código Civil. Además en dicho documento se puede evidenciar la nomenclatura del bien arrendado
3. **Prueba Numero 1 archivo fotográfico, videos y enlace:**
<https://drive.google.com/drive/folders/13z-dVwn9MJB6ZahOwhqgA122kzoAavKu?usp=sharing>

prueba conducente y pertinente la cual evidencia el deterioro del local arrendado generando el incumplimiento del demandante en conceder el uso de la cosa arrendada artículo 1973 Código Civil y numeral 2 y 3 del artículo 1982 del Código Civil.

4. Prueba número 3 del escrito de contestación. Certificado de libertad, prueba conducente a demostrar la nomenclatura del bien arrendado.

DECLARACIONES Y CONDENAS

1. Declarar la excepción previa de **LA INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES, DEMANDA CONTRADICTORIA** en el proceso de referencia. Declarando a través de sentencia la menciona excepción en contra de la parte **DEMANDANTE** absolviendo en dicho fallo al señor **MOHAMAD JAMAL MAHMOUD ZAGLOUTH** y señor **ZIYAD HIMANI WAKED**, representante legal de la sociedad **EL GRAN BOOM DE LA MODA SAS**, estando inmersa las actuaciones de la parte demandante dentro de las causales de excepciones previas del numeral 5 del artículo 100 del CGP.
2. Que se ordene la cancelación de las medidas cautelares.
3. Condenar a la parte demandante en costas del proceso y agencias en derecho.

PROCESO Y COMPETENCIA

1. A la presente excepción previa debe dársele le trámite indicado en el artículo 101 del CGP y artículo 368 CGP y demás normas concordantes del CGP.
2. Es usted competente señor Juez para resolver esta solicitud por estar conociendo el proceso principal.

NOTIFICACIONES

- La parte actora en la dirección indicada en la demanda

- La suscrito en la Secretaria de su Despacho o en la avenida universitaria numero 65-02 barrio la villita casa 7 Tunja Boyaca.
- La parte demandada en la dirección La avenida 5 N° 11-36, es dirección de la sociedad EL GRAN BOOM DE LA MODA S.A.S.

Atentamente,

Del Señor Juez

CESAR FERNANDO GUIO VARGAS
C.C. 80226967 de Bogotá
T.P. 164527 del C.S.J.