

2

SEÑOR
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

29

- Asunto: Contestación demanda y Excepciones de mérito
- Proceso: Declarativo - Verbal de mayor cuantía - Reivindicatorio del Dominio.
- Demandante: Roberto Garzón Gómez.
- Demandado: Enertotal S.A. E.S.P. y otro.
- Radicado: 2019 - 00625

CORRESPONDENCIA RECIBIDA
2020 FEB 18 PM 2 05
36 Pd/10

JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

0 2 1 2 1 2

JAIME ALBERTO CAYCEDO CRUZ, domiciliado en la ciudad de Santiago de Cali, abogado, identificado civil y profesionalmente como aparece junto a mi firma, de manera respetuosa me dirijo a usted actuando como **apoderado especial** de la sociedad demandada **ENERTOTAL S.A. E.S.P. (en adelante ENERTOTAL)**, con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, con **N.I.T. 900039901-5**.

Calidad que acredito de conformidad con el mandato conferido por la doctora **MARÍA PAOLA LEYVA MOSQUERA**, domiciliada en la ciudad de Santiago de Cali, identificada con cédula de ciudadanía **Nº 41 933.839**, en su condición de apoderada para asuntos judiciales.

I.- FRENTE A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Se admite.

AL SEGUNDO: Se admite.

RECEIVED
COMMUNICATIONS SECTION

SUN FEB 18 6W 5 02

RECEIVED
RECORDS SECTION

6 8 1 5 1 3

2

AL TERCERO: En cuanto este hecho.

2

No me consta. En cuanto la fecha que se señala como de **protocolización**, tenemos que del **certificado de tradición** anexo a la demanda y correspondiente al **inmueble objeto de reivindicación**, en su **anotación N° 9**, nos arroja, claramente, **dos fechas**:

- i.- **Otorgamiento** del instrumento público **15-08-2003**.
- ii.- **Registro** de la escritura pública **29-10-2003**.

Así las cosas, de la información que nos arroja el certificado de tradición anexo a la demanda, en cuanto la **escritura pública N° 1.356 del 15 de agosto de 2003**, de la **Notaría 10 del Círculo Notarial de Bogotá**, no aparece fecha de **protocolización 15 de octubre de 2003**.

Se niega, en cuanto que mi representada judicial haya impedido el acceso al inmueble al demandante, puesto que éste nunca le ha hecho requerimiento alguno en ese sentido.

Se niega, en cuanto al presunto hecho que mi representada se haya reputado dueña del inmueble; **a contrario sensu**, se reputa públicamente como **mera tenedora** del mismo, por tenerlo a nombre de un tercero.

Tenencia que se deriva y desprende de la cesión del **contrato de arrendamiento** realizada con fecha **01 de julio de 2010**, entre la sociedad **COMERCIALIZAR S.A. E.S.P.**, como **cedente** y **ENERTOTAL S.A. E.S.P.**, como **cesionaria**, dentro del contrato de arrendamiento celebrado entre **COMERCIALIZAR S.A. E.S.P.** y la señora **RUTH CECILIA SOLANO UNDERLAND**, identificada con

3

76

cédula de ciudadanía N° 41 776.295.

Contrato celebrado en relación con el inmueble objeto del proceso, con una vigencial de tres años, a partir del **24 de julio de 2009**, cuya copia del mismo se aporta y anexa como **prueba documental**.

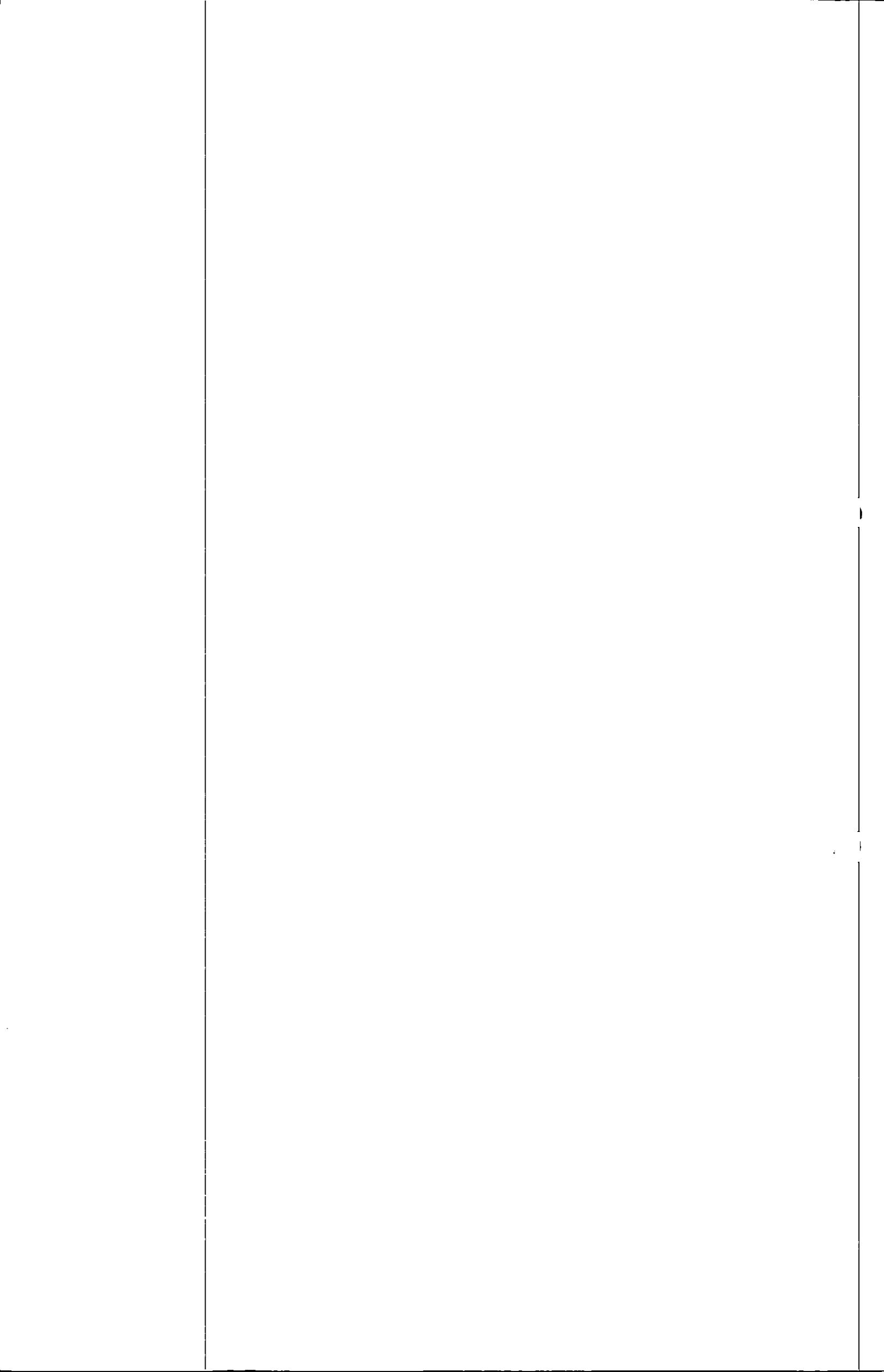
AL CUARTO: Se niega. Mi representada jamás ha recibido solicitud de desocupación del aludido inmueble por parte del demandante.

En cuanto la afirmación sobre el **pago de intereses**, nada le consta a mi representada, pues es totalmente ajena al presunto contrato de mutuo que allí se menciona.

Este hecho es claramente revelador de la temeridad y mala fe con que está procediendo el demandante contra mi representada en este proceso, así como de la información falsa que ha suministrado en la demanda, en los términos que se explicará en acápite donde se tratarán estos tópicos.

AL QUINTO: Se admite. El inmueble es un área construida, como quiera que se trata de una **unidad privada** que hace parte de un **edificio sometido a régimen especial de dominio, denominado propiedad horizontal**.

AL SEXTO: Se niega. Mi representada no detenta la actual posesión material sobre el aludido inmueble como erradamente lo afirma el demandante. Lo que sí detenta, es la **mera tenencia** del mismo y, así las cosas, por inexistencia de calidad de poseedora, se constituye en un imposible material y jurídico que su condición de



4

77

mera tenedora tenga la virtualidad de privar de posesión al demandante.

AL SÉPTIMO: Se niega. Y ello, por cuanto si mi representada no ejerce posesión material sobre el inmueble, por no ostentar esa calidad. En ese orden de ideas, cómo podría considerarse entonces poseedora de mala fe o haber entrado en posesión de mala fe, sino ha sido poseedora en momento alguno del inmueble.

Mi representada recibió y a la fecha se encuentra ocupando el inmueble a **título de arrendamiento**, en calidad de **arrendataria**, a manera de **mera tenedora**, desde el **24 de julio de 2009**, de conformidad con el aludido contrato de arrendamiento, por lo que con anterioridad a dicha fecha, no tenía relación material alguna con el inmueble.

AL OCTAVO: Se admite parcialmente; y se niega. Y no es una contradicción; como se pasa a explicar.

Se admite, en cuanto que mi representada efectivamente usa y goza el inmueble hasta la fecha, en los términos y condiciones que la autoriza el referido contrato de arrendamiento.

Se niega, en cuanto que mi representa haya tomado para sí frutos civiles o naturales derivados del inmueble. **A contrario sensu**, lo que ha hecho, es pagar oportunamente y sin solución de continuidad, la correspondiente renta por el uso y goce del inmueble, en los términos y condiciones establecidas en el referido contrato de arrendamiento. Por otra parte, tal y como se desprende **a** manera de confesión por parte del señor apoderado del demandante,



78

en el hecho 4 de la demanda éste claramente afirma que de las sumas de dinero que venía produciendo el inmueble a título de renta [frutos civiles], se beneficiaba el padre de la señora **RUTH CECILIA SOLANO UNDERLAND**, con autorización del propio demandante, señor **ROBERTO GARZÓN GÓMEZ**.

AL NOVENO: Se niega. Mi representada jamás ha recibido requerimiento alguno de entrega del inmueble por parte del demandante, pues de haber sido así, los hubiera contestado.

AL DÉCIMO: No constituye un hecho concerniente al litigio.

II.- FRENTE A LAS PRETENSIONES

- **A la Primera:** Debe negarse porque técnicamente esa pretensión no es propia de esta naturaleza de procesos. No estamos en sede de proceso de pertenencia, por lo que esta pretensión se debe desestimar.

- **A la Segunda:** Debe negarse con respecto a mi representada, por cuanto esa pretensión restitutoria, sólo se puede dirigir contra quien detente la condición de **actual poseedor material** del inmueble, según el artículo 952 del Código Civil; calidad que sobre éste no ostenta **ENERTOTAL**, dado que no es poseedora, sino mera tenedora.

Por otra parte, para que prospere esa pretensión, debe existir una **relación de hecho** con el inmueble por parte del **actual poseedor material**, y en el caso de mi representada existe una **relación sustancial de derecho con el inmueble**, derivada del **contrato de arrendamiento** a que se ha hecho alusión.

6
79

Por consiguiente, esta pretensión debe desestimarse.

Esta pretensión se torna **temeraria** frente a mi representada como **mera tenedora**, dado que del hecho **4** de la demanda, el señor apoderado reconoce a manera de confesión, que tanto él, como su cliente, estaban enterados que el inmueble se encontraba arrendado, y que la renta que generaba el mismo se destinaba para pagar intereses al padre de la señora **RUTH CECILIA SOLANO UNDERLAND**.

- **A la Tercera: Debe negarse** con respecto a mi representada, pues ésta no puede ser obligada a restituir frutos de ninguna especie, por cuanto esa condena recae, de ser procedente, exclusiva y excluyentemente contra el **poseedor de mala fe**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **964** del Código Civil.

Mi representada está ocupando el inmueble en calidad legítima de tenedora, de buena fe, cancelado una renta mensual a la parte arrendadora por el uso y goce que, como derecho le asiste derivado del aludido contrato de arrendamiento.

Debe decirse que en el referido contrato de arrendamiento se pactó el precio de la renta por un valor inicial de **\$3´300.000,00**, el cual se ha venido reajustando hasta la fecha, pagándose en la actualidad **\$6´324.447,00**.

- **A la Cuarta: Se niega**. Por cuanto mi representada, como se ha manifestado a lo largo de la contestación de esta demanda y como se probará en el proceso, no detenta la condición de actual poseedora material y, por consiguiente, por inexistencia de esa calidad, no puede ser considerada poseedora de mala fe. Esa

7

90

pretensión se torna material y jurídicamente imposible.

- **En cuanto la Quinta: Se niega.** Por cuanto mi representada no podrá ser condenada en este proceso por no ser poseedora. Quien debe resultar condenada al pago de costas y agencias en derecho a favor de mi representada en el proceso, es la parte demandante por su infundada pretensión.

III.- EXCEPCIONES DE MÉRITO

1.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Se fundamenta esta excepción en el hecho que mi representada es **mera tenedora** del inmueble objeto de reivindicación.

Se prueba esta excepción con copia del **contrato de arrendamiento** celebrado inicialmente con la sociedad **COMERCIALIZAR S.A. E.S.P.** sobre el inmueble objeto del proceso y su posterior **cesión de la posición contractual** de dicha compañía a **ENERTOTAL** y los **otrosí** que se han venido incorporando a esa relación negocial.

Se respalda legalmente esta excepción en el artículo **952** del **Código Civil**, el cual dispone que la acción reivindicatoria debe dirigirse contra el actual poseedor material del inmueble.

1.1.- DECLARACIÓN DEL NOMBRE Y RESIDENCIA DE LA PERSONA EN CUYO NOMBRE SE TIENE LA COSA (Arts. 953 C.C. y 67 C.G.P.)



8

91

ENERTOTAL es **mera tenedora** del inmueble objeto de reivindicación, por lo que, en cumplimiento de las referidas disposiciones legales, se expresa que mi representada tiene el inmueble a nombre de la señora **RUTH CECILIA SOLANO UNDERLAND**, identificada con cédula de ciudadanía N° **41 776.295**, quien podrá ser **notificada** en la **carrera 76 N° 175 - 70, casa 1** de la ciudad de Bogotá.

2.- COBRO DE LO NO DEBIDO: En cuanto la pretensión de pago de frutos civiles y naturales. Se fundamenta esta excepción en el hecho que mi representada es **mera tenedora** del inmueble objeto de reivindicación.

Se prueba esta excepción con copia del **contrato de arrendamiento** celebrado inicialmente con la sociedad **COMERCIALIZAR S.A. E.S.P.** sobre el inmueble objeto del proceso y su posterior **cesión de la posición contractual** de dicha compañía a **ENERTOTAL** y los **otrosí** que se han venido incorporando a esa relación contractual.

Se soporta legalmente esta excepción en el artículo **964** del **Código Civil**, el cual dispone que la restitución de frutos debe recaer contra el poseedor de mala fe.

3.- Genérica o innominada que trata el artículo 282 del C.G.P. Es decir, la que resulte probada en el proceso.

IV.- PRUEBAS Y ANEXOS

Solicito se tengan como tales, se decreten y practiquen, las que seguidamente se indicarán, con las que se probarán los hechos en

que se soportan las excepciones:

1.- Documentales:

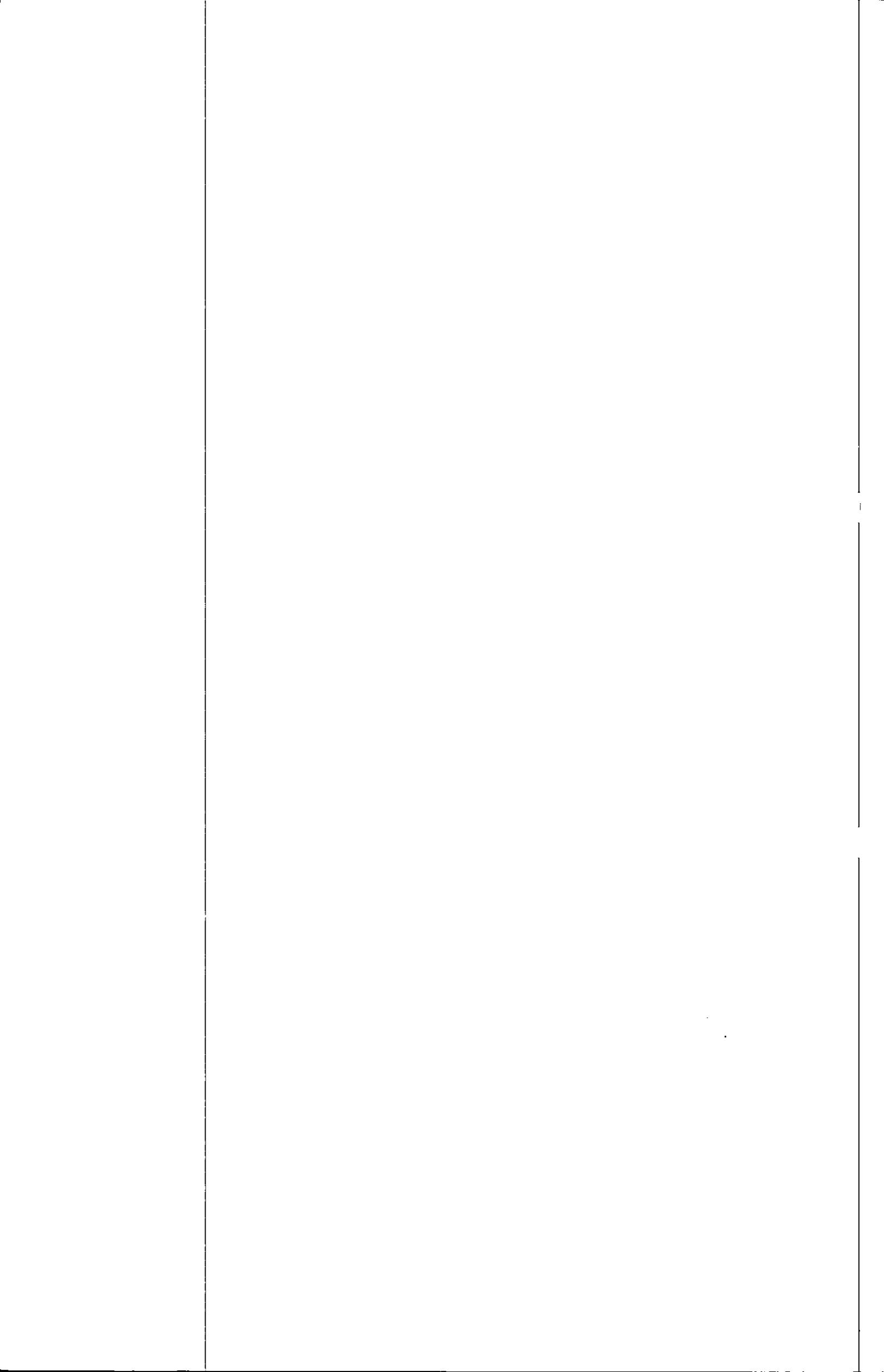
- Copia del contrato de arrendamiento celebrado entre **RUTH CECILIA SOLANO UNDERLAND**, identificada con cédula de ciudadanía N° 41 776.295 y **COMERCIALIZAR S.A. E.S.P.**, suscrito con fecha 23 de julio de 2009.
- Copia de la cesión de la posición contractual de **COMERCIALIZAR S.A. E.S.P.** dentro del contrato referido en el punto anterior, a favor de **ENERTOTAL**, de fecha **01 de julio de 2010**.
- Copia de otrosi realizados en relación con el referido contrato de arrendamiento, entre **ENERTOTAL** y **RUTH CECILIA SOLANO UNDERLAND**.
- Copia de las constancias de pago de los últimos tres meses, de la renta y de la administración del **Edificio Centro Empresarial Capital Center II**.
- Copia del certificado de existencia y representación legal de la sociedad **COMERCIALIZAR S.A. E.S.P.** - Hoy en liquidación.

2.- Interrogatorio de parte:

Se decrete interrogatorio del demandante **ROBERTO GARZÓN GÓMEZ**.

3.- Declaración de parte:

Se decrete **declaración de parte** del representante legal de la sociedad demandada **ENERTOTAL**, ingeniera **ELIANA GARZÓN RAYO**, identificada con cédula de ciudadanía N° 31 939.720 o quien haga sus veces, para que declare sobre el contrato de arrendamiento existente entre **ENERTOTAL** y la señora **RUTH**



CECILIA SOLANO UNDERLAND; a quién, en qué forma y con qué periodicidad se realiza el pago de la renta; si han existido modificaciones al contrato; otros puntos derivados de las respuestas anteriores. Materia que establece la pertinencia, conducencia y utilidad de esa prueba.

4.- Testimonial:

Se decrete el testimonio de la señora **RUTH CECILIA SOLANO UNDERLAND**, identificada con cédula de ciudadanía N° **41 776.295**, domiciliada en la ciudad de Bogotá, para que deponga sobre el contrato de arrendamiento existente entre **ENERTOTAL** y la señora **RUTH CECILIA SOLANO UNDERLAND**; a quién, en qué forma y con qué periodicidad se realiza el pago de la renta; si han existido modificaciones al contrato; otros puntos derivados de las respuestas anteriores. Materia que establece la pertinencia, conducencia y utilidad de esa prueba.

Esta testigo puede ser convocado al proceso en la siguiente dirección: **Carrera 76 N° 175 - 70, Casa 1 de la ciudad de Bogotá.**

V.- SOLICITUD DE SANCIÓN POR INFORMACIÓN FALSA

Establece el artículo **86** del **C.G.P.** que si se probare dentro del proceso, que el demandante o su apoderado, o ambos, faltaron a la verdad en la información suministrada, se dé aplicación a lo allí dispuesto.

Precepto que en este caso debe ser aplicado con el artículo **79** ibídem, que establece los supuestos donde se predica mala fe,

11
84

siendo uno de ellos aducir calidades inexistentes, según su numeral 2.

En el caso que nos ocupa, tenemos que se ha suministrado información falsa y se ha aducido **calidad inexistente de poseedora** a la sociedad **ENERTOTAL**, a sabiendas que no lo era, puesto que como se desprende de la demanda, se tenía conocimiento que el inmueble estaba arrendado por ésta a la señora **RUTH CECILIA SOLANO UNDERLAND**.

Información falsa y temeraria que se predica de las siguientes aseveraciones:

- Que **ENERTOTAL** ha manifestado ser dueña del inmueble objeto de reivindicación. [Hecho 3 de la demanda].

- Que **ENERTOTAL** tiene la posesión material del inmueble objeto de reivindicación. [Hecho 6 de la demanda]

- Que **ENERTOTAL** obrando de mala fe comenzó a poseer el inmueble objeto de reivindicación desde el **23 de julio de 2009**.

- Que **ENERTOTAL** ha tomado posesión de los frutos naturales y civiles derivados del inmueble objeto de reivindicación desde el mes de julio de **2009**.

- En la pretensión Tercera de la demanda se solicita restituir frutos civiles y naturales desde el mes de julio de **2009**.

- En el heho **4** de la demanda se evidencia que la parte actora y su apoderado, tenían conocimiento que el inmueble se encontraba arrendado y por ello se aduce calidad inexistente a **ENERTOTAL** como poseedora.

- En el juramento estimatorio se solicita el reconocimiento de los frutos civiles y naturales, desde el mes de julio de **2009** por cánones de arrendamiento, lo cual es indicativo que la parte



demandante y su apoderado, tenían conocimiento desde qué mes pagaba renta mi representada sobre el inmueble y por ende que **ENERTOTAL** no detentaba la calidad inexistente que se le atribuye, de actual poseedor material.

VI.- SOLICITUD ESPECIAL

ENERTOTAL debe ser considerada como **tenedora de buena fe**, en el entendido de los artículos **769** del **Código Civil** y **83** de la **Constitución Nacional** y bajo el amparo del título que le confiere la condición de **tenedora**, derivado de la **cesión de la posición contractual** que a su favor hizo **COMERCIALIZAR S.A. E.S.P.** con fecha **01 de julio de 2010**.

Cesión, en relación con el contrato de arrendamiento celebrado entre **COMERCIALIZAR S.A. E.S.P.** y **RUTH CECILIA SOLANO UNDERLAND**, identificada con cédula de ciudadanía N° **41 776.295** y **COMERCIALIAR S.A. E.S.P.**, suscrito con fecha **23 de julio de 2009**.

La buena fe, atada al hecho del título y a la aludida condición, adquieren trascendental importancia en este proceso, como quiera que mi representada goza de una **relación sustancial de derecho** con el referido inmueble, derivada del mentado contrato de arrendamiento.

Relación sustancial que comporta un **derecho adquirido** para **ENERTOTAL**, en virtud de traducirse en una **situación jurídica consolidada**, en virtud del **principio de confianza legítima**.

Derecho adquirido que debe ser materializado y efectivizado en

la sentencia, ordenándose, en el improbable e hipotético caso de prosperar la pretensión de restitución del inmueble contra el otro demandado, que el contrato de arrendamiento deba continuar con el **propietario del inmueble** como **arrendador**, en los términos y condiciones establecidos, para que el proceso no se traduzca en perjuicios para el tenedor de buena fe.

Lo anterior de conformidad con el artículo **518** del **Código de Comercio**, el cual consagra el derecho a la renovación automática del contrato a favor del arrendatario en el caso allí previsto.

Lo anterior, en armonía con el artículo **228** de la **C.N.** que consagra la prevalencia del derecho sustancial, bajo el entendido de una interpretación sistemática y finalista del derecho, y en aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad.

VII.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Artículo **769, 952, 953 y 964** del **Código Civil**.
- Artículo **67, 78, 86, 96, 206, 282** y demás concordantes y complementarias del **C.G.P.**
- Artículo **2, 58, 83 y 228** de la **C.N.**
- Artículo **518** del **C. de Co.**

VII.- NOTIFICACIONES

- **ENERTOTAL S.A. E.S.P.**, a través de su representante legal, en la calle 22 Norte N° 6 AN - 24 - Piso 8 - Edificio Santa Mónica Central. Correo electrónico: enertotal@enertotalesp.com

- El **demandante** y su **apoderado** en la dirección indicada por en el libelo demandatorio.

- El **suscrito**, en la calle 22 Norte N° 6 AN - 24 - Piso 8 - Edificio Santa Mónica Central. Correo electrónico: jacaycedo1@yahoo.es

Con el debido respeto,

Handwritten mark

JAIME ALBERTO CAYCEDO CRUZ

C.C. N° 16 748.103

T.P. N° 88.164