

Señor

JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL DE  
BOGOTA

Ref: PROCESO VERBAL No. 2019-01461

Demandante: VALOR TIERRA SAS

Demandados: Ma. CAMILA CASTILLO CESPEDES Y OTROS

**Asunto: CONTESTACION DE DEMANDA DE MARIA CAMILA CASTILLO  
CESPEDES FORMULANDO EXCEPCIONES DE FONDO Y  
OBJETANDO EL JURAMENTO ESTIMATORIO**

MARIA TERESA LOPEZ HERRERA, abogada en ejercicio, identificada con la c.c. No. 51.827.588 de Bogotá y T.P. No. 53.812 del CSJ, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, obrando en nombre y representación de MARIA CAMILA CASTILLO CESPEDES, también mayor de edad, domiciliada en Bogotá, estando dentro del término de ley PROCEDO A CONTESTAR LA DEMANDA FORMULANDO EXCEPCIONES PERENTORIAS Y OBJETANDO EL JURAMENTO ESTIMATORIO, ACLARANDO PREVIAMENTE:

1-. Ninguno de los correos de notificación que recibió la demandada CASTILLO CESPEDES contenía copia de la demanda ni anexo alguno.

2-. Esta situación la informó mi poderdante al Juzgado, a través de e-mail enviado el día 4 de Agosto de 2021.

3-. Como respuesta de parte del Juzgado, el pasado 9 de agosto, mi poderdante recibió el link que contiene toda la actuación procesal.

4-. Al revisar esta documentación, se observa que dentro del proceso obran tres demandas:

a-. Una primera, la cual obra a folios 29 a 33 dirigida a los Jueces Civiles del Circuito de Reparto, la cual dio origen a la presente acción judicial.

b-. Esta demanda fue inadmitida por este despacho judicial (folio 36), pero al subsanarse, se presentó otra demanda (folios 39 al 42) la cual no se dirigió al Juez 18 Civil Municipal de Bogotá. sino que se dirigió nuevamente al Juez Civil del Circuito, indicándose entre otras cosas, que es el Juez competente.

Pese a esta irregularidad, la demanda fue admitida por auto de fecha 10 diciembre de 2019 (folio 44)

c-. Posterior a la admisión de la demanda, extrañamente dentro del expediente, obra una tercera demanda (folios 46 al 48), dirigida al Juez 39 Civil Municipal de Bogotá (Dr. Hernán Augusto Bolívar Silva).

Como apoderada judicial de la demandante, debo suponer, que la demanda que obra a folios 39 al 42 es la que debió ser notificada a mi poderdante, y por lo tanto procedo a contestar la misma. Considero importante aclarar que la demanda que procedo a descorrer en este escrito, es la que supongo que es la que sirve de base a la presente acción, pues esta suficientemente probado, que la apoderada de la parte actora no adelantó la notificación en debida forma, pues no envió copia de la demanda ni de sus anexos, y es solo gracias a la diligencia de este despacho judicial, que mi poderdante tuvo acceso a la actuación procesal, encontrándose con la confusión de demandas, dos dirigidas a Jueces del Circuito, pero lo que es mas extraño, una tercera dirigida al Juez 39 Civil Municipal de Bogotá.

Dejando clara esta situación, procedo a contestar la demanda, lo cual hago en los siguientes términos:

#### **A LOS HECHOS:**

Al primero: No es cierto. De parte de mi poderdante, el interés era constituirse deudora solidaria en caso de que se celebrará el contrato de arrendamiento.

Al segundo: A mi poderdante no le consta como se desarrolló la etapa precontractual.

Al tercero: A mi poderdante no le consta como se llevó a cabo la etapa precontractual.

Al cuarto: No es cierto. Mi poderdante presentó documentación a la Aseguradora El Libertador, pero no como ratificación del contrato de arriendo.

Al quinto: No es cierto. El obtener el estatus de asegurable, no conllevó a que se iniciara la ejecución de contrato de arrendamiento alguno.

Mi poderdante no realizó ningún pago.

Al sexto: A mi poderdante no le consta que el sr. ROJAS BARREIRO haya realizado algún pago.

Al séptimo: No es un hecho; es una apreciación de la demandante.

Al octavo: No es cierto. Las partes adelantaron una etapa precontractual que no culminó en la celebración del contrato de arrendamiento

Al noveno: Es cierto que mi poderdante suscribió el documento que iba a contener el contrato de arrendamiento en calidad de deudora solidaria. Pero este contrato finalmente no nació a la vida jurídica.

Al décimo: No es cierto. Como deudora solidaria, mi poderdante no podía recibir inmueble alguno. Por su parte, el sr. ROJAS BARREIRO no lo recibió, pues no consintió en la celebración del contrato.

Al décimo primero: No es un hecho que genere consecuencia alguna con los demandados.

Al décimo segundo: No es cierto. A mi poderdante le consta que el señor JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO no recibió el inmueble, y por ello nunca pudo abandonarlo.

Al décimo tercero: No es cierto. No existió contrato de arrendamiento. Ninguna persona adquirió la calidad de arrendatario y nadie recibió el inmueble en tal calidad.

Al decimo cuarto: No es un hecho. Es una apreciación de la demandante errónea, ya que no existió incumplimiento alguno de parte de los demandados.

#### **A LAS PRETENSIONES:**

Me opongo a las pretensiones, por carecer de fundamentos de hecho y de derecho.

#### **EXCEPCIONES PERENTORIAS:**

##### **1-. INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE CONSENTIMIENTO VERBAL O ESCRITO DEL SEÑOR JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO.**

El señor JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO adelantó una etapa precontractual con VALOR TIERRA SAS en la cual se pretendía suscribir por escrito un contrato de arrendamiento sobre el local indicado en la demanda.

No obstante, este contrato no se celebró por que ROJAS BARREIRO no aceptó verbalmente ni por escrito, las cláusulas onerosas y leoninas que contenía el documento que elaboró y le presentó VALOR TIERRA SAS, muchas de las cuales ni siquiera habían sido discutidas por las partes.

Entre las cláusulas onerosas que impidieron el acuerdo de voluntades, encontramos las siguientes:

-clausula 5: valor del canon de arrendamiento. El sr. ROJAS no acepto los valores indicados en esta cláusula.

-clausula 14: clausula penal únicamente a cargo del arrendatario, y por un valor del triple del precio mensual del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento.

-clausula 21: contenía un porcentaje injustificado del 3% del valor del contrato más iva. Este valor no tenia respaldo alguno y obviamente era a cargo del sr. ROJAS.

##### **2-. EL SEÑOR ROJAS BARREIRO NO RECIBIÓ EL LOCAL 6 DE CARRERA 19 B No. 22-80 DE ESTA CIUDAD Y POR LO TANTO NO EXISTIO CONTRATO DE ARRIENDO:**

Como consecuencia de la falta de consentimiento positivo y expreso por parte de ROJAS BARREIRO para celebrar el contrato de arrendamiento, este no recibió el inmueble, hecho que no es desconocido por VALOR TIERRA SAS.

##### **3-. INEXISTENCIA DE CONTRATO POR FALTA DE SOLEMNIDAD**

En la práctica comercial, los contratos de arriendo suscritos con inmobiliarias son solemnes, esto es, se plasman por escrito, y mientras alguna de las partes no lo

suscriban, el contrato no nace a la vida jurídica (la costumbre es fuente de obligaciones). Ninguna inmobiliaria celebra contratos de arrendamiento verbales. Tanto es así, que ni la Aseguradora El Libertador ni ninguna otra Aseguradora o Afianzadora avala este tipo de contratos.

Sobra indicar, que la voluntad de las partes era que este contrato fuera solemne, y por ello pretendían plasmarlo en un documento, lo cual finalmente no se realizó.

Entre las partes se cruzaron comunicaciones, en las cuales se indico por parte de VALOR TIERRA SAS que el inmueble no se podía entregar mientras no se suscribiera el contrato de arrendamiento.

#### **4-. INEXISTENCIA DE OBLIGACIONES ACCESORIAS POR INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN PRINCIPAL:**

Al no existir contrato de arrendamiento, las obligaciones subsidiarias o accesorias que hubiesen podido surgir del contrato principal, tampoco nacieron a la vida jurídica. Sin arrendador ni arrendatario no es posible la existencia de deudor solidario.

En su momento, la señora MARIA CAMILA CASTILLO CESPEDES, tuvo la intención de servir de deudora solidaria al señor ROJAS BARREIRO. Pero como este nunca adquirió la calidad de arrendatario, no pudo surgir a la vida jurídica la condición de deudor solidario en cabeza de persona alguna.

#### **5-. IMPOSIBILIDAD DE CONSTITUIRSE DEUDOR SOLIDARIO DE UN CONTRATO VERBAL:**

En caso de que hubiese existido contrato verbal de arrendamiento (el cual ya se demostró que no existió), es relevante indicar que en esta eventualidad, no sería posible la existencia de un deudor solidario. Estos solo pueden existir en contratos que constan por escrito.

#### **6-. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE DE LOS DEMANDADOS:**

Al no haber nacido a la vida jurídica el contrato de arrendamiento, no se generaron obligaciones contractuales para ninguna de las partes, y por ello LOS DEMANDADOS NO INCUMPLIERON OBLIGACION ALGUNA, pues no podían incumplir lo que no se obligaron.

#### **7-. INEXISTENCIA DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:**

Entre la demandante y los demandados no existió contrato de arrendamiento. Al no haber existido, no pudo darse por terminado. No se entiende en que fundamenta la pretensión de que se declare la terminación ilícita del contrato. Ilícita, significa contraria a la ley.

#### **8-. IMPROCEDENCIA DE LA CLAUSULA PENAL:**

No es procedente el cobro de clausula penal, pues no existió contrato de arrendamiento, y en consecuencia tampoco incumplimiento en obligación contractual alguna, tal como se explicó en las anteriores excepciones.

Cabe resaltar, que la arrendadora pretendía imponer una cláusula penal equivalente a tres cánones vigentes al momento del incumplimiento, siendo esto uno de los motivos por los cuales el sr. ROJAS BARREIRO no dio su consentimiento para celebrar el contrato, pues no podía aceptar las cláusulas leoninas allí contenidas. La clausula decima cuarta además es ilegal, acorde con lo establecido en el art. 1.601 del código civil.

#### **9-. INAPLICABILIDAD DEL ART. 2003 DEL CODIGO CIVIL:**

Ante las cláusulas exorbitantes, leoninas, onerosa, incluido el valor del canon, que pretendía imponer VALOR TIERRA SAS a ROJAS BARREIRO, este no consintió en celebrar el contrato de arriendo y por ello se negó a firmar el documento que iba a contener el contrato de arrendamiento. Si no existió contrato, mal pudo darse por terminado, y mucho menos por culpa de un arrendatario inexistente.

#### **10-. EXCEPCIÓN DE FONDO GENERICA:**

La que se demuestre oficiosamente, conforme al art. 282 del C.G.P.

#### **OBJECCIÓN A LA CUANTIA DE PERJUICIOS ESTIMADOS POR LA DEMANDANTE:**

Presento OBJECCIÓN a la cuantía estimada de perjuicios calculados por la demandante, en la suma de \$35.200. 000.00. Dando cumplimiento al inciso 2 del art. 206 del CGP, esta objeción la fundamento en lo siguiente:

La suma estimada por la demandante es inexacta, ya que entre la inmobiliaria y JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO ni siquiera existió contrato de arrendamiento, tal como se explicó en las excepciones. Al no existir contrato de arriendo, no pudo darse por terminado por culpa de ninguna de las partes; por esto se deben tasar en CERO PESOS.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

Sírvase señor Juez tener como fundamentos de derecho, los art. 206 del CGP. 1502, 1601, 1973, 1979, 1980 del cc, 861 y 862 del c de co, y demás normas concordantes

#### **PRUEBAS:**

##### **DOCUMENTALES Y ANEXOS:**

1-. Poder conferido por MARIA CAMILA CASTILLO CESPEDES.

2-. Copia impresa del whatsapp remitido entre las partes.

**INTERROGATORIO DE PARTE:**

Sírvase señor Juez, citar al representante legal de VALOR TIERRA SAS, para que absuelva interrogatorio de parte sobre los hechos de la demanda y su contestación, el cual formulare verbal o por escrito.

**NOTIFICACIONES:**


La demandante, en el sitio aportado por ella.

MARIA CAMILA CASTILLO CESPEDES, en las direcciones físicas y electrónicas, indicadas en la demanda.

De mi parte las recibiré en el e-mail: matlh2@yahoo.com. Celular: 313 3924997.

Tv. 57 No. 108-31 de Bogotá.

Atentamente,

  
MARIA TERESA LÓPEZ HERRERA  
C.C. No. 51.827.588 de Bogotá  
T.P. No. 53.812 del C.S.J  
matlh2@yahoo.com



Señor

JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

L. C.

Ref: Proceso Verbal No. 2019-1461

Demandante: VALOR TIERRA SAS

Demandados: MARIA CAMILA CASTILLO CESPEDES Y OTROS

Ma. CAMILA CASTILLO CESPEDES, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de por medio del presente escrito me permito conferir PODER a la abogada MARIA TERESA LÓPEZ HERRERA, portadora de la T.P. No. 53.812 del C.S.J para que ejerza mi defensa dentro el proceso verbal No. 2019-1461, en el cual soy demandada.

La abogada MARIA TERESA LÓPEZ HERRERA, tiene facultades expresas para contestar la demanda, formular excepciones, presentar recursos, sustituir, desistir, transigir, y demás facultades inherentes para el cabal cumplimiento de este mandato.

Sírvase Señor Juez, reconocerle personería a la abogada.

Señor Juez,

Ma. CAMILA CASTILLO CESPEDES

C.C. No. 1.018.412.190

k.1000.a87@hotmail.com

Acepto,

Ma. TERESA LÓPEZ HERRERA

C.C. No. 51.827.588 de Bogotá

T.P. No. 53.812 del C.S.J

math2@yahoo.com





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



5284732

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: MARIA CAMILA CASTILLO CESPEDES, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1018412190 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



kdzo9wv7ez91  
24/08/2021 - 11:26:11



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de Poder, signado por el compareciente.



**MARTHA JANETH CUBEROS TRUJILLO**

Notario Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: kdzo9wv7ez91



Acta 1



1:02



Camila

17/07/18, 12:20 p. m.



4



Local 92

en línea



mercantiles cuare es de comun  
acuerdo

12:17 p.m.

Pero eso no lo hace ninguna  
inmobiliaria

12:17 p.m. ✓✓

Y a nosotros nunca nos dijeron eso  
cuando nos mostraron el local

12:17 p.m. ✓✓

Si lo hacen lo que algunos hacen es  
no decirlo si no que lo incluyen en  
el canon y no son transparentes ni a  
propietario ni arrendatario.

12:18 p.m.

Pues mira como tú sabes yo tengo  
muchas clientes que son dueñas de  
inmobiliarias y las llame y todas  
coincidieron en lo mismo: los  
arrendatarios lo único que pagan es  
el arriendo y los servicios

12:19 p.m. ✓✓

Voy a hablar con Jorge y ahora te  
escribo

12:19 p.m. ✓✓



1:00



Camila

23/07/18, 12:03 p. m.



4



Local 92



no puedes contestar por...

10:50 a.m.

Camila

11:17 a.m.

una pregunta tu puedes recibir el  
inmueble el dia el sábado

11:17 a.m.

A que hora. ?

11:31 a.m. ✓✓



0:12

11:31 a.m. ✓✓

Dale

11:36 a.m.

el sábado en la mañana

11:36 a.m.

ya te confirmó la hora.

11:37 a.m.

Pero es provisional esa entrega, ya  
que si no tengo los contratos  
firmados por todos no me dejan  
entregarte.

11:37 a.m.

Por otro lado Camila te confirmo  
nuestra cita con el contratista y  
electricista para mañana a las 10:00  
am.

11:38 a.m.

