Popayán agosto de 2022

Señor
JUEZ SESENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL (CONVERTIDO EN 46 DE PEQUEÑAS CAUSAS) DE BOGOTÁ
E.S.D.

REFERENCIA: Proceso ejecutivo de BENIGNO HERNÁN DÍAZ CÁRDENAS contra GLORIA PATRICIA TORRES SILVA y EDUARDOPERAFÁN HERMIDA

RADICACIÓN: 2019-2135

HAROLD MOSQUERA RIVAS, mayor y vecino de Popayán, abogado en ejercicio, identificado como aparece al final al pie de mi firma, actuando de conformidad con el poder a mi conferido por la señor **GLORIA PATRICIA TORRES SILVA,** ejecutada dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa me dirijo a usted para dar contestación a la demanda y proponer excepciones en favor de mi mandante, en los siguientes términos.

I. A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO SEGÚN EL CUAL: ***"El día veintiséis (26) de noviembre de dos mil quince (2015), BENIGNO HERNAN DIAZ CARDENAS en calidad de arrendador, suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana con EDUARDO PERAFAN HERMIDA y GLORIA PATRICIA TORRES SILVA en calidad de arrendatarios, por el apartamento 201 del edificio SENDEROS DE BELLA SUIZA, ubicado en la Calle 129 No. 7B – 41 de Bogotá D.C., los parqueaderos 33 y 34 y el depósito No. 201 del mismo edificio"***.

Este hecho es cierto.

AL HECHO SEGUNDO SEGÚN EL CUAL: "*Se pactó que el término de duración del contrato sería de un año contado a partir del veintiséis (26) de noviembre de dos mil quince (2015) hasta el veintiséis (26) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el cual sería prorrogado automáticamente a menos que las partes manifestaran su intención de que no se efectuara la prórroga por lo menos con tres (3) meses de anticipación a la terminación del contrato"*.

Es cierto, se pactó un período contractual de 1 año. Pero a finales del año 2018, las partes de manera verbal acordaron la terminación del contrato, para lo cual se pactó la entrega del inmueble para el día 12 de febrero de 2022, fecha en la cual el inmueble fue desocupado por los arrendatarios y hasta la cual se canceló la administración, los servicios públicos y por supuesto los cánones de arrendamiento. Sin embargo, el arrendador solo se presentó a recibir el inmueble que ya estaba desocupado, el día 16 de mayo de 2019, por parte de PALOMA PERAFÁN TORRES, hija de los arrendatarios.

AL HECHO TERCERO SEGÚN EL CUAL: "De conformidad con lo anterior, toda vez que ninguna de las partes realizó la correspondiente comunicación para que no se prorrogara el contrato, la prórroga operó para los siguientes periodos:

3.1. Del veintiséis (26) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) al veinticinco (25) de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

3.2. Del veintiséis (26) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) al veinticinco (25) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

3.3. **Del veintiséis (26) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) al veinticinco (25) de noviembre de dos mil diecinueve (2019)**.

No es cierto, las partes acordaron terminar el contrato a finales del año 2018 y fue desocupado el 12 de febrero de 2019, de hecho, los arrendatarios arrendaron otro bien inmueble en Bogotá a partir del 1 de marzo de 2019, con la señora MARÍAM RAQUEL ORTIZ BELTRAN, el cual se anexa a la presente contestación y proposición de excepciones.

AL HECHO CUARTO SEGÚN EL CUAL: ***"Las partes establecieron como renta mensual a favor de BENIGNO HERNAN DIAZ CARDENAS la suma de UN MILLON NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($ 1.900.000) mensuales, la cual sería pagada dentro de los primeros cinco (5) días contados a partir de los días veintiséis (26) de cada mes. Dichas sumas se actualizarían de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la ley 820 de 2003".***

Es cierto en cuanto a que las partes acordaron que cada año se hiciera el reajuste de ley, que corresponde al 100% del incremento del IPC certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior. La siguiente tabla muestra los cánones correspondientes:

AÑO	IPC	CANON
2015-2016	6,77%	$ 1.900.000,00
2016-2017	5,75%	$ 2.028.630,00
2017-2018	4,09%	$ 2.145.276,23
2018-2019		$2.233.018,02

AL HECHO QUINTO, SEGÚN EL CUAL: ***"La renta mensual se reajustó de conformidad al incremento que tuvo el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la siguiente forma:***

5.1. Para el periodo comprendido del veintiséis (26) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) al veinticinco de noviembre de dos mil diecisiete (2017), la renta mensual se incrementó en un 6.77% de conformidad a la variación porcentual del Índice de Precios del Consumidor (IPC), ascendiendo a la suma de DOS MILLONES veintiocho mil seiscientos ($ 2.028.600).

5.2. ***Del veintiséis (26) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) al veinticinco de noviembre de dos mil dieciocho (2018), la renta mensual se incrementó en un 5,75% de conformidad a la variación porcentual del Índice de Precios del Consumidor (IPC), ascendiendo a la suma de DOS MILLONES ciento cuarenta y cinco mil doscientos pesos ($ 2.145.200).***

5.3. ***Del veintiséis (26) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) al veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve (2019), la renta mensual se incrementó en un 4.09% de conformidad a la variación porcentual del Índice de Precios del Consumidor (IPC), ascendiendo a la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS ($ 2.232.900).***

Es cierto, ese fue el canon vigente hasta el 12 de febrero de 2019, cuando los arrendatarios le desocuparon el inmueble arrendado al arrendador, de acuerdo a lo pactado verbalmente. Aunque el arrendador solo fue a recibir el inmueble el 16 de mayo de 2019 según constancia escrita firmada con PALOMA PERAFAN TORRES hija de los arrendatarios.

AL HECHO SEXTO SEGÚN EL CUAL: ***"Las partes establecieron dentro de la cláusula sexta del contrato, que el pago de los servicios públicos de agua, luz, gas domiciliario y la cuota de administración estarían a cargo de los arrendatarios"***.

Es cierto y lo mismos se pagaron hasta el 16 de febrero de 2019 cuando los arrendatarios desocuparon el inmueble de acuerdo a lo pactado con el arrendador.

AL HECHO SÉPTIMO, SEGÚN EL CUAL: De conformidad con la cláusula octava del contrato, las partes pactaron como cláusula penal una suma equivalente al valor de tres (3) meses de renta a la fecha del incumplimiento. Lo anterior sin perjuicio al pago de la renta y las indemnizaciones por perjuicios a las que hubiese lugar.

Es cierto en cuanto a que se pactó la clausula penal, pero los arrendatarios cumplieron con el contrato mientras estuvo vigente.

AL HECHO OCTAVO, SEGÚN EL CUAL: Los demandados no realizaron los pagos de la renta mensual, los servicios públicos y la cuota de administración, incumpliendo lo establecido dentro del contrato.

No es cierto, los arrendatarios ´pagaron de manera cumplida sus obligaciones hasta el 12 de febrero de 2019 cuando desocuparon el inmueble arrendado, previo acuerdo con el arrendador.

AL HECHO NOVENO, SEGÚN EL CUAL: El día dieciséis (16) de mayo de dos mil diecinueve (2019), los arrendatarios abandonaron el inmueble sin dar el previo aviso y la indemnización del que habla el literal b) del artículo 23 de la ley 820 de 2003; así mismo, sin que se cumpliera con el término de duración de la prórroga que iba hasta el día veinticinco (25) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

No es cierto, los arrendatarios desocuparon el inmueble el 12 de febrero de 2019 y el arrendador fue a recibirlo el 16 de mayo de 2019. Fecha para la cual ya los arrendatarios ocupaban tro inmueble arrendado, por la terminación del contrato con el demandante, desde febrero de 2019.

AL HECHO DÉCIMO, SEGÚN EL CUAL: Los arrendatarios incumplieron el contrato toda vez que no pagaron las siguientes sumas:

10.1. Por concepto de renta:

- ***La suma de UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS ($ 1.254.300) por concepto del saldo de la renta del periodo entre veintiséis (26) de febrero al veinticinco (25) de marzo de dos mil diecinueve (2019).***

- ***La suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS ($ 2.232.900) por concepto de la renta del periodo entre el veintiséis (26) de marzo al veinticinco (25) de abril de dos mil diecinueve (2019).***

- ***La suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS ($ 2.232.900) por concepto de la renta del periodo entre el veintiséis (26) de abril al veinticinco (25) de mayo dos mil diecinueve (2019).***

10.2. Por concepto de administración

- ***La suma de UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS ($1.573.000) por concepto de cuotas de administración***

10.3. Servicios públicos:

- ***La suma de TRECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS ($353.520) por concepto del servicio de acueducto y alcantarillado pagado el 08 de julio de 2019.***

- ***La suma de CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS ($51.500) por concepto del servicio de Energía CODENSA S.A. pagado el 05 de junio de 2019.***

- ***La suma de CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS ($51.732) por concepto de pago de Gas natural pagado el 05 de junio de 2019.***

No es cierto, los arrendatarios desocuparon el inmueble el 12 de febrero de 2019, hasta esa fecha se pagaron los cánones de arrendamiento, la administración y los servicios, por parte de mis mandantes. El arrendador fue a recibirlo el 16 de mayo de 2019. Fecha para la cual ya los arrendatarios ocupaban Otro inmueble arrendado, por la terminación del contrato con el demandante, desde febrero de 2019.

AL HECHO UNDÉCIMO, SEGÚN EL CUAL: El contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre BENIGNO HERNAN DIAZ CARDENAS en calidad de arrendador, y EDUARDO PERAFAN HERMIDA y GLORIA PATRICIA TORRES SILVA en calidad de arrendatarios, por el apartamento 201 del edificio SENDEROS DE BELLA SUIZA, ubicado en la Calle 129 No. 7B – 41 de Bogotá D.C., los parqueaderos 33 y 34 y el

depósito No. 201 del mismo edificio, presta mérito ejecutivo ya que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles.

No es cierto, por cuanto los arrendatarios cumplieron con todas sus obligaciones, mientras el contrato estuvo vigente. En consecuencia, no existe ningún título ejecutivo con el cual el demandante pueda demandar a los ejecutados.

II. A LAS PRETENSIONES

Me opongo a que se despachen favorablemente las pretensiones de la demanda.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO QUE SE PROPONEN

Con fundamento en la respuesta a los hechos de la demanda, me permito proponer las siguientes excepciones de mérito.

1. INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS

Solicito se declare probada esta excepción, por cuanto los arrendatarios ocuparon el inmueble hasta el 12 de febrero de 2019 por acuerdo verbal con el arrendador y hasta esa fecha pagaron los cánones de arrendamiento, los servicios públicos y la administración, tal y como se pactó en el contrato.

2. HABERSE TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL 12 DE FEBRERO DE 2019 POR ACUERDO DE LAS PARTES

Solicito se declare probada esta excepción de mérito, por cuanto las partes acordaron desde finales del año 2018, que el contrato se terminaría en es vigencia y por efectos de la desocupación y la entrega se extendió hasta febrero de 2019, fecha hasta la cual se pagó toda obligación derivada del mismo, con lo cual no hay obligaciones posteriores a febrero de 2019, por haberse terminado el contrato de arrendamiento por acuerdo verbal de las partes en febrero de 2019.

3. PRESCRIPCIÓN

Solicito se declare probada la prescripción de cualquiera de las acreencias demandadas que haya sido afectada por este fenómeno extintivo de las obligaciones.

4. PAGO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE LOS EJECUTADOS

Solicito se declare probada esta excepción, por cuanto los demandados pagaron todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento hasta el mes de febrero de 2019 cuando por acuerdo verbal de las partes se terminó el mismo.

5. LA INNOMINADA

Solicito se declare probada cualquier otra excepción de mérito que resulte demostrada dentro del debate probatorio.

Una vez declaradas como probadas las excepciones de mérito propuestas, solicito se decrete el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y se ordene el reintegro a los ejecutados de las sumas de dinero objeto de esta medidas cautelares que fueron depositadas a órdenes del despacho, dentro de este proceso. Igualmente solicito se docente en cotas, agencias en derecho y perjuicios a la parte ejecutante.

III. A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

Con todo respeto, considero que en el presente caso no son aplicables las normas invocadas, por cuanto los demandados cumplieron con las obligaciones derivadas del contrato que motiva la demanda.

IV. MEDIOS PROBATORIOS

Solicito se decrete la practica de las siguientes pruebas:

1. **INTERROGATORIO DE PARTE AL EJECUTANTE,** para que absuelva el cuestionario que sobre los hechos de la demanda y la contestación y proposición de excepciones previas le formularé.

2. **DECLARACIÓN TESTIMONIAL** de las siguientes personas, mayores y vecinos de Bogotá que conocieron los hechos de la demanda y su contestación, por ser vecinos y compañeros de los arrendatarios y su hija, durante el tiempo que duró el contrato que motiva este proceso.

1. Carlos Delgado Rivas, identificado con la C.C. 1.019.068.250.

2. Santiago Morales, identificado con la C.C. 1.015.436.407. Quien arrendó a los demandados un apartamento de su propiedad en marzo de 2019, luego de entregar el inmueble que es objeto de este proceso.

- DPOCUMENTALES ANEXAS

Anexo constancia de recibido del inmueble del 16 de mayo de 2019, 3 meses después de haberse desocupado, que fue cuando el arrendador se presentó a recibir el mismo.

Copia del comprobante de pago de la administración del inmueble.

V. DIRECCIONES

Las partes pueden ser notificadas en las direcciones indicadas en la demanda, el suscrito apoderado de la ejecutada en la calle 5 No. 2-41 de Popayán, o en el e-mail hamosri@hotmail.com.

De ustedes atentamente

Acepto

HAROLD MOSQUERA RIVAS
C.C. 16.691.540 de Cali
T.P. 60.181 DEL C.S.J.

Banco AV Villas

0124536682- 1

COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO

ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO, NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA O NOMBRE DEL ENCARGO FIDUCIARIO: Senderos de Bella Suiza

NÚMERO DE CUENTA DE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO O DEL ENCARGO FIDUCIARIO: 075062158

REFERENCIA: ES EL NÚMERO DEL CRÉDITO, CÓDIGO DEL ESTUDIANTE, CÉDULA DEL COMPRADOR PARA FIDEICOMISOS CONSTRUCTOR O NÚMERO DE FACTURA QUE IDENTIFICA AL PAGADOR ANTE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO.

REFERENCIA DEL CONVENIO

REF. 1	1201	REF. 2	

FAVOR ANOTAR EL NÚMERO DE LA CUENTA AL RESPALDO DE CADA CHEQUE

PAGOS EN CHEQUE

COD. BANCO	CIUDAD DEL CHEQUE	NÚMERO DEL CHEQUE	NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE	VALOR

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: Eduardo Perafán Hermida

TOTAL CHEQUES	$	
TOTAL EFECTIVO	$	4.250.000
TOTAL	$	4.250.000

NO SE ACEPTAN CONSIGNACIONES CON CHEQUES DE DIFERENTES PLAZAS EN UN MISMO COMPROBANTE

F-06-001-5

OFIXPRES 100284678

```
AVV 251 20181220 11:17 SC1442 LINEA    D
EF     4,250,000.00 CH              0.00
NOMBRE: EDIFICIO SENDEROS DE BELLA SUI
CTA:075062158   PIN: 0000000000000000000
REF:1201
****0655
PIN TXN: 26511417301928
DESTINO:ARCHIVAR OFICINA
REF1 1201
```

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este recibo sólo será válido cuando figure la impresión de nuestra máquina de control indicando la fecha, el número de la operación y el importe de pago, o en su defecto, la firma y sello que fije la Entidad. **- DEPOSITANTE -**

Scanned with CamScanner

igotá, 16 de mayo de 2.019

tuando en nombre de mis padres EDUARDO PERAFAN HERMIDA y GLORIA ATRICIA TORRES SILVA hago entrega al señor BENIGNO HERNAN DIAZ CARDENAS l APARTAMENTO Nº 201 que hace parte del Edificio SENDEROS DE BELLA SUIZA ROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la Calle 129 Nº 7 B – 41 / 51 de la ciudad de igotá, junto con el Depósito Nº 201 y los Parqueaderos Nº 33 y 34 .

JIEN ENTREGA;

A PERAFAN TORRES

c. 1061771670

JIEN RECIBE,

NIGNO HERNAN DIAZ CARDENAS

6.767.568 DE TUNJA