

Señor

**JUEZ 64 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA (46 DE PEQUEÑAS CAUSAS  
COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA)**

**REF. PROCESO EJECUTIVO 2021-00036**

**DEMANDANTE: SONIA RODRIGUEZ TORRES**

**DEMANDADO: IVERTH FABIAN BONILLA QUINTERO**

**PAOLA ALEXANDRA ANGARITA PARDO**, mayor y vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.494.044 de Bogotá y portadora de la T.P. No. 147.409 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada del demandado **IVERTH FABIAN BONILLA QUINTERO**, comedidamente me dirijo a su despacho con el fin de contestar la demanda formulada ante usted, de la siguiente manera:

### **EN CUANTO A LOS HECHOS**

Me opongo a cada una de las pretensiones que la demandante presenta en la demanda interpuesta, por lo siguiente:

**AL HECHO PRIMERO:** Es parcialmente cierto, ya que el señor **IVERTH FABIAN BONILLA QUINTERO** no suscribió contrato escrito de arrendamiento con la demandante, mi poderdante tomo en arriendo el apartamento 202 de propiedad de la demandante mediante un contrato verbal de arrendamiento, estipulando como valor del canon mensual la suma de \$800.000, es así que el documento contrato de arrendamiento aportado al plenario con la demanda interpuesta, no fue firmado por mi poderdante, el mismo presenta varias inconsistencias entre ellas cuando se indica que el apartamento tomado en arriendo es el 301, ni siquiera concuerdan los recibos de los servicios públicos aportados al plenario, ya que en los mismos se indica que el cobro se efectúa por el apto 201 del inmueble ubicado en la carrera 69P No. 67-17 de Bogotá.

**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto, ya que el canon de arrendamiento inicialmente estipulado con la demandante arrendadora fue ajustado a los doce meses de ejecución del contrato, valor del canon ajustado que mi mandante pago mensualmente dentro de los tiempos establecidos.

**AL HECHO TERCERO:** No es cierto, ya que tal como lo estipula la Ley de arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003) un contrato de arrendamiento es prorrogado por el termino inicialmente pactado, a no ser que alguna de las partes manifiesten otra cosa.

En el entendido que en el contrato de arrendamiento verbal que realizaron las partes se pactó que el termino de duración seria de un año, anualmente el contrato se prorrogaba por el mismo termino inicialmente acordado, es decir por un año y así sucesivamente.

Conforme a lo anterior, aunque el contrato de arrendamiento verbal se prorrogó por un año, fue la arrendadora señora Sonia Rodríguez Torres quien decidió dar por terminado el contrato, ya que en el mes de julio de 2020 le solicito a mi poderdante desocupar el bien inmueble arrendado sin causa justificada.

En vista de la situación económica generada por la cuarentena obligatoria decretada por el Gobierno Nacional por la pandemia por COVID 19, la actividad laboral de mi poderdante se vio afectada, ya que el restaurante donde laboraba se vio obligado a cerrar indefinidamente.

Muy preocupados por la situación económica, mi poderdante señor IVERTH FABIAN BONILLA QUINTERO y su esposa la señora ANDREA DEL PILAR ARIAS ARDILA, y con el fin de no incumplir el canon mensual de arrendamiento, le solicitaron a la arrendadora señora Sonia Rodríguez Torres permiso para poder vender alimentos (comidas rápidas) en la calle frente al inmueble, solicitud a la que la arrendadora muy cordial accedió.

Los vecinos tomaron con agrado el nuevo emprendimiento, y las ventas en el lugar fueron mejorando tanto así que con las ventas se logró seguir cubriendo los cánones de arrendamiento mensual, incluso la arrendadora y su familia compraban regularmente comida en el lugar.

Sin embargo, reitero sin razón alguna el mes de julio de 2020, la arrendadora le solicitó a mi poderdante que le desocupara el inmueble, indicándole que le daba un mes para desocupar el mismo, y que el canon que se iba a generar en el mes de agosto de 2020 no se lo pagará, sino que lo utilizará para pagar el arriendo en el nuevo inmueble, ya que ella prefería que le fuera desocupado el inmueble lo más pronto posible, incluso fue ella quien le suministró a mi poderdante el nombre y número telefónico del propietario de la casa de al lado, indicándole que se encontraba un apto desocupado para que lo tomara en arriendo.

Mi poderdante no vio ningún problema a la petición de la señora Sonia Rodríguez Torres, por lo que procedió de inmediato a comunicarse con el propietario del inmueble de al lado con el fin de tomar en arriendo uno de los apartamentos, según información brindada por la señora Sonia; sin embargo como el inmueble a tomar en arriendo no se encontraba en condiciones de ser habitado de inmediato, el señor GABRIEL MARTINEZ propietario del inmueble a tomar en arriendo, le indico a mi poderdante que no podía arrendarle de inmediato el apartamento, le solicito esperarse mas o menos 3 semanas mientras le efectuaba las adecuaciones necesarias para hacerlo habitable.

Situación que fue puesta en conocimiento a la señora Sonia Rodríguez quien acepto sin ningún problema, sin exigirnos pagarle canon alguno por el tiempo de espera, manteniendo su posición de que prefería que le desocupáramos rápido y que se utilizará el dinero para pagar el canon de arrendamiento en el nuevo inmueble a tomar en arriendo con el señor Gabriel Martínez.

El día 1 de septiembre de 2020, mi poderdante y su familia se trasladan al nuevo inmueble que tomaron en arriendo, previo aviso a la arrendadora señora Sonia Rodríguez, quedando a paz y salvo por todo concepto, es así que queda totalmente desvirtuada la afirmación realizada por la demandante sobre el abandono del inmueble por parte mi poderdante.

Los servicios públicos del bien inmueble siempre estuvieron al día, lo que se puede corroborar con las mismas empresas de servicios públicos de agua y luz, nunca se hizo necesario pagar reconexión alguna, incluso para desocupar el inmueble mi poderdante acordó con la arrendadora señora Sonia Rodríguez Torres que una vez llegaran las facturas de los servicios públicos generados en el mes de agosto de 2020, ella le avisaría a mi poderdante para que de su parte fueran pagados, es así que una vez llegaron las facturas de los servicios del mes de agosto y mi poderdante fue informado, le entrego el dinero en efectivo al señor Carlos Cubides esposo de la señora Sonia Rodríguez, con el fin de que se efectuaran los pagos respectivos.

Debe tener en cuenta el despacho que los recibos de los servicios públicos por agua y luz aportados por la demandante como elementos probatorios que acompañan la demanda impetrada, no corresponden al inmueble que tomo en arriendo mi poderdante y su familia, ya que tal como se indico el apartamento tomado en arriendo es el 202 de la carrera 69P No. 67-17 de Bogotá.

Es preciso aclarar al despacho que mi poderdante no le adeuda suma alguna a la demandante, teniendo en cuenta que el día 28 de junio de 2020, el señor IVERTH FABIAN BONILLA QUINTERO le solicitó a la señora Sonia Rodríguez tomar en arriendo el local comercial ubicado en su inmueble con el fin de trasladar la venta de comidas rápidas que se estaban realizando en la calle frente al inmueble, petición a la que accedieron la señora Sonia y su esposo el señor Carlos Cubides, indicando que el canon mensual de arrendamiento sería de \$500.000, suma por arriendo que fue pagada el día 2 de julio de 2020 al señor Carlos Cubides.

El día 7 de julio de 2020, la señora Sonia Rodríguez y el señor Carlos Cubides deciden retractarse al contrato verbal respecto del local comercial indicándole a mi poderdante que ya no le arrendaban el mismo, sin manifestar las razones de su decisión y sin realizar devolución alguna del dinero entregado por mi poderdante a la demandante y su esposo por el canon de arrendamiento.

En vista de la decisión tomada por la señora Sonia Rodríguez Torres y su esposo señor Carlos Cubides y teniendo en cuenta que ya había sido entregada por mi poderdante la suma de \$500.000 por el canon de arrendamiento del local comercial, mi poderdante de buena fe dio por hecho que este dinero pasaría a cubrir parte del canon de arrendamiento del apto, y por lo tanto solo entregó a la arrendadora la suma de \$325.440 para completar el canon de arrendamiento del mes de julio de 2020.

De conformidad con lo anterior, el señor IVERTH FABIAN BONILLA QUINTERO no adeuda suma alguna a la demandante.

**AL HECHO CUARTO:** No es cierto, las comidas que se preparaban en la cocina del apartamento tomado en arriendo por mi poderdante eran para el consumo de mi poderdante y su familia (esposa y dos hijos), solo cocinaban para su desayuno, almuerzo y cena. Las comidas destinadas para la venta se preparaban en la calle ya que el puesto de trabajo constaba de parrilla y freidora.

Mi poderdante y su familia siempre tuvieron el debido cuidado con todas las instalaciones del inmueble tanto es así que durante el tiempo en que estuvieron habitando el apartamento no hubo queja alguna por parte de la propietaria del inmueble sobre daños en el mismo, por lo tanto, es falsa la aseveración realizada por la demandante.

Cabe aclarar que el inmueble consta de 5 plantas y mi poderdante vivía en el segundo piso, y mientras estuvo él y su familia habitando el inmueble en el techo no tenía tejas.

No se entiende, la razón por la que la demandante está cobrando al demandado una cerradura, ya que mi poderdante al desocupar el inmueble entregó las llaves de entrada al apartamento con todas las cerraduras en buen estado.

**AL HECHO QUINTO:** No es cierto, ya que como se indico al descorrer el hecho tercero, mi poderdante se encontraba al día en el pago de los servicios públicos del inmueble hasta el día en que fue desocupado 1 de septiembre de 2020, los valores causados por los servicios públicos del mes de agosto de 2020, fueron pagados por el señor IVERTH FABIAN BONILLA QUINTERO al señor Carlos Cubides esposo de la demandante con posterioridad, ya que le fue entregado el dinero en efectivo que cubría la totalidad de los mismos.

En relación con el servicio TIGO HOGAR, es falso que la señora Sonia Rodríguez hubiere tenido que pagar monto alguno por este servicio, ya que el mismo esta a nombre de la esposa de mi poderdante señora ANDREA DEL PILAR ARIAS ARDILA, razón por la que al momento del traslado de mi poderdante al nuevo apartamento que tomo en arriendo con su familia, el servicio fue trasladado por

TIGO HOGAR y los pagos mensuales del mismo se han venido pagando cumplidamente por mi poderdante.

**AL HECHO SEXTO:** No es cierto, ya que tal como se ha indicado en hechos anteriores mi poderdante y la señora Sonia Rodríguez pactaron en forma verbal el contrato arrendamiento sobre el apartamento 202 ubicado en la carrera 69P No. 67-13, por lo tanto si bien es cierto que se rige por la ley de vivienda urbana 820 de 2003, no existe ninguna clase de incumplimiento por parte de mi poderdante ya que quien decidió de forma unilateral dar por terminado el contrato de arrendamiento fue la demandante señora Sonia Rodríguez Torres, quien sin razón alguna en el mes de julio de 2020, le comunicó a mi poderdante como arrendatario que le solicitaba que le desocupara el inmueble, indicándole que le daba un mes para desocupar el mismo, y que el canon que se iba a generar en el mes de agosto de 2020 no se lo pagará sino que lo utilizará para pagar el arriendo en el nuevo inmueble, ya que ella prefería que le desocupará el inmueble lo más pronto posible. La señora Sonia Rodríguez incluso le suministró a mi poderdante el nombre y número telefónico del propietario de la casa de al lado, indicándole que se encontraba un apto desocupado para que él lo tomará en arriendo.

De conformidad con lo anterior, no existe causal de incumplimiento alguna por parte de mi poderdante y por ende el cobro por clausula de incumplimiento resulta ineficaz, mas cuando no existe contrato de arrendamiento escrito por el apartamento 202, que estipule la misma.

**AL HECHO SEPTIMO:** No es cierto, que la señora Sonia Rodríguez se haya acercado a cobrar suma alguna a mi poderdante, la demandante de mala fe funda su demanda en aseveraciones falsas en contra de mi poderdante, me permito reiterar que el señor IVERTH FABIAN BONILLA QUINTERO se encuentra al día por todo concepto con la demandante, ya que mientras tomó en arriendo el apartamento cumplió con cada uno de los pagos tanto por cánones de arrendamiento como por servicios públicos.

**AL HECHO OCTAVO:** No es cierto, toda vez que mi poderdante no firmo contrato escrito de arrendamiento con la demandante por el apartamento 202, tal como ya se ha indicado el contrato de arrendamiento se pactó en forma verbal.

**AL HECHO NOVENO:** No es cierto, ya que mi poderdante no suscribió contrato de arrendamiento alguno con la demandante, se reitera que el contrato de arrendamiento fue pactado en forma verbal, por lo tanto, el documento aportado al plenario carece de los requisitos exigidos por la norma procesal para prestar merito ejecutivo, por no ser claro, expreso y exigible.

**AL HECHO DECIMO:** No es un hecho, es una

## **A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a cada una de las pretensiones solicitadas, toda vez cada uno de los hechos en que se funda la demanda impetrada están basados en aseveraciones falsas, infundadas y de mala fe.

## **EXCEPCIONES DE MERITO**

### **COBRO DE LO NO DEBIDO**

Se basa esta excepción en el cobro ilegal que realiza la demandante, dado que se está pidiendo en la demanda presentada el pago de obligaciones que no son claras, ni expresas ni actualmente exigibles, ya que mi poderdante no debe suma alguna a la demandante.

### **INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES**

Esta excepción se configura toda vez que la demandante está cobrando unas sumas de dinero por conceptos inexistentes, ya que el señor Iverth Fabian Bonilla Quintero no debe suma alguna a la demandante, al momento de desocupar el bien inmueble mi poderdante quedo a paz y salvo por todo concepto con la arrendadora señora Sonia Rodríguez Torres, tal como se relató al momento de recorrer cada uno de los hechos de la demanda.

Conforme como lo establece la ley resulta ilegal el cobro de una deuda ya cancelada y más ilegal soportar un cobro bajo argumentos y con documentos falsos.

### **TEMERIDAD Y MALA FE**

Esta excepción se configura toda vez que la demandante esta pretendiendo el cobro de unas obligaciones inexistentes presentando un contrato de arrendamiento de mi poderdante no suscribió, buscando obtener beneficios sin pruebas documentales validas. En general, obra de mala fe quien pretende obtener ventajas o beneficios sin una suficiente dosis de probidad o pulcritud; vale decir, si se pretende obtener algo no autorizado por la buena costumbre. Desde luego, toda persona trata de obtener ventajas en sus transacciones. Pero quien pretende obtener tales ventajas obrando en sentido contrario a la buena costumbre, actúa de mala fe.

## **PRUEBAS**

Sírvase señora Juez decretar y tener en cuenta las siguientes pruebas:

### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Sírvase Honorable Juez ordenar fecha y hora con el fin de interrogar a la demandante SONIA RODRIGUEZ TORRES, el cual le formularé verbalmente o presentaré en sobre cerrado, sobre los hechos y pretensiones materia del litigio.

### **DOCUMENTALES:**

Las que obran en el plenario.

### **TESTIMONIOS:**

Se sirva decretar los testimonios de los señores:

LUIS JAVIER SUAREZ BECERRA con CC 19.490.259, quien podrá ser citado en el correo electrónico [lujasube@gmail.com](mailto:lujasube@gmail.com) .

GABRIEL MARTINEZ, quien podrá ser citado en el correo electrónico [lujasube@gmail.com](mailto:lujasube@gmail.com) .

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamento lo normado por los artículos 98, 442 del C.G.P.

## **PRETENSIONES**

**PRIMERA:** Declarar probadas las excepciones de mérito propuestas por la suscrita.

**SEGUNDA:** En consecuencia de lo anterior decretar la terminación inmediata del proceso.

**TERCERA:** Ordenar el levantamiento de todas las medidas cautelares decretadas en la demanda.

**CUARTA:** Condenar al ejecutante al pago de las costas procesales y de los perjuicios causados.

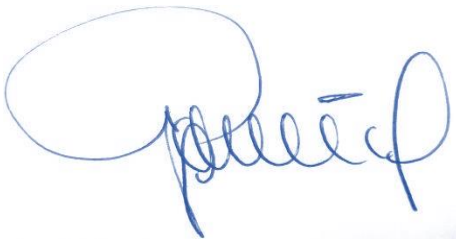
### **NOTIFICACIONES**

En cuanto a la demandante y la apoderada de la parte actora, me remito a las aportadas en el expediente.

El demandado, señor IVERTH FABIAN BONILLA QUINTERO en la carrera 69P No. 67-17 de Bogotá y en el correo electrónico [iverthfa@hotmail.com](mailto:iverthfa@hotmail.com)

La suscrita, en la secretaría de su Despacho y en el correo electrónico [alixanga7811@gmail.com](mailto:alixanga7811@gmail.com).

Del señor Juez, Atentamente:



**PAOLA ALEXANDRA ANGARITA PARDO**  
**C.C. 52.494.044 de Bogotá**  
**T.P. 147.409 del C. S. de la J.**