

Señores

Juzgado Sesenta y Cuatro Civil Municipal de Bogotá D.C.

(Juzgado cuarenta y seis de pequeñas causas y competencia múltiple transitorio)

E. S. D.

Demandante	Dora Garzón Rivera
Demandada	Diana Milena Correa Rivera
Referencia	Contestación de la demandada Proceso verbal restitución Radicado No. 11001400306420210085100

Actuando en calidad de apoderado especial de Diana Milena Correa Rivera identificada con cédula de ciudadanía No. 52.812.457, dentro del término legal para hacerlo, contesto la demanda promovida por la demandante y me opongo a la restitución del inmueble por las razones expresadas en esta contestación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES PREVIAS PARA SER ESCUCHADO

1. Es claro que en este caso no se dan los presupuestos establecidos por la ley para que proceda la restitución de un inmueble arrendado, ya que la demanda ostenta grandes defectos formales.
2. En primer lugar, existe una clara **falta de legitimación activa** puesto que la demandante no ha aportado ningún documento que acredite que es propietaria o arrendataria del inmueble objeto de este proceso.
3. La demanda debería haber sido promovida por todos los herederos en conjunto, ya que no existe ningún documento que demuestre que la demandante es propietaria o arrendadora del inmueble.
4. Por otra parte, como se demostrará a lo largo de este proceso, la señora Diana Milena Correa, parte demandada, **carece de legitimación pasiva** puesto que no es parte de ningún contrato de arrendamiento vigente con el señor Jorge Emiliano Torroledo Prieto (QEPD).

5. El proceso promovido es de restitución de inmueble arrendado, que procede en los términos del artículo 384 del Código General del Proceso, cuando el **arrendador** demanda al **arrendatario** para que restituya el inmueble arrendado.
6. Como se demostrará en esta contestación, ni la demandante es arrendadora, ni tampoco la demandada es arrendataria de un contrato de arrendamiento vigente.
7. En ese sentido, al existir serias dudas sobre la existencia de un contrato de arrendamiento entre la demandante y la demandada, esta última debe ser escuchada sin necesidad de acreditar el pago de los cánones.
8. De acuerdo con la Corte Constitucional de Colombia, no se puede exigir la demostración o acreditación del pago de los cánones de arrendamiento en orden a ser oído en el proceso, cuando la causal alegada sea la mora en el pago de los mismos, para aquellos casos en que se encuentre en discusión la existencia del contrato de arrendamiento o haya serias dudas sobre su existencia.
9. Así lo ha establecido la Corte Constitucional en Sentencias T 067/10 y T-482/20, entre otras.
10. En consecuencia, la demandada debe ser escuchada en el proceso aún si no ha pagado los cánones establecidos en el contrato.

I. Falta de legitimación en la causa por activa

1. De acuerdo con el artículo 864 del Código General del Proceso, el proceso de restitución de inmueble arrendado procede cuando el **arrendador** demanda al **arrendatario**.
2. En este caso, no existe ningún documento que acredite que la demandante es propietaria o arrendadora del inmueble en cuestión.
3. El hecho de que haya recibido algunos pagos de los cánones no la constituye en propietaria o arrendadora, ni mucho menos le atribuye a la demandante algún derecho para reclamar la restitución del inmueble.
4. Tampoco el inmueble le ha sido asignado aún dentro del proceso sucesorio mencionado por la demandante.

5. Es claro que en este caso el proceso debería haber sido promovido activamente por todos los posibles herederos del inmueble y no solo por la señora Dora Garzón Rivera.
6. Por lo tanto, existe una clara falta de legitimación activa en la demanda.

II. Falta de legitimación en la causa por pasiva

1. De acuerdo con el artículo 384 del Código General del Proceso, el proceso de restitución de inmueble arrendado procede cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado.
2. En este caso, el contrato de arriendo fue celebrado entre el propietario del inmueble Jorge Emiliano Torroledo Prieto (QEPD) y como arrendatarios Alexander Sepúlveda y Blanca Margarita Rivera, como se observa en el último contrato de arrendamiento suscrito por el propietario (**PRUEBA 1. Contrato de arriendo**).

LUGAR Y FECHA: Bogotá D.C Enero 14 de 2015
ARRENDADOR: JORGE EMILIANO TORROLEDO PRIETO
C.C No. 19.065.276 de Bogotá
ARRENDATARIOS: ALEXÁNDER SEPÚLVEDA FAJARDO
C.C. No. 80.229.447 de Bogotá
BLANCA MARGARITA RIVERA
C.C.No.41.534.219 de Bogotá

3. La señora Diana Correa, parte demandada, sólo funge como administradora y encargada del restaurante, local comercial, que funciona en el inmueble.
4. Asimismo, la demandada es quien se encarga de administrar las finanzas y realizar los pagos de los cánones.
5. Sin embargo, estos hechos no la transforman en arrendataria y por lo tanto no es quien tiene la legitimación pasiva para ser demandada en un proceso de esta clase.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

I. Inexistencia de la obligación

Al no tener la calidad de arrendataria, la demandada no se encuentra obligada al pago de los cánones y, en consecuencia, tampoco puede ser obligada a restituir el inmueble arrendado.

II. Excepción genérica

De acuerdo con el artículo 282 del Código General del Proceso, muy atentamente le solicito al Juez que declare cualquier otra excepción que, no siendo alegada en la contestación de la demanda, se encuentre probada dentro del proceso.

SOBRE LOS HECHOS

Sobre el hecho PRIMERO. No es cierto y aclaro:

El señor Jorge Emiliano Torroledo Prieto (QEPD) arrendó el inmueble ubicado en la Carrera 51 #71C-17 Local 2 a la demandada en el año 2010. Sin embargo, este contrato ya no está vigente.

Posteriormente, el inmueble fue arrendado por Jorge Emiliano Torroledo Prieto (QEPD) al Señor Alexander Sepúlveda y a la Señora Blanca Margarita Rivera. (**PRUEBA 1. Contrato de arriendo**).

LUGAR Y FECHA: Bogotá D.C Enero 14 de 2015
ARRENDADOR: JORGE EMILIANO TORROLEDO PRIETO
C.C. No. 19.065.276 de Bogotá
ARRENDATARIOS: ALEXÁNDER SEPÚLVEDA FAJARDO
C.C. No. 80.229.447 de Bogotá
BLANCA MARGARITA RIVERA
C.C.No.41.534.219 de Bogotá

No existe ningún documento que acredite que la demandada es arrendataria del inmueble.

Por lo tanto, al no ser la arrendataria de acuerdo con el contrato de arrendamiento vigente, la demandada carece de legitimación pasiva.

Sobre el hecho SEGUNDO. Es parcialmente cierto y aclaro:

Es cierto que el inmueble era de propiedad del señor Jorge Emiliano Torroledo Prieto (QEPD).

Sin embargo, a la demandada no le consta ni conoce si actualmente se encuentra en trámite su sucesión y si este bien inmueble es parte de la misma, por ser hechos totalmente ajenos a su conocimiento.

Sobre el hecho TERCERO. No nos consta y aclaro:

No nos consta si la demandante encontró estos documentos entre los documentos del Señor Jorge Emiliano Torroledo Prieto (QEPD), ni tampoco la forma o momento en que lo haya hecho, por ser un hecho totalmente ajeno a nuestro conocimiento.

En todo caso, aclaramos que todos los documentos que la demandante afirma haber encontrado son del año 2014 y anteriores, lo cual refleja claramente que se refieren al contrato de arriendo anterior que ya no está vigente, celebrado entre el señor Jorge Emiliano Torroledo Prieto (QEPD) y la demandada.

Aclaramos que el contrato actualmente vigente se celebró en el año 2015 y que la demandada no es parte del mismo y por lo tanto no tiene legitimación pasiva para ser demandada en un proceso de esta naturaleza.

Sobre el hecho CUARTO. Es parcialmente cierto y aclaro:

1. Es cierto que sí fueron pagados los cánones de abril y mayo de 2019 por valor de COP \$ 1.550.000, como se observa a continuación. **(PRUEBA 2. Comprobantes abril y mayo 2019)**

No. Por \$ 1550.000
Fecha: Abril 25 del 2019
Recibí(mos) de: Diana Milena Correa Rivera
La suma de: Un millón quinientos cincuenta
mil pesos M/c.
para: Arriendo local 102 del 20 de Abril
al 20 de Mayo del 2019.
Atto(s) S.S., *Daniel*

No. Por \$ 1550.000
Fecha: Mayo 27 19
Recibí(mos) de: Diana Milena Correa Rivera
La suma de: Un millón quinientos cincuenta mil
pesos M/c.
para: Arriendo local 102 del 20 de Mayo
al 20 Junio de 2019
Atto(s) S.S., *Daniel*
318150727370

2. Es cierto que en el cuaderno de la demandada existe una anotación referida a abonos 20 de marzo hasta 20 de junio de 2020 COP \$ 4.000.000 y que se refiere a que por ese tiempo se debía esa suma (**PRUEBA 3. Comprobantes 2020 (parte 1)**)

Abono arriendos 20 marzo hasta
20 junio del 2020 \$ 4000.000

Es cierto que el 17 de junio se abonó COP 750.000. También es cierto que se entregaron a la hija de la demandante dos juegos de bolirana cuyo valor se acordó

en COP 800.000 cada uno. Por lo tanto, es cierto que el total abonado en junio de 2020 fue de COP 2.350.000. **(PRUEBA 3. Comprobantes 2020 (parte 1))**

Handwritten receipts for June 2020 payments:

- 17 JUNIO abono \$750.000 Duleiz
- 17 JUNIO abono \$800.000 Duleiz
- 17 JUNIO abono \$800.000 Duleiz

The receipts are written on a grid background. The second receipt includes the name 'Rapa' and the third includes 'Bolívar hija'. There are some additional markings and numbers like '5187507' and '51875072' written on the receipts.

3. Es cierto que el 29 de julio de 2020 se realizó un abono por valor de COP 500.000.

También es cierto que el 17 de agosto de 2020 se abonó COP 300.000

También es cierto que el 8 de septiembre de 2020 se abonó COP 300.000

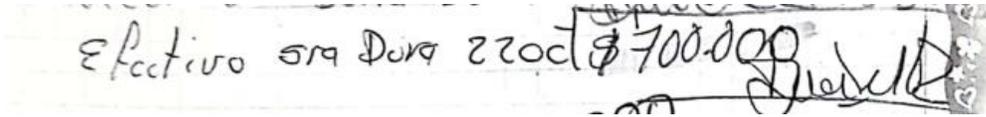
Adicionalmente y, si bien la demandante no lo menciona en la demanda, el 25 de septiembre de 2020 se realizó un abono de COP 250.000. **(PRUEBA 3. Comprobantes 2020 (parte 1))**

Handwritten receipts for July, August, and September 2020 payments:

- 29 Julio Abono \$500.000 efectiva Luisa Duleiz
- 17 de Agosto Abono \$300.000 efectivo Dora Duleiz
- 8 de Septiembre Abono \$300.000 efectivo Dora Duleiz
- 25 de Septiembre Abono 250.000 efectivo Dora Duleiz

The receipts are written on a grid background. The names 'Luisa', 'Dora', and 'Dora' are written in the 'efectivo' column. There are some additional markings and numbers like '5187507' and '51875072' written on the receipts.

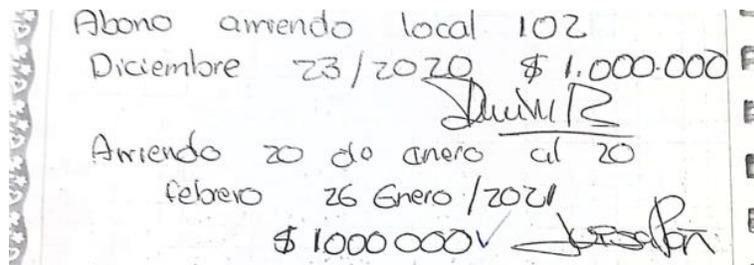
Adicionalmente, aunque no fue mencionado, el 22 de octubre de 2020 se realizó un pago por valor de COP 700.000. **(PRUEBA 3. Comprobantes 2020 (parte 1))**



Efectivo Sra Dora 22 Oct 2020 \$ 700.000

La firma puesta en la esquina inferior derecha corresponde a la demandante.

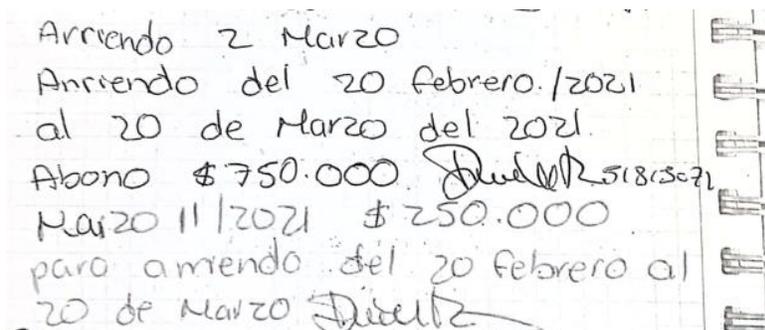
4. Es cierto como consecuencia de las graves afecciones económicas ocasionadas a partir de las medidas derivadas de la emergencia sanitaria, se acordó disminuir el valor del arriendo el cual pasó a ser de COP 1.000.000 mensuales.
5. Es cierto que el 23 de diciembre de 2020 se realizó un abono por COP 1.000.000 y que el 26 de enero de 2021 se realizó otro abono por COP 1.000.000. **(PRUEBA 3. Comprobantes 2020 (parte 1))**



Abono amendo local 102
Diciembre 23/2020 \$ 1.000.000

Arriendo 20 do enero al 20 febrero 26 Enero /2021 \$ 1000000

6. Es cierto como consecuencia de las graves afecciones económicas ocasionadas a partir de las medidas derivadas de la emergencia sanitaria, se acordó disminuir el valor del arriendo el cual pasó a ser de COP 1.000.000 mensuales por un año.
7. Es cierto que se realizó abono por COP 1.000.000 en el mes de marzo de 2021. **(PRUEBA 3. Comprobantes 2020 (parte 1))**



Arriendo 2 Marzo
Arriendo del 20 febrero /2021 al 20 de Marzo del 2021
Abono \$ 750.000
Marzo 11 /2021 \$ 250.000
para amendo del 20 febrero al 20 de Marzo

8. Es cierto que el 29 de marzo de 2021 se pagó COP 1.000.000. **(PRUEBA 3. Comprobantes 2020 (parte 1))**

Abono \$ 1.000.000 para arriendo del 20 de Marzo al 20 de Abril del 2021 (fecha: 29 de Marzo 2021) Saldo \$ 500.000

9. No es cierto que la deuda por los cánones de los años 2020 y 2021 (HASTA EL MES DE MARZO) sea de COP 12.050.000 como afirma la demandante.

De acuerdo con los pagos enunciados en la demanda y en esta contestación, las siguientes serían las sumas adeudadas por los años 2020 y 2021.

AÑO 2020: COP 4.600.000

2020	Valor arriendo	Valor pagado
Enero	\$ 1.550.000	\$ 1.550.000
febrero	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000
marzo	\$ 1.000.000	\$ -
abril	\$ 1.000.000	\$ -
mayo	\$ 1.000.000	\$ -
junio	\$ 1.000.000	\$ 2.350.000
julio	\$ 1.000.000	\$ 500.000
agosto	\$ 1.000.000	\$ 300.000
septiembre	\$ 1.000.000	\$ 550.000
octubre	\$ 1.000.000	\$ 700.000

*En febrero de 2020, el valor del arriendo aumentó a 1.600.000 COP.

*En marzo de 2021, por motivos de la pandemia, se acordó de forma verbal la reducción del valor del arriendo a 1.000.000 COP por 1 año.

* En junio, este valor surge de la entrega de dos juegos de bolirana cuyo precio se acordó en 800.000 COP cada uno y la entrega de 750.000 COP en efectivo.

noviembre	\$ 1.000.000	\$ -
diciembre	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
Total adeudado	\$ 13.150.000	\$ 8.550.000
Total adeudado	\$ 4.600.000	

AÑO 2021: COP 500.000

2021	Valor arriendo	Valor pagado
Enero	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
febrero	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
marzo	\$ 1.500.000	\$ 1.000.000
TOTAL ADEUDADO	COP 500.000	

*El pago del mes de febrero fue completado en 2 pagos: el primero el 2 de marzo por valor de 750.000 COP y el segundo el 11 de marzo por valor de 250.000 COP

TOTAL ADEUDADO HASTA MARZO 2021: COP 5.100.000

Sobre el hecho QUINTO. No es cierto, en la medida que no se ha aportado ninguna prueba que refleje lo afirmado por la demandante.

En todo caso, aclaro que quien ha incurrido en malos tratos derivados de esta situación ha sido la demandante.

Sobre el hecho SEXTO. No nos consta, en la medida que se trata de hechos ajenos al conocimiento de la demandada.

No nos consta si la demandante se encuentra en dificultad económica, ni tampoco nos consta que hayan quedado "créditos que ella deba cubrir".

En todo caso, aclaramos que no existe ningún documento que acredite lo afirmado por la demandante.

Asimismo, estos hechos no tienen influencia respecto de la decisión en este proceso en el cual existe claramente una falta de legitimación activa y pasiva.

SOBRE LAS PRETENSIONES

A la PRIMERA. Me opongo a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento entre el señor Jorge Emiliano Torroledo Prieto o la demandante y Diana Milena Correa Rivera, en la medida en que no existe ningún contrato de arrendamiento vigente entre ellos.

Como se demostró en esta contestación, el contrato de arrendamiento vigente celebrado en 2015 fue celebrado con otras personas diferentes a la demandada, por lo que esta última carece de legitimación pasiva.

Al no existir ningún contrato que demuestre que la demandada es arrendataria del inmueble en cuestión, no es posible declarar una terminación de un contrato que no existe.

A la Segunda. Me opongo a que se ordene a la demandada restituir el local comercial, en la medida que el proceso de restitución de inmueble solo procede contra el arrendatario y no contra el administrador de un local comercial que no es parte del contrato de arrendamiento.

A la Tercera. Me opongo a que se ordene la entrega del inmueble a la demandante, en la medida en que esta carece de legitimación activa.

MEJORAS

Los arrendatarios según el contrato vigente arrendaron el inmueble con el objetivo de colocar un local de comidas cuya administradora es la demandante.

Los arrendatarios recibieron el inmueble en obra gris, sin los requerimientos propios de un restaurante.

Por lo cual, la demandada, en su calidad de administradora solicitó autorización del propietario (QEPD) y procedió a efectuar distintas mejoras sobre el inmueble.

Estas mejoras tuvieron el valor de COP \$ 9.554.000 (NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS M/L) **VER PRUEBA 4.**

Esta suma no fue restituida por el propietario ni por alguno de sus herederos.

De acuerdo con el Código General del Proceso, el arrendatario puede solicitar el reconocimiento de estas mejoras en el proceso de restitución, las cuales deben compensarse al momento de dictar sentencia.

En ese sentido, en caso de que se reconozca alguna suma a favor de la demandante, solicito que estas sean compensadas con el saldo a favor que existe a raíz de las mejoras efectuadas en el inmueble.

PETICIONES

Con base en todo lo anterior, muy atentamente le solicito lo siguiente:

PETICIÓN PRINCIPAL:

1. Declare la nulidad de todo lo actuado en el proceso a partir del auto que admitió la demanda.

PETICIÓN SUBSIDIARIA PRIMERA:

2. En el caso de que este despacho entienda que no existió nulidad dentro de este proceso, solicito dicte sentencia anticipada por falta de legitimación en la causa, como se explicó en esta contestación, de conformidad con el artículo 278 del Código General del Proceso.
3. En consecuencia, solicito niegue todas las pretensiones de la demanda y,

4. Declare probadas las excepciones propuestas.
5. Condene en costas a la demandante.

PETICIÓN SUBSIDIARIA SEGUNDA:

6. Subsidiariamente, en caso de que este Despacho entienda que la demandada es la arrendataria del local comercial, solicito se compensen las sumas adeudadas por concepto de arrendamiento con el valor de las mejoras realizadas en el inmueble por valor de COP \$ 9.554.000. Para tal fin, se adjunta prueba de las mejoras realizadas.

PRUEBAS

- PRUEBA 1.** Contrato de arrendamiento vigente.
PRUEBA 2. Comprobante de pago abril y mayo 2019.
PRUEBA 3. Comprobante de pagos año 2020.
PRUEBA 4. Mejoras.

NOTIFICACIONES

La demandada recibirá notificaciones en el inmueble ubicado en la Carrera 51 # 71 C -17.

El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 51 # 71 C -17 y en el correo electrónico stazzonematias@hotmail.com

Del Señor Juez,
Con Toda Atención,



Matías Iván Stazzone Favotti
C.E. 1.017.270
T.P. 352.955 DEL C.S. de la J.