

Señores:

JUZGADO CUARENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.

E.S.D.

R 2 FOLIOS
JUZGADO 66 CIVIL MPAL
SEP26'19PM 3:06 030925

REF: Ejecutivo - Radicación **2019- 0714**

De: Lucero Otalora Hernández

Contra: Ruth Janeth Esteban Millán

Asunto: **Contestación**

RENE FONTECHA RUIZ, mayor de edad, identificado con la C.C. No. **19.420.073** expedida en Bogotá, abogado en ejercicio con la T. P. No. **275.221** del C. S de la J., actuando en calidad de apoderado judicial de **Ruth Janeth Esteban Millán**, demandada dentro de la referencia, estando dentro del término legal, contesto la demanda y propongo excepciones, así:

A LOS HECHOS

Al 1.1.: Es cierto.

Al 1.2.: Es cierto.

Al 1.3.: Es cierto.

Al 1.4.: Es cierto. En el mes de abril de 2019 las demandadas entregaron por mutuo acuerdo con la demandante el inmueble.

Este hecho expresado por el apoderado judicial doctor Marco Antonio Niño Rodríguez, de la parte actora, se tiene como una confesión por apoderado judicial, a las luces del artículo 193 del C. G del P.; en el sentido, que las arrendatarias entregaron el local comercial y la parte arrendadora - demandante- lo recibió por mutuo acuerdo; de otra forma se hubiera iniciado o continuado - si ya estaba en curso - el proceso de restitución del local comercial.

Al 1.5.: No es cierto. Aclarando que la cláusula que contempla la pena, es la décima segunda.

Igualmente el contrato de arrendamiento LC-05280043, se terminó por mutuo acuerdo entre la arrendadora y las arrendatarias; según el hecho 1.4.; del libelo demandatorio.

Al 1.6.: Es cierto.

Al 1.7. No es cierto. En el contrato de arrendamiento LC-05280043, se estipulo:

"El inmueble tiene los servicios de: agua, luz y gas compartidos con el apartamento del segundo piso de la calle 27 A- 25-37, cuyo pago corresponde a: los arrendatarios, menos el valor que le corresponde a los arrendatarios del segundo piso".

Al 1.8.: Es parcialmente cierto. Los cánones se adeudan, pero los servicios públicos eran compartidos.

Al 1.9.: Es cierto.

Al 2. No es un hecho.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo parcialmente de acuerdo a las excepciones que adelante formulo.

EXCEPCIONES DE MERITO

1º. NO EXIGIBILIDAD DE LA CLÁUSULA PENAL.

Hago consistir este medio exceptivo en las siguientes consideraciones:

La señora LUCERO OTÁLORA HERNÁNDEZ, en calidad de arrendadora, suscribió contrato de arrendamiento LC-05280043, con las aquí demandadas MARÍA FERNANDA CRISTANCHO MÁRQUEZ, en calidad de arrendataria, y con MARTHA LIGIA CASSERES CAMPOS y RUTH JANNETH ESTEBAN MILLÁN, en calidad de coarrendatarias.

El contrato suscrito fue realizado en papel preimpreso de la empresa Minerva papel documentario con consecutivo LC-05280043, denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL", donde el clausulado ya viene preimpreso, y los suscribientes al firmarlo aceptan tal como está el clausulado.

En la cláusula segunda del citado contrato se consignó:

"CLAUSULA PENAL: El incumplimiento total o parcial de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) de cualquiera de las obligaciones de este contrato, lo (s) constituirá (n) deudora (s) de la otra parte por la suma de Dos Cánones de Arrendamiento(---) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de

pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento”.

La esencia de esta cláusula es cobrar una pena en salarios mínimos mensuales vigentes, y no en números de cánones de arrendamiento, como quedo estipulado.

Anotamos además, que para que la cláusula penal se pueda exigir, se debe demostrar que hubo incumplimiento en el contrato citado; ya que esta es una obligación condicional a las luces del artículo 1530 del C.C., que a la letra dice: “Definición. Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no.”, y como se puede apreciar las demandadas entregaron el inmueble por mutuo acuerdo con la arrendadora, hoy demandante; como lo expresa el apoderado judicial doctor Marco Antonio Niño Rodríguez, de la parte actora, en el hecho 1.4., teniéndose dicha manifestación, como una confesión por apoderado judicial, a las luces del artículo 193 del C. G del P.; en el sentido, que las arrendatarias entregaron el local comercial y la parte arrendadora – demandante- lo recibió por mutuo acuerdo; de otra forma se hubiera iniciado o continuado – si ya estaba en curso – el proceso de restitución del local comercial.

Para que se pueda exigir el pago de la cláusula penal debe ser declarado por un Juez de la República, en sentencia debidamente ejecutoriada; documento que no se ha aportado con la presente demanda ejecutiva.

Las anteriores falencias de la cláusula penal hacen que carezca de validez la cláusula decima segunda del citado contrato de arrendamiento.

2º. MALA FE DE LA DEMANDANTE

Se estructura este medio exceptivo, así:

La parte actora en su petitum, solicita el pago TOTAL de los servicios públicos de CONDENSA S.A., GAS NATURAL y ACUEDUCTO; desconociendo premeditadamente lo consignado en el clausulado del contrato de arrendamiento, y que arrimaron a la demanda, estipulando:

“El inmueble tiene los servicios de: agua, luz y gas compartidos con el apartamento del segundo piso de la calle 27 A- 25-37, cuyo pago corresponde a los arrendatarios, menos el valor que le corresponde a los arrendatarios del segundo piso”. (subrayo y destaco)

De MALA FE, están cobrando el total de los servicios públicos, cuando lo real, es que dichos servicios públicos éran compartidos con el segundo piso del inmueble dado en arriendo.

MEDIOS DE PRUEBA

Documentales

1- Las aportadas por la parte actora.

2- Interrogatorio de Parte

Ruego al señor Juez fijar fecha y hora para que la señora LUCERO OTÁLORA HERNÁNDEZ MÁRQUEZ, en calidad de demandante absuelva interrogatorio de parte, que en forma oral le formulare, o subsidiariamente en sobre cerrado, según el artículo 202 del C. G del P.

3- Declaración de Parte

Solicito al señor Juez, llamar a declarar a mi poderdante señora RUTH JANNETH ESTEBAN MILLÁN, según el artículo 191 del C. G del P., para que aclare la forma en que se entregó el local comercial.

ANEXOS

- Poder debidamente diligenciado para actuar en este proceso.

NOTIFICACIONES

- Las aportadas en la demanda.
- El suscrito en la secretaria de su despacho y/o en la carrera 13 # 13-24 Oficina 1010, celular 320 2804327, correo fenalcobros1970@gmail.com.

Atentamente,



RENE FONTEGHA RUIZ

C.C. 19.420.073 de Bogotá.

T. P. 275.221 del C. S. de la J.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE)**

**PROCESO No. 110014003066-2019-00714-00
EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA**

Bogotá, D.C., **5 SEP 2022**

Como los demandados **MARTHA LIGIA CASSERES CAMPOS** y **MARIA FERNANDA CRISTANCHO MARQUEZ**, fueron notificados por aviso y guardaron silencio.

De otro lado, de las excepciones de mérito que propuso la pasiva **RUTH JANNETH ESTEBAN MILLAN** córrase traslado al ejecutante, por diez (10) días, artículo 443 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE

**MONICA VIVIANA MALDONADO SUAREZ
JUEZ**

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL
TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN
JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA
Bogotá D.C. **6 SEP 2022** HORA 8 A.M.
Por ESTADO N° 116 de la fecha fue notificado el auto anterior.
LUZ EREDIA TORRES MERCHAN
Secretaría

ncrr