



Bogotá D.C., marzo 2 de 2021

Señores

JUZGADO 72 CIVIL MUNICIPAL CONVERTIDO TRANSITORIAMENTE EN 54
DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Ciudad

Ref.: 11001400307220210079700 - Contestación de la demanda

Yo, **Carlos Oswaldo De la Espriella Carreño**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.136.882.717 y portador de la tarjeta profesional No. 233.857 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en la carrera 2 No. 12-36 Sur, casa 13, Cajicá, Cundinamarca, y con correo registrado en el RNA carlosdc@delaec.com, en mi calidad de apoderado especial de la **Asociación Cultural Casa del Silencia Maison Du Silence**, identificada con el Nit. 830.041.659-1 y con domicilio en Bogotá D.C.; de **Álvaro Torres Robledo**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.080.405; y de **Alberto Agudelo Plata**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.632.798, que componen la parte demandada en conjunto, me permito presentar **contestación de la demanda** interpuesta por Oscar Ricardo Guerrero Fajardo, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.186.051, del proceso de referencia.

Oportunidad.

Su Señoría, el auto admisorio de la demanda se notificó de conformidad al artículo 8o del Decreto 806 de 2020, según el cual *“la notificación se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío*



del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente de la notificación” y el término para contestar la demanda es de 10 días hábiles en concordancia con el artículo 391 del Código General del Proceso. Por lo tanto, debe entenderse que al haber sido enviado el auto admisorio de la demanda el 14 de febrero de 2022, aún no ha fenecido el plazo para presentar excepciones de fondo.

Respuesta a hechos.

- 1. El día primero (01) de febrero de dos mil dieciocho (2018), se celebró contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la Carrera 23 No. 69-18 en la ciudad de Bogotá D.C.*

Es cierto.

- 2. El propietario y arrendador del bien inmueble, es el señor Oscar Ricardo Guerrero Fajardo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.186.051 expedida en Bogotá D.C.*

Es un hecho indebidamente determinado, porque lo componen dos afirmaciones. (i) La primera, en cuanto a la propiedad del bien inmueble arrendado en virtud del contrato mencionado en el hecho primero, no le consta a mis representados, aunque han asumido durante la ejecución del contrato que es así, ni así lo acreditan las pruebas aportadas por el demandante. (ii) El segundo hecho, sobre la identidad del arrendador en el contrato, es cierto.

- 3. Como arrendatario se encontraba la Asociación Cultural Casa del Silencio Maison Du Silence, con número de identificación tributaria 830041659-1, representada legalmente por el señor Carlos Agudelo Plata, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.725.474 expedida en Cali.*



Este hecho es cierto.

4. Como deudores solidarios se encontraban; el señor Alvaro Torres Robledo, identificado con la cedula de ciudadanía No. 3.080.405 de la Palma – Cundinamarca, y el señor, Alberto Agudelo Plata, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.623.798 de Cali.

Este hecho es cierto.

5. La vigencia del contrato era de veinticuatro (24) meses, los cuales comenzaron a contarse desde el día primero (01) de febrero del dos mil dieciocho (2018), hasta el día treinta (30) de enero de dos mil veinte (2020).

Este hecho es cierto.

6. El objeto del contrato, destinación, precio del arrendamiento y demás cláusulas pertenecientes a un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, se encuentran debidamente descritas en el contrato en mención. Así mismo, encontramos un documento denominado “COMPLEMENTO CONTRATO ASOCIACION CASA DEL SILENCIO”, en donde se adjuntan treinta y un (31) fotografías donde consta el estado en que se entregó el bien dado en arriendo.

Es un hecho indebidamente determinado. Este numeral contiene dos hechos.

(i) Con respecto al primero, se admite que las cláusulas del contrato corresponden a las de un típico contrato de arrendamiento. (ii) El segundo hecho, consiste en afirmar la existencia de un documento, su anexo. Parte de las fotografías que aporta el demandante como anexos coinciden con aquellas que ahora aporta la parte demandada, y que dan cuenta del estado del inmueble cuando se recibió. Por supuesto, las fotografías sólo dan cuenta de cómo se veía el inmueble, no así del estado del mismo, desde el punto de vista funcional. Ello es relevante porque, como se indicará más adelante, partes del



inmueble, por ejemplo, el tejado, no cumplían su función, e impedían que, con la ejecución del contrato de arrendamiento, el arrendatario alcanzara el fin que lo determinó a contratar.

En todo caso, se anuncia desde ya que la parte demandada aporta con esta contestación imágenes fotográficas que dan cuenta del mal estado funcional del inmueble arrendado desde el inicio de la ejecución del contrato de arrendamiento. Así mismo, se aporta conversación por vía de chat de Whatsapp que mantuvieron el arrendador y el representante legal de la asociación arrendataria, en donde consta que el primero conocía el mal estado del inmueble.

7. *En particular, dentro del anterior existen dos cláusulas a resaltar:*

“DECIMA SEXTA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo (en folio separado y firmado como parte del presente contrato), y que en el mismo estado lo restituirá a EL ARRENDADOR a la terminación del contrato o cuando este haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

DECIMA SEPTIMA: MEJORAS: no podrá EL ARRENDATARIO ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin el permiso escrito de EL ARRENDADOR. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables a que se refiere el Artículo 27 de la Ley 829 de 2003.”

Es cierto que ese contenido hizo parte del contrato de arrendamiento. No obstante, la parte demandada hace las siguientes aclaraciones:



En referencia a la cláusula primera, se establece que el bien ha sido recibido en buen estado. Sin embargo, en “*buen estado*” quiere decir, conforme lo señala la cláusula, a, o, lo que es lo mismo, “*conforme*”, “*al inventario que hace parte del mismo (en folio separado y firmado como parte del contrato)*”. En esta medida, el estado en que se encontraba el bien al momento de celebrar el contrato está determinado por el inventario elaborado como anexo al contrato.

En cuanto a la segunda, como se explicará detalladamente en las excepciones de mérito, esta cláusula debe ser ejecutada de buena fe, y conforme a los acuerdos previos que culminaron en la celebración del contrato de arrendamiento por escrito.

8. De acuerdo con la fecha de terminación del contrato, treinta (30) de enero de dos mil veinte (2020), el señor Carlos Agudelo Plata citó a mi poderdante a las seis y treinta de la tarde (6:30 pm) del mismo día, con el fin de que le fuera recibido el inmueble sin hacer una previa revisión del mismo.

Parcialmente cierto. El representante legal de la asociación demandada, en efecto, citó al arrendador para hacer la entrega del inmueble, en atención a que en esa fecha terminaba el contrato por vencimiento de su plazo de vigencia. Como es obvio, el representante de la arrendataria pretendía que el arrendador y él elaboraran el inventario conjuntamente. Sin embargo, el arrendador se negó a hacer esa labor en conjunto, y en cambio, solicitó al mentado representante que le autorizara por escrito hacer la revisión de forma unilateral, para luego presentar una cuenta de cobro a la asociación demandada, con el valor que considerara pertinente.

Por supuesto, el representante legal se negó a prestar dicha autorización. De hecho, la actuación de mala fe del arrendador es aún más alarmante si se tiene en cuenta que estuvo acompañada de una amenaza en contra de la integridad personal del tantas veces referido representante legal, que éste optó



por reclamar al arrendador por el paz y salvo producto de la terminación del contrato a través de la Casa de Justicia de la localidad de Barrios Unidos, de Bogotá D.C. Esto último consta en los anexos aportados por el demandante junto con el libelo introductorio.

9. Por lo anterior, mi poderdante llevó un acta dentro de la cual quedará la constancia que hasta no hacer una inspección del inmueble no se recibiría a satisfacción. Acta que no fue firmada por el arrendatario.

Es cierto que el demandante hizo un acta con ese contenido, y que no firmó el arrendatario. Al respecto, remítase a la respuesta al hecho No. 8.

En todo caso y como manifestación unilateral, el demandante aceptó no haber hecho “*inspección del inventario general*”, mas sin embargo, recibir “*como cuerpo cierto*” el inmueble. No obstante, se reservó el derecho a entregar el paz y salvo al concluir, de forma unilateral, se reitera, que la entrega se ajustaba al contrato. Incluso, se abrogó la facultad de cobrar \$200.000.00 pesos por día que él mismo se demorara determinando si el inmueble se devolvió o no de acuerdo al contrato. Ello demuestra a todas luces el actuar abusivo del derecho y de mala fe del demandante. Más aún, cuando en ningún momento, y previo a la terminación del contrato, pidió verificar su estado, ni, terminado el contrato, allegó el abusivamente anunciado inventario.

Por último, valga indicar que no es cierto que se le hubiese impedido ingresar al inmueble previo a enero 30 de 2020 -aunque sí se le reprochó entrar al espacio de utilización exclusiva de la representante legal suplente sin previo aviso, lo que motivó un mensaje de audio enviado por ésta a aquel en señal de reproche- ni tampoco que la parte demandada se hubiese negado a organizar una fecha para una visita previa a fin de realizar la inspección. Se trata de una afirmación que falta a la verdad, por demás temeraria. Igualmente, esta parte hace expreso que la comunicación de fecha mayo 19 de 2018, supuestamente enviada por el demandante al representante legal de



la asociación demandada, nunca fue recibida, y de hecho hasta este momento desconocida. De ahí que ella no tenga fecha de recibido. En todo caso, no es cierto lo que en ella se indica, es decir, que supuestamente la arrendataria pretendía oscurecer indefinidamente el recinto, y en cambio, fue el arrendador quien ayudó a instalar una malla para oscurecerlo, precisamente, para que el bien inmueble objeto del contrato cumpliera su propósito, de escenario de teatro.

10. *Por lo anterior, y con el fin de que emitiera paz y salvo del contrato objeto de la presente acción el arrendador, mi poderdante fue citado a audiencia de conciliación en la Casa de Justicia de Barrios Unidos, tal como consta en el acta adjunta con la presente. La anterior diligencia no fue exitosa toda vez que mi poderdante le solicito el pago de los arreglos que él tuvo que realizarle al bien para que estuviera nuevamente en las condiciones en las cuales se entregó y así, pudiera nuevamente darlo en arrendamiento.*

Se admite, en lo que atañe a la ocurrencia de la audiencia de conciliación. Este hecho se verifica a partir de las constancias de no conciliación aportadas en la demanda.

Se aclara, no obstante, y como muestra adicional de la mala fe del demandante, que en esa oportunidad, es decir, para febrero 21 de 2020, fecha para la cual las supuestas obras de reparación habrían debido ya estar ejecutadas, lo pretendido por aquel era un pago que ascendía, no como ahora, a \$19.000.000.00, sino a \$13.500.000.00.

11. *Al realizar la entrega del bien inmueble, mi poderdante se percató que el mismo había sido objeto de daños y cambios que nunca fueron autorizados por él, los anteriores son los siguientes:*



Sobre este numeral, se estudiarán cada uno de sus literales individualmente. Sin embargo, se da respuesta a la afirmación genérica según la cual el bien fue objeto de daños y cambios.

Sobre el primero, se niega por cuanto el bien fue entregado en el mismo estado en el que fue recibido. Los anexos de la demanda no acreditan lo contrario. Cosa distinta es que el arrendador haya dejado de mantener el inmueble adecuadamente, y los daños a aquel ahora los trate de atribuir injustamente al actuar de la asociación arrendataria.

A. Tejas quebradas.

Se niega, toda vez que el estado de las tejas es anterior al contrato de arrendamiento, por lo que no corresponde a un deterioro del inmueble ocurrido durante su ejecución que pudiese significar que era obligación del arrendatario efectuar reparaciones locativas.

Se aportan, como anexo a esta demanda, los cruces de audio por WhatsApp entre el arrendador, el representante legal de la asociación arrendataria y la representante legal suplente de ella, Johanna Torres.

En ellos constan las repetidas ocasiones en las que, con ocasión de lluvias, los segundos le solicitaban al primero revisar y arreglar el techo porque había un gran número de goteras y filtraciones, que impedía destinar el bien para el fin contratado, a saber, la realización de espectáculos y pedagogía artísticos. Se aportan múltiples fotografías donde se evidencia la humedad en un espacio pintado de negro, lo que permite colegir que fueron tomadas durante la estancia del arrendatario en el bien arrendado, junto con fotos que acreditan las fechas en las que las primeras fueron tomadas.

Se reconoce, no obstante, que el arrendador en veces ordenó la reparación de dichas goteras, mediante la intervención de “Antonio” y del actor Cristian Solorzano; sin embargo, tales reparaciones no fueron suficientes frente a la



recurrente necesidad de realizarlas. Se aportan los audios cruzados entre arrendador y representantes legales principal y suplente de la entidad demandada, para acreditar el hecho mencionado.

En suma, las tejas requerían una reparación para que cumplieran su función de techo. Por consiguiente, se trataba de una reparación necesaria, no exigible al arrendatario. Valga indicar que ese vicio del bien no era evidente, pues se hizo notar con las primeras lluvias que siguieron a la fecha de inicio del contrato de arrendamiento. En todo caso, el hecho de que el arrendatario no hubiese dado por terminado el contrato sino promovido un arreglo de mutuo acuerdo, por cierto incumplido por el arrendador, según el cual el contrato seguiría en ejecución pero este último efectuaría las reparaciones necesarias, no atribuye de ningún modo al arrendatario el deber de asumir el arreglo del vicio preexistente al acto jurídico bilateral.

En todo caso, las fotografías aportadas por el demandante no tienen el poder suasorio de acreditar la existencia de estos daños alegados por él.

B. Desmonte del mezanine y fue trasladado al otro lado de la bodega. Al realizar este traslado, le quitaron un metro aproximadamente de los tres que tenía, además de ello, fue mal instalado, razón por la cual hicieron varios huecos a la pared dentro de los cuales no fue posible la instalación, y en consecuencia, volvieron a realizar dicha instalación dejando los huecos anteriores sin resanar.

Este hecho es parcialmente cierto. De forma verbal, y previo a celebrar el contrato de arrendamiento, el demandante le informó al representante legal de la asociación demandada que podía libremente desmontar el mezanine, porque no era de su interés. Este antecedente es de gran importancia para la ejecución del contrato.

En un caso de referencia pertinente, la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia (sentencia SC5185-2021, del 26 de noviembre de 2021, con



Magistrado Ponente Álvaro García Restrepo, radicado número 54405310300120130003801), indicó que el proceso negocial se trata de una fase preparatoria en donde se definen los términos del contrato. Por otro lado, señaló que para evidenciar la existencia de las negociaciones no es necesario acreditar la existencia de una oferta. Recordó la jurisprudencia sentada por la Corte en sentencia del 24 de julio de 2012 (Rad. No. 2005-00595-01), según la cual para determinar la intención de los contratantes al celebrar el negocio debe tenerse en cuenta, más allá de la literalidad de las cláusulas, el actuar de las partes en las etapas anteriores a la celebración del contrato. Concluyó la Corte, que las conversaciones preliminares al contrato e incluso a la negociación, *“una vez formado el consentimiento son parte integrante de él, y su importancia se traduce en servir de medios auxiliares para interpretar la verdadera intención de las partes, cristalizada en las cláusulas del contrato”* (se reitera lo señalado en sentencia de febrero de 2008, Rad. 2001-06915-01).

El motivo por el cual a la asociación demandada le interesaba cambiarlo de lugar y disponer de él tiene que ver con la causa del contrato: el arrendatario lo celebró para utilizar el espacio como un teatro y una escuela de actuación. Por lo tanto, no se trató de una mejora, pues no aumentó el valor del inmueble, con lo cual no era necesario una autorización expresa del arrendador para mover el mezanine. En cambio, fue una modificación en la disposición del espacio que componía el inmueble, además, autorizada por el propietario de la bodega. En consecuencia, las obras que el demandante realizó con motivo del desplazamiento del mezanine no son imputables a un incumplimiento contractual, sino a su propia conducta.

Debido a lo anterior, se hace necesario hacer referencia al principio según el cual el juez no puede amparar situaciones donde la vulneración de derechos de una persona se deriva de una actuación negligente, dolosa o de mala fe de su parte. Se trata del principio *“nemo auditur propriam turpitudinem allegans”*, reconocido como vinculante en el sistema de responsabilidad civil en Colombia conforme lo ha reconocido la Corte Constitucional (T-122 de 2017).



C. Dicho mezanine fue entregado en el lugar donde fue trasladado y no, donde se encontraba inicialmente.

Es cierto. No obstante, resulta pertinente la aclaración realizada frente al supuesto daño anterior.

D. Pintaron el piso de diferentes colores.

No es cierto. El piso del bien arrendado era de cemento, con huecos y suciedades. En partes tenía pintura de franjas amarillas, que permitían inferir que el lugar había sido utilizado como taller mecánico. Así se evidencia de las fotos que componen el inventario del inmueble a la fecha de entrega del arrendador al arrendatario. En ese mismo estado el arrendador entregó el piso al arrendatario cuando inició el contrato. Lo anterior, aunque para poder utilizar el espacio con los fines artísticos y pedagógicos especificados en el contrato, el demandado se vio en la necesidad de pintar el 20% del área del primer piso durante la ejecución contractual.

E. Instalación de amarres y tornillos para montar las oficinas desmontables que ellos tenían.

Es cierto. Sin embargo, no constituyó un daño al inmueble, y además se realizó con conocimiento del arrendador. Se realizó un montaje de una oficina improvisada que no requirió gran material, y posteriormente se efectuó el desmontaje para entregar el inmueble en las condiciones recibidas.

F. Pintaron la bodega de negro, pero previo a la entrega del bien la volvieron a pintar de blanco, en donde mancharon todo el piso de salpicaduras de pintura y no fue limpiado.

Es parcialmente cierto. En la fecha de inicio del contrato, el arrendador entregó al arrendatario el lugar con las paredes pintadas de blanco y gris. En efecto, y para cumplir el objetivo perseguido con el contrato de arrendamiento, el arrendatario cambió el color de paredes a negro. Luego, para entregar el



inmueble en el estado en el que se encontraba, el arrendatario volvió a pintar las paredes de blanco y gris, tal y como estaban originalmente.

En cuanto a las manchas del piso, el inmueble se entregó con ellas, debido a que se trataba de un piso de cemento con huecos, que acogía tierra y polvo en sus divisiones, y con líneas pintadas con color amarillo, que permitían inferir que el lugar había sido destinado a actividades de un taller mecánico. Por ende, las manchas del piso no son atribuibles a la pintura de las paredes realizada por el arrendatario. Ello, menos aún cuando el arrendatario instaló un piso de madera, usado como piso de un escenario y de un salón de clase artística, que cubría el 80% del piso de concreto; mientras tanto, el restante área era cubierta por una gradería con perfiles de metal y madera. Se aportan 2 videos en los que el representante legal de la entidad demandada evidencia el estado del inmueble en la fecha de entrega.

G. Instalación de un papel oscuro en la ventana del segundo piso, vidrios que se tuvieron que cambiar por cuanto ese papel no se pudo retirar.

Es cierto que se instaló un papel adhesivo oscuro sobre una ventana. Ello se realizó con la autorización del arrendador. Sin embargo, no constituyó un daño porque fue de fácil retiro; los daños producto de su retiro son, por ende, atribuibles al arrendador.

H. La tapa de un baño fue cambiada, por cuanto al recibirlo se encontró que tenía una más grande a la correspondiente.

Es parcialmente cierto. El arrendatario cambió la tapa del baño, debido a que era necesaria para el uso del baño y a pesar de ser un cambio necesario, no fue realizado a motu proprio por el demandante.

I. Pintaron la pared que era con ladrillo a la vista.



Es cierto. Sin embargo, se pintó con la autorización previa del arrendador. De igual modo, se pintó con un tono similar al tono del ladrillo original. Por ende, ni supuso un daño, ni un incumplimiento al contrato por parte del arrendatario.

Los anteriores daños, son de fácil percepción al ver las fotografías del estado en el que se entregó el bien y el estado en el cual fue recibido, así como, con los testimonios del maestro de obra y de mi poderdante.

Esta afirmación se niega y le corresponde al demandante probar su veracidad. Resulta oportuno hacer referencia a las pruebas aportadas en la demanda. El rollo fotográfico aportado, a partir del cual el demandante pretende demostrar el estado en que fue restituido el bien inmueble, no es prueba suficiente para acreditar aquello.

En todo caso, tal y como se afirmó al referirse a los literales de este hecho, los daños del inmueble son anteriores al contrato de arrendamiento. En otras palabras, no puede esperarse, como lo plantea el demandante, que el arrendatario se encuentre en la obligación de efectuar reparaciones con el objeto de mejorar el estado del inmueble con respecto al estado en que fue entregado.

Su Señoría, téngase en cuenta, como será explicado en detalle posteriormente, que las reparaciones del estado del bien inmueble, con respecto a los daños o a su mal estado anterior al contrato de arrendamiento, no pueden considerarse como reparaciones locativas. Esto por cuanto, el artículo 1998 del Código Civil prevé que el arrendatario se encuentra obligado a realizar las reparaciones locativas, considerando por estas aquellas que son consecuencia del “*deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes*”. Estas no eran una reparación locativa, pues no deriva de un deterioro consecuente a la culpa del arrendatario, en la



medida, que como se señaló previamente, se trata de un estado anterior al contrato.

En gracia de discusión, si se considera que los daños debieron ser reparados por concepto de reparaciones necesarias, el demandado no será responsable por no haberlas realizado. Esto se debe, en primer lugar, a que el Código Civil obliga al arrendatario a efectuar las reparaciones locativas, no las necesarias. En segundo lugar, porque en el contrato de arrendamiento se pactó que el arrendatario no podría realizar reparaciones distintas a las locativas sin previa autorización del arrendador. Por último, el arrendatario, tal y como consta en la captura de pantalla del chat de fecha del 26 de enero de 2019, inició un diálogo con el arrendador con el fin de que se realizaran las reparaciones necesarias, y éstas, como se evidencia a partir de la conversación, no fueron realizadas por la negligencia del arrendador.

Por último, téngase en cuenta su Señoría, que los daños ahora reclamados por el demandante, debieron ser objeto de reparaciones necesarias. Estas de conformidad con el artículo 1993 del Código Civil y concorde a lo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento, el arrendatario no podía realizar las reparaciones a pesar de ser indispensables, puesto que no contaba con la autorización del arrendador. De esta forma, el arrendador debió actuar de conformidad con el artículo referido y al haber sido notificado de la necesidad de la reparación realizarla por su cuenta.

12. *Para volver al estado anterior del mezanine, se realizó una cotización por el valor de dieciséis millones de pesos (\$16.000.000), situación que, al ser valorada por mi poderdante, decidió dejar el mezanine en el lugar que fue trasladado por el arrendatario, toda vez que no contaba con el dinero correspondiente con el fin de volver a realizar un nuevo mezanine con las características y medidas que tenía el anterior.*



No le consta a la parte demandada. Es un hecho que ocurre con posterioridad a la terminación del contrato de arrendamiento y a la restitución del inmueble. Sin embargo, no resulta verosímil, toda vez que el traslado inicial del mezanine, por parte del arrendatario, que además contó con la autorización expresa del arrendador, costó \$900.000.00, adicional al costo del cambio de las tablas de madera podrida que se encontraban en el piso del bien al momento de que el arrendador lo entregó al arrendatario, y que fue voluntariamente asumido por el arrendatario. Resulta además reprochable, desde la perspectiva de la buena fe, que el arrendador no hubiese informado al arrendatario de esa cotización, para impedirle, se presume, buscar una acorde al precio del mercado. Finalmente, se cuestiona la acreditación de dicho valor con base en insuficientes pruebas documentales que no lo comprueban.

13. *Por todo lo anterior, le fueron necesarios a mi poderdante y propietario de la bodega objeto del contrato de arrendamiento en asunto, realizar arreglos por un valor total de cinco millones trescientos cincuenta mil pesos (\$5.350.000), los cuales se pagaron en cuatro (4) pagos de acuerdo con los recibos de caja adjuntos con la presente demanda.*

No le consta a la parte demandada. Es un hecho que ocurre con posterioridad a la terminación del contrato de arrendamiento y a la restitución del inmueble.

Su Señoría, téngase en cuenta que por la cuantía de los pagos que el demandante alega haber realizado, se tratan de pagos que según lo indican las reglas de la experiencia se efectúan por medio de pagos en tarjeta o transferencias bancarias. En consecuencia la falta de constancia de estos pagos en los extractos bancarios del demandante llevan a suponer que estos son inexistentes. Para lo anterior se solicita la exhibición de los extractos bancarios del demandante.



Por otro lado, por considerarlo pertinente su Señoría debería tenerse en cuenta la capacidad económica del demandante para realizar dichos pagos. El hecho de que se verifique la falta de capacidad patrimonial conlleva a concluir que dichos pagos en realidad no se realizaron. Esto podrá verificarse a partir de la información exógena de los ingresos, pasivos y patrimonio del ejecutante.

Resulta además reprochable, desde la perspectiva de la buena fe, que el arrendador no hubiese informado al arrendatario de esa cotización, para impedirle, se presume, buscar una acorde al precio del mercado.

14. *Al anterior contrato de obra, fue necesario realizar otrosi por un valor de tres millones doscientos ochenta mil pesos (\$3.280.000), para un valor total de los arreglos de ocho millones seiscientos treinta mil pesos (\$8.630.000).*

No le consta a la parte demandada. Es un hecho que ocurre con posterioridad a la terminación del contrato de arrendamiento y a la restitución del inmueble. Téngase en cuenta lo explicado con respecto a la capacidad económica del demandante en la respuesta al hecho anterior.

Resulta además reprochable, desde la perspectiva de la buena fe, que el arrendador no hubiese informado al arrendatario de esa cotización, para impedirle, se presume, buscar una acorde al precio del mercado.

15. *El día quince (15) de julio de dos mil veintiuno (2021), se adelantó diligencia de conciliación extrajudicial con los aquí demandados, en el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición – Conalbos, centro que emitió constancia de no acuerdo en virtud de la imposibilidad de acuerdo entre las partes. En consecuencia, se entiende agotado el requisito de procedibilidad establecido en la Ley 640 de 2001.*

Es cierto.



Excepciones de mérito.

1. Inexistencia de la obligación supuestamente incumplida - inexistencia del incumplimiento contractual del arrendatario

Regulación legal sobre mejoras y reparaciones.

En primera medida, es necesario tener en cuenta que la ley civil es supletiva respecto de la regulación que las partes de un contrato de arrendamiento realicen sobre las mejoras y las reparaciones a un inmueble.

Ante el silencio del contrato de arrendamiento, le corresponde al arrendatario únicamente asumir las reparaciones locativas¹; entretanto, el arrendador debe asumir las necesarias².

Las mejoras o reparaciones locativas son, según lo define el artículo 1998 del Código Civil, “... las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros en paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.”. De igual modo, señala el artículo 2028 del Código Civil, ya como regla especial de los arrendamientos de inmuebles, que “Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y usos legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción”.

¹ Artículo 1997, inciso 1o, del Código Civil: “El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia”. Artículo 1997 del Código Civil: “El arrendatario está obligado a las reparaciones locativas...”.

² Artículo 1985 del Código Civil: “La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. - Pero será obligado el arrendador aún a las locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. - Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones”.



De ahí que el artículo 2029 del Código Civil señala que le corresponde al arrendatario especialmente *“1. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen. 2. A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques. 4. A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras...”*; y que el artículo 2030 añade que le corresponde *“...mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollinar las chimeneas”*.

También, el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015 las define como *“aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y-o volumétricas - Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas”*.

Las reparaciones no locativas se definen por oposición. Es decir, las que afectan la estructura portante, la distribución interior, las características funcionales, formales y volumétricas. Hacen parte de las reparaciones no locativas las mejoras necesarias, las mejoras útiles y las mejoras voluntarias.

Las únicas mejoras que en cualquier evento debe por regla general finalmente asumir el arrendador son las mejoras necesarias³. Es importante para este

³ Artículo 1982, numeral 2o, del Código Civil: “El arrendador es obligado:... 2) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. 3) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”. Artículo 1985, inciso 1o, del Código Civil, arriba citado. Artículo 1993 del Código Civil: “El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciere por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no



caso recalcar que la calidad de “necesaria” o “indispensable” de la mejora depende del fin del contrato de arrendamiento, o lo que es lo mismo, del fin para el cual se pretende utilizar por parte del arrendatario la cosa, en este evento, la bodega.

Las mejoras útiles no son obligadas ni para el arrendador ni para el arrendatario, por regla general. Pero es facultad del arrendador el hacerlas. Por lo tanto, si el arrendatario las hace sin autorización del arrendador, éste no tiene el deber de reconocerlas⁴.

Regulación contractual sobre mejoras y reparaciones.

En este caso, la cláusula décimo séptima del contrato indicaba que el arrendatario podría hacer sin permiso mejoras locativas, lo cual reitera las reglas generales. Para el resto de mejoras, debía contar con el permiso escrito del arrendador, so pena de que éste no se las reconociera. Es decir, la cláusula en momento alguno le asignaba al arrendatario el deber de asumir las reparaciones o mejoras no locativas.

Ahora bien, para determinar cuáles mejoras eran las necesarias en este evento, se debe recalcar la cláusula tercera del contrato, conforme a la cual:

“EL ARRENDATARIO se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para realizar las actividades que se indican en el certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá, según la inscripción No. S0006729 del 13 de nov. 1997 objeto de la empresa: En especial la investigación, planificación y realización de obras en las artes escénicas, (teatro gestual, dramático, danza, etc.) difusión de proyectos culturales, sala de teatro y proyectos de formación. Salvo cualquier tipo de actividad

trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad”.

⁴ Artículo 1994 del Código Civil: “El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada’ a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.”.



prohibida por la ley. Por ser una entidad tendrá estudiantes y eventualmente público, la ASOCIACIÓN CULTURAL CASA DEL SILENCIO MAISON DU SILENCE, se compromete a tramitar ante las autoridades competentes permisos necesarios para su funcionamiento”.

Lo anterior quiere decir que aquellos daños en el inmueble que impedían esas actividades debían ser completamente reparados por el arrendador y ahora demandante. Por supuesto, como se indicó previamente, ellas incluían las que involucran la estructura portante, la distribución interior, las características funcionales, formales y volumétricas de la bodega.

Por último, téngase en cuenta que la citada cláusula debe leerse a la luz del artículo 1603 del Código Civil, según el cual, “*los contratos deben ejecutarse de buena fe*”. El postulado de buena fe, implica que cada parte ejecute el contrato de tal forma que se realice la finalidad perseguida al celebrarlo. Es así como al recordar la definición del arrendamiento de cosas contenida en el artículo 1973 del Código Civil, según la cual las partes se obligan una a entregar el goce de la cosa y otra a pagar un determinado precio por ello, se entiende que una cláusula como la ahora estudiada no podría ser ejecutada de forma tal que se impida el goce de la cosa al arrendatario. Ello, pues éste es el fin perseguido al contratar. Esto quiere decir que resulta contrario a la buena fe interpretar esta cláusula en un sentido que autorice el abuso del derecho del arrendador.

Estado del inmueble.

Según el ordenamiento jurídico-civil, la responsabilidad del arrendatario por el estado de la cosa se debe verificar al momento de restituir la cosa al arrendador. Esta responsabilidad se configura ante el incumplimiento del deber de conservar el buen estado de la cosa. Por ende, en esos eventos es necesario acreditar que la cosa se encuentra deteriorada y aquello ocurrió durante la ejecución del contrato. Así se colige del artículo 2005, inciso 2o,



del Código Civil, según el cual el arrendatario deberá restituir la cosa en el estado en que le fue entregada.

Por consiguiente, el arrendatario no se encuentra obligado a realizar las reparaciones necesarias por el mal estado de la cosa, mucho menos las que anteceden a la celebración del contrato. En consecuencia, la parte demandada nunca infringió el deber contractual alegado en la demanda.

Mejoras sobre el inmueble.

El artículo 1993 del Código Civil, autoriza al arrendatario a realizar mejoras indispensables al bien inmueble. Adicionalmente, la norma establece que el arrendador deberá reembolsar al arrendatario los costos de estas mejoras en aquellos casos en que medie su autorización previa o que habiendo sido notificado de la necesidad de la mejora no la realizó oportunamente.

Sin embargo, la cláusula décima del contrato de arrendamiento no permite al arrendador realizar mejoras, aún siendo indispensables, sobre el bien sin autorización del arrendador.

De esta forma, resulta oportuno recalcar lo ya mencionado al contestar los hechos primero, onceavo literales “G” e “I” y el hecho 12, en donde se afirma que las mejoras realizadas fueron realizadas con previa autorización del arrendador.

En gracia de discusión, en caso de considerarse que no mediaba autorización del arrendador, téngase en cuenta la necesidad de las mejoras para el uso del bien.

El artículo 1990 del Código Civil indica que el arrendatario tiene derecho a la terminación y a la rescisión del contrato en caso de que el mal estado de la cosa le impida hacer uso de ella. Ello ocurre cuando el mal estado se da luego de celebrado el contrato, siempre y cuando no exista culpa del arrendatario. En esta medida, se establece una responsabilidad en cabeza del arrendador



de asegurar el buen estado de la cosa. En este supuesto, el arrendador ni siquiera podría alegar causa extraña para librarse de responsabilidad⁵.

Posteriormente, los artículos 1991 y 1992, *ibídem*, regulan la indemnización de perjuicios a la que tendrá derecho el arrendatario en caso de vicios de la cosa. De estas consideraciones, se concluye que el arrendador se encuentra obligado a mantener el estado de la cosa en forma tal que se garantice su uso al arrendatario.

Por otro lado, considérese lo señalado en el artículo 1993 del Código Civil, según el cual el deber que tiene el arrendatario de informar oportunamente al arrendador sobre la necesidad de la mejora y su incumplimiento, no son requisitos para que el arrendatario efectúe las mejoras, sino para que le sean reembolsados los gastos en que incurrió. En consecuencia, a la luz de este artículo, no incumple el contrato el arrendatario que realiza mejoras necesarias sobre el bien, aún sin haber notificado al arrendador.

Con base en lo anterior, se concluye, que es evidente a la luz de la normativa vigente, que las obligaciones del arrendador y las facultades del arrendatario se encuentran encaminadas a garantizar a este el uso de la cosa. Por lo tanto, resulta contrario a la finalidad del contrato pretender que el arrendatario indemnice al arrendador por haber realizado mejoras indispensables para el uso del bien.

Falta de incumplimiento.

De todo lo hasta este momento expuesto resulta corolario que el arrendatario demandado no incumplió con sus obligaciones en el contrato de arrendamiento, toda vez que el bien fue restituido en el estado en que se encontraba al momento de celebrar el negocio. También, que el arrendatario no se encuentra obligado a restituir el bien en un mejor estado frente al cual

⁵ Tamayo Jaramillo, Javier (2007) *Tratado de Responsabilidad Civil*. Tomo I, segunda edición, novena reimpresión julio 2018. Editorial Legis.



le fue entregado. Finalmente, que las mejoras realizadas sobre el bien fueron autorizadas por el arrendador o en todo caso su necesidad para garantizar el uso de la cosa justifica que fueran realizadas sin dicha autorización.

Obligación de medio.

En virtud del último inciso del artículo 2005 del Código Civil, la obligación del arrendatario de restituir la cosa en el estado en que le fue entregada es una obligación de medios. Por consiguiente, el arrendatario se exonera de responsabilidad probando la falta de culpa. El artículo referido es del siguiente tenor, “*En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable*”.

Del artículo citado, se subraya que si bien el arrendatario demandado deberá probar la falta de culpa, la prueba del deterioro del bien durante la ejecución del contrato, sigue correspondiendo al arrendador.

Cabe destacar que, de las conversaciones de WhatsApp intercambiadas entre el demandado y el demandante, así como entre el primero y los dependientes del segundo, se evidencia que el arrendatario diligentemente buscó al arrendador para que se realizarán las mejoras necesarias. Así mismo, con las declaraciones que sean rendidas por los testigos en audiencia, se comprobará que el arrendatario fue diligente en el manejo del deterioro del bien.

Carga de la prueba.

En adición a los argumentos antes expuestos, téngase en cuenta, su Señoría, que, en concordancia con el artículo 167 del Código General del Proceso, según el cual “*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*”, la prueba del incumplimiento del contrato le corresponde al demandante. Esto quiere decir



que el arrendador demandante que pretenda que se declare el incumplimiento de la obligación de restituir la cosa en el estado en que fue entregada deberá probar el estado en que se entregó el bien y su deterioro.

Reiterando lo ya mencionado al contestar los hechos de la demanda, el demandante no aportó prueba suficiente que permita determinar el estado en que se encontraba el bien al momento de su entrega, así como no logra acreditar que el deterioro del bien sea haya ocasionado durante la ejecución del contrato ni se comprueba que el estado en que el bien fue restituido. Falla en este sentido el demandante de este proceso en acreditar el incumplimiento del contrato.

Responsabilidad civil contractual.

Dado que el presente asunto corresponde a un conflicto de responsabilidad civil contractual, resulta pertinente valorar si los requisitos para declararla se encuentran verificados, análisis que se hará a partir de los argumentos anteriormente presentados.

En primer lugar, habría que recordar que los elementos cuyo cumplimiento es indispensable para que prospere la pretensión declaratoria de responsabilidad civil contractual son: (i) la celebración de un contrato válido entre las partes; (ii) el incumplimiento del demandado; (iii) la comprobación de un daño; (iv) y, el nexo de causalidad entre el incumplimiento y el daño.

Desde estos elementos, el único que se encuentra comprobado y que se admite por la parte demandada, es la existencia de un contrato válido celebrado entre las partes del litigio.

Ahora bien, en lo que respecta al incumplimiento del demandado, este requisito no se encuentra acreditado, tal y como se explicó al hacer referencia a la inexistencia de incumplimiento.



En cuanto al elemento de daño, hay que tener en cuenta que el demandante no exige únicamente el reconocimiento del perjuicio estimado en la cláusula penal, puesto que se pretende se condene a la parte demandada al pago de los gastos en que el demandante afirma haber incurrido o que incurrirá para realizar las mejoras que él considera necesarias. De esta forma, si bien la existencia de la cláusula penal exime al demandante de probar que la inejecución del contrato le causa un perjuicio, no sucede lo mismo con los perjuicios que reclame más allá de los consagrados en la cláusula.

Por lo tanto, en consideración a lo expuesto en esta contestación en cuanto al mal estado del bien antes de la celebración del contrato y que las mejoras necesarias realizadas fueron autorizadas o en todo caso indispensables para que el arrendador diera el uso pactado al inmueble, se concluye que no se verifica la existencia de un daño patrimonial o extrapatrimonial al demandante que deba ser indemnizado.

Por último, en lo referente al nexo de causalidad, este no amerita ser estudiado, toda vez que como se indicó no se verifica la existencia de un incumplimiento y de un daño de los cuales se pueda predicar un nexo de causalidad.

Respuesta a las pretensiones.

1. *“PRIMERA- DECLARAR que la Asociación cultural Casa del Silencio Maison Du Silence, incumplió su obligación contractual de restituir el bien inmueble en el mismo estado en que se le entregó al terminar el contrato”.*

La parte demandada se opone. Quienes componen la parte demandada nunca han incumplido el contrato de arrendamiento. Como se indicó previamente, la entrega del inmueble se hizo en el mismo estado en el que fue recibido, y las variaciones que pudieron existir fueron producto de la autorización expresa del demandante, en su calidad de arrendador.



2. *“SEGUNDA- DECLARAR que la Asociación cultural Casa del Silencio Maison Du Silence, es civilmente responsable de todos los daños y perjuicios sufridos con ocasión al incumplimiento del contrato”.*

La parte demandada se opone. Primero, porque la parte demandada nunca incumplió el contrato. Segundo, porque el demandante no ha sufrido ningún daño que provenga de la conducta contractual o incluso extracontractual de quienes componen la parte demandada.

3. *“TERCERA- CONDENAR a la Asociación cultural Casa del Silencio Maison Du Silence, al pago de OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$8.630.000), por concepto de daño emergente ocasionado del incumplimiento del contrato.”.*

La parte demandada se opone. Primero, porque lo que el demandante califica de daño es en realidad la propia y voluntaria disposición patrimonial realizada por él en pro del deplorable estado de su inmueble, y en ningún caso un sufrimiento causado por la parte demandada.

4. *“CUARTA- CONDENAR a la Asociación cultural Casa del Silencio Maison Du Silence, al pago de las cláusula penal consagrada en la cláusula décima primera del contrato, por un valor de DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$10.440.000.00).”.*

La parte demandada se opone. La cláusula penal incluida en el contrato se supedita al incumplimiento de la parte contra la cual se pretende hacer efectiva. Como en este evento, la parte demandada no incumplió, la cláusula penal no se activa.

5. *“QUINTA- Las sumas dinerarias a las que se condene a pagar a los demandados, deberán ser indexadas a la fecha del pago.”.*

La parte demandada se opone. No se trata de una pretensión sino de una precisión o complemento a una pretensión distinta.



6. “Se *CONDENE* a los demandados, al pago de los intereses moratorios desde la ejecutoria de la sentencia hasta la fecha del pago efectivo.”.

La parte demandada se opone. No procede la condena de intereses moratorios porque no hay una obligación incumplida de la parte demandada.

7. “Se *CONDENA* a los demandados al pago de las costas y agencias en derecho que se causen en el transcurso del proceso”.

La parte demandada se opone. No procede la condena reclamada porque la parte demandada no será ni debe ser condenada en la presente actuación.

Pruebas.

Documentales.

1. Fotografías del estado del inmueble durante la ejecución del contrato.

Pertinencia. A través de este medio documental se busca comprobar que el mal estado del inmueble se deriva de momentos anteriores al contrato. Así mismo, se comprueba la necesidad de realizar reparaciones necesarias en el inmueble, las cuales se encontraban a cargo del arrendador, quien no las realizó por negligencia.

Conducencia. La ley no exige un determinado medio de prueba para acreditar los hechos que justifican la pertinencia.

Utilidad. Es útil por cuanto permite esclarecer el mal estado en que se encontraba el inmueble al momento de su entrega, así como permite comprobar a través de él la negligencia del arrendador.

2. Capturas de pantalla del chat entre arrendador y arrendatario.

Pertinencia. Este medio probatorio, busca verificar el hecho de que el arrendatario informara al arrendador de la necesidad de efectuar



reparaciones en el bien. Igualmente, se constata que el arrendador indicó que se encargaría de las reparaciones pertinentes, y, sin embargo, no las realizó. Lo anterior resulta pertinente, por cuanto está dirigido a demostrar que el estado del inmueble es culpa del arrendador.

Conducencia. No se exige por ley un medio probatorio específico para acreditar la negligencia del arrendador en la realización de reparaciones indispensables.

Utilidad. La utilidad de la prueba radica en que al consistir en la conversación intercambiada entre arrendador y arrendataria, permite verificar los hechos que acreditan su pertinencia.

3. Se aportan los videos VID_20200130_173910 (1).mp4 y VID_202000130_175617 (2).MP4.

Pertinencia. Son pertinentes en la medida que muestran el estado real de la bodega al momento en que el inmueble fue restituido al arrendador. La evidencia de que los videos corresponden a la fecha de restitución se encuentra en su número, el cual es asignado por el celular en que fueron grabados. De esta forma los números asignados deben tenerse en cuenta de la siguiente forma 2020(año)01(mes)30(día) de lo cual se concluye que ambos videos corresponden al 30 de enero de 2020.

Conducencia. No se exige un medio probatorio específico para acreditar el estado en que restituye el bien arrendado.

Utilidad. Al corresponder los videos a la fecha de terminación del contrato estos dan claridad sobre el estado en que se restituyó.

4. Chat de WhatsApp entre Johanna Torres Robledo y Oscar Ricardo Guerrero Fajardo. El archivo del chat se aporta junto con las notas de voz del chat.



Pertinencia. En los mensajes del chat y especialmente en las notas de voz se evidencian las solicitudes que reiteradamente presentaron el arrendatario y los demás agentes que hicieron uso del inmueble en su nombre para que este solucionara los defectos del inmueble. Igualmente, se verifica la fecha a partir del cual se presentaron estas solicitudes, esto es por lo menos desde el 9 de marzo de 2018, fecha de la primera nota de voz. De esta forma se constata que el arrendatario presentó la solicitud para efectuar las reparaciones necesarias oportunamente y que el arrendador no fue diligente en su realización.

Conducencia. No se exige por la ley un determinado medio de prueba para verificar la oportunidad de la noticia de la necesidad de reparaciones presentada por el arrendatario al arrendador, así como tampoco se exige para demostrar la falta de oportunidad del arrendador en realizar las reparaciones.

Utilidad. El medio resulta útil, en la medida que esclarece la omisión del arrendador en la realización de mejoras necesarias.

Testimoniales.

1. Se solicita la comparecencia de Johanna Torres Robledo, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.014.129, con domicilio en la carrera 21 No. 70a-22, apartamento 302.

Pertinencia. La información suministrada por el testigo será pertinente para acreditar el estado en que se recibió el bien, al igual que podrá declarar con respecto a que el deterioro del bien causó filtraciones de agua en el inmueble. Por otra parte, podrá dar testimonio del hecho de que se notificara al arrendador sobre esta situación.

Conducencia. No se exige un determinado medio probatorio para acreditar los hechos que argumentan su pertinencia.



Utilidad. Este medio probatorio resulta útil, pues la testigo corresponde a la persona que envió las notas de voz al arrendador notificando la situación de deterioro del bien. Por lo tanto, a través de sus declaraciones se esclarecerá la situación del inmueble y la necesidad de efectuar reparaciones que no fueron autorizadas por el arrendador ni realizadas por él mismo.

2. Chrystian Eduardo Solorzano Arenas identificado con cédula de ciudadanía No. 1.032.378.994, quien podrá ser citado en la calle 70a # 12-56 y cuenta con correo electrónico rapaizdoido@gmail.com.

Pertinencia. El testigo solicitado participó en la adecuación del inmueble para el uso pactado en el contrato. Igualmente colaboró para entregar el inmueble en el estado en que se encontraba al ser entregado al arrendatario. Así mismo, realizó trabajos para evitar la inundación del inmueble como consecuencia del mal estado de las tejas en el momento en que se hizo su entrega por el arrendador al arrendatario.

Conducencia. Es conducente, por cuanto la ley no exige un medio probatorio específico para acreditar el estado del bien al momento de ser entregado al arrendatario, su adecuación para el uso pactado ni para probar el hecho de que se entregara en las mismas condiciones en que se recibió.

Utilidad. La utilidad de la prueba solicitada se debe a su capacidad de acreditar los hechos que justifican su pertinencia.

3. Héctor Eduardo Florez Rojas, quien tiene su domicilio en la casa contigua al inmueble arrendado, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.351.426, quien podrá ser notificado en la carrera 23 #69-1, así como al correo electrónico marx0612@hotmail.com.

Pertinencia. El testigo presencié de primera mano la fuga de agua consecuencia del mal estado de las tejas del inmueble al día siguiente de que fue entregado por el arrendador al arrendatario. Resultando su declaración



pertinente, puesto que da testimonio del estado en que se encontraba el inmueble en el momento en que se celebró el contrato.

Conducencia. La ley no exige un determinado medio probatorio para acreditar el estado en que se encontraba el inmueble al momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

Utilidad. Resulta útil, toda vez que brinda claridad sobre el estado del inmueble al momento de su entrega por el arrendador.

4. Oscar Andrés Pinzón Rodríguez, ornamentador, contratado para el traslado del mezzanine y construcción de gradería modular, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.028.146, con domicilio en la carrera 21 #69-28 y cuenta con correo electrónico soldarideas@gmail.com.

Pertinencia. El testigo presenció la restitución del inmueble al arrendador. En consecuencia conoce el estado en que este se encontraba en ese momento. Así mismo conoce cómo se dio el traslado del mezzanine y el costo de éste, lo cual resulta pertinente puesto que permite comparar el valor que el demandante afirma que tiene trasladarlo.

Conducencia. La ley no exige un medio probatorio específico para acreditar los hechos que argumentan la pertinencia.

Utilidad. Resulta útil por poder declarar la forma en que se dieron los hechos que justifican su pertinencia, hechos que fueron constatados por el testigo de forma directa.

5. Demian González Gómez, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.010.173.111, con domicilio en la calle 4 #39-49, apartamento 201, Bogotá D.C. y con correo de notificaciones quijotedemian@gmail.com.

Pertinencia. El testigo solicitado presenció de primera mano el estado en que se encontraba el bien en el momento en que fue entregado al arrendatario.



Igualmente, evidenció la necesidad de mejoras que no fueron realizadas por negligencia del arrendador. De la misma forma, que puede dar fe sobre las dificultades que implicó este deterioro en el uso del inmueble. Por lo tanto, resulta pertinente para los hechos objeto de prueba en este proceso.

Conducencia. Es conducente, por cuanto la ley no exige un medio probatorio específico para acreditar el estado del bien al momento de ser entregado al arrendatario, para comprobar la necesidad de mejoras ni para verificar el efecto que el deterioro del bien tuvo en la posibilidad de darle el uso por el cual se celebró el contrato de arrendamiento.

Utilidad. La utilidad de la prueba solicitada se debe a su capacidad de acreditar los hechos que justifican su pertinencia.

6. Marcela Edith Quintero Castañeda, identificada con cédula de ciudadanía No. 3.208.041.117 domiciliada en la avenida carrera 80 #53a-90 sur, conjunto residencial Manuel Mejía, bloque 7, apartamento 404, Bogotá D.C., y cuenta con correo electrónico marcequincas1982@gmail.com.

Pertinencia. El testigo solicitado presencié de primera mano el estado en que se encontraba el bien en el momento en que fue entregado al arrendatario. Igualmente, evidenció la necesidad de mejoras que no fueron realizadas por negligencia del arrendador. De la misma forma, que puede dar fe sobre las dificultades que implicó este deterioro en el uso del inmueble. Por lo tanto, resulta pertinente para los hechos objeto de prueba en este proceso.

Conducencia. Es conducente, por cuanto la ley no exige un medio probatorio específico para acreditar el estado del bien al momento de ser entregado al arrendatario, para comprobar la necesidad de mejoras ni para verificar el efecto que el deterioro del bien tuvo en la posibilidad de darle el uso por el cual se celebró el contrato de arrendamiento.



Utilidad. La utilidad de la prueba solicitada se debe a su capacidad de acreditar los hechos que justifican su pertinencia.

7. Franklyn Felipe Mendoza Olarte, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.019.999.645, con domicilio en la calle 1 sur No. 68d-69 y cuenta con correo electrónico felipemendozaolarte@gmail.com.

Pertinencia. El testigo participó en la adecuación del bien inmueble para su uso según lo pactado en el contrato de arrendamiento. Adicionalmente, colaboró en las labores necesarias para restituir el inmueble en las condiciones en las que fue entregado. Así mismo, presenció las dificultades ocasionadas por el mal estado en que se encontraban las tejas del inmueble desde el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

Conducencia. No se exige por la ley un determinado medio probatorio para probar los hechos que justifican su pertinencia.

Utilidad. Resulta útil, puesto que el testigo al haber presenciado de forma directa el estado de las tejas del inmueble, haber ayudado en la adecuación del espacio para su uso y colaborar en la restitución del inmueble, su declaración brinda claridad sobre estos hechos relevantes para el proceso.

8. Rafael Eduardo Sarmiento Zarate, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.170.724, con domicilio en la carrera 84A #71b-21, apartamento 502, Bogotá D.C.

Pertinencia. El testigo solicitado presenció de primera mano el estado en que se encontraba el bien en el momento en que fue entregado al arrendatario. Igualmente, evidenció la necesidad de mejoras que no fueron realizadas por negligencia del arrendador. De la misma forma, que puede dar fe sobre las dificultades que implicó este deterioro en el uso del inmueble. Por lo tanto, resulta pertinente para los hechos objeto de prueba en este proceso.



Conducencia. Es conducente, por cuanto la ley no exige un medio probatorio específico para acreditar el estado del bien al momento de ser entregado al arrendatario, para comprobar la necesidad de mejoras ni para verificar el efecto que el deterioro del bien tuvo en la posibilidad de darle el uso por el cual se celebró el contrato de arrendamiento.

Utilidad. La utilidad de la prueba solicitada se debe a su capacidad de acreditar los hechos que justifican su pertinencia.

Declaración de parte.

Con fundamento en el artículo 198 del Código General del Proceso se solicita el interrogatorio de parte del demandante Oscar Ricardo Guerrero Fajardo.

Pertinencia. Por medio de las declaraciones que el demandante rinda en el interrogatorio de parte, se pretende probar la forma en los acuerdos previos a los que se llegó en la etapa preliminar del contrato, así como acreditar que las conversaciones de WhatsApp cuyas constancias se aportan con el presente documento efectivamente se dieron entre el demandante y Johanna Torres Robledo y entre aquél y Carlos Agudelo Plata. La pertinencia resulta entonces del interés de buscar que por este medio se acrediten hechos relevantes para el proceso.

Conducencia. La ley no exige un medio probatorio en concreto para comprobar los hechos que argumentan la pertinencia del medio probatorio solicitado

Utilidad. La utilidad radica en que a partir de éste es posible constatar los hechos que justifican la pertinencia.

Oficio a entidad pública.

Se solicita su Señoría que se oficie a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, para que suministre la información exógena correspondiente a los



ingresos, pasivos y patrimoniales de la parte ejecutante, para los años 2020 y 2021.

Pertinencia. La información a obtener versa sobre la capacidad económica del demandante, y con ella se pretende probar la falta de capacidad de él para realizar los pagos que afirma haber efectuado en los hechos 13 y 14 de la demanda. Esto es pertinente pues en concordancia con el artículo 240 del Código General del Proceso, se trata de un hecho indicador de la inexistencia de tales pagos por incapacidad de haberlos realizado.

Conducencia. Es conducente dado que no se exige por la ley un determinado medio de prueba para acreditar el hecho en cuestión. Así mismo, téngase en cuenta que esta información no pudo ser obtenida por derecho de petición ni de forma directa, toda vez que se trata de información que goza de reserva en virtud de los artículos 583 y 584 del Estatuto Tributario. Finalmente, es igualmente conducente, porque su Señoría tiene la potestad de levantar dicha reserva, conforme lo estableció la Corte Constitucional en la sentencia C-498 de 1995.

Utilidad. Esta prueba aporta claridad con respecto a la situación económica del demandante, lo cual como ya se explicó resulta pertinente para el proceso. En consecuencia debe ser considerada útil.

Exhibición de documentos.

En virtud del artículo 265 y 266 del Código General del Proceso, se solicita a su Señoría ordenar al demandante, la exhibición de los extractos bancarios de las cuentas a su nombre correspondientes a febrero de 2020 mes en que según se aprecia en los recibos de caja aportados con la demanda, se habrían realizado los pagos para los arreglos de la bodega.

Pertinencia. Su Señoría téngase en cuenta que los recibos son por un total de \$8.630.000 de los cuales al parecer se habría pagado un total de



\$8.000.000, valores que por su cuantía, las reglas de la experiencia indican que se realizan por transferencia bancarias o pagos con tarjeta. De manera tal, que los extractos bancarios cuya exhibición se solicita resultan idóneos para determinar la veracidad de este hecho. En caso de que se afirme que dichos pagos fueron realizados en efectivo, esto deberá tenerse como un indicio en contra de ellos, por cuanto, como se señaló, la cuantía de estos indica que por regla general no es esta la forma en que se realiza el pago. Por lo anterior, resulta pertinente verificar la existencia de las transacciones bancarias.

Conducencia. Es conducente, en la medida que la ley no exige un medio probatorio en particular para acreditar la falta de transacciones bancarias. Téngase en cuenta su Señoría, que el artículo 267 del Código General del Proceso, al contemplar la posibilidad de que los terceros se opongan a “*exhibir documentos de su propiedad exclusiva, cuando gocen de reserva legal o la exhibición les cause perjuicio*”, contempla dicha facultad justamente con respecto a terceros, concepto que se contrapone al de parte. Por consiguiente, entiéndase su Señoría que el carácter de reservado de los extractos bancarios del demandado, no le otorga a éste la posibilidad de oponerse a la exhibición de aquellos.

Utilidad. Será útil en la medida que esclarece la inexistencia de los pagos que el demandante afirma haber realizado.

Notificaciones.

El apoderado de los demandados y éstos recibirán notificaciones en la carrera 2 No. 12-36 Sur, Cajicá, Cundinamarca, así como al correo electrónico carlosdc@delaec.com y al abonado telefónico 3148598186.

Anexos.



Solicito comedidamente a su Señoría descargar los anexos a la presente demanda del link que se aporta, que dirige a una carpeta de Drive:

<https://drive.google.com/drive/folders/14I-YTVhpcxe45X051w7YZizrPV1oftvJ>

Recuérdese que la jurisprudencia civil ha avalado la utilización de esa forma de radicación.

- Poder especial
- Fotografías del estado del inmueble durante la ejecución del contrato.
- Capturas de pantalla del chat entre arrendador y representante legal del arrendatario.
- Los videos VID_20200130_173910 (1).mp4 y VID_20200130_175617 (2).MP4.
- Chat de WhatsApp entre Johanna Torres Robledo y Oscar Guerra.
- Notas de voz pertenecientes al chat de WhatsApp entre Johanna Torres Robledo y Oscar Ricardo Guerrero Fajardo.

De su Señoría,

CARLOS OSWALDO DE LA ESPRIELLA CARREÑO

C.C. 1.136.882.717 de Bogotá D.C.

T.P. 233.857 C. S. de la Judicatura.



INTERROGATORIO DE PARTE- OSCAR RICARDO GUERRERO FAJARDO

1. ¿Es cierto que usted autorizó al arrendatario Asociación Cultural Casa del Silencia Maison Du Silence para disponer libremente del mezanine dentro de la bodega arrendada porque así lo necesitaba el arrendatario para usar de la forma convenida el inmueble?
2. ¿Es cierto que el arrendatario Asociación Cultural Casa del Silencia Maison Du Silence le informó una vez llovió con posterioridad al inicio de la ejecución del contrato de arrendamiento, que al inmueble se le metía el agua por el techo y paredes?
3. ¿Es cierto que usted nunca presentó al arrendatario Asociación Cultural Casa del Silencia Maison Du Silence el inventario que anunció unilateralmente realizaría luego de la terminación del contrato una vez se negó a realizarlo de forma conjunta?
4. ¿Es cierto que para la fecha de terminación del contrato de arrendamiento que celebró con la Asociación Cultural Casa del Silencia Maison Du Silence usted ejercía actos de comercio relacionados con la reparación y mantenimiento de inmuebles?
5. ¿Es cierto que los representantes legales de la Asociación Cultural Casa del Silencia Maison Du Silence le informaron que necesitaban que usted hiciera reparaciones en el techo y paredes debido a las humedades que sufría el bien y que les impedía realizar las actividades del objeto social de dicha asociación?
6. ¿Es cierto que usted conversaba tanto con el representante legal principal como con la representante legal suplente de la Asociación Cultural Casa del Silencia Maison Du Silence sobre la ejecución del contrato de arrendamiento?
7. ¿Es cierto que usted amenazó al representante legal de la Asociación Cultural Casa del Silencia Maison Du Silence con que “lo hundiría” o una afirmación similar?



8. ¿Es cierto que usted conocía que para el desarrollo de las actividades incluidas en el objeto social de la arrendataria Asociación Cultural Casa del Silencia Maison Du Silence era necesario oscurecer el espacio con pintura, telas y papeles?
9. ¿Es cierto que mientras que durante la audiencia de conciliación en la que participó en conjunto con la arrendataria Asociación Cultural Casa del Silencia Maison Du Silence, en la casa de la Justicia de Barrios Unidos, reclamó el pago de \$13.500.000.00 y no de \$19.000.000.00?
10. ¿Es cierto que la arrendataria Asociación Cultural Casa del Silencia Maison Du Silence hizo intervenciones menores en el inmueble que arrendó a usted?

Proceso ref: 2021-00797. Contestación de demanda

José Daniel Molano Mora <josem@delaec.com>

Miércoles 2/03/2022 4:29 PM

Para: Juzgado 72 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl72bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Osguerfa <osguerfa@hotmail.com>; Contacto <contacto@montillaabogados.com>; J54pqccmbt <j54pqccmbt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jcmpl72bt@cendoj.ramajudicial.gov.co <jcmpl72bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: Carlosdc <carlosdc@delaec.com>

Buenas tardes,

Envío adjunto memorial de contestación de la demanda. En el memorial se encuentra el vínculo que dirige al poder especial que acredita al abogado Carlos De la Espriella Carreño como representante judicial de la parte demandado, así como los demás anexos de la contestación. Se envía igualmente copia a la parte demandante, en cumplimiento de los deberes procesales de la parte demandada.

Quedo atento a cualquier solicitud o comentario.

Cordialmente,

José Daniel Molano Mora

Abogado Junior en DELAEC Estudio Legal