191

Señor:
JUEZ 54 DE PEQUEÑAS CAUSAS y
COMPETENCIA MULTIPLE (ANTES JUZG. 72 C. M.)
BOGOTA, DISTRITO CAPITAL.

RAD: 110014003072201900677-00
DTE: ROSA ELENA OLARTE VDA DE GAITAN
DDAS: MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ y
GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES

YOLANDA VILLALBA CHARRY, identificada con la C. C. No. 28.731.735 Expedida en Flandes (Tol), abogada en ejercicio y con Tarjeta profesional No. 253.282 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en esta capital, actuando como apoderada de las demandadas MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ con C. C. No. 52.218.711 de Bogotá y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES con C. C. No. 41.501.471 de Bogotá, también domiciliadas en esta ciudad capital, de conformidad con lo estipulado en el Art. 96 del Código General del Proceso (Ley1564/12) y conforme a lo dispuesto por su despacho en aplicación al Art. 70 ibídem, por medio de la presente me permito DAR CONTESTACION A LA DEMANDA en los siguientes términos: (Se aporta póliza judicial para garantizar los cánones de arrendamiento y eventuales sumas de debidas, según la demanda).

*EN CUANTO A LOS HECHOS: (**Conforme a lo indicado por las demandadas**).*

*1.- **Es cierto**.- Con la aclaración de que el señor José Vicente Guevara Prieto figura es como "**Codeudor más no como coarrendatario**", para los efectos legales a que haya lugar. De igual manera el contrato de arrendamiento no es sobre toda la casa sino parte de ella pues en la parte trasera vive el hijo de la arrendadora, el señor DAVID GAITAN OLARTE junto con su compañera sentimental la Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, quien aparece como apoderada de su suegra la arrendadora ROSA ELENA OLARTE VDA DE GAITAN, por lo tanto los dos apartamentos tienen la misma dirección.*

*2.- **Es cierto**.*

*3.- **Es parcialmente cierto**. Es decir, es cierto en cuanto a la prórroga del contrato de arrendamiento por cuatro (4) años, **LO QUE NO ES CIERTO** es que se diga sin pruebas que las arrendatarias están en mora por cuanto no han cancelado el incremento del I. P. C. (Índice de Precios al Consumidor) sobre el valor del canon mensual de arrendamiento ($1.800.000.oo) y por los 4 años, puesto que pese a que en la Cláusula 3ª del Contrato de arrendamiento se dice: "**Que el contrato de arrendamiento será renovable de común acuerdo y por escrito, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la ley**". **LO CIERTO es que la arrendadora SIEMPRE ESTUVO DE ACUERDO en no incrementar el I. P. C.,** o sea, estuvo de acuerdo **en que el valor se conservara intacto desde el comienzo en valor de $1.800.000.oo** hasta*

192

la última prórroga (2018 – 2019), pues nunca hizo reclamación alguna como era su deber, en el entendido de que, no como lo dice alegremente la apoderada de la demandante, que las arrendatarias "renunciaron a cualquier requerimiento conforme al Art. 384 del C. G. del P., pues leída la norma por ninguna parte se habla de renuncia a requerimientos, por lo tanto es falaz esa afirmación de la togada, ADEMAS, si se lee el contrato de arrendamiento en ninguna de sus clausulas está estipulado que las arrendatarias hubieran renunciado a los requerimientos de ley sobre constitución en mora u otra estipulación.

La anterior afirmación tiene respaldo en cuatro (4) aspectos de orden lógico de las cosas, veamos:

*A) Por cuanto la arrendadora, señora ROSA ELENA OLARTE VDA DE GAITAN "**nunca requirió ni de forma verbal ni escrita a las arrendatarias** para requerirlas en mora por los aumentos de ley en los cánones de arrendamiento, así las cosas, **tácitamente la arrendadora fue su voluntad de no incrementar el I.P.C.**, manifestando que "quien no reclama un derecho suyo dentro de un término determinado o determinable, por actos comprensibles y visibles propios del actor sin decir nada está admitiendo un hecho o una situación".*

*B) Como quieran que dentro del contrato de arrendamiento (iniciado el 20 de Dic/15), **POR NINGUNA PARTE DICE QUE LAS ARRENDATARIAS RENUNCIAN** a los requerimientos de ley, cuando menos para constituirlas en mora por el no aumento del canon mensual estipulado, pues no existe ninguna cláusula que así lo indique, se ve que la apoderada no leyó bien el contrato de arrendamiento.*

*C) No se ve justificación alguna para "**que solo hasta la presentación de la demanda** se estén cobrando aumentos del I. P. C., por cuatro años atrás", sin que durante la vigencia del contrato se haya hecho al menos un requerimiento por mora en el pago del aumento.*

*D) Por cuanto no se podía demandar **sin previamente REQUERIR a las arrendatarias**, para constituirlas en mora por el no pago de los aumentos de ley sobre los cánones de arrendamiento, toda vez que dentro del contrato no existe cláusula de renuncia a los requerimientos, por lo que conforme al Art. 2007 del Código Civil se hacía necesario "los requerimientos en ese sentido", por tanto, la demanda no se podía iniciar si esa exigencia legal.*

*4.- **No es cierto.**- No se puede pretender el pago de incrementos sobre los cánones de arrendamiento desde el inició del contrato de arrendamiento, de fecha 20 de Sep./15, cuando quiera que la arrendadora siempre estuvo de acuerdo en el monto inicial pactado en suma de $1.800.000.oo, pues nunca requirió ni verbal ni por escrito sobre esos aumentos, razón por la cual TACITAMENTE venía aceptando el pago del canon inicialmente pactado sin*

123

los incrementos del I. P. C. alegados en la demanda, pues resulta curioso que la apoderada de muy mala fe al presentar la demanda entonces venga a reclamar incrementos "que su poderdante nunca hizo".

Desde otro punto de vista la apoderada al realizar la liquidación del supuesto valor no pagado sobre incrementos de los cánones de arrendamiento, con base en el I. P. C., lo tuvo en cuenta que los incrementos de ley deben ser por el año inmediatamente anterior al vencimiento del contrato, por lo que esa liquidación es errática desde todo punto de vista, es más, esos valores del I. P. C., no son correctos, por tanto no se pueden tener en cuenta.

5.- ***NO ES CIERTO.***- *Las arrendatarias no están en mora de cancelar los cánones de arrendamiento por el mes de marzo y abril del año 2019, como se indica en la demanda, puesto que las señoras MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES "tuvieron que irse del predio y dar por terminado el contrato de arrendamiento, de manera forzosa y* ***POR JUSTA CAUSA****, siendo así que la arrendadora se negó a recibir los arriendos, o sea,* el contrato escrito de arrendamiento se terminó, por justa causa de parte de las arrendatarias conforme al Art. 24, numeral 2, de la Ley 820 del 2003, por la incursión reiterada de la arrendadora en procederes que afectaron gravemente el normal y cabal disfrute del inmueble dado en calidad de arrendamiento, ubicado en la Cra. 40 C No. 1 – 92 (Barrio Carabelas) en Bogotá, como también por el incumplimiento de las demás obligaciones previstas en el numeral 5° del Art. 8° de la Ley 820 del 2003 y que se refieren al numeral 3° del Art. 1.892 y el Art. 1.987 del Código Civil, como se indica a continuación:

5.1.- *El inmueble dado en calidad de arrendamiento, en parte, a las demandadas (Cra. 40 C No. 1 – 92 (Barrio Carabelas) en Bogotá),* ***le corresponden dos (2) cuentas de servicio de Agua Alcantarillado y Aseo****, cuyos contratos son para las demandadas arrendatarias el No. 10345619,* ***y para la demandante*** *le corresponde la cuenta de contrato No. 11403393* ***en cuyo predio vive*** *el hijo de la demandante el señor DAVID GAITAN OLARTE* ***al parecer en unión libre*** *con la apoderada en esta demanda, la Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO (parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble), según lo manifiestan mis poderdantes, al menos durante la ejecución del contrato de arrendamiento (Sep. 20/15 y Abril del año 2019).*

5.2.- *Resulta que para finales del año 2018 de pura casualidad las aquí demandadas al recoger los recibos del servicio de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, observó que el recibo de la cuenta de contrato No. 11403393, perteneciente a la demandante (ARRENDADORA) donde vivía afectivamente el señor DAVID GAITAN OLARTE (****hijo de la arrendadora Rosa Elena Olarte de Gaitán****) con la aquí apoderada de la demandante (LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO) ,* ***VENIA EN CEROS****, es decir, por el rubro del servicio de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá,* ***NO SE TENIA QUE PAGAR NADA****, lo cual se les hizo muy extraño si en el inmueble respectivo y posterior al dado en arrendamiento (donde vive*

DAVID GAITÁN OLARTE) se consumía agua normalmente, para cocina, baños, aseo y lavado de ropas etc., pues hacían muchas reuniones el hijo y su afecta sentimental la abogada, Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, en ese predio.

5.3.- *Por lo anterior las demandadas estuvieron atentas a los nuevos recibos del predio trasero y, nuevamente, observaron que VENIA EN CEROS, es decir,* **no se tenía que pagar nada en cuanto al servicio de Agua pero si solo por el servicio de Aseo**, *lo cual les hizo pensar que algo andaba mal ya que el recibo de su cuenta (10345619) les llegaba muy exagerada en cuanto al gasto normal.*

5.4.- *Conforme a lo anterior, o sea que el apartamento de atrás, donde vivía el hijo de la demandante (DAVID GAITÁN OLARTE) y su compañera sentimental, la Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, no cancelaba nada por el servicio de Agua y Alcantarillado de Bogotá, se dieron cuenta que su recibo por el mismo servicio* "era demasiado alto ya que no eran muchas personas y no gastaban mucha agua", *razón por la cual las arrendatarias solicitaron a la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá UNA REVISION A SU CONTADOR (**10345619**), para verificar si era que había alguna fuga o bien una anomalía en el servicio y por ello las sumas tan elevadas sobre el pago del servicio.*

5.5.- *Fue así como de la revisión que hizo la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, con fecha Nov. 26 del 2018 SE CONCLUYO QUE HABIA UN HURTO CONTINUO INTERNO DE FLUIDO (AGUA), POR LA TERRAZA DE LA PARTE TRASERA DE LA CASA, lugar donde vive el hijo de la señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, o sea, el señor DAVID GAITAN OLARTE junto con su compañera sentimental, la aquí apoderada Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, aclarando que el hurto no era contra la empresa sino contra las arrendatarias señoras MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES, razón por la cual no podían denunciar de oficio sino que eso era de resorte de las aquí demandadas.*

5.6.- *Por los anteriores hechos (hurto de fluido de agua) fue que las demandadas* "le reclamaron a su arrendadora, la señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, sobre tales irregularidades (robo de agua por conexiones fraudulentas en el tanque de Reserva, entre el tubo de entrada de ellas y el del predio parte trasera)", para que les explicara ¿CUÁLES ERAN LAS RAZONES PARA QUE LES ESTUVIERAN ROBANDO AGUA', a lo cual la RESPUESTA NO SE HIZO ESPERAR, **sin ninguna explicación lógica**, "LES DIJO QUE ELLAS ERAN MUY CONFLICTIVAS y QUE LE DESOCUPARAN YA EL PREDIO", *a lo cual inicialmente las arrendatarias se negaron indicándole que no tenían por qué hacerlo toda vez que no estaban incumpliendo el contrato de arrendamiento, todo lo contrario, era ella la arrendadora quien de mala fe les estaba hurtando agua para el suministro de su hijo DAVID GAITAN OLARTE y de su compañera sentimental LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, quien es la abogada apoderada en este proceso.*

195

5.7.- *Fue así como desde ese momento "la señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, junto con su hijo DAVID GAITAN OLARTE y la abogada LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO,* todos en conjunto empezaron una persecución contra las demandantes, amenazándolas de muerte por la reclamación que le hicieron por el hurto de fluidos, máxime que los hechos los habían puesto en conocimiento de la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

5.8.- *A raíz de los inconvenientes antes descritos, las demandadas (arrendatarias) se enteraron que la compañera del demandado, LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, era o tenía la calidad de Abogada, pues ella empezó a hacerles escándalos en la vivienda por la parte de atrás donde vive (parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble), incluso rompiendo las tejas* ***con fecha 27 de Febrero del 2019,*** *ésta abogada se emborrachaba y les decía a las demandantes que tenían que desocuparle o sino que les iría muy mal y a sus familias, puesto que ella era abogada y tenía como joderlas, por las buenas o por las malas.*

5.9.- *La abogada, señora LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, empezó una serie de acciones de presión y amenazas contra las demandadas, llegando a tal punto de realizar actos indebidos* "presiones para obligarlas a que le firmarán un acta donde decía que las arrendatarias eran quienes se iban del inmueble por voluntad propia", *cuando la realidad no era así, pues la abogada lo que pretendía era que le firmarán un Acta para evitar una futura demanda por terminación del contrato de arrendamiento por justa causa de parte de las arrendatarias y por culpa de la arrendadora, ya que les estaban hurtando agua y sabía de esa situación.*

5.10.- *Fue así que ante tantas amenazas de la abogada, quien le decía a las demandadas (arrendatarias) que se tenían que ir "POR LAS BUENAS o POR LAS MALAS", ante la negativa de la firma del acta que quería a su acomodo, mis poderdantes no tuvieron más alternativa que desocupar el predio tomado en calidad de arrendamiento, lo cual lo hicieron con fecha Mayo tres (3) del año 2.019.*

5.11.- Una vez se fueron del inmueble arrendado la arrendadora citó a sus arrendatarias a una audiencia de conciliación en el Centro de Conciliaciones de la Localidad de Puente Aranda, con el único fin de que le firmaran el acta de entrega voluntaria del predio como si no hubiera pasado nada, *es decir, quería obligarlas a firmar un acta contraria a la realidad de los hechos, a lo cual las arrendatarias se opusieron rotundamente, en esa diligencia la abogada y la arrendadora trataron mal a los conciliadores y a los agentes de Policía que estaban allí "por cuanto no se prestaron para sus intereses", como era el caso de que la abogada decía que ellos (los conciliadores y policiales) tenían que obligar a las arrendatarias para que le firmaran el acta voluntaria de entrega donde se dejara establecido "que las arrendatarias se iban por voluntad propia".*

5.12.- *Con motivo de ese conflicto las arrendatarias fueron para hacerle entrega formal del predio dado en arrendamiento a su propietaria, señora*

196

ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, acudiendo también su nuera y abogada LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, estando allí (Cra. 40 C No. 1 – 92 - Barrio Carabelas- en Bogotá) le entregaron las llaves del bien dado en calidad de arrendamiento a la arrendadora, ***PERO QUE SORPRESA, la abogada LAS ENCERRO CON LLAVE, junto con dos (2) hijos menores de la señora MONICA DEL PILAR CHAVEZ LOPEZ****, al igual que a GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES, para obligarlas a que "les firmará un acta de entrega del predio donde decía que las arrendatarias eran quienes entregaban el inmueble de manera voluntaria",* ("manifestándoles con amenazas verbales que sino le firmaban el acta de entrega del predio con indicación de que las arrendatarias eran quienes se iban", entonces, **algo les iría a pasar**, ante esa situación después de más de media hora de estar encerradas las demandantes procedieron a llamar a la Policía Y AHÍ SI LAS DEJARON SALIR, amenazándolas la abogada diciéndoles "**que se cuidaran porque ella sabía cómo joderlas**".

5.13.- *Las arrendatarias enviaron correo certificado No. 700026391687 de INTERRAPIDISIMO a la demandada, señora ROSA OLARTE para efectos de conciliación y solucionar el conflicto derivado del contrato de arrendamiento y para que les entregara copia del contrato de arrendamiento, cuyo envió se hizo a la Cra. 9ª No. 22 – 60 Local 2 de Bogotá, cuya dirección de notificaciones es la que aparece en el contrato de arrendamiento.*

5.14.- *De igual manera las arrendatarias le enviaron por correo certificado No. 900008663661 de fecha 30 de Julio del 2019, a la demandada señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, copia del escrito de terminación del contrato de arrendamiento, por justa causa de parte de las arrendadoras, como también escrito solicitándole copia del contrato de arrendamiento, el cual fue recibido a satisfacción por la mencionada (como arrendadora) en su lugar de trabajo y cuya dirección es la que aparece en el contrato de arrendamiento, es decir, la Cra. 9 No. 22 – 60 Local 2 en Bogotá, sin embargo, no dio contestación a ninguna de las solicitudes.*

5.15.- *Las arrendatarias nuevamente le enviaron a su arrendadora (la demandante) un escrito donde le daban por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y se le exigía la indemnización por la terminación del contrato sin justa causa de la arrendadora, con motivo del hurto del agua y los escándalos que la arrendadora les hacía, junto con su hijo DAVID GAITAN OLARTE y su nuera, señora LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, cuyo escrito se le envió por correo certificado No. 700027893924 del 14 de Agosto del 2019,y el cual se negaron a recibir, es decir, fue rehusado por la señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, sin embargo, se les dejo una copia por debajo de la puerta en la Cra. 9 No. 22 – 60 Local 2 en Bogotá cuya dirección figura en el contrato de arrendamiento, como también al señor DAVID GAITAN OLARTE y su compañera, señora LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, en la dirección del inmueble Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble (Barrio Carabelas) en Bogotá.*

197

5.16.- *Las arrendatarias, señoras MONICA DEL PILAR CHAVEZ LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES, enviaron una petición a la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá solicitándole les informaran "si el servicio de acueducto (alcantarillado y aseo) del contrato No. 10345619 (asignado al predio dado en calidad de arrendamiento de la Cra. 40 C No. 1 – 92 de Bogotá) ha sido debidamente cancelado entre el veinte (20) de Sep:/15 y el dos (2) de Mayo del 2019, o bien se debe alguna suma de dinero por ese servicio", para lo cual mediante comunicación No. S-2019-324736 de fecha quince (15) de Noviembre del año 2019 informa que "el servicio está debidamente cancelado por ese período y para ello anexa los respectivos soportes", para ello envió 8 hojas donde se reflejan los pagos, periodos y cuenta de contrato No. 10345619, con lo cual se demuestra que las arrendatarias eran quienes venía cancelando injustamente el servicio de agua del predio posterior donde vivía el hijo de la arrendadora con compañera sentimental, la Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO (parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble) quien precisamente aparece como apoderada de su suegra.*

5.17.- Las arrendatarias siempre trataron de solucionar el conflicto derivado del contrato de arrendamiento con la arrendadora, pero fue imposible por su mala actitud, pues la señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN las ha tratado mal de palabra y por el contrario las amenaza, junto con su hijo DAVID GAITAN OLARTE y su nuera LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO.

5.18.- Otra de las razones para que la arrendadora se hubiera molestado, fuera del reclamo del hurto del agua del contador del predio dado en calidad de arrendamiento, fue la reclamación y devolución que las arrendatarias le hicieron sobre el valor de $500.000.oo como depósito que les exigió para poderles arrendar y cuya suma fue entregada en dinero efectivo con el fin de poder tener un techo donde vivir ante la carencia de vivienda propia, depósito que es ilegal conforme al Art. 16 de la Ley 820 del 2003 *pues no se puede exigir en contratos de arrendamiento de vivienda urbana, dinero que en manera alguna les ha devuelto.*

6º.- **NO ES CIERTO**.- *Las arrendatarias no están incumpliendo lo estipulado en los literales* ***a)*** *y* ***c)*** *del contrato de arrendamiento,* por las razones indicadas en la contestación del HECHO QUINTO, *puesto que pese a que en la Cláusula 3ª del Contrato de arrendamiento se dice: "****Que el contrato de arrendamiento será renovable de común acuerdo y por escrito, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la ley****". LO CIERTO es que la arrendadora SIEMPRE ESTUVO DE ACUERDO en no incrementar el I. P. C., o sea, estuvo de acuerdo* ***en que el valor se conservara intacto desde el comienzo en valor de $1.800.000.oo*** *hasta la última prórroga (2018 – 2019), pues nunca hizo reclamación alguna como era su deber, en el entendido de que, no como lo dice alegremente la apoderada de la demandante, que las arrendatarias "renunciaron a cualquier requerimiento conforme al Art. 384 del C. G. del P., pues leída la norma por ninguna parte se*

198

habla de renuncia a requerimientos, por lo tanto es falaz esa afirmación de la togada, ADEMAS, si se lee el contrato de arrendamiento en ninguna de sus clausulas está estipulado que las arrendatarias hubieran renunciado a los requerimientos de ley sobre constitución en mora u otra estipulación.

Es más, ***la apoderada es errática*** *al decir que también se incumplió por las arrendatarias lo pactado en el literal c) del contrato, o sea por subarriendo total o parcial, cesión del contrato, cambio de destinación por parte del arrendatario sin la autorización de la arrendadora, PUESTO que por ninguna parte "****indico y demostró con pruebas el subarriendo total o parcial del predio dado en arriendo o el cambio de destinación****", como sería a que personas se les subarrendó o que negocio se pudo en el inmueble etc., con lo cual se demuestra que la apoderada solo le cabe en la imaginación esa situación, de ahí la incoherencia de la demanda.*

7.- ***NO ES CIERTO****.- Lo afirmado en este hecho es irrelevante para la demanda en virtud a que eso no está pactado dentro del contrato de arrendamiento, es decir, que las arrendatarias estaban obligadas a pagar el servicio de Aseo que la arrendataria debía por valor de $1.700.000.oo y cuya suma supuestamente les entregó, ello por cuanto en primer lugar esa situación es ajena al contrato de arrendamiento y no se podría tener como causal de incumplimiento, en segundo lugar en razón a que la apoderada se limitó en alegar una situación fáctica sin prueba alguna, en tercer lugar, como bien lo indica la apodera, muy mal informada, "****no sabe si se pagó o no****", y finalmente, no tiene sentido de que la arrendadora haya entregado una suma para cancelar en un solo pago cuando ella misma lo podría hacer, por lo que en definitiva es una falacia tal afirmación si se tiene en cuenta que por qué motivo o razón si se les dio a las arrendatarias esa suma de dinero ($1.700.000.oo) desde el comienzo de ejecución del contrato Sep. 20/15, HASTA AHORA VENGAN A RECLAMAR UN PAGO, máxime que de las pruebas que se aportaran se demostrará que no se debe ninguna suma de dinero POR ASEO, pues en ejercicio del derecho de petición que hicieron las arrendatarias la empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá,* mediante comunicación No. S-2019-324736 de fecha quince (15) de Noviembre del año 2019 se les informa que "el servicio está debidamente cancelado por ese período (20 de Sep./15 y 02 de mayo 2/19 y para ello anexa los respectivos soportes., luego es falso lo afirmado por la togada. (Véase contestación hecho 5 (5.16).

8.- **ES FALSO**.- *La abogada hace afirmaciones a la ligera y sin ningún sentido,* pareciera que no se leyó el contrato de arrendamiento, *de ahí sus incoherencias, pues resulta que no se pactó el 20% sobre los cánones adeudados, sino que en la Cláusula No. 17 lo que se pacto fue la suma de $1.800.000.oo, lo cual es equivalente a un canon de arrendamiento pactado en el contrato, sin embargo, esa cláusula no se puede hacer efectiva por cuanto A) Quien dio lugar a la terminación del contrato de arrendamiento, por justa causa de parte de las arrendatarias, fue la propia arrendadora en virtud al hurto del fluido de agua del contador del predio dado en arrendamiento (10345619),* como por la molestia de haberle reclamado esa irregularidad y los continuos escándalos que hacia el hijo de

199

la arrendadora, el señor DAVID GAITAN OLARTE y su nuera LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, *quien funge aquí como apoderada, que sabiendo como son los hechos por conocerlos de primera mano LOS HA CALLADO, con falta de ética profesional, y B) por cuanto no se hicieron los requerimientos de rigor por parte de la arrendadora (Art. 2007 Código Civil) a las arrendatarias demandadas, pues como se ha venido indicando ES FALSO que ellas hubieran renunciado en el contrato a los requerimientos de ley, como falazmente lo dice la apoderada.*

9.- **ES FALSO**.- *no es cierto que las arrendatarias hubieren renunciado a los requerimientos de ley (Art. 2007 C. C.), como es el caso de constituirlas en mora por incumplimiento total o parcial del contrato de arrendamiento, pues leído minuciosamente el contrato de arrendamiento* por ninguna parte se dice que renuncian a los requerimientos de ley, *razón por la cual no se podía demandar hasta tanto se hicieran los apremios por incumplimiento en los pagos de los cánones, incremento del I.P.C., y la cláusula penal.*

SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a la totalidad de las pretensiones incoadas en la demanda por carecer de fundamento legal y no tener respaldo probatorio, conforme a los hechos contestados y las pruebas aportadas con esta contestación, por el contrario, le solicito al despacho que al momento de fallar esta demanda de restitución de inmueble arrendado, conforme a las excepciones propuestas que se indicarán más adelante, proceda a NEGAR de plano las pretensiones, condenado a la parte demandante al pago de perjuicios materiales ocasionados con esta demanda, cuya suma se estima en un valor de tres millones de pesos ($3.000.000.oo) dada la complejidad y duración del juicio, cuya tasación se hace bajo la gravedad del juramento.

***EXCEPCIONES DE FONDO O DE MERITO**:*

Con la contestación de esta demanda me permito proponer las siguientes excepciones, como sigue.

1.- JUSTA CAUSA PARA HABER DADO POR TERMINADO UNILATERALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LAS ARRENDATARIAS.

Esta excepción se fundamenta en que en la demanda se alega justa causa para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento por justa causa para la arrendadora, iniciado el 20 de Sep./15, por considerar que no se cancelaron dos (2) meses de arrendamiento, o sea, por los meses de marzo y abril del año 2019, como también el pago de los incrementos del I. P. C., pues contrario a ello, la justa causa para haber dado por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral por parte de las arrendatarias, señoras MONICA DEL PILAR CHAVEZ LOPEZ y GLORIA

ELVIRA LOPEZ DE CHAVES, se debió al comportamiento de la arrendadora en su actuar frente al contrato de arrendamiento y su comportamiento grosero y hostil, junto con terceros, en contra de las arrendatarias, incumpliendo sus obligaciones como pasamos a explicar:

Conforme al Art. 24 numeral 2º, 3º de la ley 820 del 2003 se tiene que el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento cuando.....,

Numeral 2.- La incursión reiterada del arrendador en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobados ante autoridad policía.

Numeral 3º.- El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la ley o contractualmente.

En cuanto al numeral segundo *tenemos que la arrendataria, señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, junto con su hijo DAVID GAITAN OLARTE y su nuera LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, quien es la apoderada de la arrendadora en esta demanda, empezaron a hacerle la vida imposible a las arrendatarias MONICA DEL PILAR CHAVEZ LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES,* ***solo por el hecho de haberle reclamado****.... "****sobre el hurto de agua que le venían haciendo desde su contador No. 10345619****" instalado en el predio dado en arrendamiento ubicado en la Cra. 40 C No. 1 – 92 (Barrio Carabelas) en Bogotá, para surtir en forma ilícita y gratuitamente del líquido al apartamento de la parte posterior del inmueble donde vivía el hijo de la arrendadora, el señor DAVID GAITAN OLARTE y su nuera LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, (parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble) sin que pagaran el servicio, es decir,* **estaban hurtando el agua a las arrendatarias**, *tal y como se demuestra con las varias pruebas aportadas con esta contestación a la demanda.*

*De acuerdo con lo anterior, las arrendatarias solicitaron a la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá UNA REVISION A SU CONTADOR (****10345619****), para verificar si era que había alguna fuga o bien una anomalía en el servicio y por ello las sumas tan elevadas sobre el pago del servicio.*

Fue así como de la revisión que hizo la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, con fecha Nov. 26 del 2018 SE CONCLUYO QUE HABIA UN HURTO CONTINUO INTERNO DE FLUIDO (AGUA), POR LA TERRAZA DE LA PARTE TRASERA DE LA CASA, lugar donde vive el hijo de la señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, o sea, el señor DAVID GAITAN OLARTE junto con su compañera sentimental, la aquí apoderada Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, aclarando que el hurto no era contra la empresa sino contra las arrendatarias señoras *MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES, razón por la cual no podían denunciar de oficio sino que eso era de resorte de las aquí demandadas, lo*

201

cual efectivamente se hizo como quiera que ya existe una denuncia penal por hurto de fluidos.

De igual manera para efectos de esta excepción, por efectos prácticos, téngase en cuenta la contestación al hecho quinto de la demanda donde se deja con claridad cuáles fueron las razones para que las arrendatarias dieran por terminado en forma unilateral el contrato de arrendamiento, puesto que en primer lugar le estaban hurtando el agua, lo cual obviamente es un delito, y, en segundo lugar, por los malos tratos de orden verbal y sicológico que la arrendadora, su hijo y nuera (apoderada en esta demanda) le hacían a las señoras MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES solo por reclamarle sus derechos y requerirla por el delito de hurto de agua que le venían haciendo ***desde hacía más de 32 meses****, es decir, entre el mes de Enero del año 2016 (****luego de 3 meses de tomado el apartamento en arrendamiento****), tal y como se puede comprobar con las facturas anexas como pruebas y las cuales son:*

1.- Factura No. 6317722111 por CERO PESOS (Periodo facturado de Enero 14 a Marzo 14 del 2016).
2.- Factura No.36154891810 por CERO PESOS (Periodo facturado de Marzo 15 a Mayo 13 del 2016).
3.- Factura No. 7036743818 por CERO PESOS (Periodo facturado de Mayo 14 a Julio 12 del 2016).
4.- Factura No.34777713511 por CERO PESOS (Periodo facturado de Julio 13 a Sep. 10 del 2016).
5.- Factura No.23817218516 por CERO PESOS (Periodo facturado de Sep. 11 a Nov. 9 del 2016).
6.- Factura No.35478412717 por CERO PESOS (Periodo facturado de nov. 10 a Enero del 2017).
7.- Factura No.24535322010 por CERO PESOS (Periodo facturado de Enero 08 a Marzo 09 del 2017).
8.- Factura No.34096090914 por CERO PESOS (Periodo facturado de Marzo 10 a Mayo 08 del 2017).
9.- Factura No.8533873017 por CERO PESOS (Periodo facturado de Mayo 09 a julio 07 del 2017).
10.- Factura No.38206890915 por CERO PESOS (Periodo facturado de Julio 8 a Sep. 5 del 2017).
11.- Factura No.29365452514 por CERO PESOS (Periodo facturado de Sep. 06 a Nov. 04 del 2017).
12.- Factura No.43735140519 por CERO PESOS (Periodo facturado de Nov. 05 a Enero 03 del 2018).
13.- Factura No. 23985934217 por CERO PESOS (Periodo facturado de Enero 04 a Marzo 03 del 2018).
14.- Factura No. 10092109213 por CERO PESOS (Periodo facturado de Marzo 04 a Mayo 03 del 2018).
15.- Factura No.34149287111 por CERO PESOS (Periodo facturado de Mayo 04 a Junio 30 del 2018).
16.- Factura No.35535234419 por CERO PESOS (Periodo facturado de Julio 01 a 31 de Agosto del 2018).

En cuanto al numeral 3º del Art. 24 de la Ley 820 del 2003 *(normas sobre arriendo vivienda urbana), tenemos que la arrendadora señora* ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN desconoció varios de los mínimos derechos

202

constituidos a favor de los arrendatarios por la ley y de manera contractual, veamos:

*A) La arrendadora no podía pedir ninguna garantía de dinero para poder arrendar el inmueble a las demandadas, pues como se puede observar en el contrato de arrendamiento en (**Clausulas adicionales**) allí se dejó estipulado que el arrendatario deja un depósito por quinientos mil pesos ($500.000.oo), por lo tanto, incurrió en la prohibición contenida en el inciso 1º del Art. 16 de la ley 820 del 2003, cuya norma es ley para los contratantes, en efecto, indica la norma lo siguiente:*

> *"Art. 16.- **Prohibición de Depósitos y Cauciones Reales**.- En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana **no se podrán exigir depósitos en dinero en efectivo** u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario. (Subrayado y en negrillas fuera del texto).*

B) También la arrendadora incumplió las obligación previstas en el Art. 8º, numerales 1º 3º de la ley 820/03, los cuales establecen lo siguiente;

> *Art. 8º.- **Obligaciones del arrendador**.- Son obligaciones del arrendador, entre otras, las siguientes.*
>
> ***Numeral 1º.-** Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. (Subrayado fuera del texto).*

*De acuerdo con esa norma la arrendadora **incumplió lo allí indicado**, puesto que al entregar el apartamento en calidad de arrendamiento YA TENIA EL VICIO DEL HURTO DEL AGUA, como se indicó al contestar el hecho número 5, o sea, ya tenía instalada la conexión fraudulenta del agua para servicio gratis del hijo de la arrendadora, el señor* DAVID GAITAN OLARTE junto con su compañera sentimental, la aquí apoderada Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, quienes viven en la parte posterior del predio dado en arrendamiento, por lo que se observa de las facturas anexadas como pruebas que esperaron que las arrendatarias ocuparan el predio, y a los dos (2) meses hicieron la conexión fraudulenta para no cancelar el valor del servicio de Agua y Alcantarillado.

> ***Numeral 3º**.- Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador **deberá** suministrar tanto al arrendatario*

203

como al codeudor, *cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. (Subrayado y en negrillas fuera del texto).*

Conforme a la anterior disposición es de entenderse que era una obligación de la arrendadora, señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, al firmar por escrito el contrato de arrendamiento del inmueble de la Cra. 40 C No. 1 – 92 (Barrio Carabelas) en Bogotá, entregar tres (3) copias del contrato, **en un plazo máximo de diez (10) días**, a las dos (2) arrendadoras *(MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES)* ***COMO AL CODEUDOR (no arrendatario)*** *señor JOSE VICENTE GUEVARA PRIETO, pues así quedó estipulado en el contrato de arrendamiento..*

En efecto, pese a que las arrendatarias ***y el codeudor*** *desde el comienzo le solicitaron a la arrendadora copia del contrato de arrendamiento nunca le fue entregado, es más, en el escrito enviado por las arrendatarias a la arrendadora donde le informaban la terminación unilateral del contrato de arrendamiento (por el hurto de agua y los escándalos que le hacían el hijo de la arrendadora, señor* DAVID GAITAN OLARTE junto con su compañera sentimental, la aquí apoderada Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, *le insistieron en que les entregara copia firmada del contrato de arrendamiento, pero guardó silencio hasta la presente fecha, entendiendo en estos momentos las razones, una por cuanto exigió una caución en dinero ($500.000.oo) lo cual como se indicó anteriormente está completamente prohibido, la segunda en razón a que como l estaban hurtando el agua del contador asignado al predio dada en arrendamientos, entonces, con ello les obstaculizaba a las arrendatarias iniciar las demandas pertinentes.*

En consecuencia, vemos que la norma en cita no es a voluntad de la arrendataria entregar copia del contrato, por el contrario, es SU DEBER como obligación de las normas que regulan los contratos regidos por la ley 820 del 2003.

También la arrendataria ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN no cumplió otras obligaciones a su cargo, conforme al numeral 5º del art. 8º de la ley 820 del 2003 (por la cual se rigen los contratos de arrendamiento de vivienda urbana), **cuya disposición nos remite al Código Civil**, *en efecto indica la norma que los arrendatarios "Deberán cumplir las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, libro 4 del C. C.".*

De acuerdo con lo indicado (remisión al Código Civil) tenemos que entre las obligaciones de los arrendadores de inmuebles o cosas están las siguientes.

CAPITULO II (**De las obligaciones en el arrendamiento de las cosas**)

Art. 1982 Código Civil.- El arrendador es obligado:

204

Numeral 3.- A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Según esta disposición vemos, como se ha venido reiterando, que la arrendataria señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN pese en que las arrendatarias le hicieron la reclamación, justa claro está, POR LAS CONEXIONES FRAUDULENTAS Y EL HURTO DE AGUA POR MAS DE 32 MESES CONTINUOS, según las pruebas aportadas (revisión del acueducto sobre el medidor del bien arrendado -contador No. **10345619), A CAMBIO DE SALIR A SOLUCIONAR LA IRREGULARIDAD (delito de hurto de fluidos), entonces, optó junto con su hijo (David Gaitán Olarte) y la abogada** LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, *su apoderada en este proceso, a realizar maniobras des-obligantes y amenazantes contra las arrendatarias y sus hijos menores de edad, en particular a encerrarlas en el apartamento,* ***que ya estaba desocupado,*** *para obligarlas a firmar un acta donde se dijera, sin justa causa, QUEN LAS ARRENDATARIAS ERA QUIENES ENTREGABAN DE MANERA VOLUNTARIA EL INMUEBLE, como bien se ha dejado en claro al contestar los hechos número 5º de la demanda, pues a la arrendataria y su abogada le molestó "****que le hubieran descubierto sus conexiones fraudulentas que ya desde tiempo atrás venían sucediendo con otras arrendatarias****".*

La empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, con fecha Nov. 26 del 2018 CONCLUYO QUE HABIA UN HURTO CONTINUO INTERNO DE FLUIDO (AGUA), POR LA TERRAZA DE LA PARTE TRASERA DE LA CASA, lugar donde vive el hijo de la señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, o sea, el señor DAVID GAITAN OLARTE *junto con su compañera sentimental, la aquí apoderada Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, aclarando que el hurto no era contra la empresa sino contra las arrendatarias señoras MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES, razón por la cual no podían denunciar de oficio sino que eso era de resorte de las aquí demandadas.*

Art. 1985, inciso 1º, Código Civil.- (Obligación del arrendador de mantener la cosa en buen estado).

INCISO 1º.- *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. (Destacado y en negrillas fuera del texto).*

De acuerdo con esta disposición es fácil analizar que una vez las arrendatarias le manifestaron a su arrendadora, señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, sobre la conexión fraudulenta del servicio de Agua de su contador hacia los tanques del predio posterior (parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble), donde vive el hijo de la mencionada señor DAVID GAITAN OLARTE junto con su compañera sentimental, la aquí apoderada Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO, cuya situación les venía causando

perjuicios del orden económico PUESTO QUE LES VENIA PAGANDO EL AGUA HURTADA POR 32 MESES, según se concretó en la contestación del hecho 5º de la demanda, ENTONCES, **a cambio de solucionar con gallardía el problema delictual (hurto de fluidos) y hacer menos gravosa la situación de las arrendatarias**, *señoras MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES, incluso la de ella misma puesto que no se vería abocada a las acciones legales derivadas de la mala fe de su comportamiento delictual, entonces, coge la vía más fácil como es pretender intimidar a las arrendatarias con amenazas hechas junto con su apoderada para que le entregaran el inmueble* **DE MANERA VOLUNTARIA**, con el único argumento de que eran personas conflictivas pero con la connotación que solo vino a afirmarlo una vez le hicieron el reclamo del hurto de agua, pero en los años anteriores si eran buenas personas.

Por todas esas razones fue que las arrendatarias le enviaron un carta o comunicación a su arrendadora, haciéndole saber de su inconformidad, en especial sobre el hurto de agua, donde le indicaban la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por justa causa, según se anexa prueba del envío (pruebas anexa # 7 y 8).

2.- *INJUSTA CAUSA PARA PRETENDER MEDIANTE DEMANDA DAR POR TERMINADO UNILATERALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA ARRENDADORA.*

Esta excepción se fundamenta **en los mismos hechos y pruebas indicados en la anterior excepción**, *o sea, que no fue justa la razón o causa que tuvo la arrendadora, señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, para pretender por esta demanda obtener fallo judicial sobre la terminación del contrato de arrendamiento en su favor por la presunta mora en el pago de dos (2) cánones de arrendamiento,* **pues la terminación intempestiva se debió al hurto del agua que se le venía haciendo desde el contador No. 10345619, asignado al predio dado en arrendamiento, desde inicios del contrato,** *para surtir fraudulentamente de agua el apartamento contiguo o posterior (parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75* que hace parte de la misma casa) *donde vive el hijo de la arrendadora, señor DAVID GAITAN OLARTE, junto con la apoderada en esta demanda, es decir, ambos contadores están en el mismo inmueble ubicado en la Cra. 40 C No. 1 – 92 (Barrio Carabelas) en Bogotá, razón por la cual los recibos del contador No. 11403393* (Asignado al apartamento posterior también de propiedad de la arrendadora), **SIEMPRE VENIAN EN CEROS**, *es decir, por el servicio de agua que utilizaba el señor DAVID GAITAN OLARTE no se cancelaba ningún dinero en los recibos por la conexión fraudulenta que existía y la cual quedó demostrada con la inspección que realizó la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, como se puede ver en la respuesta dada y que se aporta como pruebas números 2 y 3,veamos:*

> *"Respuesta a un derecho de petición presentado por las demandantes (Rad. 20878227 del 31 de Diciembre del 2018), donde la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá les informa el resultado de la visita efectuada No. 8041040549, informándoles*

que: ... "EL MEDIDIOR REGISTRA EN VISITA CON PRUEBA DE LLAVES, R.I SIN FUGAS, SE CONFIRMA LECTURA 688, POSIBLE ROBO CONTINUO FLUIDO POR TERRAZA DE CASA PARTE TRASERA".

3.- COBRO DE LO NO DEBIDO:

*Esta excepción se fundamenta en el hecho de que por medio de esta demanda (**iniciada solo por restitución**) no se puede cobrar el 20% de la cláusula penal, según la pretensión cuarta (4ª) de la demanda, como tampoco se puede pedir el pago del interés civil sobre los montos adeudados, no se indica cuales, por las siguientes razones.*

A) En virtud a que para poder cobrar cláusula 4ª y la 5ª primero la demandante debe obtener sentencia favorable de terminación unilateral del contrato de arrendamiento y su restitución, y Segundo porque es dentro del proceso ejecutivo posterior donde podría ejecutar por las presuntas sumas debidas, como de la cláusula penal, situación jurídica que aún no ha sucedido ya que no se ha emitido sentencia en contra de las arrendatarias, conforme lo indica el Art. 35 de la ley 820 del 2003, es decir, que una vez se falle sobre el litigio de "**terminación unilateral del contrato de arrendamiento por justa causa**", la parte interesada cuenta con sesenta (60) días para **iniciar el juicio ejecutivo** y será allí (**dice la norma**) donde podrá demandar para obtener "el pago de los cánones adeudados, las costas, los perjuicios o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia".

B) Como quiera **no es cierto** lo que se dice en la demanda en el hecho número ocho (8), o sea, **es falaz** que en el contrato de arrendamiento se haya pactado el 20% del valor de los cánones de arrendamiento en mora, los cuales a su arbitrio taso la abogada en $753.912.oo, puesto que en la CLAUSULA DIECISITE del contrato de arrendamiento se indica que "**con el incumplimiento en el pago de canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios, el arrendador podrá exigir la suma $1.800.000.oo..**", así las cosas es fácil observar que la suma pretendida no sería acorde con lo pactado0 en el contrato de arrendamiento, así fuera en suma inferior, y

C) **Lo más relevante**, por cuanto no se puede exigir el cobro de una clausula penal sin sustento legal, o sea, atendiendo que la terminación del contrato de arrendamiento FUE POR CAUSA JUSTA COMPROBADA DE PARTE DE LAS ARRENDATARIAS (**HURTO DE AGUA DEL PREDIO ARRENDADO**) Art. 24 numeral 2º, 3º de la ley 820 del 2003, como plenamente se encuentra demostrado con las

pruebas aportadas, según lo indicado al contestar el hecho número cinco (5) de la demanda.

4.- ILEGITIMIDAD DE LA PARTE ACTIVA PARA DEMANDAR:

Esta excepción tiene como fundamento el que la demandante (arrendadora) no podía demandar en restitución de inmueble hasta tanto y previamente no hiciera los requerimientos legales, conforme lo establece el Art. 2007 del Código Civil, o sea, era obligación legal haber constituido en mora a las arrendatarias y al codeudor exigiendo " ***el pago de los supuestos cánones adeudados y los incrementos de ley conforme al I. P. C.****", con la connotación que la arrendadora NUNCA EXIGIO AUMENTOS, siempre estuvo de acuerdo con la suma pactada al inicio ($1.800.000.oo), claro está,* ***como sabía que se estaba hurtando el agua del contador del predio de su propiedad dado en calidad de arrendamiento, entonces, la conciencia no le permito hacer los aumentos de ley.***

5.- ILEGITIMIDAD DE UNA DE LAS PARTES EN LA CAUSA POR PASIVA PARA SER DEMANDADA:

Esta excepción tiene como fundamento en que no se podía presentar la demanda de restitución ***contra el CODEUDOR****, señor JOSE VICENTE GUEVARA PRIETO, toda vez que en el poder otorgado por la arrendadora (*ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN) **no aparece sus nombres e identificación para poder ser demandado**, lo cual indica que al mencionado no se le podía demandar **por carencia absoluta del poder**, de ahí que el auto dictado por el juzgado de fecha veintinueve (29) de mayo del año 2019, como del auto que lo corrigió (junio 17/19) en cuanto a los nombres de la apoderada de la demandante, ES IRREGULAR desde el punto de vista legal puesto que no se podía admitir la demanda contra EL CODEUDOR, señor JOSE VICENTE GUEVARA PRIETO, por falta de poder legalmente constituido para vincularlo al proceso.*

6.- EXCEPCION DE TEMERIDAD Y MALA FE DE LA DEMANDANTE:

Esta excepción se fundamenta en cuanto la demandante, con la anuencia de su apoderada, ***quien está involucrada en los hechos ocurridos****, actúa en el proceso ocultando la verdadera realidad de los hechos,* ***pues no tuvieron lealtad de narrar como fue que sucedieron en cuanto a las reclamaciones que les hicieron las arrendatarias sobre las razones del porque le estaban hurtando el agua de su contador para sustraerse al pago del servicio de agua y alcantarillado, lo cual fue probado por la empresa que suministra el servicio,*** puesto que el inmueble dado en calidad de arrendamiento, en parte, a las demandadas (Cra. 40 C No. 1 – 92 (Barrio Carabelas) en Bogotá), **le corresponden dos (2) cuentas de servicio de Agua Alcantarillado y Aseo**, *cuyos contratos son* para las arrendatarias el No. 10345619, **y para la demandante (arrendadora)** *le corresponde la*

208

cuenta de contrato No. 11403393 **en cuyo predio vivía** *el hijo de la demandante el señor DAVID GAITAN OLARTE* **al parecer en unión libre** con la apoderada en esta demanda, la Dra. LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO (*parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble*), siendo así que se demostró que había un hurto del contador No. 10345619 hacia el contador 11403393, conforme a las pruebas aportadas con está contestación, como son las números 2 y la 3, veamos.

> 2.- Oficio autentico S-2019-242623 del 22 de Agosto del 2019, suscrito por la funcionaria ANGELA TOVAR AREVALO en su calidad de Profesional División Atención al Cliente de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en respuesta a un derecho de petición de las demandantes (Mónica del Pilar Chávez López y Gloria Elvira López de Chávez), donde se informa todo lo relacionado con el hurto interno del servicio del agua del predio dado en arrendamiento. (Acta de visita No. 12115441 del 26 de Nov. del 2.018) en relación con la cuanta de contrato No. 10345619 instalada en Cra. 40 C No. 1 – 92 (Barrio Carabelas) en Bogotá, donde se incluyen las facturas de cobro del servicio de Agua de los contratos11403393 (servicio a cargo del demandado David Gaitán Olarte) y 10345619 (a cargo de las arrendatarias y aquí demandantes). (Consta de cuatro (4) folios impresos por ambos lados).
>
> 3.- Respuesta a un derecho de petición presentado por las demandantes (Rad. 20878227 del 31 de Diciembre del 2018), donde la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá les informa el resultado de la visita efectuada No. 8041040549, informándoles que: … "**El MEDIDIOR REGISTRA EN VISITA CON PRUEBA DE LLAVES, R.I SIN FUGAS, SE CONFIRMA LECTURA 688, POSIBLE ROBO CONTINUO FLUIDO POR TERRAZA DE CASA PARTE TRASERA**". (Consta de 1 folio).

7.- *COMPENSACION DE DEUDAS*:

Esta excepción tiene como fundamento el contenido en los artículos 1714, 1715 y1716 del Código Civil, como quiera que existen deudas reciprocas entre la arrendataria y arrendadoras, con fundamento en el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de Sep./15, como se pasa a explicar.

Aceptando en gracia de discusión que las demandadas adeudan dos (2) meses de arriendo por los meses de Marzo y Abril del año 2018, cada uno por valor de $1.800.000.oo, para un total de $3.600.000.oo, también vemos que la arrendadora, señora: ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, **le adeuda a las arrendatarias demandadas** la suma de $500.000.oo M/cte., más los intereses de ley, por concepto del valor que le entregaron como Depósito (**según se indica expresamente en el contrato**) desde el año 2015, **lo cual es prohibido** (Art. 16 Ley 820/03), suma que debe ser devuelta de pleno derecho; **ADEMAS**, como quiera que las arrendatarias (*MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES) "durante la ejecución el contrato de arrendamiento",* ***concretamente entre el trece (13) de Nov./15 y el tres (03) de Sep./18****, CANCELARON INJUSTAMENTE DIECISITE (17) FACTURAS POR EL SERVICIO DE ACUEDUCTO Y*

209

ALCANTARILLADO del contador No. **10345619** (asignado al predio dado en calidad de arrendamiento), **desde donde se hurto agua hacia el contador No. 11403393** (instalado en el apartamento donde vive el hijo de la arrendataria, señor *DAVID GAITAN OLARTE), según se explicó en la contestación de los hechos y las pruebas aportadas (#. 14), cuyo valor fue cancelado por las arrendatarias en total por la suma de TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES PESOS ($3.755.823.oo) M/CTE,* ***ENTONCES****, lo equitativo es que el 50% debió ser cancelado por la arrendadora (ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN),* ***lo cual no fue así por el hurto de agua que se hizo****, suma que en su 50% es por valor de UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA y SIETE MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS ($1.877.911.50), así las cosas esta suma debe ser compensada pues de lo contrario habría un enriquecimiento ilícito de parte de la demandante.*

De igual manera como la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, fue por justa causa por parte de las arrendatarias, vemos que la arrendadora debe cancelar la cláusula penal estipulada en el contrato por valor de $1.800.000.oo, ***siendo así que al sumar los tres (3) factores antes mencionados*** *(**pago real e injusto del Depósito de $500.000.oo; pago injustificado por hurto de agua en un 50% por valor de $1.877.911,50 y Clausula penal de $1.800.000.oo**), nos arroja un total de CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA y SIETE MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS ($4.177.911,50) M/cte., que restado el valor de dos cánones de arrendamiento adeudados por las arrendatarias cada uno por valor de $1.800.000.oo (por los meses de marzo y abril del 2018), para un valor de $3.600.000.oo,* ***ENTONCES, existe un saldo a favor de las arrendatarias****, señoras MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES en suma de QUINIENTOS SETENTA y SIETE MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS ($577.911.50), suma que deber ser cancelada en favor de las aquí demandadas por parte de la demandante.*

8.- *PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y POR LOS MISMOS HECHOS.* (Contrato de arrendamiento del 20 de Sep./15).

Esta excepción se fundamenta en que ante el juzgado 38 de Pequeñas Causas y Competencia múltiple de Bogotá, cuya demanda está por radicar y para entrar al despacho para resolver sobre su admisión, las arrendatarias presentaron demanda el día diez (10) de Diciembre del año 2020 contra la señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, quien aparece en este proceso como demandante (arrendataria), demanda que trata por el mismo contrato y entre las mismas partes en esta demanda, **con excepción del CODEUDOR** señor JOSE VICENTE PRIETO

20

GUEVARA quien en primer lugar en esta demanda **está vinculado irregularmente** por cuanto el poder no se otorgó debidamente para demandarlo (carencia absoluta de poder para legitimar la demanda en su contra), pese a ello el juzgado admitió la demanda en su contra, y en segundo lugar, el mencionado no figura como demandante en el nuevo proceso por terminación unilateral por justa causa de parte de las arrendatarias (Juzgado 38 Civil municipal de pequeñas causa y competencia múltiple).

9.- EXCEPCION INNOMINADA OFICIOSA:

Cualquier otra excepción innominada que resulte probada en el proceso, de acuerdo con los hechos, de manera oficiosa y conforme al Art. 306 del Código de Procedimiento Civil.

DE LA APORTACION DE PRUEBAS:

*A) APORTADAS CON LA DEMANDA.- Téngase en cuenta el contrato de arrendamiento que en original aporto la parte demandante, de fecha de inicio veinte (20) de Sep./15, celebrado entre la demandante, señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN (arrendadora) y las demandadas, señoras: MONICA DEL PILAR CHAVEZ LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVEZ, como arrendatarias y el señor JOSE VICENTE GUEVARA PRIETO **como CODEUDOR**, respecto del inmueble localizado en la Cra. 40 C No. 1 - 92 (Barrio Carabelas) en Bogotá.*

B) LAS DOCUMENTALES QUE SE APORTAN A CONTINUACION: (Cuyos originales de algunas pruebas están en poder de la suscrita y se allegaran en originales cuando el despacho o la parte contraria lo requiera.

1.- Copia original de la denuncia ante la URI (Usaquén), presentada con fecha 29 de Abril del año 2019 por la señora MONICA DEL PILAR CHAVEZ LOPEZ (demandante) por el delito de daño en bien ajeno, según hechos ocurridos el 27 de Febrero del 2019 en la Cra. 40 C No. 1 – 92 (Barrio Carabelas) en Bogotá, contra el señor DAVID GAITAN OLARTE (hijo de la arrendadora) y su nuera LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO. (Consta de 1 folio impreso por ambos lados).
2.- Oficio original S-2019-242623 del 22 de Agosto del 2019, suscrito por la funcionaria ANGELA TOVAR AREVALO en su calidad de Profesional División Atención al Cliente de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en respuesta a un derecho de petición de las demandantes (Mónica del Pilar Chávez López y Gloria Elvira López de Chávez), donde se informa todo lo relacionado con el hurto interno del servicio del agua del predio dado en arrendamiento. (Acta de visita No. 12115441 del 26 de Nov. del 2.018) en relación con la cuanta de contrato No. 10345619 instalada en Cra. 40 C No. 1 – 92 (Barrio Carabelas) en Bogotá, donde

21

se incluyen las facturas de cobro del servicio de Agua de los contratos11403393 (servicio a cargo del demandado David Gaitán Olarte) y 10345619 (a cargo de las arrendatarias y aquí demandantes). (Consta de cuatro (4) folios impresos por ambos lados).

3.- Respuesta original a un derecho de petición presentado por las demandantes (Rad. 20878227 del 31 de Diciembre del 2018), donde la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá les informa el resultado de la visita efectuada No. 8041040549, informándoles que: … "**El MEDIDIOR REGISTRA EN VISITA CON PRUEBA DE LLAVES, R.I SIN FUGAS, SE CONFIRMA LECTURA 688, POSIBLE ROBO CONTINUO FLUIDO POR TERRAZA DE CASA PARTE TRASERA**". (Consta de 1 folio).

4.- Copia original del correo certificado No. 700026391687 de INTERRAPIDISIMO enviado a la demandada, señora ROSA OLARTE, para efectos de conciliación y para que trajera copia del contrato de arrendamiento. (Consta de 1 folio cotejado original).

5.- Copia original de la invitación a conciliar para la señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, sobre daños y perjuicios; pago de multa del contrato y en relación con la conexión interna fraudulenta (hurto del servicio de Agua). (Consta de 1 folio).

6.- Copia original del acta de no acuerdo de fecha 10 de julio del 2019, entre las demandantes (arrendatarias) y la demandada (arrendadora), en relación con los perjuicios derivados del contrato de arrendamiento del 20 de sep.715. (Consta de 1 folio).
7.- Certificación original de "RAPIDISIMO" No. 900008663661 del envió y entrega de fecha 30 de Julio del 2019 sobre escrito de aviso de terminación del contrato de arrendamiento enviado por las arrendatarias, por justa causa de las arrendatarias, debidamente cotejado. (Consta de 1 folio).

8.- Certificación original de "RAPIDISIMO" del envió y entrega de fecha 14 de Agosto del 2019 sobre escrito de aviso de terminación del contrato de arrendamiento enviado por las arrendatarias, por justa causa de las arrendatarias, el cual la demandada se rehusó a recibir, debidamente cotejada. (Consta de 1 folio).

9.- Copia de La solicitud que se hizo a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, solicitando la expedición de copias de las facturas de los contratos números: 11403393 (asignado al apartamento del hijo de la arrendadora, señor DAVID GAITAN OLARTE, y del No. 10345619 asignado a las demandantes (arrendatarias), desde el año 2014 y hasta el año 2019 (periodo dentro delo cual se pactó el contrato de arrendamiento (Sep. 2015 y el mes de Mayo del 2019), debidamente cotejada.

10.- Comunicación original No. S-2019-324736 de fecha quince (15) de Noviembre del año 2019, enviado por la empresa de Acueducto y

212

Alcantarillado de Bogotá a las demandantes, señoras: MONICA DEL PILAR CHAVEZ LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVEZ, por medio de la cual les informa que "el servicio está debidamente cancelado por ese período y para ello anexa los respectivos soportes". (Consta la respuesta en dos (2) folios impresos por ambos lados, anexando cuatro (4) hojas impresas por ambos lados donde se reflejan los pagos, periodos y cuenta de contrato No. 10345619).

11.- RELACION original de siete (7) facturas del servicio de Agua, Alcantarillado y Aseo de la cuenta No. 11403393 (del apto donde vive el hijo de la demandada, señor DAVID GAITAN OLARTE), *parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 - 75 que hace parte del mismo inmueble,* **para demostrar que antes del fraude si se cancelaba el servicio de Agua**, es decir, antes de que las demandadas tomar el inmueble en calidad de arrendamiento (Sep. 20/15), como sigue:

1.- Factura No. 7618368513 por valor de $310.606 **(Agua)**
2.- Factura No. 26466978710 por valor de $532.661 **(Agua)**
3.- Factura No. 34024978511 por valor de $585.226 **(Agua)**
4.- Factura No. 36811306715 por valor de $1.397.602 **(Agua)**
5.- Factura No. 4184345116 por valor de $1.437.832 **(Agua)**
6.- Factura No. 32680476911 por valor de $1.504.322 **(Agua)**
7.- Factura No. 148959919 por valor de $1.578.992 **(Agua)**

12.- RELACION original de dieciséis (16) facturas de la cuenta No. 11403393 (del apto donde vive el hijo de la demandada, señor DAVID GAITAN OLARTE), *parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 - 75 que hace parte del mismo inmueble,* **para demostrar que durante el contrato de arrendamiento se cometió del fraude, pues NO se canceló el servicio de Agua**, **ES DECIR EL VALOR ES CERO** (por 32 meses, entre el mes de enero del año 2016 y Agosto 31 del año 2018), término en el cual estuvo vigente el contrato de arrendamiento y que empezó el Sep. 20/15 hasta Mayo tres (3) del año 2.019., como sigue:

1.- Factura No. 6317722111 por CERO PESOS (Periodo facturado de Enero 14 a Marzo 14 del 2016).
2.- Factura No.36154891810 por CERO PESOS (Periodo facturado de Marzo 15 a Mayo 13 del 2016).
3.- Factura No. 7036743818 por CERO PESOS (Periodo facturado de Mayo 14 a Julio 12 del 2016).
4.- Factura No.34777713511 por CERO PESOS (Periodo facturado de Julio 13 a Sep. 10 del 2016).
5.- Factura No.23817218516 por CERO PESOS (Periodo facturado de Sep. 11 a Nov. 9 del 2016).
6.- Factura No.35478412717 por CERO PESOS (Periodo facturado de nov. 10 a Enero del 2017).
7.- Factura No.24535322010 por CERO PESOS (Periodo facturado de Enero 08 a Marzo 09 del 2017).
8.- Factura No.34096090914 por CERO PESOS (Periodo facturado de Marzo 10 a Mayo 08 del 2017).

213

9.- Factura No.8533873017 por CERO PESOS (Periodo facturado de Mayo 09 a julio 07 del 2017).

10.- Factura No.38206890915 por CERO PESOS (Periodo facturado de Julio 8 a Sep. 5 del 2017).

11.- Factura No.29365452514 por CERO PESOS (Periodo facturado de Sep. 06 a Nov. 04 del 2017).

12.- Factura No.43735140519 por CERO PESOS (Periodo facturado de Nov. 05 a Enero 03 del 2018).

13.- Factura No. 23985934217 por CERO PESOS (Periodo facturado de Enero 04 a Marzo 03 del 2018).

14.- Factura No. 10092109213 por CERO PESOS (Periodo facturado de Marzo 04 a Mayo 03 del 2018).

15.- Factura No.34149287111 por CERO PESOS (Periodo facturado de Mayo 04 a Junio 30 del 2018).

16.- Factura No.35535234419 por CERO PESOS (Periodo facturado de Julio 01 a 31 de Agosto del 2018).

13.- RELACION de cinco (05) facturas de la cuenta No. 11403393 (del apto donde vive el hijo de la demandada, señor DAVID GAITAN OLARTE), *parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble,* **para demostrar que DESPUES de la terminación contrato de arrendamiento SI SE CANCELÓ EL SERVICIO DE AGUA**, entre el mes de Agosto 31 del año 2018 y Junio 29 del año 2019), por parte del señor DAVID GAITAN OLARTE (hijo de la demandada), cancelación del servicio "debido a los reclamos que le hicieran las arrendatarias (demandantes), por hurto de agua, como sigue:

1.- Factura No. 27464432312 por valor de $826.320.
2.- Factura No. 32176762212 por valor de $1.077.684
3.- Factura No. 36250194218 por valor de $450.270
4.- Factura No. 32891181219 por valor de $781.422
5.- Factura No. 35595215316 por valor de $884.144

14.- RELACION de diecisiete (17) facturas de la cuenta No. **10345619** (del apto tomado en calidad de arrendamiento por parte de las demandantes), para demostrar que DURANTE LA EJECUCION del contrato de arrendamiento SI SE CANCELÓ EL SERVICIO DE AGUA **tanto del predio arrendado a las demandantes, como del Apto donde de manera fraudulenta hurtaron el fluido del agua, donde vive del hijo de la demandada** (DAVID GAITAN OLARTE), **con cuenta No. 11403393,** *parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble,* entre el mes de Nov. 13 del año 2015 y Sep. 03 del año 2018), hurto que fue comprobado por la inspección que hizo la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá con fecha Nov. 26 del 2018. (**Ver prueba anexa**).

1.- Factura No. 2876744216 por valor de $187.424 por el periodo comprendido entre Nov. 13/15 y Enero 12/16.

2.- Factura No.7008716719 por valor de $131.970 por el periodo comprendido entre Enero 13/16 y Marzo 12/16.

3.- Factura No.25163319319 por valor de $390.442 por el periodo comprendido entre Marzo 13/16 y Mayo 12/16.

4.- Factura No. 3586100913 por valor de $181.360 por el periodo comprendido Mayo 13/16 y Julio 11/16.

5.- Factura No.23803884818 por valor de $235.596 por el periodo comprendido entre 12 de Julio/16 y 09 de Sep./16.

6.- Factura No.4321923916 por valor de $146.290 por el periodo comprendido 10 de Sep./16. y 09 de Nov./16.

7.- Factura No.23833016910 por valor de $142.250 por el periodo comprendido entre 10 de Nov./16. y 07 de Enero/16.

8.- Factura No.6438741115 por valor de $180.850 por el periodo comprendido entre el 08 de Enero/17 y el 09 de Marzo/17.

9.- Factura No.8509419910 por valor de $271.569 por el periodo comprendido entre el 10 de Marzo/17 y 08 de Mayo/17.

10.- Factura No.24574707113 por valor de $179.670 por el periodo comprendido entre el 09 de mayo/17 y el 07 de Julio/17.

11.- Factura No.9242206218 por valor de $231.977 por el periodo comprendido entre el 08 de Julio/17 y el 06 de Sep./17.

12.- Factura No.25976671211 por valor de $178.569 por el periodo comprendido entre el 07 de Sep./17 y el 04 de Nov./17.

13.- Factura No.32769326516 por valor de $257.380 por el periodo comprendido entre el 05 de Nov./127 y 04 de Enero/18.

14.- Factura No.41659518116 por valor de $299.370 por el periodo comprendido entre el 05 de Enero/18 y el 06 de Marzo/18.

15.- Factura No.28061243912 por valor de $204.583 por el periodo comprendido entre el 07 de Marzo/18 y el 05 de Mayo/18.

16.- Factura No.33491444916 por valor de $215.553 por el periodo comprendido entre el 06 de Mayo/18 y el 05 de Julio/18.

17.- Factura No. 28106548515 por valor de $317.015 por el periodo comprendido entre el 06 de Julio/18 y el 03 de Sep./18.

DE LA SOLICITUD DE PRUEBAS.

1.- INTERROGATORIO DE PARTE:

En su oportunidad legal le solicito al señora juez fijar fecha y hora para la recepción de interrogatorio a la parte demandante, señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, bajo juramento, para que exponga sobre los hechos de la demanda y de la contestación a la misma, según cuestionario que le haré en forma personal o bien por medio de sobre abierto o cerrado, según la situación lo amerite.

Puede ser citada a la dirección indicada en la demanda, o sea, a la Cra. 9ª No. 22 – 60 de Bogotá, o bien por intermedio de su apoderada. Se desconoce su Email.

215

2.- TESTIMONIALES:

Sírvase fijar fecha y hora para recibir los testimonios de las siguientes personas, bajo la gravedad del juramento, sobre los hechos de la demanda, que en caso de no comparecer a la respectiva audiencia de pruebas, entonces se dé aplicación al Art. 218 numerales 2º y 3º del Código General del proceso (ley 1564 2012), ordenándose la conducción por las autoridades policivas e imponiendo multa en que caso de renuencia a comparecer sin justa causa.

2.1.- DAVID GAITAN OLARTE.- *(Puede ser citado a la Calle 1ª A No. 42 – 75 Barrio Carabelas- en Bogotá, o bien por medio de la arrendadora y apoderada en esta demanda. Se desconoce su email.*

*Este testimonio es de vital importancia para el esclarecimiento de los hechos, en razón a que el mencionado DAVID GAITAN OLARTE es la persona que vive en la parte posterior de parte del inmueble dado en arrendamiento, junto con la abogada apoderada en esta demanda (*LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO), quien es hijo de la arrendadora y ***es la persona que se suplía en forma fraudulenta del servicio de Agua*** *y Alcantarillado tomado del contador No.* ***10345619 asignado a las arrendatarias,*** *con el fin de que su contador que tenía en su apartamento (No.* ***11403393)*** *no le registrara* ***fluido de agua****, de ahí que conforme a las pruebas aportadas le llegaba EN CEROS (00), véase prueba aportada No. 16 donde se anexan 16 facturas con cero pesos en gasto de agua entre el mes de enero del Año 2016 y Agosto del año 2018, respecto del contador* ***11403393****.*

En consecuencia, le solicito el favor de expedir las citaciones respectivas para su trámite.

2.2.- LAURA CRISTINA AVILA CASTILLO.- (Puede ser citada a la Calle 14 No. 12 – 31 OF. 401 de Bogotá, Celular 3212444826, Email: **avilacastillo32@hotmail.com** (datos tomados de la demanda).

Este testimonio es pertinente y conducente en cuanto la Abogada es la compañera sentimental del señor DAVID GAITAN OLARTE, según mis poderdantes, quien vive o vivía para la época de los hechos en el predio donde se hurtaban el agua y es quien se vio involucrada en los hechos narrados en esta contestación de la demanda. (Hechos del numeral 5º), razón por la cual nada impide que sea citada como testigo y es su deber por lealtad procesal rendir testimonio bajo la gravedad del juramento.

En consecuencia, le solicito el favor de expedir las citaciones respectivas para su trámite.

3.- SOLICITUD DE PRUEBAS:

En caso de que las pruebas anexadas a que hace referencia los numerales 11, 12, 13 y 14, o bien otras de las anexadas, se consideren no

216

auténticas u originales y no se tengan como tales al momento de resolver, considerando necesaria su aportación para mejor proveer, entonces, le solicito el favor de oficiar solicitando la práctica de las siguientes pruebas documentales:

DOCUMENTALES

1.- OFICIAR A LA EMPRESA DE CORREOS INTERRRAPIDISIMO: (Bogotá).

Solicitando el envío de la Certificación de "RAPIDISIMO" del envió y entrega de fecha 14 de Agosto del 2019 sobre escrito de aviso de terminación del contrato de arrendamiento enviado por las arrendatarias, por justa causa de las arrendatarias, el cual la demandada se rehusó a recibir, debidamente cotejada. (Para ello se le anexara copia de la prueba No. 8 aportada en copia).

2.- OFICIAR A LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA.

Solicitando los siguientes documentos.

1.- Solicitar copia autentica de la Comunicación No. S-2019-324736 de fecha quince (15) de Noviembre del año 2019, enviado por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá a las demandantes, señoras: MONICA DEL PILAR CHAVEZ LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVEZ, por medio de la cual les informa que "el servicio está debidamente cancelado por ese período y para ello anexa los respectivos soportes". (Consta la respuesta en dos (2) folios impresos por ambos lados, anexando cuatro (4) hojas impresas por ambos lados donde se reflejan los pagos, periodos y cuenta de contrato No. 10345619). (Esta prueba se refiere a la documental aportada como prueba No. 10).

*2.- Solicitar copias de las siguientes facturas del servicio de Agua y Alcantarillado, respecto de la Cuenta interna No. 11403393 (del apto donde vive el hijo de la demandada, señor DAVID GAITAN OLARTE), parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble, **para demostrar que antes del fraude si se cancelaba el servicio de Agua**, es decir, antes de que las demandadas tomar el inmueble en calidad de arrendamiento (Sep. 20/15), como sigue: (Se refiere a la prueba documental No. 11 aportada).*

*1.- Factura No. 7618368513 por valor de $310.606 **(Agua)***
*2.- Factura No. 26466978710 por valor de $532.661 **(Agua)***
*3.- Factura No. 34024978511 por valor de $585.226 **(Agua)***
*4.- Factura No. 36811306715 por valor de $1.397.602 **(Agua)***
*5.- Factura No. 4184345116 por valor de $1.437.832 **(Agua)***
*6.- Factura No. 32680476911 por valor de $1.504.322 **(Agua)***
*7.- Factura No. 148959919 por valor de $1.578.992 **(Agua)***

3.- Solicitar copias de las siguientes facturas del servicio de Agua y Alcantarillado de la cuenta No. 11403393 (del apto donde vive el hijo de la demandada, señor DAVID GAITAN OLARTE), parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble,

217

para demostrar que durante el contrato de arrendamiento se cometió del fraude, pues NO se canceló el servicio de Agua, ES DECIR EL VALOR ES CERO *(por 32 meses, entre el mes de enero del año 2016 y Agosto 31 del año 2018), término en el cual estuvo vigente el contrato de arrendamiento y que empezó el Sep. 20/15 hasta Mayo tres (3) del año 2.019., como sigue: (Se refiere a la prueba documental No. 12 aportada).*

1.- *Factura No. 6317722111 por CERO PESOS (Periodo facturado de Enero 14 a Marzo 14 del 2016).*
2.- *Factura No.36154891810 por CERO PESOS (Periodo facturado de Marzo 15 a Mayo 13 del 2016).*
3.- *Factura No. 7036743818 por CERO PESOS (Periodo facturado de Mayo 14 a Julio 12 del 2016).*
4.- *Factura No.34777713511 por CERO PESOS (Periodo facturado de Julio 13 a Sep. 10 del 2016).*
5.- *Factura No.23817218516 por CERO PESOS (Periodo facturado de Sep. 11 a Nov. 9 del 2016).*
6.- *Factura No.35478412717 por CERO PESOS (Periodo facturado de nov. 10 a Enero del 2017).*
7.- *Factura No.24535322010 por CERO PESOS (Periodo facturado de Enero 08 a Marzo 09 del 2017).*
8.- *Factura No.34096090914 por CERO PESOS (Periodo facturado de Marzo 10 a Mayo 08 del 2017).*
9.- *Factura No.8533873017 por CERO PESOS (Periodo facturado de Mayo 09 a julio 07 del 2017).*
10.- *Factura No.38206890915 por CERO PESOS (Periodo facturado de Julio 8 a Sep. 5 del 2017).*
11.- *Factura No.29365452514 por CERO PESOS (Periodo facturado de Sep. 06 a Nov. 04 del 2017).*
12.- *Factura No.43735140519 por CERO PESOS (Periodo facturado de Nov. 05 a Enero 03 del 2018).*
13.- *Factura No. 23985934217 por CERO PESOS (Periodo facturado de Enero 04 a Marzo 03 del 2018).*
14.- *Factura No. 10092109213 por CERO PESOS (Periodo facturado de Marzo 04 a Mayo 03 del 2018).*
15.- *Factura No.34149287111 por CERO PESOS (Periodo facturado de Mayo 04 a Junio 30 del 2018).*
16.- *Factura No.35535234419 por CERO PESOS (Periodo facturado de Julio 01 a 31 de Agosto del 2018).*

4.- Solicitar copias de las siguientes facturas del servicio de Agua y Alcantarillado de la cuenta No. 11403393 (del apto donde vive el hijo de la demandada, señor DAVID GAITAN OLARTE), parte trasera del primer piso y cuya dirección es Calle 1ª A No. 42 – 75 que hace parte del mismo inmueble, ***para demostrar que DESPUES de la terminación contrato de arrendamiento SI SE CANCELÓ EL SERVICIO DE AGUA****, entre el mes de Agosto 31 del año 2018 y Junio 29 del año 2019), por parte del señor DAVID GAITAN OLARTE*

2/18

(hijo de la demandada), cancelación del servicio "debido a los reclamos que le hicieran las arrendatarias (demandantes), por hurto de agua, como sigue: (Se refiere a la prueba documental No. 13 aportada).

1.- Factura No. 27464432312 por valor de $826.320.
2.- Factura No. 32176762212 por valor de $1.077.684
3.- Factura No. 36250194218 por valor de $450.270
4.- Factura No. 32891181219 por valor de $781.422
5.- Factura No. 35595215316 por valor de $884.144

*5.- Solicitar copias de las siguientes facturas del servicio de Agua y Alcantarillado de la cuenta No.**10345619** (del apto tomado en calidad de arrendamiento por parte de las demandantes), para demostrar que DURANTE LA EJECUCION del contrato de arrendamiento SI SE CANCELÓ EL SERVICIO DE AGUA **tanto del predio arrendado a las demandantes, como del Apto donde de manera fraudulenta hurtaron el fluido del agua, donde vive del hijo de la demandada** (DAVID GAITAN OLARTE), **con cuenta No. 11403393** entre el mes de Nov. 13 del año 2015 y Sep. 03 del año 2018), hurto que fue comprobado por la inspección que hizo la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá con fecha Nov. 26 del 2018. (Se refiere a la prueba documental No. 13 aportada). (Se refiere a la prueba documental No. 14 aportada).*

1.- Factura No. 2876744216 por valor de $187.424 por el periodo comprendido entre Nov. 13/15 y Enero 12/16.

2.- Factura No.7008716719 por valor de $131.970 por el periodo comprendido entre Enero 13/16 y Marzo 12/16.

3.- Factura No.25163319319 por valor de $390.442 por el periodo comprendido entre Marzo 13/16 y Mayo 12/16.

4.- Factura No. 3586100913 por valor de $181.360 por el periodo comprendido Mayo 13/16 y Julio 11/16.

5.- Factura No.23803884818 por valor de $235.596 por el periodo comprendido entre 12 de Julio/16 y 09 de Sep./16.

6.- Factura No.4321923916 por valor de $146.290 por el periodo comprendido 10 de Sep./16. y 09 de Nov./16.

7.- Factura No.23833016910 por valor de $142.250 por el periodo comprendido entre 10 de Nov./16. y 07 de Enero/16.

8.- Factura No.6438741115 por valor de $180.850 por el periodo comprendido entre el 08 de Enero/17 y el 09 de Marzo/17.

9.- Factura No.8509419910 por valor de $271.569 por el periodo comprendido entre el 10 de Marzo/17 y 08 de Mayo/17.

10.- Factura No.24574707113 por valor de $179.670 por el periodo comprendido entre el 09 de mayo/17 y el 07 de Julio/17.

11.- Factura No.9242206218 por valor de $231.977 por el periodo comprendido entre el 08 de Julio/17 y el 06 de Sep./17.

12.- Factura No.25976671211 por valor de $178.569 por el periodo comprendido entre el 07 de Sep./17 y el 04 de Nov./17.

13.- Factura No.32769326516 por valor de $257.380 por el periodo comprendido entre el 05 de Nov./127 y 04 de Enero/18.

29

14.- Factura No.41659518116 por valor de $299.370 por el periodo comprendido entre el 05 de Enero/18 y el 06 de Marzo/18.

15.- Factura No.28061243912 por valor de $204.583 por el periodo comprendido entre el 07 de Marzo/18 y el 05 de Mayo/18.

16.- Factura No.33491444916 por valor de $215.553 por el periodo comprendido entre el 06 de Mayo/18 y el 05 de Julio/18.

17.- Factura No. 28106548515 por valor de $317.015 por el periodo comprendido entre el 06 de Julio/18 y el 03 de Sep./18.

6.- **OFICIAR** a la Unidad Especial Catastro Distrital de Bogotá, de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público Distrital, con la finalidad de que **envié a su despacho copia del avalúo catastral del año dos mil quince (2.015),** cuando se celebró el contrato de arrendamiento, para efectos de lo establecido en el Art. 18 de la ley 820/03. Es decir, para determinar si el valor cobrado como canon de arrendamiento por valor de $1.800.000.oo en el año 2015... "estaba por debajo del 1% del valor comercial **de la parte dada en calidad de arrendamiento,** como quiera que el predio tiene dos (2) apartamentos, así las cosas el avaluó para poder cobrar el valor $1.800.000.oo como canon de arrendamiento, **tomado el 50%, no podría superar** dos (2) veces el avalúo catastral vigente el año 2015, que a lo máximo debería ser el avalúo catastral por valor 2015 de todo el inmueble en un valor máximo de $360.000.000.oo.

PETICION ESPECIAL Y CONDENA EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE MEDIANTE EL FALLO JUDICIAL

*Se le solicita a la señora juez que al fallar este proceso, con base en las pruebas y el debate procesal respectivo, PROCEDA A NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA **y si por el contrario**, en su fallo DETERMINE que la terminación del contrato de arrendamiento ES POR CAUSA JUSTA DE LAS ARRENDATARIAS, señoras MONICA DEL PILAR CHAVES LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVES y por culpa de la arrendadora señora ROSA ELENA OLARTE DE GAITAN, conforme a lo estipulado en el Art. 24, numeral 2, de la Ley 820 del 2003, por la incursión reiterada de la arrendadora en procederes que afectaron gravemente el normal y cabal disfrute del inmueble dado en calidad de arrendamiento, ubicado en la Cra. 40 C No. 1 – 92 (Barrio Carabelas) en Bogotá, como también por el incumplimiento de las demás obligaciones previstas en el numeral 5º del Art. 8º de la Ley 820 del 2003 y que se refieren al numeral 3º del Art. 1.892 y el Art. 1.987 del Código Civil.*

En consecuencia del fallo condenar a la demandante (arrendadora) en Costas Procesales y Agencias en derecho, en su oportunidad legal.

NOTIFICACIONES:

1.- DEMANDADAS: Las arrendatarias, señoras MONICA DEL PILAR CHAVEZ LOPEZ y GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVEZ recibirán

notificaciones en la Cra. 37 No. 25 A 26 de Bogotá o por intermedio de la suscrita apoderada. Las mencionadas no tienen email.

220

APODERADA: En la Cra. 13 No. 13 – 17 Of. 805 B, de Bogotá,
Tef: fijo 3-376791. Celulares: 3112575041 y 3188920694
Email: yolvillalba@hotmail.com

Atentamente,

YOLANDA VILLALBA CHARRY
C. C. No. 28.731.735 de Flandes (Tol).
T. P. No. 253.282 del C. S. de la J.

ANEXOS:
Con esta contestación se anexan _____ folios

RV: ANEXO CONTESTACION DEMANDA PROCESO 2019-00677

YOLANDA VILLALBA <yolvillalba@hotmail.com>

Mié 20/01/2021 4:58 PM

Para: Juzgado 72 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl72bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (32 MB)

CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES PREVIAS ANEXOS 2019-000677.pdf;

JUZGADO 72 CIVIL MUNICIPAL / TRANSFORMADO JUZGADO 54 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLE.
PROCESO NO. 2019-00677

DEMANDANTE: ROSA ELENA OLARTE VDA DE GAITAN.
DEMANDADAS: GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVEZ- MONICA DEL PILAR CHAVEZ LOPEZ

APODERADA DE LAS DEMANDADAS: YOLANDA VILLALBA CHARRY
CEDULA 28.731.735 DE FLANDES TOLIMA
T.P. 253282 DEL C.S.J.
DIRECCION LABORAL: CARRERA 13 No.13-17 OFICINA 805B
CELULAR.3112575041
CORREO ELECTRONICO: yolvillalba@hotmail.com

De: YOLANDA VILLALBA
Enviado: miércoles, 20 de enero de 2021 4:53 p. m.
Para: Juzgado 72 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl72bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: ANEXO CONTESTACION DEMANDA PROCESO 2019-00677

JUZGADO 72 CIVIL MUNICIPAL / TRANSFORMADO JUZGADO 54 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLE.
PROCESO NO. 2019-00677

DEMANDANTE: ROSA ELENA OLARTE VDA DE GAITAN.
DEMANDADAS: GLORIA ELVIRA LOPEZ DE CHAVEZ- MONICA DEL PILAR CHAVEZ LOPEZ

APODERADA DE LAS DEMANDADAS: YOLANDA VILLALBA CHARRY
CEDULA 28.731.735 DE FLANDES TOLIMA
T.P. 253282 DEL C.S.J.
DIRECCION LABORAL: CARRERA 13 No.13-17 OFICINA 805B
CELULAR.3112575041
CORREO ELECTRONICO: yolvillalba@hotmail.com

SECRETARIO

el. _____ a las 5: P.M.

comienza a correr el _____ vence

Del C. De P. Civil, para efectos el traslado anterior

por el término legal conforme al Art. _____

a las 8. A.M. se fijó en lista el presente proceso

_____ En la fecha y a la hora

TRASLADO

JUZGADO SETENTA Y DOS CIVIL
MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Publico

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Publico
JUZGADO SETENTA Y DOS CIVIL
MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.
TRASLADO

09 FEB. 2021 En la fecha y a la hora

a las 8. A.M. se fijó en lista el presente proceso

por el término legal conforme al Art. 320 CGP

Traslado contestación

Del C. De P. Civil, para efectos el traslado anterior

comienza a correr 10 FEB. 2021 vence

el. 16 FEB. 2021 a las 5: P.M.

SECRETARIO