

CONTESTACION DEMANDA

danilo Muñoz <dms.asesorjuridico@hotmail.com>

Vie 21/01/2022 15:17

Para: Juzgado 82 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes, envío contestación demanda y excepciones, restitución de
**RAD 110014003082202210072600 del centro comercial Veracruz VS- Lady Carolina
Martínez Jiménez. para los fines legales pertinentes.**

DANILO MUÑOZ SUAREZ.

CC 79110589

TP.79.485 DEL CS.J.

JUZGADO 82 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C

(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 64 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES) DE BOGOTA D.C

ESD

REF: Restitución : 110014003082202210072600 del centro comercial Veracruz VS- Lady Carolina Martínez Jiménez.

DANILO MUÑOZ SUAREZ, identificado civil profesionalmente como aparece al pie de mi firma, como apoderado de la demandada manifiesto al despacho que doy contestación a la demanda en los siguientes términos:

- Es cierto parcialmente en cuanto a que el módulo uno es una copropiedad en común y proindiviso del centro comercial constituido como bienes comunes toda vez que no han sido desenglobados, singularizados e independizados y elevados de escritura pública para la asignación de matrícula inmobiliaria que una vez registrado si podría ser determinado por la ley por sus características especiales en cuanto a extensión, linderos y propietarios como se ordenó por la asamblea de copropietarios en escritura pública No 513 del 27 de febrero del 2004 Notaria 36 de Bogotá. Situación que a no cumplir los requisitos legales no es susceptible de préstamo o arrendamiento a cualquier título.
- No es cierto, toda vez que a mi patrocinada no le consta lo allí dicho no afirmado toda vez que esta ocupa el módulo uno desde el año 2016.
- No es cierto toda vez que mi patrocinada es ocupante del módulo uno desde el año 2016.
- Es cierto parcialmente en cuanto a la firma del contrato de COMODATO o préstamo de uso, el cual regula el préstamo de uso o tenencia de una cosa con el compromiso de pagar las dispensas comunes para preservar su mantenimiento, el buen estado que en gracia de discusión en el caso que nos ocupa no excederían de la suma de 50 mil pesos mensuales ,por lo cual dicho contrato al agregarle cláusulas y normatividad del contrato de arrendamiento civil y comercial degenerare otro contrato y no tiene validez y por ende no nace a la vía jurídica menos es exigible judicialmente acorde como lo ha dicho la jurisprudencia vigente.
- No es cierto lo allí afirmado remitiéndome en lo pertinente a la contestación de los numerales tercero y cuarto de los hechos, afirmando que mi patrocinada se encuentra al día al pago de todos los arrendamientos y este hecho no es claro para responderlo concretamente toda vez que la ley exige que cada mes de arrendamiento supuestamente adeudado debe ser presentado, bien como hecho, o pretensión , en forma individual y cronológica mes por mes para dar alguna respuesta y en el caso que nos ocupa esta mal formulado el mismo y por ende me atengo a lo que demuestre en el proceso a sabiendas que el contrato demandado no presta méritos ejecutivos ni es valido legalmente acorde con el artículo 20200 del . C.C y E.S.
- No es cierto y me atengo a lo que se demuestre en el proceso toda vez que al no haber contrato legalmente formalizado ni tener validez legal el contrato presentado no se hicieron los requerimientos legales para constituir en mora a la supuesta arrendataria como lo ordenan los artículos 1602 y E.S del C.C en armonía con el 539. Del D.C.O, que deben ser dos requerimientos

enviados por correo certificado con no menos de seis meses de anticipación cada uno por llevar en ocupación del bien más de dos años.

- Y la prueba de ello obra por su ausencia.
- No es cierto y me atengo a lo que se demuestre en el proceso toda vez que no esté aprobado legalmente lo afirmado como lo dispone la ley mediante el envío de carta certificada a la arrendataria como lo dispone la ley en sus articulados citados anteriormente, ateniéndome a lo que demuestre en el proceso.

A las pretensiones

- Me opongo y solicito se rechace por ser infundada legalmente toda vez que para accionar se han debido cumplir todos los pasos exigidos por la ley; CONCILIACION, EXTRAJUDICIAL, REQUERIMIENTOS, para constituir en mora, carta de determinación de contrato que no se cumplieron en el caso que no se ocupa por lo cual no hay lugar a que prospere ninguna pretensión aunado que el juzgado no puede declarar LA TERMINACION DEL CONTRATO, que es resorte de la partes para dar por terminado al contrato, ya que las sentencia son de carácter DECLARATIVA y por ende no hay lugar a que prospere.
- Me opongo y debe ser rechazada por sustracción de materia ya que al no prosperar la primera lo será las subsiguientes que se demanden como consecuencia de la primera y la afirmación de el contrato de comodato no es susceptible de resolución o ejecución por no ser legalmente valida.
- Me remito a lo reseñado en el punto anterior oponiéndome y solicitando su rechazo.
- Me remito a lo reseñado en el punto anterior oponiéndome y solicitando su rechazo.
- Me remito a lo reseñado en el punto anterior oponiéndome y solicitando su rechazo.

Pruebas:

Me opongo a las enumeradas como tales contenidas en el numeral de el primero al sexto, toda vez que se violaron los derechos fundamentales a mi representada contenidos en los numerales 11 al 31, 85, 90 y 228 de la CN en armonía con el CGP toda vez que no fueron entregados dichos medios probatorios para poder ejercer los DERECHO y DEFENSA, CONTRADICCION, acorde con el debido proceso. Entregando solamente copia de la demanda y del auto admisorio de la demanda.

Excepciones de fondo

Nulidad absoluta de toda la actuación procesal surtida a partir de auto admisorio de la demanda de fecha de 08 de octubre del 2021.

Solicito se declare condenando en costas y perjuicios a la actora de conformidad con los artículos 1742 del C.C Y subsiguientes en concordancia con él artículo 97, 100 del CGP por cuanto:

Se demando la terminación del contrato y pagos de arrendamientos supuestamente adeudados por la demandada con base en un contrato de COMODATOS o préstamo de uso, regulado en el artículo 20200 del C.C al cual se agrego normatividad civil y comercial respecto al contrato de arrendamiento y que por haberse cambiado el objetivo del mismo no tiene validez legal ni nace la vía jurídica. Siendo VICIADO de nulidad absoluta de pleno derecho y así debe declararse por cuanto :

- El bien objeto del contrato no esta plenamente determinado por sus características esenciales como linderos, dominio extensión etc. Por las razones expuestas en los hechos y pretensiones de la demanda.
- En el contrato de COMODATO no se puede estipular un canon de arrendamiento por cuanto la filosofía de dicha figura lo prohíbe expresamente por ser un contrato de uso y préstamo únicamente y el comodatario debe usarlo y pagar el valor de su manutención tal y como lo ha regulado la jurisprudencia vigente.
- La demanda presentada en gracia de discusión no cumple los requisitos sustanciales ni formales exigidos por la ley sustancial y procesal para dar curso legal a la demanda como lo maniste y me opuse respecto a los hechos y pretensiones de la demanda; omisiones que son insubsanables.

En razón a lo anterior debe el despacho declarar la exceptiva peticionada.

Excepción de contrato no cumplido.

Solicito a su despacho se declare probada la excepción de conformidad con lo reglado en los artículos 1982, 1546 y SS del C.C en armonía con los artículos 97 y 100 del CGP la cual sustento en:

- La administración del centro comercial Veracruz en su calidad de arrendadora celebro y firmo el documento contrato de COMODATO con la demandada en el año 2016, estipulando unas series de clausulas que no son legales y compatibles a títulos de arrendamiento y por tanto son NULAS E INEFICACES como uno un precio a titulo de canos de arrendamientos.
- El contrato de COMODATO no es de carácter oneroso sino se entrega el bien a título de préstamo para se usado por el tenedor exigiendo como retribución el pago únicamente el valor del mantenimiento del bien como el caso que nos ocupa sin que preste merito para darlo por terminado como si fuera una contrato de arrendamiento.
- El contrato es ley para las partes y obliga al cumplimiento de sus términos en cuanto al arrendador a entregar el bien libre de cualquier embarazo o impedimento que permitan al arrendatario o tenedor para poderlo usar y desarrollar el objeto social de su negocio (art 1982 numeral 3º y ss)
- El arrendador incumplió el contrato de arrendamiento desde marzo del 2020 hasta el 31 de julio de la misma anualidad al no permitir a los tenedores o arrendatarios de los módulos y locales comerciales entrar a los mismos para vender y explotar el objeto perseguido , ante lo cual al incumplir el arrendador esta obligación a su cargo el arrendatario queda exonerado de las obligaciones de su cargo consistentes en el pago de precio mensual a titulo de canon de arrendamiento o manutención, a las voces de el articulo 1546 del C.C Y SS
- En el caso que nos ocupa el arrendador a sabiendo de lo anterior por la situación producida por la pandemia del COVID 19 demando a mi patrocinada por el no pago del canon de arrendamientos aquí reseñado por lo cual persigue lucrarse con un enriquecimiento torticero e injusto.

Así las cosas, de su despacho debe acceder declarando probada la misma.

Excepción perentoria de fuerza mayor y/o caso fortuito

Solicito a su despacho se declaró probada esta excepción, condenando en costas y perjuicios a la actora de conformidad con lo dispuesto en los artículos de la ley 1890 de 1887, ley 95 de 1890, art 1 , 64 y SS, en armonía con los artículos 63 y SS del CC; 97 Y 100 del DGP ,exonerando a la demandada al pago de los arrendamientos como retribución al pago de los canon de arrendamientos causados sobre el modulo demandado desde marzo del 2020 hasta el 31 de julio de la misma anualidad por no permitir la entrada a los módulos y locales comerciales a los tenedores arrendatarios para usarlo y desarrollar el objeto social en ese lapso de tiempo.

La sustento en :

La demandada firmo contrato de COMODATO como arrendataria o comedora del modulo uno en el año 2016, con el centro comercial Veracruz como arrendadora, estipulando este un supuesto canon de arrendamiento mensual de 748.510.00 pesos.

Para el año 2020 se renovó automáticamente el contrato y la situación económica del país y de sus habitantes y comerciantes fue critica y lamentable en razón a la aparición del COVID 19, ante lo cual el estado tomo medidas sanitarias y de seguridad para evitar la propagación del virus, expidiendo medidas en tal sentido para la internación de los habitantes en sus casas y trajo virtual como el decreto 806 del 2020 entre otros.

El arrendador cerro las puertas al publico y a sus legítimos contratantes como arrendatarios de los módulos y locales comerciales desde marzo del 2020 hasta el 31 de julio de la misma anualidad sin permitir la entrada a estos y desarrollar el objeto social en sus establecimientos.

No obstante o reseñado anteriormente el arrendador para el año 2021 a pesar de haber incumpliendo los contratos no había lugar en forma justa y equitativa a pagar el canon de arrendamiento por no haber utilizado los establecimientos por espacio de seis mese aproximadamente incumpliendo de esta forma las obligaciones a su cargo que dan lugar a la terminación de contrato en favor de el arrendatario como lo regulan las normas respectivas y consecuencias previstas en articulo 1546 y subsiguientes del CC., dejando en libertad a la parte perjudicada esto es, al arrendatario para dar por resuelto y terminado el contrato de arrendamiento por el incumpliendo del arrendador al no prever y considerar legalmente evitar el cierre y embarazo el uso de los locales para que el arrendatario los utilizara y explotara comercialmente.

Como lo ordena el articulo 1982 y subsiguiente del CC. Por lo cual el arrendador al incumplir el contrato no podía cobrar los arrendamientos causados a los arrendatarios de marzo del 2020, hasta el 31 de julio de la misma anualidad que ascienden a la suma de 4.485.000.00 mil pesos.

Así las cosas, debe su despacho declarar probada la excepción por las razones anotada.

Solicito a su despacho se sirva declarar probadas, las excepciones genéricas que resulten demostrada, acorde con la oposición a los hechos y pretensiones de la demanda.

Pruebas.

Comendidamente solicito al despacho se sirva tener como tales toda la actuación procesal surtida y documentación aportada con la misma y cuestionada por las razones anotadas.

- Acompaño en número de tantas fotocopias de los recibos de arrendamientos causados y pagados al arrendador desde el 1 de enero del 2020 hasta enero del 2022.
- Se escuche en la fecha y hora que se señale en el interrogatorio de parte que deberá absorber la representante legal de la demandante en su calidad de administradora de el centro comercial Veracruz NELLYS MARTINEZ GUTIERREZ respecto a los hechos y pretensiones de la demanda, el cual formulare oralmente en la audiencia o aportare en su oportunidad procesal, la cual puede ser notificada en la calle 15 884 local 200 de Bogotá o en el correo: ccveracruzph@gmail.com.

En declaraciones:

El Señor **ANDERSON NEISA RODRIGUEZ;** (tecnoshop.2019jj@gmail.com) o en el modulo 6 de el centro comercial; al señor **JUAN CARLOS CASAS RODRIGUEZ,** **DIEGO** **RAMIREZ** **CORREO**(martinezjimenezladycarolina@gmail.com)

en la administración o al correo: (ccveracruzph@gmail.com), los cuales depondrán sobre los hechos y pretensiones de la demanda acorde con el interrogatorio que formulare verbalmente en la audiencia.

Solicito se oficie a la fiscalía 96 seccional de Bogotá unidad de fe pública y patrimonio económico en la investigación radicada con el numero **11001600005020215331900** teléfono 2370973.

Al fin de que informe las partes, y estado actual de la denuncia formulada por mi mandante en contra de la administradora por los delitos de falsedad material de particular en documento privado y otros; igualmente acompaño consecutivo del registro en el SPOA de la fiscalía correspondiente al 20/01/22 de la denuncia formulada por la Sra. NELLYS MARTINEZ a mi patrocinada por el delito de lesiones personales asignado el 15 de abril del 2021 el cual correspondió a la fiscalía 409 local , acción que fue archivada, por ATIPICIDAD de la conducta acorde con el artículo 79 del C.P.P.

Las demás que surjan como consecuencia de las anteriores.

Derechos

Cito los artículos 96,97,100 y SS del CGP y demás disposiciones vigentes y concordantes.

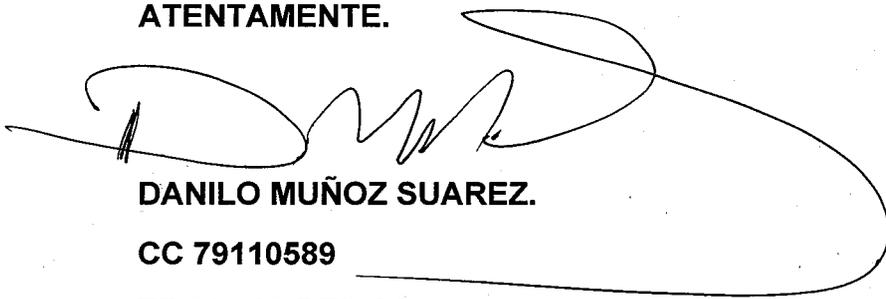
Notificaciones

La actora en la calle 15. 884 local 200 del centro comercial Veracruz de Bogotá, ccveracruzph@gmail.com.

La demandada en la calle 16 8ª33 modulo 1 correo: martinezjimenezladycarolina@gmail.com. De Bogotá.

El suscrito la recibirá en la cra : 5.No 4666. Correo: dms.asesorjuridico@gmail.com de Bogotá D.C

ATENTAMENTE.



DANILO MUÑOZ SUAREZ.

CC 79110589

TP.79.485 DEL CS.J.