

13
Señor(a).
JUEZ DIECINUEVE 19 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN DE BOGOTÁ.
E. S. D.

REF: MEMORIAL PODER

RADICADO:

J.19 PED CRU COM MULT

NOV23/19pm 2:44 006225

CARLOS ESCOBAR ACUÑA, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 7.633.506, con domicilio en la ciudad de Santa Marta, encontrándome en el uso pleno de razón, mis capacidades mentales y facultades legales, por medio del presente escrito manifiesto que le otorgo poder especial, amplio y suficiente al abogado **ALEXANDER CADENA CANTILLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.883.761, con Tarjeta Profesional No. 223866 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, actúe en mi defensa en el presente proceso, donde se lleva el trámite de un proceso en el que se dictó medida cautelar de embargo; se notifique de la demanda en caso en que no se haya realizado.

Mi apoderado queda facultado ampliamente para recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, conciliar, pedir y aportar pruebas, excepcionar, interrogar, solicitar copias, tachar de falsedad los documentos y/o firmas que reposen en alguno de ellos, solicitar levantamiento de embargos, solicitar testimonios, presentar apelaciones y en general interponer todos los recursos del caso en defensa de mis legítimos derechos e interés y demás facultades inherentes a un poder de esta naturaleza.

Solicito, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder, con fundamento en el artículo 73, 74 y s.s. del Código General del Proceso.

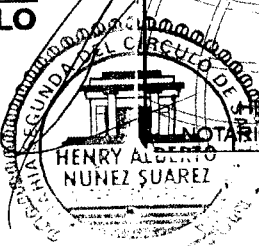
Atentamente;


CARLOS ESCOBAR ACUÑA
C.C. No. 7.633.506

Acepto;


ALEXANDER CADENA CANTILLO
C.C. No. 79.883.761 de Bogotá
T.P. No. 223866 del C. S. J.

 **NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA**
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Santa Marta, 2019-11-23 10:53:22 Cod: 1681-069ffc73
El anterior escrito fue presentado personalmente por:
ESCOBAR ACUÑA CARLOS RAFAEL
Identificado con C.C. 7633506
Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto.
Ingrese a www.notariaenlinea.com
para verificar este documento
54yci

 **HENRY ALBERTO NÚÑEZ SUÁREZ**
NOTARIO (E) DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA

JUZGADO DIECINUEVE (19) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN PERSONAL PROCESO EJECUTIVO

Hoy 29 DE NOVIEMBRE notifiqué personalmente a ALEXANDER CADENA CANTILLO, identificado con C.C. No. 79.883.761 de Bogotá y T.P. No. 223866 del C.S. de la J. en su calidad de apoderado del demandado CARLOS RAFAEL ESCOBAR ACUÑA, a quien le notifico el mandamiento de pago de fecha 10 de octubre de 2019, obrante a folio 12, a quien se le informa que su mandatario cuentan con el término de cinco (5) días para pagar y cinco días más para contestar la demanda y Proponer excepciones, términos que corren conjuntamente. Se le hace entrega del traslado correspondiente.

EL NOTIFICADO

Alexander Cadena C.

Dirección:

Cll 74A sur #92-24

Teléfono

319 775 8732

Correo Electrónico

alex cadena2005@gmail.com

Quien Notifica

[Firma]

ELABORADO POR

SECRETARÍA



CA 20534415

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

minerva

Nosotros Víctor Hugo Carranza Contreras, con cc. # 84.451.553 de Santa Marta, Carlos Escobar Acuña con cc. # 7.633.506 de Santa Marta y Germán Villanueva Rojas con c.c. # 93.408.608 de Ibagué, todos mayores de edad, legalmente capaces domiciliados y residentes en Bogotá D.C. quienes para efecto de este contrato se llamarán los arrendatarios solidarios, hacemos constar que hemos recibido a título de arrendamiento del señor Armando Arias Pulido, también mayor de edad, legalmente capaz, domiciliado y residente de esta ciudad e identificado con la c.c. # 17.150.897 de Bogotá, con Matrícula inmobiliaria # 2005087, el siguiente bien inmueble; Un (1) apartamento dúplex # 201 interior compuesto de; Segundo Piso: sala - comedor, cocina, baño, patio con su respectivo lavadero y Tercer Piso: Dos (2) alcobas con clóset cada una, con instalaciones de: luz monofásica (recibo marcado con AP 201) y gas natural, con una cabida aproximada de sesenta (60.00) mts. y el cual hace parte del inmueble distinguido con el # 54-29 de la Calle 75 de Bogotá D.C., cuyos LINDEROS GENERALES son: Por el NORTE: en extensión de ocho mts (8.00) con la calle 75; por el SUR: en extensión de ocho mts. (8.00) con el lote # 19 hoy marcado con el # 74-79 de la cra 54; por el ORIENTE: en extensión de treinta mts. con cuarenta y dos cm. (30.42 mts) con el lote # 3 hoy marcado con el # 54-19/21 y por el OCCIDENTE: en extensión de treinta mts. con cuarenta y un cms (30.41 mts) con el lote # 5 hoy marcado con el # 54-33. y los LINDEROS ESPECIALES son: Segundo Piso: Por el NORTE: en extensión de tres mts con sesenta y cinco cms.(3.65 mts) con hall del mismo inmueble; por el ORIENTE: en extensión de diez mts. con quince cms. (10.15 mts.) con pared y patio del apartamento #202 interior del mismo inmueble; por el OCCIDENTE: con pared del solar #5 en extensión de diez mts con quince cms. (10.15 mts); y por el SUR: con vacío del solar # 19 en tres mts con cincuenta cms (3.50 mts).. Tercer Piso: Por el NORTE: que es su frente en extensión de tres mts con sesenta y cinco cm. (3.65 mts), con vacío de la marquesina del mismo inmueble; Por el OCCIDENTE: en extensión de seis mts. (6.00 mts.) con pared del lote #5 hoy marcado con el Nro. 54-33; Por el ORIENTE: en extensión de seis (6.00) mts. con pared del apto. # 202 interior y Por el SUR: con vacío del tejado del mismo apto. en tres mts. con cincuenta cms. (3.50 mts.). El presente contrato regirá con las siguientes estipulaciones: PRIMERA: El tiempo de duración del contrato será de doce (12) meses, contados a partir del primero (1º) de enero del año dos mil diecinueve (2019), vencido el cual si no se renueva se entenderá prorrogado en forma automática por otro período igual y así sucesivamente. SEGUNDA: El precio o renta del apartamento en mención es la suma de ochocientos ochenta mil de pesos (\$880.000.00) M/cte. por cada período de un mes calendario durante los doce (12) meses de este contrato que los Arrendatarios pagarán al Arrendador en su residencia de esta ciudad cra. 8 # 108 A-16 Bogotá D.C., o a su orden anticipadamente dentro los cinco (5) primeros días de cada mes a que corresponda cada pago, quedando establecido que los periodos mensuales son indivisibles. En el evento que por cualquier circunstancia los arrendatarios continúen teniendo el apartamento en su



LEGIS
Todos los
derechos
Reservados

minerva

REV05016

16

33 poder a cualquier título o el citado en este contrato, los arrendatarios pagarán al Arrendador por
34 cada período de mes calendario durante el Segundo (2o.) año el costo de vida que decreta el Dane
35 con relación al valor del año inmediatamente anterior y así sucesivamente por cada año que
36 quieran seguir ocupando el inmueble arrendado. La modificación del canon o renta mensual
37 durante la vigencia de estas prórrogas no se mirará en ningún caso como novación o existencia de
38 contrato verbal. PARAGRAFO: Las direcciones para todos los efectos legales y de notificación son:
39 del arrendador cra. 8 Nro. 108 A-16 de Bogotá D.C. y de los arrendatarios será, calle 75 # 54-29
40 apartamento # 201 interior de Bogotá D.C. TERCERA: Es causal suficiente para que el
41 Arrendador de por terminado unilateralmente este contrato en los siguientes casos: a.- Si el
42 inmueble arrendado le dan una destinación diferente a "vivienda familiar" o subarriendan o ceder
43 el uso y goce de todo o parte del inmueble sin previo consentimiento escrito del Arrendador, b.- El
44 que a su juicio el uso del apartamento perjudique el crédito moral o material del inmueble o de
45 alguna manera perturbe la tranquilidad de las demás personas que lo habiten o de sus vecinos; c.-
46 O que los Arrendatarios guarden o permitan en el inmueble sustancias explosivas, permitan o
47 mantengan animales como: perros, gatos, etc., o perjudiciales por cualquier aspecto a su higiene o
48 seguridad, por ser un apartamento de área cerrada se prohíbe fumar "por el bien de la salud estos
49 espacios están libres de humo de cigarrillo o de tabaco", d.- Se prohíbe dejar bicicletas, motos, u
50 otros objetos en las áreas comunes del inmueble. PARAGRAFO: Exención de responsabilidad. El
51 arrendador no responde por ningún acto delictivo, daños, hurtos, que llegaren a ocurrir dentro o
52 fuera del apartamento, o atribuibles a terceras personas u otros arrendatarios de parte del mismo
53 inmueble o a culpa leve del arrendador o de otros arrendatarios o de sus empleados o
54 dependientes, o por siniestros causados por incendio, inundaciones, movimientos telúricos o
55 terrorismo, y en general con aquellos que sean el resultado de caso fortuito o fuerza mayor.
56 CUARTA: El apartamento lo reciben los arrendatarios en buen estado y declaramos que su
57 entrega se hizo conforme a inventario que hemos firmado por separado y que se considera
58 incorporado a este contrato. Al restituir el inmueble al Arrendador, lo haremos en días
59 hábiles de lunes a viernes entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m. y lo entregaremos en las mismas
60 condiciones en que lo hemos recibido, salvo el deterioro natural que por su goce legítimo se
61 ocasione, y están obligados a efectuar las reparaciones locativas necesarias para su mantenimiento,
62 excepto las ocasionadas por fuerza mayor o caso fortuito, las reparaciones no locativas o mejoras,
63 si las ejecutaren quedarán a favor del arrendador, sin derecho a retirarlas ni exigir ninguna
64 indemnización o reembolso de su valor, según lo dispone la ley, en ningún caso los
arrendatarios podrán alegar derecho de retención por este concepto. Si el apto fuere
invadido por plagas como ratas, cucarachas, enfermedad infecto-contagiosa, los gastos de
desinfección ordenados por las autoridades competentes serán por cuenta de los
arrendatarios. QUINTA: El pago de los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado,



CA 20534416

Píleno de la hoja de papel documentario CA-20534416

Minerva



LEGIS

Todos los
derechos
Reservados

Minerva

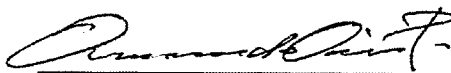
Sistema de Gestión y Automatización de Documentos

REV. 01-2016

aseo gas natural y administración sin celaduría serán a cargo del arrendador siempre y cuando sus consumos sean: diez (10) metros cúbicos de agua (bimensual) controlados con medidor interno, cien (100) kvs de luz mensual y gas natural cuota parte \$10.000.00 mensual. El apartamento será ocupado por tres (3) personas si el inmueble fuere ocupado por más personas y se excedieren en los consumos anteriormente pactados o si el valor de estos es reajustado por las empresas, los arrendatarios se comprometen a pagar el mayor valor correspondiente, el servicio del teléfono será por cuenta de los arrendatarios y si por causa imputable a los arrendatarios les fuere suspendido algún servicio público por falta de pago o no pagaren los excedentes antes mencionados y el arrendador cancela las facturas, éste tendrá los siguientes derechos que podrá hacer efectivos simultáneamente: a) Por convención entre las partes se fija el interés moratorio sobre los valores pagados por el Arrendador por servicios públicos. b) El de exigir como indemnización la cláusula penal pactada en la cláusula octava (8ª) de este contrato, sin perjuicio del pago del servicio y los costos de reconexión, sanciones, costas y multas para lo cual este contrato y los recibos correspondientes prestarán mérito ejecutivo al tenor de lo dispuesto en el Art. 422 del C.G.P. y s.s.. SEXTA: El Arrendador no responde por las deficiencias de los mencionados servicios y si alguno de estos faltare o se entorpeciere, los Arrendatarios deberán reclamar directamente a la empresa respectiva. PARAGRAFO: Los Arrendatarios declaran haber recibido las cañerías y desagües como también las instalaciones eléctricas, de acueducto y gas natural en buen estado de funcionamiento y no podrán hacer ninguna modificación de ellas sin previo consentimiento escrito del Arrendador y sin solicitud hecha por éste a la empresa respectiva. SEPTIMA: En caso de que los Arrendatarios quieran hacer cesar el contrato, éstos deberán comunicarle por escrito mediante correo certificado al Arrendador esta circunstancia con noventa (90) días de anticipación al vencimiento anual del contrato y permitir en todo caso que el inmueble sea visitado y refaccionado para su posterior arrendamiento; si así no lo hicieren, los Arrendatarios quedarán obligadas a pagar la cláusula penal o indemnización señalada en este contrato. PARAGRAFO: Condiciones para la restitución del inmueble. A.- Las partes acuerdan que la restitución del inmueble arrendado será válida únicamente, mediante entrega física, real y material en el lugar de su ubicación, que hagan los arrendatarios al arrendador. B.- Si solicitaron algún servicio adicional (créditos Codensa, líneas telefónicas, internet, T.V. cable etc.) debe presentar paz y salvo o traslado de los mismos. C.- El inmueble debe estar en perfectas condiciones de aseo y completamente desocupado, si hay daños deben ser reparados previamente, de acuerdo con el inventario realizado al momento de tomarlo. D.- Acuerdos sobre el contrato- Cualquier acuerdo que pacten las partes (arrendador y arrendatarias) sobre el contrato de arrendamiento, debe constar por escrito para que tenga plena validez. E.- Las arrendatarias autorizan al arrendador para en caso de abandono del inmueble, éste pueda abrirlo en presencia de dos testigos. OCTAVA: En todo caso el simple retardo en el pago de cualquiera de las mensualidades del arrendamiento estipuladas en la cláusula segunda (2ª) de

este contrato el no pago de los servicios públicos o la violación total o parcial de cualquiera de las obligaciones que este contrato o la ley impone, el Arrendador tendrá los siguientes derechos que podrá hacer efectivos simultáneamente: a.- Constituir a los arrendatarios en deudores del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que este vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, como cláusula penal o indemnización adelantada, de conformidad con el artículo 24 numeral 4 y artículo 25 de la ley 820 de 2003, sin menoscabo de sus derechos a la indemnización o perjuicios, al cobro de la renta y a obtener el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los Arrendatarios sin necesidad de constituirlos en mora y hacerles requerimiento alguno. b- Queda estipulado que por el pago de la indemnización no se entiende extinguida la obligación principal por permitirlo así el Art. 1594 del C.C. . NOVENA: El arrendador podrá dar por terminado este contrato y exigir la inmediata restitución del inmueble sin necesidad de que se le haga a los arrendatarios los requerimientos de que tratan los Art. 1608 y 2007 del C.C., y los que consagre cualquier norma sustancial o procesal a los cuales renuncian, y al derecho de retención que a cualquier título puedan concederles las leyes sobre el inmueble arrendado. PARAGRAFO: No se entenderá modificada la cláusula segunda (2ª) por la tolerancia del Arrendador de recibir el pago después del término fijado en este contrato. DECIMA: Los Arrendatarios aceptan desde ahora cualquier cesión total o parcial que el Arrendador haga de este contrato. Se firma el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C al primer (1º) día del mes de enero de dos mil diecinueve (2019), y declaramos que hemos recibido cada uno, una copia de este contrato y del inventario del apartamento con sus firmas originales.

El Arrendador,



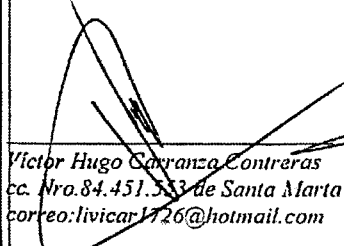
ARMANDO ARIAS PULIDO

c.c. Nro. 17.150.897 de Bogotá

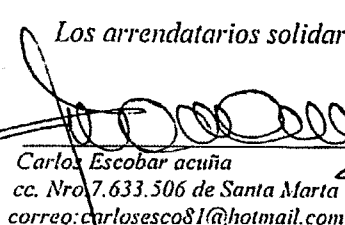
Matrícula inmob. 2005087

Correo: armandoarias16@hotmail.com

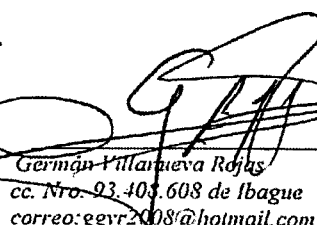
Los arrendatarios solidarios,



Víctor Hugo Contreras Contreras
cc. Nro. 84.451.583 de Santa Marta
correo: livicar1726@hotmail.com



Carlos Escobar acuña
cc. Nro. 7.633.506 de Santa Marta
correo: carloesco81@hotmail.com



Germán Villanueva Rojas
cc. Nro. 93.403.608 de Ibagué
correo: ggvr2008@hotmail.com

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL



EJÉRCITO NACIONAL

EL(LA) SUSCRITO(A) OFICIAL SECCION ATENCION AL USUARIO DIPER

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a)(ita) ESCOBAR ACUÑA CARLOS RAFAEL, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. 7633506, como SARGENTO VICEPRIMERO, con código MOGE S517B00C0000, esta en el(la) NOMINA MENSUAL de ACTIVOS del mes de Noviembre del 2019 y le figura la siguiente información:

Fecha Corte: 06/12/2019

DEVENGADO	PORCENTAJE	VALOR	DESCUENTO	COD	INICIO	TERMINO	VALOR
SUEL_BASICO		\$1.582.947,00	PREVISORASASUB	981K	2019 11	2019 11	\$14.961,00
SEGVIDSURS	0	\$14.961,00	DEMIL	9158	2019 11	2019 11	\$15.038,00
SUBALIMENTA	0	\$59.342,00	COOSERPARK	9960	2019 9	2024 8	\$27.201,00
JINETA	5	\$79.147,35	CIRSUBOSOSTE.	9221	2019 11	2019 11	\$47.488,00
PRIANTIGU	18	\$300.759,93	SISTSALUDFFMM	9101	2019 11	2019 11	\$88.100,00
SUBFAMILAR	39	\$617.349,33	CRFFMMAPORTE	9105	2019 11	2019 11	\$164.300,00
PRIACTIMILITAR	49,5	\$783.558,76	ICFEJCDDESVALOR	9449	2019 11	2019 11	\$458.634,56
			BANCO CORBANCA	952Q	2018 6	2023 5	\$955.699,00

Total Devengado:	\$3.438.065,37
Total Descuento:	\$1.771.421,56
Total Embargos:	\$333.179,00
Neto a Pagar:	\$1.333.464,81

EMBARGO	INICIO	TERMINO	VALOR
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION 19 BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL (CUNDINAMARCA)	11/2019	00/0000	\$333.179,00

Se expide en Bogotá D.C. al(los) 06 día(s) del mes de diciembre del 2019

Teniente Coronel ERNESTO JAVIER ROMERO PEÑA
OFICIAL SECCION ATENCION AL USUARIO DIPER

firmado digitalmente por: MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

dependencia:

fecha firma: 06/12/2019 6:45:39



Señor(a).

JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE BOGOTA
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR.

DEMANDANTE: ARMANDO ARIAS PULIDO.

DEMANDADO: CARLOS RAFAEL ESCOBAR ACUÑA.

RAD: 2019 – 1855.

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA

ALEXANDER CADENA CANTILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.883.761 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, facultado con la tarjeta profesional No. 223.866 del Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del derecho de postulación, conforme con el poder a mí conferido por el demandado, concurro con respeto a su despacho para **CONTESTAR LA DEMANDA**, interpuesta por el señor ARMANDO ARIAS PULIDO.

Para ello procederé en forma sistemática, según los mismos acápites de la demanda misma:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es puntualmente CIERTO. Como lo manifiesta el demandante, se suscribió el contrato de arrendamiento de forma minerva No. CA-20449905/6 en 2 folios, mediante el cual el señor ARMANDO ARIAS PULIDO le arrendó el inmueble apartamento 201 interior de la calle 75 # 54 – 29 de Bogotá D.C.

AL SEGUNDO: Es cierto.

AL TERCERO: Es cierto.

AL CUARTO: Es parcialmente cierto. Toda vez que, los arrendatarios aceptaron en la cláusula octava del contrato de arrendamiento *renunciar expresamente a los requerimientos y a ser constituidos en mora*.

Lo que no puede mi poderdante aceptar, es que se haya estipulado en esa cláusula octava, a título de cláusula penal o indemnización en **caso de tener un retardo en el pago de las obligaciones contraídas**, el pago de una suma equivalente al **triple del canon** y le da supuesta legalidad a ésta solicitud señalando que eso se encuentra estipulado en el artículo 24 numeral 4° y artículo 25 de la Ley 820/2003. Es bueno aclararle al despacho, que tanto el artículo 24 numeral 4° como el artículo 25 de la Ley 820/2003, son taxativamente para la terminación del contrato por parte del arrendatario el primero, y requisitos para dicha terminación unilateral el segundo; de tal manera que no puede el demandante tomar esos artículos de la ley para fijar una cláusula penal.

Por otra parte, la cláusula penal según el código civil, nunca puede ser superior al 100% de la deuda principal, esto es, el demandante no puede estipular en el contrato de arrendamiento una cláusula penal equivalente a tres veces el valor del canon mensual.

21

AL QUINTO y SEXTO: Es cierto parcialmente. Se acepta que el arrendatario Carlos Rafael Escobar Acuña, manifestó dar por terminado el contrato de arrendamiento que él había suscrito, con la advertencia de que el inmueble jamás iba a quedar desocupado por cuanto él iba a **ceder** el contrato a otra persona para que continuara habitándolo y el propietario siguiera devengando sus arriendos; el apartamento se entregó el día 28 de diciembre de 2018; también es cierto que el contrato finalizaba el día 26 de febrero de 2019.

El señor arrendatario le manifestó por escrito al arrendador, la razón por la que se vio obligado a entregar el apartamento, cuya motivación es una razón de fuerza mayor, familiar y humanitaria.

El arrendatario también le manifestó verbalmente al señor arrendador, que de acuerdo a la **cláusula Decima** del contrato de arrendamiento, realizaba la cesión del contrato y lo pasaba a nombre del señor GERMÁN VILLANUEVA ROJAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 93.408.608 de Ibagué, quién tomaba en arriendo el inmueble a partir del día primero (1°) de enero de 2019. Efectivamente, el señor GERMÁN VILLANUEVA ROJAS, como arrendatario suscribió el contrato de arrendamiento minerva No. CA-20534415 con el señor ARMANDO ARIAS PULIDO, sobre el inmueble apartamento 201 interior de la calle 75 # 54 – 29 de Bogotá D.C. (Adjunto copia del contrato de arrendamiento).

Le quiero poner de presente al despacho, que el señor GERMÁN VILLANUEVA ROJAS, firma como deudor solidario el contrato de arrendamiento No. CA-20449905/6 en el que mi poderdante es el arrendatario; y luego el mismo señor GERMÁN VILLANUEVA ROJAS, firma el contrato No. CA-20534415 como arrendatario, y lo que es peor, el señor CARLOS RAFAEL ESCOBAR ACUÑA (aquí demandado), termina firmando el contrato No. CA-20534415 como deudor solidario o arrendatario solidario (como lo hace llamar el arrendador). De lo aquí manifestado y demostrado en las pruebas, se deja en evidencia que el señor Carlos Rafael Escobar Acuña solamente le debe al señor arrendador una suma de dinero correspondiente a los días 27, 28, 29, 30 y 31 de diciembre de 2018.

AL SEPTIMO: Es cierto.

AL OCTAVO: No es cierto. No se efectuó por parte del demandado una terminación unilateral del contrato de arrendamiento, porque sencillamente se hizo uso de la **cláusula Decima** del contrato que lo autorizaba para hacer **cesión del contrato**, y así se ejecutó; a tal punto que el demandante terminó firmando el nuevo contrato de arrendamiento con el cesionario.

AL HECHO NOVENO: Es cierto. Pero es refutable lo estipulado en la cláusula octava del contrato de arrendamiento demandado, toda vez que el pago de tres (3) meses de arriendo a favor del propietario del inmueble, se hace única y exclusivamente a título de indemnización a favor del propietario del inmueble cuando el arrendatario da por terminado de manera unilateral el contrato antes del término de vencimiento. De tal forma que el cobro de los 3 meses de arriendo **NO** puede estipularse como cláusula penal y menos cuando lo que se dio fue una cesión del contrato con el consentimiento pleno del propietario del inmueble.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo irrestrictamente a la pretensión que consiste en pedir una indemnización equivalente a tres (3) meses de arriendo, toda vez que esa característica que trae la Ley 820/2003 está reservada solamente para cuando se da por terminado el contrato de manera unilateral por parte del arrendatario, y en

22

este caso estamos frente a una aplicación de la cesión del contrato. No se desconoce que se le adeudan dos (2) días de arriendo al señor propietario del inmueble.

EXCEPCIONES DE MERITO

ACTUACION DE MALA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE

En cada uno de los hechos planteados por el demandante, se puede evidenciar claramente que la intencionalidad no es otra que la de, en primer lugar trasladarle la culpa y responsabilidad al arrendatario aquí demandado, por el hecho de haber avisado que desocupaba el apartamento y que el contrato se lo cedía a un compañero de trabajo de él; en segundo lugar, pretender cobrar una suma de dinero supremamente exagerada siempre buscando el beneficio propio.

La actuación de mala fé del demandante llegó a tal punto que nunca notificó al demandado de la sanción pecuniaria establecida en la Ley 820/2003 si a ello hubiere lugar, en el momento mismo en que el arrendatario le manifestó la intención de entregar el inmueble y terminar el contrato que ellos habían suscrito, pero que sería cedido. Los contratos de arrendamientos como cualquier contrato civil y comercial, es obligatorio que tenga estipulada la cláusula penal en caso de incumplimiento para alguna de las partes, pero la indemnización si la trae reglamentada la ley y es deber del arrendador notificarle al arrendatario en su debido momento, la indemnización que debe pagar en caso de dar por terminado el contrato de manera unilateral faltando hasta un mes para que se venza el contrato.

Por otra parte también se observa la mala fé del demandante cuándo introduce una cláusula penal totalmente ilegal por cuanto según el código civil, nunca puede ser superior al 100% de la deuda principal, esto es, el demandante no puede estipular en el contrato de arrendamiento una cláusula penal equivalente a tres veces el valor del canon mensual.

Como si fuera poco, la mala fe del demandante es palpable cuando en una actuación adrede, toma la decisión de suscribir un contrato de arrendamiento de manera independiente o totalmente nuevo con el señor GERMÁN VILLANUEVA ROJAS, y no aceptó que se firmara el contrato de arrendamiento bajo la figura de **cesión** del contrato o que en su defecto, el nuevo contrato firmado (contrato No. CA-20534415) en laguna de sus cláusulas dijera que el anterior arrendatario hace **cesión** del contrato al nuevo arrendatario; obviamente este proceder lo hace con su hecho pensado y es el de demandar al arrendatario utilizando los artículos 24 y 25 de la Ley 820/2003 para conseguir un beneficio al que no hay lugar.

INDEBIDA APLICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO.

En los contratos de arrendamiento no se puede pactar a título de cláusula penal en caso de tener un retardo en el pago de las obligaciones contraídas, un pago de una suma equivalente al **triple del canon**, toda vez que tanto el artículo 24 numeral 4° como el artículo 25 de la Ley 820/2003, son taxativamente para la terminación del contrato por parte del arrendatario el primero (art. 24), y requisitos para dicha terminación unilateral el segundo (art. 25); de tal manera que no puede el demandante tomar esos artículos de la ley para fijar una cláusula penal.

FRAUDE PROCESAL

El demandante está incurso en un **OCULTAMIENTO DE PRUEBAS**, al no hacer mención y mucho menos aportar copia del contrato de arrendamiento No. CA-20534415 suscrito con el señor GERMÁN VILLANUEVA ROJAS, quien fuera arrendatario solidario en el contrato por el cual se demanda a mi prohijado.

A lo largo de la demanda el actor no ha hecho otra cosa que inducir al error al señor Juez, desde el momento mismo en que traslada la responsabilidad al demandado y no deja constancia por ningún lado de que el nuevo arrendatario está ocupando el inmueble de su propiedad por una cesión del contrato que le hiciera mi prohijado.

INDEBIDO E ILEGAL DESCUENTO DEL SALARIO MENSUAL SUPERIOR AL 50%.

El demandado es funcionario activo del ejército nacional, devengando un salario mensual igual a \$3.438.065,37; actualmente tiene descuentos mensuales que afectan el salario devengado quedando a favor del demandado una suma equivalente de \$1.771.421,56, que corresponde a la mitad (50%) del salario neto recibido en el mes. Hay que manifestarle al despacho que el demandado es padre de familia de dos (2) hijos menores de edad, quienes dependen económicamente de su padre en todos los alimentos congruos; por lo tanto, desde el punto de vista legal, se le debe garantizar que de su salario mensual pueda disponer del 50% para el sustento de sus hijos, esposa, alimentos, vivienda, vestido, transporte y demás obligaciones que debe tener con su entorno familiar.

El despacho mediante mandamiento de pago ordenó embargársele el sueldo del demandado en una cuantía mensual de \$333.179 hasta que se llegue a cubrir el valor total de la deuda mencionada en las pretensiones que asciende a la suma de \$2.607.000, pero dicho embargo afecta gravemente el mínimo vital de mi prohijado y el de su familia, porque le termina quedando a favor del demandado una suma de dinero muy inferior al 50% de su salario, para garantizarle el mínimo vital de mi prohijado y el de su familia.

La Corte Constitucional ha sido clara y enfática cuando de proteger el derecho al mínimo vital del trabajador se trata. En Sentencia T-629/2016, Magistrado Ponente: GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO; quince (15) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), dispuso lo siguiente:

(...)“La protección legal y constitucional al salario mínimo respecto de los descuentos por concepto legal, judicial o voluntario. Reiteración de jurisprudencia.

Dada la relevancia constitucional de los derechos al mínimo vital y a la vida digna en el marco de la protección al salario mínimo, la normativa laboral ha fijado unos límites, a fin de evitar que a los trabajadores se les vean afectados estos derechos. Esa situación ha sido materia de estudio por la jurisprudencia constitucional, delimitando las siguientes reglas:

“En la ley laboral existen unos descuentos que se pueden realizar directamente sobre el salario del trabajador en favor de un tercero, juez, o acreedor, estos son:

-Los descuentos realizados en favor y con ocasión de la orden de alguna autoridad judicial.

20

-Aquellos autorizados voluntariamente por el trabajador en favor de un tercero acreedor, dentro de los cuales existen aquellos descuentos realizados por la celebración de un contrato de crédito por libranza (actualmente regulados por la Ley 1527 de 2012).

-Los descuentos de la ley.

(...)

Así, los descuentos sobre el salario de los trabajadores son permitidos siempre que se respeten los máximos legales a fin de garantizar la plena vigencia de los derechos fundamentales, especialmente el derecho al mínimo vital y a la vida digna".

(...)

En términos generales, esta Corte ha entendido que **los descuentos sobre el salario que devenga un trabajador, no son contrarios al derecho fundamental al mínimo vital, siempre y cuando se respeten los límites establecidos legal y jurisprudencialmente**. Esto es, que debe haber una observancia de tales límites por parte del empleador y los terceros interesados en recibir el eventual pago de una obligación pues este no puede exigir un derecho más allá de lo que el salario permita, *"de modo que si por cualquier circunstancia el límite legal impide hacer los descuentos autorizados por el trabajador para cumplir sus compromisos patrimoniales, los acreedores estarán en posibilidad de acudir a las autoridades judiciales competentes y hacer valer sus derechos de acuerdo con las normas sustanciales y de procedimiento vigentes. Porque **ni siquiera con autorización expresa del trabajador, el empleador podrá practicar, ni los terceros exigir, descuentos directos al salario más allá de lo permitido por la ley**"*. (Negrita fuera del texto).

(...)

Respecto de los descuentos realizados con ocasión de embargos judiciales, el Código Sustantivo del Trabajo, en los artículos 154, 155 y 156, indica que los jueces de la República, pueden ordenar, como medida cautelar, el embargo del salario del trabajador, esto, cuando a quien se le adeuda, inicia un proceso en aras de que se cumpla la obligación adquirida. Así, el juez está facultado para ordenarle al empleador la retención de una parte del salario.

No obstante lo anterior, dicho código, establece cuáles son los límites al salario objeto de embargo, para ello, el artículo 154 dispone que, por regla general, el salario mínimo legal mensual no es embargable. Enseguida, el artículo 155 del mismo compilado legal, indica que el juez solo puede decretar el embargo de la quinta parte del excedente del salario mínimo, lo cual resulta una garantía al derecho fundamental al mínimo vital.

Ahora, la excepción a esa protección, se refleja en los embargos provenientes de obligaciones alimentarias y de deudas con cooperativas, esta situación se encuentra regulada por el artículo 156 del código en comento, así: *"todo salario puede ser embargado hasta en un cincuenta por ciento (50%) en favor de cooperativas legalmente autorizadas, o para cubrir pensiones alimenticias que se deban de conformidad con los artículos 411 y concordantes del Código Civil"*. De esto se colige, que todos los salarios, inclusive el salario mínimo, puede ser afectado para cumplir el pago de las deudas mencionadas, hasta en un 50%.

27

Luego, sobre los descuentos legales, se tiene que son aquellos sobre los que recaen los pagos legales de prestaciones sociales u otros beneficios para el trabajador. Entre ellos, también están *"conceptos como cuotas sindicales y de cooperativas, el pago de multas, retención en la fuente, etc., consagrados, entre otras normas, en los artículos 113, 150, 151, 152, 156, 440, del Código Sustantivo del Trabajo"*. Para este punto, no sobra decir que el límite de descuento, es el salario mínimo."

De lo dicho por la Corte Constitucional en la sentencia trascrita, se deja plenamente identificado el límite que tiene el salario de un trabajador para ser embargado, que en este proceso fue abiertamente contraria a derecho la orden de embargo contra el sueldo del demandado por lo ya manifestado.

PRUEBAS INVOCADAS Y APORTADAS POR EL DEMANDADO

DOCUMENTALES:

- 1.- Copia del contrato de arrendamiento No. CA-20534415.
- 2.- Copia de la certificación laboral y de ingresos del demandado.

TESTIMONIALES:

Ruego con respeto atender en favor del demandado, el testimonio de la siguiente persona:

GERMÁN VILLANUEVA ROJAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 93.408.608 de Ibagué, quién podrá ser citado en la dirección apartamento 201 interior de la calle 75 # 54 – 29 de Bogotá D.C.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Ruego al despacho conceder en favor del demandado interrogatorio de parte, mismo que deberá absolver el demandante, bien mediante cuestionario que le formularé directamente o bien mediante el depósito previo de las preguntas en sobre cerrado. Cuestionario que tiene por motivación establecer precisión sobre los hechos de la demanda controvertidos por este extremo, los pormenores del contrato de arriendo suscrito con el nuevo inquilino y como fue la terminación del contrato con el demandado.

NOTIFICACIONES

La parte demandada recibe notificación en la calle 74A sur No. 92 – 21 Apto 401 Torre 28 Conjunto Residencial Nuevo Recreo – Bosa Recreo, en la ciudad de Bogotá D.C.

El suscrito apoderado de la parte demandada, recibe notificación en la calle 74A sur No. 92 – 21 Apto 401 Torre 28 Conjunto Residencial Nuevo Recreo – Bosa Recreo, en la ciudad de Bogotá D.C.; Teléfono: 3197758732; Correo: kdnalawyers@protonmail.com

Con todo respeto;



ALEXANDER CADENA CANTILLO

C.C. No. 79.883.761 de Bogotá

T.P. No. 223.866 del C. S. J.