

Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

De: JOSE ROBERTO GUERRERO

Enviado el: martes, 20 de abril de 2021 4:00 p. m.

Para: Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

Asunto: contestacion radicado 2020-00 510

Datos adjuntos: CamScanner 04-08-2021 13.41-1.pdf

--

Enviado desde Outlook Email App para Android



Señor:

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D

Proceso Ejecutivo

Radicado: **2020-00510-00**

Demandante: **EDWIN MENESES GOMEZ**

Demandados: **ANA JULIA ROJAS DE GUTIERREZ Y CLAUDIA DEL PILAR GUACHETA HERRERA**

REF: CONTESTACION DE DEMANDA

JOSE ROBERTO GUERRERO GAMBOA, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No 1.101.340.003 de vetas, abogado titulado, con tarjeta profesional número 236.696 del H.C.S.J, domiciliado en la calle 35 N°12-62 oficina 204, en calidad de apoderado de la demandada ANA JULIA ROJAS DE GUTIERREZ, identificada con la cedula número 27.997.246, procedo a dar contestación a la demanda en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es parcialmente cierto. Me permito aclarar la calidad en la que firmó mi representada, siendo esta fiadora de la señora Claudia del Pilar Guachetá Herrera, tal como consta en el clausula vigésima primera del mismo contrato y no como coarrendataria. Aclaro que este pronunciamiento se realiza en lo textual y formal del hecho, pues la realidad material, es que sin importar la calidad en que mi poderdante actúa en dicho contrato, ésta no tenía la capacidad de celebrar el contrato, ya que es una persona con enfermedad de Alzheimer.

AL SEGUNDO: Es cierto, se deduce de las pruebas aportadas.

AL TERCERO: Es cierto, se deduce de las pruebas aportadas.

AL CUARTO: Es parcialmente cierto. De conformidad con la Ley 820 de 2003 artículo 20 el incremento cada doce meses de ejecución del contrato bajo el mismo precio se podrá incrementar el canon una proporción igual al IPC del año inmediatamente anterior. Para el presente caso el canon de arrendamiento para el año 2019 debió incrementar al valor de \$ 1.671.516 puesto que el IPC para el año anterior (2018) a este fue 3.18%. Para el año 2020 el canon se incremento a la suma de \$1.735.033 puesto que el IPC para el año anterior (2019) a este fue 3.80%.

AL QUINTO: No me consta, que se pruebe. Mi poderdante nunca fue notificada de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, luego entonces desconoce la fecha la que constituye la mentada mora. Mi poderdante solo hasta la fecha de la notificación de la presente acción, tuvo conocimiento de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, ya que nunca fue requerida de manera formal ni verbal por el demandado, jamás se le notifico o requirió para el pago. Los pagos que refiere el demandante, si fueron realizados debió hacerlo la señora CLAUDIA DEL PILAR GUACHETA HERRERA, pues mi poderdante o mejor su hijo JORGE EDUARDO GUTIERREZ ROJAS (quien es quien está a cargo de la señora ANA JULIA) jamás tuvieron conocimiento de la existencia de dicho contrato y menos han realizado pago alguno.

Calle 35 #12- 62 Oficina. 204 Edificio Elsa
Celular: 3203099771 / 3014540689
E-mail: doctorguerrero1@hotmail.com





AL SEXTO: No me consta, que se pruebe. No se allego como prueba constancia de los pagos parciales alegados por el demandante y se reitera mi poderdante desconocía tanto la existencia del contrato de arrendamiento, como la mora en el pago del canon de arrendamiento, pues nunca fue requerida para el pago.

AL OCTAVO: No me consta, que se pruebe. En el mismo sentido de hecho anterior mi poderdante desconocía la existencia del contrato y naturalmente el pago parcial realizado por la demandada Claudia del Pilar Guacheta Herrera.

AL NOVENO: No es cierto, que se pruebe. Hasta la fecha mi poderdante no ha sido requerida ni de manera formal ni verbal para el pago de la obligación, pues fue solo hace unos días que la parte demandada contacto al hijo de mi representada, pero sin que se le diera mayor información, por lo que se procedió por intermedio del suscrito a realizar las averiguaciones y notificarse del proceso.

AL DECIMO: Es cierto, se deduce de las pruebas aportadas contrato de arrendamiento, pero es inconsecuente el hecho con lo afirmado en el hecho quinto y noveno.

AL DECIMO PRIMERO: Tal como consta en el contrato, mi poderdante firmo en calidad de fiadora, por lo que no puede decirse que existe una obligación solidaria, ya que el fiador no es un deudor solidario, sino uno que está llamado a responder en caso de que el deudor principal no lo haga, tal como lo describe el artículo 2361 del código civil, que dice:

Concepto de fianza. *La fianza es una obligación accesoria, en virtud de la cual una o más personas responden de una obligación ajena, comprometiéndose para con el acreedor a cumplirla en todo o parte, si el deudor principal no la cumple.*

Conforme lo expuesto no es cierto que la obligación contendida en el contrato de arrendamiento sea solidaria, máxime cuando la figura de fianza tiene el beneficio de excusión que dice:

ARTICULO 2383. <BENEFICIO DE EXCUSION>. *El fiador reconvenido goza del beneficio de excusión, en virtud del cual podrá exigir que antes de proceder contra él se persiga la deuda en los bienes de deudor principal, y en las hipotecas o prendas* prestadas por éste para la seguridad de la misma deuda.*

AL DECIMO SEGUNDO: No es cierto. No hay claridad en la fecha de inicio de la mora, ya que el apoderado de la parte demandante señala que la obligación se encuentra actualmente exigible pues las demandadas incurrieron en mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del 01 de diciembre de 2018, lo cual





contraria lo manifestado por el mismo en el hecho quinto de la demanda en el que indica que las demandadas se constituyeron en mora a partir del 06 de diciembre y no del día primero.

AL DECIMO TERCERO: No me consta me atengo a lo probado, lo cierto es que mi poderdante jamás recibió copia de dicho contrato y solo se conoció por el traslado de la demanda.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y a cada una de las pretensiones, toda vez que a mi representada no le consta siquiera el contrato, mucho menos la mora en el pago de los cánones de arrendamiento ni los pagos parciales mencionados por el demandado.

Se observa con gran extrañez en las pretensiones del demandado, su intención de cobrar lo supuestamente no pagado o parcialmente pago, pero no la restitución del inmueble arrendado ante el gran incumplimiento de la arrendataria y demandada señora Claudia del Pilar Guachetá, máxime cuando el incumplimiento alegado viene desde el año 2018 y solo hasta el mes de diciembre de 2020 dos años después alega el demandado el grave incumplimiento en cánones de arrendamiento y cuotas de administración, pero solo iniciando ejecución, sin buscar la restitución del inmueble.

Como se observa en el contrato de arrendamiento aportado, la cláusula decimo primera relativa al incumplimiento del arrendatario faculta al arrendador o bien a dar por terminado el contrato y reclamar la devolución de bien o exigir por cualquier medio el monto de los perjuicios ocasionados con el incumplimiento, así como la multa por incumplimiento pactada en el mismo. Sin embargo, el demandado solo cobro los cánones supuestamente debidos en aras de perseguir injustificadamente los bienes de mi poderdante, de la cual me permito aclarar para la fecha de la firma del contrato de arrendamiento tenía más de 82 años de edad y con un avanzado Alzheimer de más de 5 años de progreso

De manera individual, me opongo a la pretensión primera por cuanto no existió capacidad de la contratante y estar en consecuencia el contrato viciado de nulidad absoluta; me opongo a la pretensión segunda por cuanto por tratarse de un contrato regulado por la ley civil y en especial la ley 820 de 2003, no pueden cobrarse intereses moratorios a la tasa máxima exigida por la superintendencia bancaria, pues estos solo aplican para los negocios mercantiles regulados por el código de comercio y en especial el contrato de mutuo, es decir para el caso solo aplica el interés moratorio legal del código civil que tiene una cifra fija de 6% anual y pese a que dicha situación se aceptó en el mandamiento de pago, esto deberá corregirse en la sentencia, pues la ilegalidad no ata al juez, pues la Ley 820 de 2003 regula el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, no la comercial y para el caso que nos ocupa es claro que se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, ahora, pese a que el numeral 1 del artículo 22 le permite al arrendador terminar unilateralmente el contrato, cuando el arrendatario incumpla en el pago de la renta y, pese a que el numeral 5 del artículo 10 le concede los intereses de mora, no existe ningún apartado en la ley que establezca el porcentaje sobre estos intereses.





Por la ausencia, establecida anteriormente, de regulaciones para dichos porcentajes, y para cubrir esta necesidad, es necesario remitirse a una ley que sustancialmente contenga una disposición que cubra la laguna de la Ley 820 de 2003 y tratándose de un asunto de naturaleza civil y no comercial, vale la pena señalar que el Código Civil en su artículo 1617 establece que el interés legal por mora en obligaciones de dinero se fija en 6 % anual.

Finalmente a la pretensión tercera me opongo y en su defecto ruego al despacho condenar en costa a la parte demandante

EXCEPCIONES DE FONDO

1. NULIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE CAPACIDAD DE LA CONTRATANTE SEÑORA ANA JULIA ROJAS DE GUTIERREZ.

Como se evidencia con las pruebas documentales aportadas, mi poderdante es una señora de avanzada edad (85 años), pero que además sufre desde hace 5 años de enfermedad Alzheimer, lo que le ha generado pérdida de la memoria y realiza actos de los que no es consciente, por lo que a la firma del contrato jamás supo que era lo que estaba realizando, ni mucho menos a que se estaba obligando, ya que fue la señora MARIA DEL PILAR GUACHETA, quien la debió llevar aprovechando que mi poderdante es la abuela de sus hijos y desconocemos de qué forma se realizó dicho contrato, pero lo cierto es que el estado de salud de mi poderdante no le permite entender las obligaciones que asumía y mucho menos que esto le podría generar la pérdida de su único patrimonio.

Conforme lo expuesto existe un vicio en el consentimiento expresado por mi poderdante al celebrar el contrato, pues nunca supo en realidad cual era el objeto del contrato, sus obligaciones y menos pudo entender las consecuencias de un incumplimiento

PRUEBAS

Ruego al despacho decretar como pruebas las siguientes

DOCUMENTALES:

•

Historia clínica de fecha 6 de abril de 2021, suscrita por el doctor CARLOS ABEL QUINTERO DIAZ, donde se evidencia que mi poderdante tiene un deterioro cognitivo de más de 5 años, por patología Alzheimer, con incapacidad mental

TESTIMONIALES:

- JORGE EDUARDO GUTIERREZ ROJAS, hijo de mi poderdante quien informa al despacho lo que le consta de la demanda y el trámite de requerimientos realizados a mi representada y a su vez informara el estado de salud que tiene su madre y desde cuando presenta dicha patología, así como el posible interés o razón de la señora GUACHETA HERRERA en perjudicar el patrimonio de mi representada.
- CARLOS ABEL QUINTERO DIAZ, médico tratante de mi poderdante, quien suscribió la historia clínica y le podrá informar al despacho el estado de salud de mi poderdante y la incidencia que este tiene en la capacidad para celebrar contratos y entender sus obligaciones.





José Roberto Guerrero Gamboa
ABOGADO



- HERNANDO A MUÑOZ, medico neurólogo quien expondrá ante su despacho el estado de salud de mi poderdante y la incidencia que este tiene en la capacidad de contratar de mi poderdante, explicando el avance de dicha enfermedad.

NOTIFICACIONES:

El suscrito, en la Calle 35 No.12-62 edificio Elsa oficina 204 Barrio Centro de la ciudad de Bucaramanga. Teléfonos: 3203099771 – 3014540689, correo electrónico: doctorguerrero1@hotmail.com.

Del señor Juez,

JOSE ROBERTO GUERRERO GAMBOA

CC: No 1.101.340.003 de Vetas (S/der).

TP: 236.696 del H.C.S.J



Calle 35 #12– 62 Oficina. 204 Edificio Elsa
Celular: 3203099771 / 3014540689
E-mail: doctorguerrero1@hotmail.com





NeuroPsic

Instituto de Neuropsicología y Psicología de Colombia

NEUROPSIC S.A.S.

Dr. Carlos Abel Quintero Díaz

Neurólogo Clínico

Cra 37 No. 36-24 Telefonos: PBX 6454644. email: neuropsicas@gmail.com

Bucaramanga - Colombia

PACIENTE :ANA JULIA ROJAS DE GUTIERREZ

Identificación: 27997246

Edad : 85 Años

EMPRESA :PARTICULAR NORMAL

DIRECCIÓN :CRA 49 NO. 73-04 CASA C8 CONJUNTO

TEL:3219824035

Fecha de Consulta : 06/04/2021

Atendido : 06/04/2021 02:02:35 PM

Fecha de Impresión : 06/04/2021 03:04:53 PM

MOTIVO DE CONSULTA :

CONSULTA PRESENCIAL, En atención a las medidas de prevención de transmisión de COVID 19 y según modelo de Atención institucional, se instruye al paciente acerca de las medidas tomadas para la atención de usuarios de manera segura. Que incluyen encuesta sobre síntomas sugestivos de infección por COVID 19, toma de temperatura digital, espaciado dentro de la institución, lavado de manos previo a consulta y procedimientos, medidas de aislamiento del personal asistencial y administrativo y de usuarios.

Paciente quien viene presentando mas de 5 años de deterioro cognoscitivo, memoria reciente, vivía sola, incluso alteración en el control de esfínteres, tuvo problemas legales, por documentos y negocios, perdió el apartamento, tiene agnosognosia, no reconoce que tiene problemas legales. Ha sido valorada por el médico general, no se ha profundizado en los síntomas. -dice cosas y minutos después no la recuerda. Habla constantemente de situaciones de ocurrencia remota. Todos los días pelea porque ella dice que le esconden el celular, y ella lo tiene guardado y no recuerda donde,

EXAMEN FISICO

F.C.: 88

F.R.: 76

PESO: 51

P.A.: 160 / 100

Examen Físico General : normocefalo, cardiopulmonar sin alteraciones, abdomen sin alteraciones, extremidades sin alteraciones,

Examen Neurológico: alerta, esfera mental conservada, memoria reciente, juicio, atención, cálculo, apraxia visuoconstruccional, lenguaje conservada, perseverante en su discurso, discalculia,

pares sin alteraciones, simetría facial, pares bajos conservados reflejo palmomentoniano positivo, motor sin déficit, sensibilidad conservada, marcha independiente, no signos meníngeos,

ANALISIS

Paciente adulto mayor, con deterioro cognoscitivo, mas de 5 años, sugestivo de síndrome demencial, tipo alzheimer, se solicita prueba neuropsicológica para determinar severidad de síntomas, y confirmar diagnóstico, ESTA INCAPACITADA MENTALMENTE POR DETERIORO COGNOSCITIVO, para toma de decisiones propias, se recomienda realizar proceso legal para representación, interdicción, control con resultados,

DIAGNOSTICOS RIPS

DIAGNOSTICO 1:F001 DEMENCIA EN LA ENFERMEDAD DE ALZHEIMER, DE

TIPO DIAGNO. :1

COMIENZO TARDIO (G30.17)

PROCEDIMIENTOS QUIRURGICOS

1-)ADMINISTRACION [APLICACION] DE PRUEBA NEUROPSICOLOGICA. DX DEMENCIA ALZHEIMER,

2-)TOMOGRAFIA AXIAL COMPUTADA DE CRÁNEO SIMPLE- CUPS:879111

EXAMENES LABORATORIO Y PARACLINICOS

1-)CUADRO HEMATICO

2-)GOT

3-)GPT

4-)TSH

5-)VITAMINA B12

6-)IONOGRAMA

Dr. Carlos Abel Quintero Díaz
Neurólogo Clínico. R.M. 1706-00

No. de Consultas:

1

Recuerde solicitar su próxima cita en :30 días