

PROCESO: VERBAL DECLARATIVO – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO
RAD. 680014003013-2021-00261-00

Al despacho del señor Juez hoy para proveer,
BUCARAMANGA, TRECE (13) DE ENERO DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)



MARIELA HERNÁNDEZ BRICEÑO
Secretaria

**JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
TRECE (13) DE ENERO DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)**

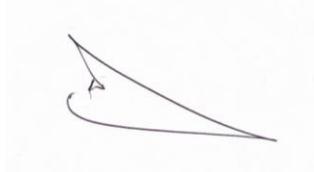
En atención al informe secretarial que antecede, y visto el escrito de contestación presentado por el demandado y a fin de continuar con el trámite correspondiente téngase por contestada la demanda dentro del término respectivo, por parte del demandado DINAEL LASSO SIERRA.

Así mismo, de las excepciones de mérito propuestas por el extremo accionado, córrase traslado por el término de cinco (05) días, a la parte actora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 370 del C.G.P., para que se pronuncie sobre ellas, y adjunte o pida las pruebas que pretende hacer valer.

De otro lado, teniendo en cuenta que este despacho encuentra considerada la objeción al juramento estimatorio, se concederá el término de cinco (5) días, a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 206 del CGP.

Finalmente, reconózcase personería al abogado Jesús Alberto Matajira Espitia, en su calidad de apoderado judicial de la parte demandada, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



WILSON FARFAN JOYA
Juez

SM

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO
QUE SE FIJO EL DIA: 14 DE ENERO DE 2022.



MARIELA HERNANDEZ BRICEÑO
Secretaria



Jesús Alberto Matajira Espitia

Abogado

Señor

JUEZ TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Despacho

REFERENCIA: RESOLUCION DE CONTRATO
CLASE DE PROCESO: VERBAL SUMARIO
DEMANDANTE: PACOMIO PRADA VARGAS
DEMANDADO: DINAEL LASSO SIERRA
RADICACION: NRO 2021 - 00261 - 00

JESUS ALBERTO MATAJIRA ESPITIA, abogado inscrito, portador de la T.P. Nro. 43.570 del Consejo Superior de la Judicatura y la C.C. Nro. 13.848151 de Bucaramanga, obrando como apoderado especial del demandado **DINAEL LASSO SIERRA**, en el proceso que cito en la referencia, propuesto por **PACOMIO PRADA VARGAS**, por medio del presente escrito hallándome dentro del término de Ley, descorro el traslado de la demanda y doy respuesta a la misma en los siguientes términos:

En cuanto a los hechos los respondo en el mismo orden y nomenclatura en el que han sido propuestos:

Al Hecho Primero: Que se pruebe. Se hace mención a un predio mencionado anteriormente pero esa afirmación no tiene respaldo en la verdad procesal.

Al Hecho Segundo: Es relativamente cierto por lo que mi mandante se aviene a lo que resulte demostrado en el debate.

Al Hecho Tercero: Mi mandante se atiene a lo que se demuestre y pruebe en este proceso.

Al Hecho Cuarto: No está demostrado y mi mandante se atiene a lo que se demuestre.

Es importante hacer algunas aclaraciones a los comentarios que en detalle hace el demandante, por cuanto no obedecen a la verdad contractual y ello desdibuja la realidad no solo de la ejecución del contrato, sino que trata de inducir al Despacho en error.



Jesús Alberto Matajira Espitia

Abogado

Veámoslo punto a punto.

En cuanto a mejoras es totalmente falso lo que allí se dice debido a que de la simple lectura del contrato en su cláusula séptima se autoriza al arrendatario a la ejecución de mejoras.

En relación con lo dicho sobre la cláusula Quinta es absolutamente alejado de la realidad debido a que en ninguna de las partes del contrato se hace mención a pagar el canon y los sucesivos cánones en caso de presentarse ese hecho en la ciudad de Bucaramanga, en la casa de la propietaria, por cuanto en el contrato no se menciona persona alguna como propietaria.

Los tres último estimativos, son de la invención de la parte demandante debido a que en el contrato jamás se estipulo causal alguna de terminación, afirmación genitora que constituye un ardid para engañar al Despacho en decisiones a tomar sobre este punto, lo que es a todas luces inadmisibile.

Al Hecho Quinto: No es un hecho genitor de demanda alguna. Las demandas deben estar sustentadas en hecho de evidente fuerza probatoria, aclarar la cabida de un predio en una acción como la que se propone es por lo menos una desinformación conceptual de lo que se pretende.

Esta aclaración que se quiere consignar en este hecho en nada modifica, como hecho la solicitud propositiva de las pretensiones. No se acepta como enervante de la demanda. De todas maneras es de atenerse a lo que resulte probado.

Al Hecho Sexto: No es cierto. El predio materia de esta acción no está sometido al régimen de propiedad horizontal.

Al Hecho Séptimo: No es un hecho. Se trata de una explicación sobre cuestione personales, domesticas que en nada afectan el comportamiento de las portes frente al contrato y no frente a las aspiraciones procesales. No se acepta como generador procesal para el caso que nos ocupa.

No tiene explicación que pueda tenerse como elemento de contraste procesal, que el arrendador haya dejado transcurrir un año sin conocer la existencia de la pandemia que allí describe el hecho.



Jesús Alberto Matajira Espitia

Abogado

Al Hecho Octavo: No es un hecho, que interese al proceso, dado que se trata de situaciones pretéritas que en nada modifican las cuestiones a debatir, debido a que esa situación jamás fue tomada en cuenta en el contrato, por lo que es absolutamente irrelevante esa situación, por lo tanto no se acepta como hecho de la demanda con consecuencias jurídicas posteriores.

Al Hecho Noveno: No le consta a mi mandante la alinderación que allí se consigna, pero desde la preceptiva procedimental, esta narración no es un hecho, razón por la cual no se acepta.

De todas manera este numeral no consigna ningún hecho relevante para sustentar las pretensiones que demanda.

Al Hecho Decimo: No es cierto. Cuando se hacen ese tipo de consideraciones como hecho de la demanda se debe de consignar la condición, calidad, efectos y necesidad de las obras que se ejecutan, aparte que nunca se dijo en ese supuesto hecho la época en la que presuntamente se hayan efectuado esas reparaciones. No se acepta como hecho de la demanda, y desde luego existe la expectativa a lo que resulte probado.

Al Hecho Decimo Primero: Es parcialmente cierto. La simple lectura del contrato arrojado dice todo lo contrario en relación con el precio diferenciado en letras y números.

Mi mandante se atiene al contenido del documento que anexa el demandante como contrato, de donde resulta absolutamente falsa la afirmación que se responde, por lo que no se acepta como hecho de la demanda.

Al Hecho Decimo Segundo: No es cierto. Existe en la redacción de este hecho una atropellada sucesión de conceptos que nada tiene que ver con el contrato, sus antecedentes y lo que es más importante con su ejecución.

Finalmente es necesario advertir que los contratos no se notifican, como lo pretende el actor en este hecho, parece que la parte accionante se queda corta para expresar el concepto sobre la denuncia del contrato, cuestión que no es del resorte de quien responde la demanda y desde luego el desconocimiento de esa situación no puede acarrearle consecuencia a la parte demandada.



Jesús Alberto Matajira Espitia

Abogado

Al Hecho Décimo Tercero: No es cierto esa novelada relación de hechos y atropellos que dice el demandante fueron cometidos por el demandado.

Al Hecho Décimo Cuarto: No le consta a mi procurado.

Al Hecho Décimo Quinto: No es cierto. Debe probarlo.

Al Hecho Decimo Sexto: No es cierto. Las condiciones contenidas en el contrato que aporta con la demanda fueron las acordadas por las partes.

Extraña sí que se solicite como elemento estructural de dicho contrato o como formalidad legal consignar que el contrato hace tránsito a cosa juzgada, concepto jurídico distante de la celebración de esta clase de contratos.

Al Hecho Décimo Séptimo: No se entiende el sentido de este supuesto hecho, debido a que lo trae como deducción del hecho anterior lo que a todas luces constituye un despropósito no solo jurídico sino conceptual.

Al Hecho Décimo Octavo. No es cierto.

Al Hecho Décimo Noveno. No es un hecho. Se trata de un comportamiento o actividad de quien demanda, del cual no existe evidencia.

Al Hecho Vigésimo: No es un hecho sino que se trata de deshilvanadas e incoherentes deducciones, especulaciones y conjeturas de la parte demandante sin comprobación ni legal ni técnica, razón por la cual no se acepta.

Con sostén en la respuesta a los 20 hechos mi mandante SE OPONE de forma vertical a la prosperidad de las 6 declaraciones y condenas deprecadas por la parte accionante, Por el contrario se solicita se le condene en costas y perjuicios por le evidente temeridad en la proposición de esta acción.

Para una mejor claridad de la posición de cada uno de los extremos procesales, se advierte como vital hacer algunas consideraciones frente a las dislatadas pretensiones de la parte actora en los siguientes términos:



Jesús Alberto Matajira Espitia

Abogado

Pretensión 1. Es absolutamente irrelevante dado que existe en el proceso prueba de la existencia de la relación contractual de arrendamiento con el contrato que el mismo actor asoma con la demanda.

Pretensión 2. Carece totalmente de todo fundamento, dado que ni en los hechos ni en este punto de las pretensiones se consigna expresamente en que consistió el incumplimiento, ni se ofrecen los medios probatorios para su demostración..

Pretensión 3. No tiene sentido solicitar la terminación de un contrato, que como se extrae de la confusa redacción de la demanda, las partes de hecho lo habían dado por terminado.

Ahora bien, también se pide una condena teniendo como base un imaginario canon de arrendamiento en la suma mensual de doscientos cincuenta mil pesos, sin que exista respaldo probatorio para esa estimación ya que el contrato asomado expresa algo totalmente diferente, amen que el valor del canon es indivisible, de una parte y de la otra el contrato no se puede escindir.

Pretensión 4. Es absolutamente improcedente debido a que se trata de una deducción subjetiva del petente, con base en la pretensión antes consignada en la demanda que se responde; Pedir que “se condene a pagar el pago” resulta como mínimo incoherente, redundante y prosaico.

Pretensión 5. Esta pretensión esta fuera de toda consideración, debido a que da por cierto un incumplimiento del cual en la demanda nada se dijo y se reitera que pedir que “se condene a pagar el pago” es por lo menos incoherente, redundante y prosaico.

Desde ahora y para que se fallen con la sentencia me permito proponer las siguientes

EXCEPCIONES DE FONDO.

1o).- Ineficacia de la acción propuesta en relación con lo pretendido.



Jesús Alberto Matajira Espitia

Abogado

De acuerdo con los pedimentos de las pretensiones, se tiene que con la demanda se pretende la declaratoria de la existencia de un contrato y un posible incumplimiento del mismo por parte del accionado, pero ocurre que no se acredita dentro de la actuación, ni se ofrece proba los hechos constitutivos de dicho incumplimiento.

De manera por demás carente de toda técnica jurídica se hace mención a que por una de las partes procesales no haber realizado en debida forma la notificación del contrato, y como se expuso en la contestación de los hechos, esa falencia propositiva hace que exista un diferencia abismal entre lo contenido en la Ley y lo que subjetivamente aspira la parte accionante.

Por esa pofísima razón, la acción impetrada no está llamada a prosperar y expresamente así se solicita.

Por ello, lo solicitado en las pretensiones de la demanda no guarda armonía con los hechos que supuestamente soportan lo deprecado y en ese sentido la demanda no está llamada a prosperar, abriendo paso positivo a la excepción propuesta.

3o).- Excepción General o ecuménica

De acuerdo con el contenido del artículo 282 del Código General del Proceso, se tiene que en el evento que el juez encuentra probada los hechos que constituyen una excepción, deberá de reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción compensación y Nulidad relativa que deberá alegarse en la contestación de la demanda.

Por ello con sustento en el mandato legal solicito declarar probadas de manera oficiosa las excepciones que resultaren demostradas en el curso de este proceso.

Pruebas: Para probar los hechos en que se fundamenta la contestación de la demanda y las excepciones propuestas solicito decrete las siguientes pruebas.



Jesús Alberto Matajira Espitia

Abogado

1. Documental: solicito tener como pruebas los documentos que apporto con el presente escrito

2. Testimonial: Sírvase decretar y recibir los testimonios de:

- ✓ **GLORIA LEONOR ARTEAGA CORREDOR.**
C.C. 63.446.856 de Bogotá
Cel. 322-4156508.

- ✓ **JOSE LUIS GUERRERO VILLAMIZAR**
C.C. No. 13.563.479 de la Esperanza (N.S)
Cel. 318-3533766.

- ✓ **JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ**
Calle 26 No. 6-15 barrio Villa Helena de Bucaramanga
Cel. 310-5810972.

- ✓ **ALICIA LEAL PABON**
Cel. 315-5624696

- ✓ **LUZ MARINA ORTEGA SANGUINO.**
C.C. No. 1.097.304.118
Cel. 3219467188

- ✓ **CARLOS AGUILAR CRUZ**
C.C. 12.457.335 de Barichara.
Cel. 3219467188

Los testigos anteriores que no registran una dirección, residen actualmente en zonas rurales, por lo que manifiesto al despacho que en su debida oportunidad el suscrito apoderado se compromete a hacerlos allegar al despacho de manera física o virtual en la fecha y hora que se señala por la recepción de los testimonios

3. Interrogatorio de parte; Ruego decrete un interrogatorio de parte al demandante PACOMIO PRADA VERGAS, para que para que responda el cuestionario que oralmente propondré en el momento de la diligencia o en sobre cerrado presentado con antelación a la fecha de ella. Sera notificado en los términos de que trata el Art. 200 del C. G. del P.



Jesús Alberto Matajira Espitia

Abogado

Anexos.- Adjunto con el presente escrito los siguientes documentos para que se tengan en cuenta en su oportunidad.

a.- Poder especial conferido al suscrito por el señor DINAEL LASSO SIERRA

OBJECION A LA CUANTIA EXPRESADA EN EL JURAMENTO ESTIMATORIO

Se tiene señor Juez que desde ahora y para que surta los efectos necesarios dentro del proceso, con fundamento en lo dispuesto en el Art. 206 del C.G del P. en aplicación analógica para con la apreciación del avalúo de los perjuicios solicitados, según la norma deberá de estimar razonadamente, lo que indica, según versión del contenido de la expresión legal de manera no solo precisa sino de manera precisa, con fundamento, razones y pruebas, las que se anuncian o se aportan, cuestión que está lejana a la apreciación que se hace en la demanda, razón por la cual el juramento estimatorio por estar indebidamente propuesto no puede ser objeto de estimación para efectos posteriores de esta demanda.

No se explica por parte del actor en que sustento finca sus precesiones de indemnización y menos que base toma como puntal para sopesar y avaluar daño emergente y lucro cesante, debido a que como lo expresa la norma esa apreciación debe ser razonada, documentada y en el caso propuesto eso no ha ocurrido, debido a la manera absolutamente carente de toda técnica jurídica en la que se ha propuesto.

De acuerdo con la demanda dice el accionante que el valor de las pretensiones alcanza la suma de \$40.000.000.00 teniendo como sustento de esa afirmación el monto que se fijó como valor de la acción comercial, del cual no existe rastro que sustento su aparición procesal.

Por otra parte según la preceptiva de la norma en ese monto se debe individualizar el valor de los daños, y de los perjuicios, tanto materiales como morales y en el caso que nos ocupa eso no ha ocurrido sin o que se ha amalgamado en una sola suma el monto del proceso como su cuantía distanciándose de lo ordenado por el artículo 206 del Código General del proceso vigente a la fecha de proponer la demanda.



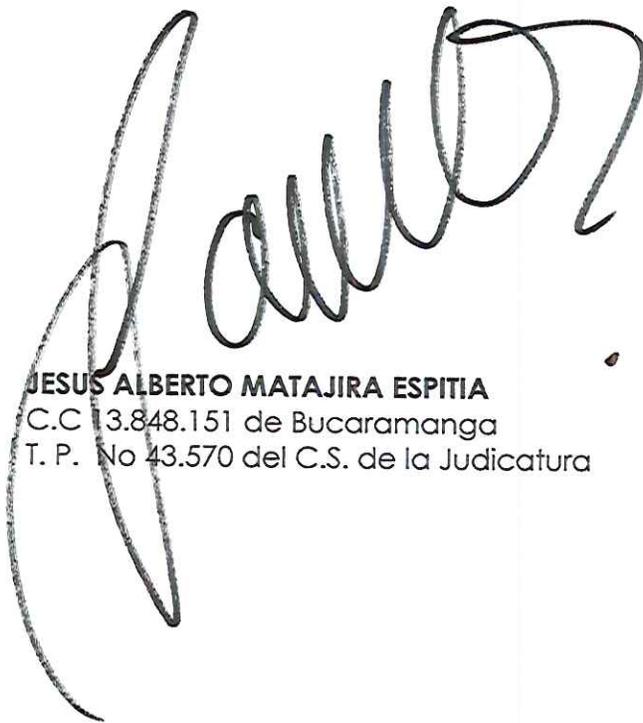
Jesús Alberto Matajira Espitia

Abogado

Por ello en aras de direccionar la actuación procesal acá pendiente se solicita tener como elemento valorativo para el monto del valor del presente proceso.

Dejo en los anteriores términos Señor juez contestada la demanda y la propuestas las excepciones de fondo.

Del señor Juez con consideración y respeto,



JESUS ALBERTO MATAJIRA ESPITIA
C.C 13.848.151 de Bucaramanga
T. P. No 43.570 del C.S. de la Judicatura



Jesús Alberto Matajira Espitia

Abogado

Señor

JUEZ TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Doctor WILSON FARFAN JOYA

Despacho

DINAE LASSO SIERRA, varón colombiano, mayor de edad, vecino del municipio de la vega – Cachira, identificado con la cedula de ciudadanía No. 88.170.248 de Cachira (N.S), de manera comedida me dirijo a su honorable despacho , para manifestar por medio del presente escrito, que confiero poder especial, amplio y suficiente al señor **JESÚS ALBERTO MATAJIRA ESPITIA**, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la Cédula de Ciudadanía Numero 13.848.151 de Bucaramanga, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional Numero 43.570 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en la Carrera 20 número 21 - 44, Apartamento 201 del barrio Alarcón de Bucaramanga, celular 3213468953 de Bucaramanga, correo electrónico albertarthurmata@gmail.com, para que en mi nombre y representación asuma como mi apoderado judicial dentro del proceso de la referencia donde soy la parte demandada.

El presente poder confiere a mi apoderado las facultades legales consagradas en el Artículo 77 del Código General del Proceso y en especial las de recibir, transigir, conciliar, renunciar, sustituir y reasumir este mandato

Del señor Juez

DINAE LASSO SIERRA

C.C. No. 88.170.248 de Cachira (N.S).

ACEPTO EL PODER

JESUS ALBERTO MATAJIRA ESPITIA

C.C 13.848.151 de Bucaramanga

T. P. No 43.570 del C.S. de la Judicatura

Carrera 20 número 21 - 44, Apartamento 201 del barrio Alarcón Cel. 321-3468953

Correo electrónico: albertarthurmata@gmail.com

Bucaramanga – Colombia