

Señores:

JUZGADO 16 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BARRANQUILLA

E.

S.

D.

RAD:637-2.009

REF: RESTITUCIÓN DE MUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: LIZ BIANET CASTEBONDO VALENCIA

DEMANDADA: ROSALIA CASSIANI HERRERA

ANGEL ALBERTO ARCILA ECHEVERRY, mayor de edad e identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandada Sra. **ROSALIA CASSIANI HERRERA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.745.865 de Barranquilla y con domicilio en esta ciudad a fin de notificarnos por conducta concluyente y así confutar la demanda aquí radicada, demanda que no conocimos de manos de la aquí demandante en activa , a su vez proponer las excepciones de mérito que plantearé con base a los siguientes hechos así:

1-. Al punto primero digo es cierto: Entre la Señora Liz Gastelbondo Valencia y la Sra. Rosalía Cassiani Herrera, se celebró un contrato del arriendo de vivienda urbana ubicada en la calle 56 No.63-63 de la Ciudad de Barranquilla en el mes de enero de 2.017 con un canon mensual de ochocientos mil (\$800.000.00) pesos moneda legal colombiana.

2-. Al punto dos digo que es cierto: al igual que siempre se ha pagado e incluso se encuentran cancelados los canon hasta el mes de octubre de 2.020, y a pesar de que en el contrato aquí acotado no se estipularon incrementos del canon de arriendo por renovación anual, mi prohijada le incrementaba el 7% sin requerimiento alguno, siempre ha sido cumplidora de sus pagos a la arrendadora y en el momento se encuentra a paz y salvo por ese concepto.

3-. Al punto tercero digo no es cierto: la Sra. Liz Bianet Gastelbondo Valencia recibió de la Sra. Rosalía Cassiani los canon de arriendo de los meses julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2.019 y le expidió sus respectivos recibos originales de pago que se aportarán como prueba de la parte demandada. Desde el inicio del contrato de arrendamiento aquí en comento la Sra. Rosalía Cassiani pagaba a su arrendadora sumas mensuales muy superiores al monto establecido a fin de cubrir vigencias futuras, las cuales podrán determinarse en los recibos que se aportarán.

4-. Al punto cuarto digo, no es cierto: la Sra. Rosalía Cassiani nunca durante las vigencias de este contrato que las une a las dos hoy enfrentadas, nunca ha sido requerido la terminación del contrato de arrendamiento como lo establece la Ley 820 del 2003, por lo que la condición económica de las partes aquí en debate se subrogaría.

Con base a los anteriores argumentos y demeritar las pretensiones de la demanda, la parte defensa propone las siguientes excepciones de mérito.

1-. EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA Y COBRO DE LO NO DEBIDO

La legitimación activa es un concepto procesal que responde a la necesaria relación que debe existir entre una persona que reclama, e intenta con ello activar la jurisdicción, y una situación determinada que supuestamente le afecta

“La jurisprudencia constitucional se ha referido a la legitimación en la causa, como la “calidad subjetiva reconocida a las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso”, de forma tal que cuando una de las partes carece de dicha calidad o condición, no puede el juez adoptar una decisión.

Por su parte el artículo 1608 del Código Civil define como mora del deudor, cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, y siendo el plazo estipulado en el contrato una obligación para los contratantes, es posible afirmar que el arrendatario se encuentra en mora cuando no ha cumplido la obligación.

Manifiesta la Ley 820 de 2003 en su artículo 22 que son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.
3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.
4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.
5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.
7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

Igualmente la ley 820 en su artículo 11 se manifiesta así: El arrendador o la persona autorizada para recibir el pago del arrendamiento estará obligado a expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, la cuantía y el período al cual corresponde el pago. En caso de renuencia a expedir la constancia, el arrendatario podrá solicitar la intervención de la autoridad competente.

Por las anteriores consideraciones solicito comedidamente al Sr Juez despachar favorablemente a nuestro favor esta excepción por no estar incurso mi poderdante en ninguna de las causales de terminación del contrato de arrendamiento consagradas en la Ley 820 del 2.003.

Aporto comprobantes de pago, en original y con la respectiva huella dactilar de la arrendadora

PRUEBAS DE ESTA EXCEPCIÓN

1-. Recibos de pago de canon de arriendo desde el año 2.017 hasta el mes de agosto de 2.020 y meses posteriores incluidos

2-. EXCEPCION DE MALA FE Y DESLEALTAD PROCESAL

El artículo 78 de la Ley 1564 de 2.012 establece en sus numerales 1 al 15 los deberes de las partes y sus apoderados.

El decreto 806 de 2.020 que implemento la oralidad establece que este marco normativo debe garantizar el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia en condiciones de igualdad, al respecto, la Honorable Corte Constitucional en Sentencia C-426 de 2020, reiterando la Sentencia T-421 de 2018, que indicó que este derecho implica "la posibilidad reconocida a todas las personas residentes en Colombia de poder acudir en condiciones de igualdad ante los jueces y tribunales de justicia, para propugnar por la integridad del orden jurídico y por la debida protección o el restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos, con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en las leyes".

Que por lo anterior el presente decreto tiene por objeto adoptar medidas: i) para agilizar los procesos judiciales, en razón a que, por la larga suspensión de términos judiciales y las medidas de aislamiento, se originaron diversos conflictos, los cuales incrementarán la litigiosidad en todas las áreas del derecho (laboral, civil, comercial, agrario, familia, contencioso administrativo), a esto se debe sumar la congestión judicial que existía previamente a la declaratoria de emergencia, situaciones que amenazan el derecho de acceso a la administración de justicia de la ciudadanía y a alcanzar la justicia material.

ii) para el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones en el trámite de los procesos judiciales ante la jurisdicción ordinaria en las especialidades civil, laboral y familia; la jurisdicción de lo contencioso administrativo; la jurisdicción constitucional y disciplinaria; así como, ante las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales; y en los procesos arbitrales; con el fin de que los procesos no se vean interrumpidos por las medidas de aislamiento y garantizar el derecho a la salud de los usuarios de la justicia y de los servidores judiciales.

iii) para flexibilizar la atención a los usuarios de los servicios de justicia, de modo que se agilice en la mayor medida posible la reactivación de la justicia, lo que a su vez permitirá la reactivación de las actividades económicas que dependen de ella, tales como la representación judicial que ejercen los abogados litigantes y sus dependientes.

Que estas medidas, se adoptarán en los procesos en curso y los que se inicien luego de la expedición de este decreto.

Que los medios tecnológicos se utilizarán para todas las actuaciones judiciales, como presentación de la demanda, contestación de la demanda, audiencias, notificaciones, traslados, alegatos, entre otras.

Que con el fin de agilizar el proceso y utilizar las tecnologías de la información y las comunicaciones se establece que el demandante al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados y del mismo modo deberá proceder cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación.

El párrafo del artículo 9 del decreto 806 de 2.020 reza así: Que para facilitar el trámite de los traslados, se establece que cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por correo o medio electrónico, se prescindirá del traslado por secretaria, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente.

El día 31 de julio se recibió en la residencia de la Sra. Rosalía Cassiani una notificación por aviso, dicha notificación adolecía de la copia de la demanda, con asombrosa ignorancia supina la parte actora decidió hacerlo así porque en el acápite de las notificaciones a la parte demanda de manera estulticia manifestó desconocer su dirección electrónica de la parte demandada, Sr Juez, desde el año 2.017 la hoy aquí demandante con mi patrocinada cruzaron mensajes a través de sus respectivos correos electrónicos, igualmente aporta una supuesta citación o constancia de no conciliación No. 212 de la casa de justicia del barrio simón bolívar de fecha 05-09, 2.019, hecho este que generaría ningún requisito de procedibilidad pero si desdibuja la conducta del demandado.

Lo que no corresponde a la citación recibida por la parte aquí demandada por ese centro de conciliación aquí acotado fechado el 10 de septiembre de 2.019 donde citan a la Sra. Rosalía Cassiani a una audiencia de conciliación el día 19 del mismo mes a las 14 horas y a la cual la Sra. Liz Biantet Gastelbondo no asistió, esta es una conducta bifronte y mal intencionada de nuestra contraparte.

Por esta razón solicito al Señor Juez evalué la conducta desplegada por la parte demandante a fin de estimar negativamente las pretensiones de la demanda.

Aceptar que la notificación que de manera supina se hizo llagar por correo y sin cumplir los postulados adjetivos del decreto 806 de 2.020 que establece que en el caso de los procesos iniciados antes del decreto tantas veces aquí acotado se deben ajustar en vigencia de este al nuevo trámite virtual, por la anterior razón era carga de nuestra contraparte además de notificar y correr traslado con el auto admisorio acompañarlo con la copia de la demanda y sus anexos, la anterior conducta desplegada por nuestra parte en contrario es una violación a las normas procedimentales actuales, es decir es una violación al debido proceso.

Por lealtad procesal esta defensa no contempló una nulidad en el desarrollo del proceso

PRUEBAS DE ESTA EXCEPCIÓN

1-. Copia de la citación a conciliar a mi poderdante y nota de no comparecencia de la Sra. Liz Bianet Gastelbondo Valencia.

2-. Copia de impresión de correo de correo electrónico enviado a mí prohijada por parte de la Sra. Liz Bianet Gastelbondo Valencia.

PRETENSIONES

Por lo anteriormente expuesto solicito al despacho despachar negativamente la pretensión de la parte actora en el presente radicado.

PRUEBAS

Documentales

1-. 11 recibos de pago desde febrero de 2.017

2-. 10 recibos de pago del año 2.018

3-. 9 recibos de pago del año 2.019

4-. 2 recibos de pago del año 2.020

ANEXOS

Anexo copia de los documentos enunciadas como pruebas en la contestación de la demanda y en las excepciones de mérito al igual que el poder para actuar.

NOTIFICACIONES

A mi apoderada en el correo: neca4545@hotmail.com

A la parte demandante en el correo suministrado en su demanda

Al suscrito en el correo: albertoarcila@hotmail.com

Del Sr. JUEZ

ANGEL ALBERTO ARCILA ECHEVERRY

C.C. No.8661.156 de Barranquilla

T.P.No.97.946 del C.S. de la J

Correo:albertoarcila@hotmail.com