

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

Señor,
JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO
E. S. D.

PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICADO: 157594005003-2020-00281-00
DEMANDANTE: CRISTOBAL TORRES CEPEDA
DEMANDADO: ROBINSON RODRIGUEZ BELTRÁN Y OTRO

Ref. CONTESTACION DE DEMANDA

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO, mayor de edad, vecina y residente de Sogamoso con domicilio profesional en la calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II con Celular: 3224446296 Correo Electrónico: anami.17@live.com, de la ciudad de Sogamoso, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi respectiva firma, actuando en nombre y representación de los señores **ALDEMAR RODRIGUEZ BELTRAN**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No.74.245.706, domiciliado y residente en la ciudad de Sogamoso y **ROBINSON RODRIGUEZ BELTRA**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No.74.244.549, domiciliado y residente en la ciudad de Sogamoso, por medio de la presente y estando dentro del término del traslado, me permito presentar contestación a la Demanda instaurada por el señor, **CRISTOBAL TORRES CEPEDA**, por intermedio de apoderado judicial, lo hago en los siguientes términos:

A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS

Debidamente autorizada por mis representados y bajo sus responsabilidades hacemos saber que:

- a). Nos oponemos a las pretensiones primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta y séptima, por las razones que más adelante expondremos en la presente contestación de la demanda.
- b). Nos oponemos en la condena de gastos y demás derogaciones que se generen y por lo contrario solicitamos que se condene en gastos y demás derogaciones a la parte demandante en caso de no prosperar sus pretensiones.

CONTESTO ASI A LOS HECHOS

Debidamente autorizado por mis representados y bajo sus responsabilidades hacemos saber que:

Al Primero: Es cierto, queremos hacer saber a su señoría que mis poderdantes compraron la razón social a la señora LEONOR PAMPLONA DE VALERO y el señor LUIS VALERO, la cual contaba con una trayectoria de aproximadamente de 15 años, en las mismas instalaciones.

calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II Celular: 3224446296
Correo Electrónico: anami.17@live.com
Sogamoso - Boyacá

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

Al Segundo: Parcialmente cierto, en relación al valor de los cánones de arrendamiento. En cuanto al pago del canon de arrendamiento del 10 de mayo hasta el 11 de junio del 2020 se debe informar que los mismos se realizaron a través de la trabajadora NELLY CECILIA BELLO, como lo realizo en los últimos meses. También debo comunicar que si llegase a existir alguna deuda en relación al pago de los cánones de arrendamiento el medio para exigirlo es un proceso ejecutivo y no la presente acción.

Al Tercero: No es cierto, según se puede apreciar en el contrato de arrendamiento en el anexo del libelo introductorio en su clausula tercera se dice que el termino es a un año prorrogable a voluntad de las partes. Haciendo saber a su despacho que la terminación del contrato fue de manera unilateral por parte del arrendador quien en repetidas ocasiones de manera verbal e intransigente solicito la restitución del bien inmueble arrendado sin existir alguna de las causales establecidas en artículo 518 del Código de Comercio para la terminación del mismo, tal como pueden dar fe las señoras NELLY CECILIA BELLO, LORENA VELASQUEZ HURTADO, y FANNY BARON.

Al Cuarto: Es cierto

Al Quinto: No es cierto, por manifestación de mis poderdantes manifiestan que el inmueble se encontraba en mal estado de conservación pinturas, pisos, por el uso de la antigüedad del inmueble. De otro lado se debe señalar que son solo manifestaciones de la parte demandante puesto que no cuenta con prueba alguna que corrobore lo aquí señalado. Tal como pueden dar fe los señores LIBARDO FERLEIN CASTELLANOS VALERA, y JAIR ANDRES CASTELLANOS VALERO.

Al Sexto: Hecho confuso en relación al pago de los servicios públicos se debe informar que los mismos no se pudieron realizar del mes de junio por que la parte demandante de manera inconsulta, arbitraria y abusiva procedió a tomar posesión del inmueble impidiendo a mis poderdantes realizar el pago de los servicios y el arreglo de algunos deterioros del inmueble. Dicha posesión además de ser inconsulta, arbitraria y abusiva se realizó de forma ilegal puesto que no medio orden de autoridad competente para estos casos.

Al Séptimo: No es cierto, en el contrato de arrendamiento no se aprecia dicha afirmación. Y por el contrario el código civil y la ley 820 del 2003 solo obliga al arrendatario a responder por "reparaciones locativas" las cuales ya a las reparaciones locativas, están cancelados a las personas JOSE MAURICIO CARDENAS MARTINEZ Y MARTIN HUERFANO PLAZAS quienes van a realizar los arreglos del inmueble una vez sea permitido el acceso al mismo; como conta en contratos de obra anexos, y como se dijo anteriormente los propietarios del inmueble impidieron el ingreso al señor carpintero JOSE MAURICIO CARDENAS MARTINEZ, el día 24 de junio del 2020, cuando estaban abriendo arbitrariamente el inmueble.

Al Octavo: No es cierto, como ya se dijo anteriormente el inmueble se desocupo a petición del arrendador el cual se pensaba entregar una vez realizadas los arreglos a cargo de los arrendatarios lo que no se pudo realizar por las razones ya conocidas por el despacho.

Al Noveno: No es cierto, en ningún momento se envió ninguna llave.

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

Al Decimo: No nos consta, que se pruebe a mis poderdantes en ningún momento les llevo citación o requerimiento por parte de la inspección de policía. Se tuvo conocimiento de la boleta de citación en los anexos de la presente demanda.

De otra parte es mi deber señalar la mala fe de la parte demandante toda vez que como se puede observar en los anexos de la demanda la intención de los mismos nunca fue obtener la restitución del inmueble conforme a lo señalado por la ley pues es curioso que la citación como ellos dicen se encuentre para el día 30 de junio del 2020 y hayan realizado diligencia de apertura del local y del apartamento el día 24 de junio del 2020 sin mediar autorización de autoridad competente siendo contradictorio el actuar y las afirmaciones por los mismos en el presente asunto.

Al Decimo Primero: No es cierto, tal como se señaló en el hecho anterior la apertura del inmueble se realizó el día 24 de junio del 2020 seis días antes de la precitada audiencia de la misma forma la inspectora de policía no puede dar órdenes verbales a ninguna de las partes. Por el contrario, la ley 820 del 2003 y el Código General del Proceso, ordena que para estos casos la entrega del inmueble el competente para dar una orden de restitución es el Juez competente, y el procedimiento a realizar es conforme a lo señalado en el art. 384 del C.G.P.

Al Decimo Segundo: No nos consta, es una afirmación de la actora y como se manifestó anteriormente el procedimiento que realizaron fue ilegal y se solicita ser excluida al no reunir los requisitos exigidos por la ley, que debe probarse.

Al Décimo Tercero: Nos oponemos, el inmueble no se puede determinar los daños causados, el dictamen pericial allegado por la parte demandante no es idóneo el perito, y por lo tanto se realizan afirmaciones sin tener el precedente de como se encontraba el inmueble al momento de realizar contrato de arrendamiento, así que conforme a lo manifestado por mis prohijados me permito aclarar:

1. Puerta principal desencajada: al momento que pintaron la fachada de la casa esta se desencajo, pero fue un arreglo por los mismos propietarios, y los empleados de la panadería pueden dar fe de esto.
2. Se extrajeron por petición de sanidad solicitaron que no podía haber madera por que era un foco de plaga, lo cual se solicitó autorización al señor CRISTOBAL TORRES, poder retirar las puertas y closet de madera y dejarlas en un depósito de carpintería del señor JOSE MAURICIO CARDENAS y cuando fuere pertinente entregárselas las cuales así es se encuentran en dicho deposito.
3. Como se manifestó anteriormente por autorización del señor CRISTOBAL TORRES, el closet de madera se encuentra en el depósito de carpintería.
4. Por la humedad que existe en el predio se comenzaron a despegar los enchapes y pisos.
5. Donde están las fisuras es donde se realizó la luz trifásica, por intermedio del Sr. CRISTOBAL TORRES CEPEDA, cancelando dichos arreglos en partes iguales y estando el presente.

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

6. El enchape totalmente destruido esto no es cierto, además es un enchape de aproximadamente más de 40 años, lo que no se pretende que este en perfectas condiciones por deterioros naturales.
7. Los marcos se encuentran dañados por la humedad del inmueble y por el tiempo que tiene el mismo.
8. Respecto de lo accesorios se iban a realizar el cambio de lo que se dañó, pero no todos los accesorios.
9. Para los arreglos de rosetas, y tomas se contrató al señor MARTIN HUERFANO PLAZAS, para realizar el cambio, pero no se los permitieron, y respecto de las instalaciones no se puede hacer estas afirmaciones por el tiempo del inmueble, son mejoras necesarias que corresponden al arrendador realizarlas.
10. Instalaciones hidráulicas (tubos, desfuegos y redes de aguas sanitarias), se encuentran en buen estado y no puede haber roedores, siempre estaban realizando seguimiento por parte de sanidad al encontrarse una panadería en este inmueble.
11. Mano de obra, nos oponemos como ya se había manifestado se contrato a los señores JOSE MAURICIO CARDENAS MARTINEZ Y MARTIN HUERFANO PLAZAS, para realizar las reparaciones que estaban a cargo de los arrendatarios.

Al Décimo Cuarto y Décimo Quinto: Nos oponemos, por cuanto la prueba pericial aportada dentro de la demanda de conformidad con el Art: 226 del Código General del proceso no cumple con requisitos técnicos de idoneidad para realizar este tipo de dictámenes periciales y dicho informe carece de legalidad ante las normas que regulan la actividad valuatoria en Colombia.

El dictamen pericial tiene como finalidad dar luces al proceso sobre algunos hechos que por su condición requieren tener certeza de su existencia y las repercusiones que tiene, basándose en conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Vale la pena mencionar que la prueba pericial no es un escenario en donde se puedan validar cuestiones meramente hipotéticas o especulativas, pues respecto de dicha prueba también se predica un escrutinio por parte del operador judicial conforme a la sana crítica.

1. Se debe corroborar que quien elabore el dictamen sea el competente para ello y tenga el conocimiento en la ciencia, arte o técnica objeto de prueba.
2. Debe contar con la suficiente y debida justificación teórica o técnica sobre los conocimientos aplicados al caso en concreto.
3. Que el dictamen no suponga la exposición o aplicación de criterios jurídicos, por cuanto se invade la esfera de competencia de la autoridad judicial.
4. No debe incurrir en juicios hipotéticos o especulativos para justificar sus conclusiones.
5. Todo dictamen debe ser claro preciso, exhaustivo y detallado, en él se explicarán los exámenes, métodos experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones,

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

En el dictamen el perito no anexa la acreditación técnica o profesional, para realizar dicho avalúo pues para el caso que nos aplica se trata de un avalúo contenido dentro de la categoría 13 AVALUOS DE INTANGIBLES ESPECIALES, para lo cual el perito no describe los métodos utilizados para poder determinar el lucro cesante, daño emergente y daño moral, aparentemente causados, lo anterior por no tener la capacitación y la credencial para realizarlo, como se denota en las pruebas de certificado por el R.A.A. Y R.N.A, el señor perito LUIS ALBERTO VEGA REYES, solo cuenta con las especialidades de AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y AVALUOS DE INMUEBLES RURALES, desconociendo la normatividad para la elaboración de estimaciones y daños estructurales que son exclusivamente de un perito con especialización en categoría 13 es decir en intangibles especiales "Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho (...). Me permito traer a colación la normatividad que esta regidos los peritos y sus respectivas especialidades.

"Las actividades del evaluador se encuentra contempladas en el *literal i) del artículo 4 de la Ley 1673 de 2013*. De conformidad con lo señalado en el literal i) del artículo 4 de la Ley 1673 de 2013, a partir del 1 de febrero del año 2016, se considerarán actividades propias del evaluador la rendición de avalúos respecto de:

1. Activos operacionales y establecimientos de comercio.
2. Intangibles.
3. Intangibles especiales.

Decreto 1074 de 2015 Artículo. 2.2.2.17.2.2. *Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores*. Para efectos de la inscripción en el RAA, los evaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a avaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente capítulo:

1. CATEGORIA INMUEBLES URBANOS: Alcances; Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, adoptado.
2. CATEGORIA INMUEBLES RURALES: Alcances; Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión, sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
3. CATEGORIA RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN: Alcances; Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.
4. CATEGORIA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Alcances; Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

5. CATEGORIA EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS: Alcances; Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.
6. CATEGORIA INMUEBLES ESPECIALES: Alcances; Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
7. CATEGORIA MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL: Alcances; Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.
Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electro medicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestres como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones, y remolques, motocicletas, motociclos, moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.
8. CATEGORIA MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES: Alcances; Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
9. CATEGORIA OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES Y SIMILARES: Alcances; Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valores históricos, culturales, arqueológicos, paleontológicos y similares.
10. CATEGORIA SEMOVIENTES Y ANIMALES: Alcance; Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
11. CATEGORIA ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO; Alcance; Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
12. CATEGORIA INTANGIBLES: Alcance; Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos de autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.
13. Categoría INTANGIBLES ESPECIALES: Alcance; Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Como quiera que esta categoría de INTANGIBLES ESPECIALES, no se encuentra acreditada por el perito dentro del peritazgo y realizando la comprobación dentro del Registro Abierto de Avaluadores No. Aval - 79467187 PIN DE VALIDACION a5da0a54 Certifica que el Señor LUIS ALBERTO VEGA REYES, se encuentra inscrito en la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA como perito en las categorías de AVALUOS URBANOS Y RURALES, mas no como perito en la categoría INTANGIBLES ESPECIALES

Al Décimo Sexto: Es cierto.

Al Décimo Séptimo: Es cierto.

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

EN CUANTO A LAS PRUEBAS

DICTAMEN DE PARTE

Nos oponemos al dictamen allegado por la parte demandante, por las razones ya expuestas en el acápite de pruebas y el libelo de excepciones del presente escrito, en virtud del art. 228 del C.G.P. y solicito comedidamente a su despacho ordene la comparecencia del perito el día y hora señalado por usted.

A LAS DOCUMENTALES

1. Nos allanamos copia de contrato de arrendamiento
2. Nos allanamos matricula mercantil del establecimiento de comercio Panadería Napolitana la Avenida expedido por la cámara de comercio de Sogamoso
3. Nos allanamos al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-2904
4. Con respecto a las pruebas documentales de la cuarta a la sexta nos oponemos como se ha expuso anteriormente en los hechos el dictamen allegado por la parte demandante no reúne los requisitos exigidos por la ley, y por ser parte de una prueba ilegal (teoría del árbol envenenado).
5. Nos oponemos a la prueba siete y ocho respecto de la diligencia de apertura de un local comercial y copia de citación No. 387 del 24 de junio de 2020, al ser una prueba ilegal y no ser la autoridad competente para realizar las mismas.
6. Nos allanamos a las pruebas nueve, diez, once y doce respecto a las facturas de gas natural, energía eléctrica y agua.
7. A la prueba trece nos oponemos a la factura de seguridad cisa No. 17723 por ser un ingreso arbitrario, siendo una prueba ilegal.

JURAMENTO ESTIMATORIO

Nos oponemos, toda vez que dicho emolumento es el resultado del dictamen pericial y teniendo las razones ya expuestas en el acápite de la contestación de los hechos.

De conformidad con los hechos planteados y frente a las pretensiones de la demanda, nos permitimos **PROPONER LAS SIGUIENTES O SIMILARES EXCEPCIONES CON CARÁCTER DE FONDO DE MÉRITO O PERENTORIAS**

1). TEMERIDAD Y MALA FE.

La presente excepción la fundo en los siguientes:

Hechos

Primero: De los documentos allegados en el libelo introductorio se puede observar que existe citación de conciliación para el día 30 de junio del 2020 en la inspección primera municipal de policía de Sogamoso con fecha 24 de del mismo mes y año, igualmente se allega diligencia de apertura de un local con apartamento con fecha 24 de junio del 2020. Es una actuación temeraria y al respecto, la jurisprudencia de

calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II Celular: 3224446296
Correo Electrónico: anami.17@live.com
Sogamoso - Boyacá

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

la Corte Sentencia T-655/98: *"La actuación temeraria es aquella que vulnera el principio constitucional de la buena fe y, por tanto, ha sido entendida como "la actitud de quien demanda o ejerce el derecho de contradicción a sabiendas de que carece de razones para hacerlo, o asume actitudes dilatorias con el fin de entorpecer el desarrollo ordenado y ágil del proceso." En estas circunstancias, la actuación temeraria ha sido calificada por la Corte como aquella que supone una "actitud torticera", que "delata un propósito desleal de obtener la satisfacción del interés individual a toda costa", que expresa un abuso del derecho porque "deliberadamente y sin tener razón, de mala fe se instaure la acción", o, finalmente, constituye "un asalto inescrupuloso a la buena fe de los administradores de justicia". La temeridad es una situación que debe ser cuidadosamente valorada por los jueces con el fin de no incurrir en situaciones injustas"*¹.

Segundo: En el hecho número decimo primero la parte demandante afirma que llegado el día 30 de junio del 2020 y al no presentarse mis poderdantes la señorita inspectora primera municipal de policía de Sogamoso ordeno de manera verbal a la parte activa en la litis ingresar a su inmueble.

Tercero: Resulta curioso para la suscrita que de los dos hechos anteriores se pueda apreciar lo siguiente:

3.a. En relación a los documentos existe discrepancia con la fecha de la diligencia de la apertura y con la supuesta orden verbal dada por la inspectora primera municipal de policía de Sogamoso, puesto que el acta tiene fecha del 24 de junio del 2020 y la orden fue dada el 30 del mismo mes y año.

3.b. Es curioso que la señorita inspectora primera municipal de policía de Sogamoso conociendo los procedimientos legales en casos de restitución de bien inmueble arrendado haya impartido una orden verbal yendo en contra vía de los principios procesales.

Cuarto: Se puede apreciar que la intención del señor CRISTOBAL TORRES CEPEDA, nunca fue la restitución del inmueble por parte de mis poderdantes toda vez que el mismo día que solicito la audiencia de conciliación de manera arbitraria e ilegal procedió a realizar la apertura del inmueble. De lo anterior suscito que mis poderdantes no pudieran realizar las mejoras locativas que se comprometieron a realizar conforme al contrato de arrendamiento.

Quinto: El dictamen pericial que allegan en el acápite de pruebas, el perito evaluador que fue contratado para conocer de la experticia, al no contar con la especialidad de intangibles especiales, se evidencia que los demandantes quieren valorar unos daños no existentes con cifras no coherentes a la realidad.

Sexto: EL arrendador pretende que los arrendatarios realicen mejoras necesarias que son exclusivamente del arrendador conforme a lo señalado en el contrato de arrendamiento y de acuerdo con la ley 820 del 2003 y el artículo 916º del Código Civil.

Séptima: En el escrito de la demanda el arrendador, realizan afirmaciones de la terminación del contrato de arrendamiento que termino unilateralmente por parte de los arrendatarios, pero siendo esto falso por manifestación de mis poderdantes y

¹ Corte Constitucional, Sentencia T-655/98, M.P. Dr. EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ.
calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II Celular: 3224446296
Correo Electrónico: anami.17@live.com
Sogamoso - Boyacá

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

testigos el arrendador fue quien que solicito el inmueble verbalmente a los arrendatarios sin existir ninguna de las causales para la terminación del mismo.

Fundamento la presente excepción en el contenido de la normativa, jurisprudencia y doctrina, que me permito citar a continuación, aclarando de antemano que todos los resaltados y subrayados son nuestros:

Art. 83 de la Constitución Política de Colombia.

Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas **deberán ceñirse a los postulados de la buena fe**, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

Artículo 1603 del Código Civil. Ejecución de buena fe.

Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

Artículo Art. 768 del Código Civil:

“La buena fe **es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.**

“Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe **supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla i de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.**

En sentencia STC8123-2017 de fecha 08/06/2017, proferida por la **SALA DE CASACIÓN CIVIL Y AGRARIA**. M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, se expresa con claridad:

86. Nuestro ordenamiento constitucional y, especialmente, el régimen civil ha desarrollado además del concepto de buena fe como mandato constitucional general, **la figura de buena fe simple como principio y forma de conducta. Esta “equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones.** El Código Civil, al referirse a la adquisición de la propiedad, la define en el artículo 768 como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Esta buena fe se denomina simple, por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos sólo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra. Es así que, si alguien de buena fe adquiere el derecho de dominio sobre un bien cuyo titular no era el verdadero propietario, la ley le otorga ciertas garantías o beneficios, que si bien no alcanzan a impedir la pérdida del derecho si aminoran sus efectos. Tal es el caso del poseedor de buena fe condenado a la restitución del bien, quien no será condenado al pago de los frutos producidos por la cosa (C.C. art. 964 párr. 3º); o del poseedor de buena fe que adquiere la facultad de hacer suya la cosa poseída (C.C. arts. 2528 y 2529).”

Radicación 811 de 1996 Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil

“Tal normatividad consagra, en primer término, un deber para toda persona: ceñirse a los postulados de la buena fe; es un imperativo categórico que se proyecta en dos

calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II Celular: 3224446296
Correo Electrónico: anami.17@live.com
Sogamoso - Boyacá

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

maneras: por los particulares cuando actúan frente al Estado, o por éste cuando en ejercicio de la función pública, desarrolla su propia actividad frente a los particulares.

En tal orden de ideas es menester establecer diferenciación entre la idea abstracta y escueta de buena fe y el principio general del derecho que lo contempla. La buena fe a secas obedece a un concepto incluido en normas jurídicas tendientes a precisar supuestos de hechos en casos particulares. Pero el principio general del derecho engendra una apreciación jurídica de contenido más amplio tendiente a que toda persona en razón de su actividad ejecute actos jurídicos lo haga motivado por una actitud honesta, leal desprovista de cualquier intención dolosa o culposa; lo que jurídicamente implica la honradez de toda relación jurídica manifestada en su doble dirección: el ejercicio del derecho de buena fe o el cumplimiento de la prestación derivada de la obligación que la causa, lo que debe también ejecutarse de buena fe”.

Pretensión

En consecuencia y con lo que será probado, solicito a su señoría reconocer la presente excepción y proceder a declarar al señor CRISTOBAL TORRES como adquirente carente de buena fe.

Pruebas

Solicito al señor Juez, para demostrar los hechos que funda la presente excepción, admita las pruebas solicitadas en la parte inferior dentro del acápite de pruebas del presente escrito.

2). COBRO DE LO NO DEBIDO

La presente excepción la fundo en los siguientes:

Hechos

Primero: Se puede evidenciar en las pruebas aportadas por la parte actora que no existen fotografías o un acta de entrega donde se encuentren inventariado la situación del inmueble que se entrego a mis representados.

Segundo: Dentro de las pruebas aportadas se encuentra un dictamen pericial que es de fruto del árbol envenenado, el cual no puede ser tenido en cuenta por haber sido obtenido de forma ilegal.

Tercero: Como se ha dicho con anterioridad el perito no tiene la experiencia ni los requisitos exigidos por la ley razón por la cual tampoco puede ser tenido en cuenta los resultados del dictamen pericial.

Cuarto: Debo señalar su señoría que el dictamen pericial aportado señala únicamente la situación actual del inmueble sin realizar un paralelo de la entrega del inmueble al momento que fue arrendado a mis representados.

Quinto: Como se puede apreciar su señoría el dictamen pericial y las pruebas aportadas no demuestran el resultado de las sumas obtenidas, arrojando como resultado un cobro de lo no debido.

calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II Celular: 3224446296
Correo Electrónico: anami.17@live.com
Sogamoso - Boyacá

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

Sexto: Como quedo consignado en este escrito mis representados cuentan con contratos de obra o labor para realizar las reparaciones locativas según su criterio.

3). PRUEBA ILEGAL

La presente excepción la fundo en los siguientes:

Hechos

Primero: Se puede apreciar de la prueba aportada de diligencia de apertura de un local con apartamento por la parte actora que no existe orden judicial para permitir el acceso del inmueble.

Segundo: El código General del Proceso en su art. 384 señala el procedimiento para restitución de inmueble arrendado, donde se puede evidenciar las ritualidades necesarias para la restitución del bien inmueble arrendado. La honorable Corte Suprema de Justicia en su sentencia SP12158/2016 con radicado No 45619 se ha pronunciado así: *“Ahora, así como una prueba ilícita o ilegal sustancial debe ser excluida, de igual manera, el medio probatorio que de ella se derive debe correr la misma suerte, esto es, ser objeto de la cláusula de exclusión, asunto que en la doctrina anglosajona es abordado en la conocida teoría del fruto del árbol envenenado, en virtud del efecto espejo, dominó o también llamado reflejo”*.

Tercero: En el mismo sentido ocurre con el peritazgo aportado por la parte activa puesto que este proviene de la teoría del fruto del árbol envenenado.

Cuarto: Como se puede apreciar su señoría ambas pruebas no pueden ser tenidas en cuenta al momento de proferir sentencia toda vez que van en contra de la ley.

4). LEALTAD PROCESAL

La presente excepción la fundo en los siguientes:

Hechos

Primero: El corte constitucional señalado en sentencia T-341/18: *“La lealtad procesal ha sido entendida como la responsabilidad de las partes de asumir las cargas procesales que les corresponden. En razón a ello la Corte ha señalado que se incumple este principio cuando (i) las actuaciones procesales no se cumplen en un momento determinado y preclusivo dispuesto en la ley, es decir, cuando se realizan actos que puedan dilatar las mismas de manera injustificada ; (ii) se hacen afirmaciones tendientes a presentar la situación fáctica de forma contraria a la verdad ; (iii) se presentan demandas temerarias ; o (iv) se hace un uso desmedido, fraudulento o abusivo de los medios de defensa judicial. El principio de lealtad procesal permite que a través de la administración de justicia el juez corrija y sancione las conductas que pueden generar violaciones de los derechos de defensa*

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, SP12158-2016 del 31 de agosto del 2016, radicación 45619, M.P. LUIS ANTONIO HERNÁNDEZ BARBOSA.

calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II Celular: 3224446296

Correo Electrónico: anami.17@live.com

Sogamoso - Boyacá

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

y al debido proceso de las partes vinculadas a un trámite judicial, a efectos de garantizar la igualdad procesa³l".

Segundo: Teniendo en cuenta lo anterior se puede apreciar que en la prueba documental citación a diligencia emitida por la Inspección Primera Municipal de Policía de Sogamoso, de fecha 24 de junio del 2020 y el acta de diligencia de apertura de local comercial y vivienda de la misma fecha se contradicen con el hecho decimo primero donde se afirma que el día 30 de junio la inspectora ordeno de manera verbal la apertura al inmueble tipificándose "**se hacen afirmaciones tendientes a presentar la situación fáctica de forma contraria a la verdad**".

Tercero: Como se puede apreciar el interés de la parte activa es hacer caer en error a su señoría con las pruebas y los hechos allegados en el libelo introductorio de la demanda.

Cuarto: El actuar de la parte activa nunca a sido la de llegar a un acuerdo para realizar las mejoras locativas que les corresponden a los arrendatarios sino conseguir sumas de dinero irrisorias y desgastar el aparato judicial.

5). OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR FRENTE AL DETERIORO DEL INMUEBLE EN CABEZA DE ESTE.

Hechos.

Fundo la presente excepción en los hechos:

Primero: Los demandantes solicitan en el escrito de la demanda reparaciones necesarias las cuales como lo establece la ley 820 del 2003 y el art. 1982 del código civil, son obligaciones del arrendador mantener el bien inmueble en buenas condiciones es decir en este caso las reparaciones para impedir la destrucción o deterioro del bien.

Segundo: Los arrendatarios se comprometen a realizar las mejoras locativas mas no las necesarias y como los contratos adjuntos ellos contrataron para realizar las reparaciones que les correspondían a ellos, pero por la mala fe de los arrendadores al no permitir hacer los arreglos solicitan reparaciones necesarias que por el tiempo del inmueble no corresponde a los arrendatarios.

Tercero: Por otra parte el arrendador manifiesta que el inmueble está en destrucción lo cual no tiene en cuenta que hace más de 12 años aproximadamente se encontraba la misma panadería y el deterioro del inmueble es por el tiempo mas no por el deterioro de los arrendatarios actuales, como se demostrara con los testimonios de los señores LIBARDO FERLEIN CASTELLANOS VALERO y JAIR ANDRES CASTELLANOS, quienes pueden dar fe de la existencia de la panadería anteriormente a la compra por mis prohijados y las condiciones en que se encontraban al recibirla.

Cuarto: Se debe tener en cuenta que los arrendatarios durante el periodo que duraron en este inmueble realizaron mejoras locativas para la conservación del mismo.

³ Corte Constitucional, T-341/18 del 24 de agosto del 2018, M.P. CARLOS BERNAL PULIDO.
calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II Celular: 3224446296
Correo Electrónico: anami.17@live.com
Sogamoso - Boyacá

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

Fundamentos de derecho

Fundamento la presente excepción en el contenido de la normativa, jurisprudencia y doctrina, que me permito citar a continuación, aclarando de antemano que todos los resaltados y subrayados son nuestros:

Según el artículo 916º del Código Civil, las mejoras son clasificadas en tres tipos:

1. **Mejoras Necesarias: Aquellas que tienen por objeto impedir la destrucción o deterioro del bien.**
2. **Mejoras Útiles:** Las que, sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y la renta del bien.
3. **Mejoras de Recreo:** Aquellas que, sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

El arrendador tiene unas obligaciones puntuales señaladas en el artículo 1982 del código civil:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. **A mantenerle en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.**
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

LEY 820 DEL 2003 ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Son obligaciones del arrendador, las siguientes: 1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. **2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.** 3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. 4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo. En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda; 5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

el artículo 1985 del código civil:

«La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

mala calidad de la cosa arrendada. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.»

Pretensiones: Señor Juez por las razones anteriormente expuestas se solicita a su despacho tener en cuenta lo anteriormente expuesto al momento de dictar fallo ya que no es procedente las pretensiones solicitadas por la parte actora.

7). PERITAZGO

Hechos.

Primero: Como ya se mencionó anteriormente en el acápite de los hechos de este escrito el perito evaluador que realizo dictamen el pericial no acredita la idoneidad y la experticia del perito.

Segundo: Para la elaboración de dictamen pericial debe estar en alguna de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 del 2015, las cuales exige que el perito evaluador debe estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.), y conforme al artículo 21 de la ley 1673 de 2013 el perito evaluador deberá presentar certificado de inscripción vigente como lo adjunto el perito en sus anexos, pero en este caso el no demuestra ser una persona idónea. Así mismo al investigar en la base de datos del Registro Abierto Avaluador, se pudo verificar que el perito evaluador LUIS ALBERTO VEGA REYES, **NO** cuenta con la especialidad de la categoría 13 del decreto 1074 de 2015 Artículo. 2.2.2.17.2.2. “Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho (...). Me permito traer a colación la normatividad que esta regidos los peritos y sus respectivas especialidades”. El perito debió acreditar la categoría para realizar este tipo de dictamen pericial y cumplir con lo establecido por la ley.

Tercero: El Perito LUIS ALBERTO VEGA REYES, quien se encuentra inscrito en el Registro Abierto Avaluador, al realizar dictamen en las categorías que no se encuentra inscrito, es una causal de falta de ética y disciplinaria de acuerdo con la ley 1673 del 2013, **Artículo 18. Faltas contra la ética del Avaluador. Incurren en falta contra la ética del evaluador los evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores que violen cualquiera de los deberes enunciados en la presente ley. Y Artículo 19. Definición de falta disciplinaria. Se entiende como falta que promueva la acción disciplinaria y en consecuencia, la aplicación del procedimiento aquí establecido, toda violación a las prohibiciones y al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades, al correcto ejercicio de la actividad o al incumplimiento de las obligaciones impuestas por la presente ley.**

Cuarto: Al no ser una persona idónea para tasar daños y perjuicios en la presente demanda no debe ser tenida en cuenta.

Fundamentos de derecho

Respecto de esta intervención de los Peritos, dispone el artículo 226 del Código General del Proceso “La peritación es procedente para verificar hechos que interesan al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos”

Por su parte, el artículo 232 del código general del proceso señala: “El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la

calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II Celular: 3224446296

Correo Electrónico: anami.17@live.com

Sogamoso - Boyacá

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso.

De acuerdo con el Código General del Proceso (art. 47, CGP), los cargos de auxiliares de la justicia son (i) 'oficios públicos', con la característica de que (ii) se ejercen de forma 'ocasional'. Estos cargos tienen que ser desempeñados por personas que (iii) deben reunir al menos las siguientes cuatro condiciones generales: ser (1) 'idóneas', (2) 'imparciales', (3) de 'conducta intachable' y (4) 'excelente reputación'. Adicionalmente, los auxiliares de la justicia deben cumplir dos condiciones adicionales, con relación al caso concreto que se esté debatiendo; se requiere (5) idoneidad y experiencia en la respectiva materia y (6) garantía de su responsabilidad y cumplimiento (cuando sea procedente). En términos formales, la persona que sea auxiliar de la justicia debe (7) 'tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar'.

El perito desconoció lo establecido en el decreto 422 del 2000 artículo 2°. *Contenido mínimo del informe de avalúo.* En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1° del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.

1. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
2. Explicación de la metodología utilizada.
3. Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
4. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
5. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
6. El valor resultante del avalúo.
7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
8. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.
9. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
10. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
11. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

Parágrafo. Para los efectos de las Leyes 546 y 550 de 1999, solamente serán válidos los avalúos que cumplan los requisitos previstos en el presente decreto.

Art. 226 C.G.P. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II Celular: 3224446296
Correo Electrónico: anami.17@live.com
Sogamoso - Boyacá

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

Art. 235 C.G.P. El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

Las partes se abstendrán de aportar dictámenes rendidos por personas en quienes concurre alguna de las causales de recusación establecidas para los jueces. La misma regla deberá observar el juez cuando deba designar perito.

El juez apreciará el cumplimiento de ese deber de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten gravemente su credibilidad.

En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad.

PARÁGRAFO. No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo o indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen. Sin embargo, se prohíbe pactar cualquier remuneración que penda del resultado del litigio.

Como quiera que según el Artículo 228 del C.G.P. la Contradicción del dictamen en cuanto tiene que ver con La idoneidad, estudios, Metodología y aspectos generales del dictamen se harán en su debido momento de la etapa procesal.

Pretensión

Se solicita al señor juez no tener en cuenta el dictamen presentado por la parte demandante por las razones anteriormente expuestas. Y así dar por terminado el proceso al no existir una prueba que determine los perjuicios que los demandantes se basan en supuestos y no en la realidad.

Pruebas

Solicito a su señoría, que para el análisis de la presente excepción y para demostrar los hechos anteriormente narrados en que se funda, se admitan las pruebas que son solicitadas en el libelo de acápites de pruebas del presente escrito. Solicito la comparecía del perito de conformidad con lo señalado en el artículo 228 C.G.P.

8). EXCEPCION AUSENCIA DE RAZONES DE DERECHO PARA PRESENTAR LA DEMANDA.

Soporto esta excepción, teniendo en cuenta la naturaleza del contrato de arrendamiento y soportado en las disposiciones jurisprudenciales citadas en la contestación de la demanda, haciendo énfasis en que no le asiste derecho al Demandante para acudir a la presentación de esta demanda, teniendo en cuenta que no le asiste el derecho al reconocimiento de unos daños y perjuicios materiales e inmateriales, toda vez que no tiene fundamento lo pretendido en la demanda. Y teniendo en cuenta que dichos daños son consecuencia de la entrada arbitraria del inmueble por parte del arrendador.

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

9). EXCEPCION GENERICA

Se propone como excepción la genérica 282 C.G.P., basándose en todo hecho que resulte probado en virtud de la ley en caso de desconocerse cualquier derecho de mis representados.

Fundo la anterior excepción, en el hecho conforme a la ley, el juez que conoce del pleito, si se encuentra probada alguna excepción, siendo las de prescripción, nulidad relativa., etc., que deba alegrasen dentro de la contestación y/o que se declaren de oficio una vez advertidas por el juez en caso de haberse propuesto de manera expresa.

Cualquier otra que resulte probada a favor de los demandados.

Por lo brevemente expuesto, han de negarse las pretensiones de la Demanda y condenar al Actor al pago de las costas y costos del presente proceso.

En consecuencia, sírvase señor Juez

- 1.- Declarar probadas las excepciones propuestas.
- 2.- Dar por terminado el presente proceso.
- 3.- Condenar a la parte actora al pago de las costas procesales y de los perjuicios causados.

PRUEBAS A FAVOR DE LA PARTE DEMANDADA.

Solicito se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

1.- INTERROGATORIO DE PARTE.

Al Actor según cuestionario que formularé oralmente en la respectiva audiencia o mediante escrito que presentaré oportunamente.

2.- INTERROGATORIO AL PERITO

Solicito a su señoría la comparecía del perito de conformidad con lo señalado en el artículo 228 C.G.P., quien realizo dictamen pericial anexo a la presentación de la demanda, con el fin de establecer la idoneidad del perito y que aclare la forma que recolecto las pruebas y el método de elaboración para realizar el mismo.

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

3.- TESTIMONIALES.

Ruego citar para oír en declaración a las personas que relaciono a continuación:

a). LIBARDO FERLEIN CASTELLANOS VALERO, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 13.615.899, dirección: calle 28 No. 7-59 de la ciudad de Sogamoso, correo electrónico: castellanolibardo336@gmail.com, celular: 3107729969, para que deponga sobre los hechos de la contestación de la demanda y las excepciones propuestas.

b). JAIR ANDRES CASTELLANOS, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 1.057.588.804, dirección: calle 6 No. 13ª-32 de la ciudad de Sogamoso, correo electrónico: andrescastellanosandres@gmail.com, celular: 3127787299. Para que deponga sobre los hechos de la contestación de la demanda y las excepciones propuestas.

c). NELLY CECILIA BELLO PIRAGAUTA, mayor de edad, identificada con la C.C. No. 46.387.359 de Sogamoso, dirección: diagonal 6ª 6-84 de la ciudad de Sogamoso, correo electrónico: bellonelly26@gmail.com, celular: 3218582265. Para que deponga sobre los hechos de la contestación de la demanda y las excepciones propuestas.

d). LORENA VELASQUEZ HURTADO, mayor de edad, identificada con la C.C. No. 1.118.566.840, dirección: carrera 27n No. 8-69 de la ciudad de Sogamoso celular: 3118268043, correo electrónico: velasquezhurtadolorena@gmail.com. Para que deponga sobre los hechos de la contestación de la demanda y las excepciones propuestas.

e). FANNY BARON, mayor de edad, identificada con la C.C. No. 1.002.547.935, dirección: calle 7 No. 6-05 de la ciudad de Sogamoso, celular: correo electrónico: baronfanny11@gmail.com.

f). JOSE MAURICIO CARDENAS MARTINEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No.9.395.28 de Sogamoso, dirección: carrera 5 No. 7-80 de la ciudad de Sogamoso, celular: 3107823583, correo electrónico: juandavidcardenasacevedo@gmail.com

g). MARTIN HUÉRFANO PLAZAS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.526.307 de Sogamoso, dirección: calle 11 No. 2-50 la toscana casa 65 celular: 3133368080 correo electrónico: huerfanom34@gmail.com.

Solicito a su señoría se cite a la Señora Bertha Inés Gutiérrez en calidad de Inspectora Primera Municipal de Sogamoso, con el fin de que deponga sobre las razones por las cuales ordenó al demandante entrar en el local-apartamento arrendado, sin el consentimiento de mi prohijado vulnerando su derecho a la intimidad y privacidad, y el debido proceso para estos casos.

4.- DOCUMENTALES.

- a). Contrato de Obra de carpintería
- b). Contrato de Obra civil

calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II Celular: 3224446296
Correo Electrónico: anami.17@live.com
Sogamoso - Boyacá

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

ANEXOS

Anexo los siguientes documentos:

- 1). El poder.
- 2). Los enunciados en el acápite de pruebas.

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

Al Demandante en la dirección aportada en el escrito de demanda.

A los demandados ROBINSON RODRIGUEZ BELTRÁN, puede ser notificado en la carrera 9 No. 6-72 Nobsa-Boyacá, celular: 3142915504, correo electrónico: heidyrodriguez217@gmail.com.

ALDEMAR RODRÍGUEZ BELTRÁN, puede ser notificado en la calle 7 No. 6ª – 57 de la ciudad de Sogamoso, celular: 3105806935-3204648761, correo electrónico: heidyrodriguez217@gmail.com.

A la suscrita apoderada en la calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II de la ciudad de Sogamoso, Celular: 3224446296, Correo Electrónico: anami.17@live.com.

Señor Juez:

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
C.C. No. 1.049.628.613 de Tunja
T.P. No. 335.481 del C.S. de la J.

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

Señor(a),
JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO
E. S. D.

PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICADO: 157594005003-2020-00281-00
DEMANDANTE: CRISTOBAL TORRES CEPEDA
DEMANDADO: ROBINSON RODRIGUEZ BELTRÁN Y OTROS

ROBINSON RODRÍGUEZ BELTRÁN, mayor de edad vecino y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 74.244.549, con domicilio en carrera 9 No. 6-72 Nobsa-Boyacá, celular 3142915504, actuando en nombre propio, atentamente manifiesto al Señor Juez, que confiero poder amplio y suficiente a la Dra. **ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO**, mayor de edad vecina y residente de la ciudad de Sogamoso, identificada con la cedula de ciudadanía 1.049.628.613 de Tunja, abogada en ejercicio y portadora de la T.P No. 335.481 del consejo superior de la judicatura con domicilio profesional calle 14 No. 10-53 Oficina 230 edificio metrópolis II, de la ciudad de Sogamoso, celular 322 4446296, correo electrónico: anami.17@live.com, para que en mi nombre y representación conteste la demanda de la referencia instaurada por el señor **CRISTÓBAL TORRES CEPEDA** por intermedio de Apoderado judicial, y presente las excepciones respectivas y en general para que defienda todos mis intereses, dentro del trámite del proceso de la referencia hasta su culminación.

Mi apoderada queda facultada para contestar, proponer excepciones, recibir, sustituir, reasumir, conciliar, solicitar medidas cautelares, y en especial con las facultades consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señor Juez, reconocer la personería en los términos y para los efectos del presente poder a mi apoderada.

Atentamente,


ROBINSON RODRÍGUEZ BELTRÁN
C.C. No. 74.244.549

Acepto,


ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
C. C. N°1.049.628.613 de Tunja
T. P. N° 335.481 del C. S. de la J.

ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
ABOGADA

Señor(a),
JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO
E. S. D.

PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICADO: 157594005003-2020-00281-00
DEMANDANTE: CRISTOBAL TORRES CEPEDA
DEMANDADO: ROBINSON RODRIGUEZ BELTRÁN Y OTROS

ALDEMAR RODRÍGUEZ BELTRÁN, mayor de edad vecino y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 74.245.706, con domicilio en Calle 7 No. 6ª - 57, en la ciudad de Sogamoso, celular 3105806935, correo electrónico: heidyrodriguez217@gmail.com atentamente manifiesto al Señor Juez, que confiero poder amplio y suficiente a la Dra. **ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO**, mayor de edad vecina y residente de la ciudad de Sogamoso, identificada con la cedula de ciudadanía 1.049.628.613 de Tunja, abogada en ejercicio y portadora de la T.P No. 335.481 del consejo superior de la judicatura con domicilio profesional calle 14 No. 10-53 Oficina 230 edificio metrópolis II, de la ciudad de Sogamoso, celular 322 4446296, correo electrónico: anami.17@live.com, para que en mi nombre y representación conteste la demanda de la referencia instaurada por el señor **CRISTÓBAL TORRES CEPEDA** por intermedio de Apoderado judicial, y presente las excepciones respectivas y en general para que defienda todos mis intereses, dentro del trámite del proceso de la referencia hasta su culminación.

Mi apoderada queda facultada para contestar, proponer excepciones, recibir, sustituir, reasumir, conciliar, solicitar medidas cautelares, y en especial con las facultades consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señor Juez, reconocer la personería en los términos y para los efectos del presente poder a mi apoderada.

Atentamente,


ALDEMAR RODRÍGUEZ BELTRÁN,
C.C. No. 74.245.706

Acepto,


ANA MILENA AMEZQUITA ACEVEDO
C. C. N°1.049.628.613 de Tunja
T. P. N° 335.481 del C. S. de la J.

calle 14 No. 10-53 oficina 230 Metrópolis suamox II Celular: 3224446296
Correo Electrónico: anami.17@live.com
Sogamoso - Boyacá

DOCUMENTO DE OBRA CIVIL

Entre los suscritos **ALDEMAR RODRIGUEZ BELTRAN**, mayor de edad y vecino y domiciliado en Sogamoso, identificado con la cedula de ciudadanía No. 74.245.706 de Moniquira - Boyacá, de una parte y quien en adelante se denominara el **CONTRATANTE Y MARTIN HUÉRFANO PLAZAS**, mayor de edad, vecino y domiciliado en Sogamoso, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.526.307 de Sogamoso de otra parte, quien se denomina EL CONTRATISTA. En la presente fecha acordamos celebrar un contrato que perfeccionamos por las siguientes clausulas.**PRIMERA: EL CONTRATANTE:** Contrata al **CONTRATISTA** quien en su condición de maestro constructor, quien se compromete a hacer los siguientes trabajos en el local ubicado en la calle 7 N° 5A-87 Sogamoso.

- Cambio de rosetas y tomas eléctricos dañados
- Cambiar las tabletas que se desprendieron por humedad
- Colocar los accesorios del baño que están desprendidos
- Resanes y pintura de las partes que están en mal estado por humedad
- Cambiar vidrios rotos

Todos los trabajos dejándolos totalmente terminados

SEGUNDA: El valor del contrato a todo costo es de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.500.000.00)**, que el contratante se compromete para con el contratista a cancelarle así: 50% a la firma del presente contrato y el 50 % restante a la entrega del local arreglado.**TERCERA:** El contratista se compromete a ejecutar el trabajo en un término del 01 al 30 de este mes de junio teniendo en cuenta primero que **EL CONTRATANTE** haga el traslado de la panadería y desocupe el local para así empezar hacer las adecuaciones contratadas en dicho contrato.**CUARTA:** El contratista se compromete a aportar todos lo que requiera la obra, de primera calidad, con el visto bueno del contratante.**QUINTA.** Es condición y así es aceptado por el contratante que debe ejecutar la obra el mismo y si abandona la obra o no avanza en la ejecución, el contratante automáticamente dará por terminado el contrato y contratara a otra persona para que continúe, sin que haya lugar a reconocimiento de indemnización o clausula penal, haciendo una avalúo a lo que haya ejecutado y si se determina que ha recibido más dinero se obliga a devolverlo. **SEXTA CLAUSULA PENAL:** Las partes contratante y contratista establecen como clausula penal en caso de incumplimiento del contrato el veinte por ciento (20%) del valor del contrato, que la parte infractora cancelara a las perjudicada, cobrables judicialmente si es necesaria más la indemnización de daños y perjuicios si los hubiere.

En constancia firmamos en la ciudad de Sogamoso- Boyacá, a primero (01) de junio de 2020.

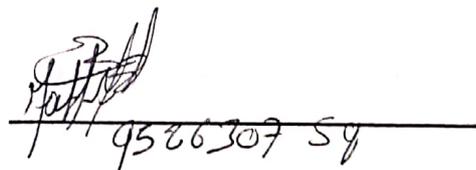
EL CONTRATANTE

EL CONTRATISTA

ALDEMAR RODRIGUEZ BELTRAN
C.C. No. 74.245.706 de Moniquira

MARTIN HUÉRFANO PLAZAS
C.C. No. 9.526.307 de Sogamoso

Testigos



9526307 59

DOCUMENTO DE OBRA DE CARPINTERIA

Entre los suscritos **ALDEMAR RODRIGUEZ BELTRAN**, mayor de edad y vecino y domiciliado en Sogamoso, identificado con la cedula de ciudadanía No. 74.245.706 de Moniquira - Boyacá, de una parte y quien en adelante se denominara el **CONTRATANTE Y JOSE MAURICIO CARDENAS MARTINEZ**, mayor de edad, vecino y domiciliado en Sogamoso, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.395.218 de Sogamoso de otra parte, quien se denomina **EL CONTRATISTA**. En la presente fecha acordamos celebrar un contrato que perfeccionamos por las siguientes clausulas.

PRIMERA: EL CONTRATANTE: Contrata al **CONTRATISTA**, quien se compromete a hacer el mantenimiento de tres puertas y un closet, e instalarlas en el local ubicado en la calle 7 N° 5A-87 Sogamoso.

SEGUNDA: El valor del contrato a todo costo es de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000.00)**, que el contratante se compromete para con el contratista a cancelar así: 50% a la firma del presente contrato y el 50 % restante a la entrega del local arreglado.

TERCERA: El contratista se compromete a ejecutar el trabajo en un término del 01 al 30 de este mes teniendo en cuenta que primero **EL CONTRATANTE** haga el traslado de la panadería y desocupe el local para así empezar hacer las adecuaciones contratadas en dicho contrato.

CUARTA: El contratista se compromete a aportar todos lo que requiera para el mantenimiento de las puertas y el closet.

QUINTA: CLAUSULA PENAL: Las partes contratante y contratista establecen como clausula penal en caso de incumplimiento del contrato el veinte por ciento (20%) del valor del contrato, que la parte infractora cancelara a las perjudicada, cobrables judicialmente si es necesaria más la indemnización de daños y perjuicios si los hubiere.

En constancia firmamos en la ciudad de Sogamoso- Boyacá, a primero (01) de junio de 2020.

EL CONTRATANTE

EL CONTRATISTA

ALDEMAR RODRIGUEZ BELTRAN
C.C. No. 74.245.706 de Moniquira

JOSE MAURICIO CARDENAS MARTINEZ
C.C. No. 9.395.218 de Sogamoso

Testigos

