

EJECUTIVO 2023-00043 - CONTESTACION DEMANDA

MIGUEL ANGEL GARZON <miguelangelgarzon50@gmail.com>

Mié 21/06/2023 13:35

Para:Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santa Barbara
<jprmunicipalsbarba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (354 KB)

CONTESTACION 2023-00043 SANTA BARBARA - ANTIOQUIA.pdf;

Cordial saludo,

MIGUEL ANGEL GARZON, identificado como aparece al pie de mi firma, demandado dentro del proceso de la referencia, me permito allegar a su Despacho contestacion de la demanda y sus anexos referenciados, estando dentro de los terminos de ley.

anexo lo anunciado.

Señores:

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SANTA BARBARA
ANTIOQUIA**

E. S. D.

REF. EJECUTIVO 2023-00043

Demandante: LUZ ARLEIS GALLEGO QUINTERO

Demandados: MIGUEL ÁNGEL GARZÓN ESCOBAR

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

MIGUEL ÁNGEL GARZÓN ESCOBAR, identificado como aparece al pie de mi firma en mi calidad de demandado dentro del asunto de la referencia, actuando en causa propia, me permito dar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**, de la siguiente manera:

I- IDENTIFICACIÓN DEL DEMANDADO

DEMANDADO:

MIGUEL ÁNGEL GARZÓN ESCOBAR, identificado con la Cedula de ciudadanía 3.170.715, domiciliado en Fusagasugá.

II- PRONUNCIAMIENTO EXPRESO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Frente a los hechos de la demanda, me pronuncio de la siguiente manera:

AL PRIMERO. Es cierto.

AL SEGUNDO Y AL TERCERO. Es cierto que se pactó el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los tres primeros días de cada mensualidad, sin embargo, los pagos se realizaron los días 15 de cada mes, téngase en cuenta que los periodos mensuales de arrendamiento se iniciaban los 16 de cada mes.

AL CUARTO. No es cierto, verbalmente se acordó una forma de pago en varios contados lo que fue consentido por la arrendadora, realizándose de la siguiente manera, según los mismos recibidos expedidos por la arrendadora, de su puño y letra, así:

El 16 de julio de 2022, se pagaron	\$ 400.000
El 18 de octubre de 2022, se pagaron	\$ 300.000
El 17 de noviembre de 2022, se pagaron	\$ 450.000
El 02 de diciembre de 2022, se pagaron	\$ 200.000

\$1.350.000

AL QUINTO. No es cierto, en total se adeuda, la suma de \$274.000 por concepto de cánones de arrendamiento, tal y como aparece en el recibo fechado 02/12/2022, en el que se consignó por la arrendadora de su puño y letra, el saldo que se adeudaba.

AL SEXTO. No es cierto, como se dijo en la respuesta dada al hecho quinto, se adeuda, la suma de \$274.000 por concepto de cánones de arrendamiento, además de que no se encuentran pactados ninguna clase de intereses en el contrato de arrendamiento, no siendo exigible pagar sumas de intereses que no se pactaron.

AL SEXTO REPETIDO. No es cierto, estoy dispuesto a pagar lo que adeudo, no lo que la arrendadora sin prueba suficiente quiere exigir de pago.

AL SÉPTIMO. Soy un empleado que en la actualidad no cuenta con vinculación laboral con la empresa Consorcio Vías Caribe, manifestación que realizo bajo la gravedad de juramento.

III- PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a la totalidad de la prosperidad de las pretensiones contenidas en la Demanda, al considerar que las obligaciones por las que se me ejecuta se encuentran totalmente pagadas, excepto un saldo de \$274.000 por concepto de cánones de arrendamiento, además se cobran intereses de sumas inexistentes y que no fueron pactadas en el contrato de arrendamiento que se presenta como título base de la acción, por lo que me permito plantear las siguientes:

IV- EXCEPCIONES DE MERITO

1. PRINCIPAL: COBRO DE LO NO DEBIDO

Corresponde desde este planteamiento analizar las pretensiones de la demanda, numeradas 1 Y 2, en forma global, en razón a que se vienen cobrando valores que fueron pagados a la arrendadora por el suscrito arrendatario, lo que relaciono con los siguientes hechos:

Sustento Factivo: Se relaciona en los siguientes hechos:

PRIMERO. Se pacto contrato de arrendamiento con la demandante a partir del 16 de julio de 2022 el que termino el 16 de noviembre de 2022, realizándose la entrega del inmueble al día siguiente.

SEGUNDO. Durante la vigencia del contrato, se realizaron los siguientes pagos, según consta en los recibos expedidos de puño y letra por la arrendadora, de los que se anexa copia digital:

El 16 de julio de 2022, se pagaron	\$ 400.000
El 18 de octubre de 2022, se pagaron	\$ 300.000
El 17 de noviembre de 2022, se pagaron	\$ 450.000
El 02 de diciembre de 2022, se pagaron	\$ 200.000

TERCERO. Enfrentada la relación de pagos enlistada en el numeral anterior, con los cánones de arrendamiento causados se tiene que a partir del canon de arrendamiento mensual pactado de \$450.000, teniendo en cuenta que el contrato se prolongó hasta el 15 de noviembre, resulta la siguiente suma:

De julio 16 de 2022 a noviembre de 2022, resultando 4 periodos de \$ 450.000 mensuales, para un total de \$1.800.000

Como quiera que se pagó la suma de \$1.350.000 y el total de canon de arrendamiento causados fueron de \$1.800.000, resultando un saldo a favor de la parte demandante de **\$450.000**, que difiere de la pretendida por la parte accionante, que es de \$1.395.685.

CUARTO. De la misma manera a lo que se ha venido exponiendo en numerales anteriores, no se pactó ningún tipo de intereses ni corriente ni moratorio que permita a la demandante exigir el pago de dichos intereses, por lo que deberá ser negada la pretensión planteada al respecto.

V- **SUSTENTO Y FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA EXCEPCIÓN**

El Código Civil en su Art. 1625 expresa sobre las formas de extinguirse las obligaciones, enumerando dentro de ese enlistado la de prescripción.

La prescripción se define en el Art. 2512 del Código Civil, de la siguiente manera:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.”

“Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Es importante destacar que la generación de obligaciones causa derechos para sus beneficiarios, por lo que su ejercicio se encuentra, como todos los derechos, limitados en el tiempo.

Igual sucede con el tiempo que se tiene para demandar su cumplimiento ante la jurisdicción ordinaria.

El plazo de la extinción de la acción ejecutiva se encuentra señalado en el Art. 2536 del código civil, que determina:

“La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años....”

Definida como está la “prescripción”, conforme con el artículo 2535 código civil colombiano, como una de las formas en que se extinguen las obligaciones, por no ejercer las acciones necesarias durante un tiempo determinado, lo que es igual a decir que si se deja pasar el tiempo, establecido en la ley, sin cobrar una obligación, se podría perder el derecho a hacerlo y la obligación por tanto desaparece.

La prescripción, así definida, se convierte en un riesgo en la recuperación de cartera en propiedad horizontal, pues el no iniciar procesos judiciales en contra de los deudores de expensas comunes, en un tiempo determinado, puede generar pérdidas económicas para las copropiedades. Por tanto, consideramos necesario analizar cómo opera la “prescripción” en el cobro de expensas comunes en mora en las copropiedades.

Inicialmente debemos decir que del artículo 29 de la actual 675 de 2001 se desprende una obligación de carácter civil, a cargo de todos los propietarios de los diferentes inmuebles sometidos a propiedad horizontal, de pagar una proporción de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.

A las voces del antiguo artículo 2536 del Código Civil, modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002, el derecho a reclamar por la vía judicial las cuotas de administración, en ejercicio de la acción ejecutiva, prescribe en cinco años, es decir, que cada cuota de administración, de manera independiente, podría ser cobrada hasta pasados cinco años desde el día en que se causó.

Para el presente caso se tienen los siguientes presupuestos:

Se vienen cobrando obligaciones que corresponden entre otras, a los periodos de julio de 2015 a agosto de 2017, junto con los intereses moratorios de dichos periodos, contando con la fecha de presentación de la demanda, tendríamos que ha transcurrido el termino de 5 años que tenía la demandante para ejecutar dichas obligaciones, sin presentar la respectiva demanda ejecutiva, los cuales vencerían con respecto a las obligaciones de agosto de 2017, en agosto de 2022, siéndoles aplicable la figura de la prescripción extintiva, que se ha venido exponiendo a lo largo de la presente contestación, ameritando que su Despacho en decisión de fondo nos libere de dichas deudas.

VI- PRETENSIONES DE LA EXCEPCIÓN

1. Declarar probada la excepción de mérito **1. PRINCIPAL: COBRO DE LO NO DEBIDO.**
2. Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretas en contra del demandado.
3. Condenar en costas, gastos procesales y agencias de derecho a la parte demandante.

2. EXCEPCIÓN PRINCIPAL: INEXIGIBILIDAD DE COBRO POR LA DEMANDANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS

Sustento Factivo: Se relaciona en los siguientes hechos:

PRIMERO: Pretende la parte demandante realizar cobro de servicios públicos por un valor de \$145.685, presentando como prueba una fotocopia de la factura de servicios públicos expedida por EPM, de la que difícilmente se puede establecer a que periodos corresponde, de la misma manera no se prueba que hubiese sido pagada.

SEGUNDO: El art. 14 de la ley 820/2003, autoriza el cobro de deudas por servicios públicos, por la vía ejecutiva, siempre que estuviesen "*debidamente cancelados*", caso en el cual, "*...el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario*". Para ello dice el precepto legal, deberá el arrendador presentar "*... las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas...*" y manifestar "*que dichas facturas fueron canceladas por el*"

Con la prueba allegada, que corresponde a la factura, no aparece constancia de su pago, como tampoco se advierte recibo de pago en ese sentido, y menos, la manifestación de que el arrendador la pago, no siendo viable el cobro por la vía ejecutiva, de acuerdo a lo que se ha venido exponiendo y sustentando.

VII- PRETENSIONES DE LA EXCEPCIÓN

4. Declarar probada la excepción de mérito **2. PRINCIPAL: INEXIGIBILIDAD DE COBRO POR LA DEMANDANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS.**
5. Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretas en contra del demandado.
6. Condenar en costas, gastos procesales y agencias de derecho a la parte demandante.

VIII- PRUEBAS DE LAS EXCEPCIONES

TESTIMONIAL

Declaración de la señora SANDRA VARGAS, persona mayor de edad, domiciliada en el municipio de Fusagasugá, vereda la Cascada, a quien se podrá notificar por mi intermedio, siendo útil para el proceso su declaración,

en razón a que conoce de primera mano los hechos de la demanda y de las excepciones.

DOCUMENTAL

Copia digital de cuatro (4) recibos de pago de canon de arrendamiento

- Fechado 16 de julio de 2022, por la suma de \$400.000
- Fechado 18 de octubre de 2022, por la suma de \$300.000
- Fechado 17 de noviembre de 2022, por la suma de \$450.000
- Fechado 02 de diciembre de 2022, por la suma de \$ 200.000

IX- NOTIFICACIONES

Las mencionadas en el acápite de la demanda para la demandante.

El demandado en el correo electrónico miguelangelgarzon50@gmail.com, dirección física: vereda la cascada del municipio de Fusagasugá.

Atentamente,

MIGUEL ÁNGEL GARZÓN ESCOBAR
C.C. 3.170.715

No. [] Por \$ 400.000
Fecha 16 de Julio del año 2022
Recibí(mos) de: Miguel Angel Garzon
la suma de cuatrocientos mil
[]
por concepto de: Arriendo DAMASCO
Recibí Luz Mercedes Gallego
43019393

No. [] Por \$ 200.000
Fecha 2 de Diciembre del año 2022
Recibí(mos) de: Sandra Vargas
la suma de doscientos mil pesos
[]
por concepto de: Arriendo 474.188 -
abona a esta cuenta \$ 200.000 - Resta
274.188 - Recibí Luz Mercedes Gallego
del 18 de agosto a 18 octubre - 43019393

7 No. [] Por \$ 450.000
Fecha 17 de Noviembre del año 2022
Recibí(mos) de: Sandra Vargas
la suma de cuatrocientos cincuenta
mil pesos []
por concepto de: arrendamiento
Resta 474.188 a la fecha
hasta el 17 noviembre Recibí Luz Mercedes Gallego
43019393

No. [] Por \$ 300.000
Fecha 18 de octubre del año 2022
Recibí(mos) de: Sandra Vargas
la suma de trescientos
mil pesos []
por concepto de: Arriendo mes Septiembre
18 a octubre 18 octubre
Recibí Luz Mercedes Gallego