

Señor

JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE QUIMBAYA

E. S. D.

Ref.:CONTESTACIÓN DEMANDA EJECUTIVO SINGULAR MÍNIMA CUANTÍA
Rad.:635944089001-2023-00298-00
Demandante: YOLANDA GOMEZ OSORIO
Demandados: LADY GINETH GARAY RAMIREZ Y MARIA ISABEL RAMIREZ
DAMELINES

GUILLERMO ANTONIO ROA RESTREPO identificado con cédula de ciudadanía Nro. 4.406.625 de Circasia (Q), abogado con Tarjeta Profesional Nro. 70.960 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la demandada **MARIA ISABEL RAMIREZ DAMELINES**, identificada con cedula de ciudadana N° 25.017.565 por medio del presente escrito me permito presentar dentro del término legal correspondiente y ante su despacho, contestación a la demanda bajo las siguientes consideraciones sobre los hechos y pretensiones:

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: Es cierto. En cuanto a las características de nomenclatura urbana de la copropiedad, mas no de las características y requisitos legales para la identificación de los inmuebles. **(Hecho que demuestro con el contrato de arrendamiento que presentó la demandante)**

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: No es cierto, ya que mi representada no recibió la comunicación mencionada, como se puede comprobar con el documento que la contiene adjunto a la demanda.

QUINTO: No es cierto, en razón a que la arrendataria fue conminada por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Quimbaya y la autoridad administrativa, Municipio de Quimbaya- Inspección de Policía, ambos comisionados por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, en el proceso ejecutivo mixto de mayor cuantía con radicado Nro. 2018-00299 que involucra el inmueble arrendado. Durante la diligencia de secuestro del inmueble, se le informó a la arrendataria sobre el proceso ejecutivo y la medida cautelar vigente. Por lo tanto, no hubo incumplimiento del contrato, ya que la omisión en el pago de los cánones a la arrendadora en esa fecha, se debió a un mandato judicial, debiendo seguir la relación contractual con el secuestre **(manifestaciones que se demuestran con el Acta de Inspección de Policía - Medida cautelar)**

SEXTO: Es cierto que la arrendataria demandada entregó el inmueble al señor Pedro Pablo Florez Lopez, quien actuaba como secuestre del predio y estaba autorizado para recibir y administrar el bien, dentro del proceso ejecutivo mencionado en el hecho anterior. No es cierto que se haya entregado el inmueble al apoderado de la arrendadora, ya que no se presentó ni exhibió ningún poder, como tampoco se presenta con esta demanda. Se desconocen las razones por las cuales el apoderado de la arrendadora se encontraba presente en la diligencia de entrega, ya que dicha calidad de representación solo se conoce con esta demanda. Esta manifestación se hace en razón de la información suministrada por la arrendataria. **(manifestaciones que también se demuestran con el Auto del 25 de Octubre 2021 del Juzgado Segundo Civil del Circuito, que dispone el relevo del secuestre y verificación del despacho comisorio e igualmente video que presentó la demandante)**

SÉPTIMO: No es cierto, ya que el monto correspondiente al servicio público domiciliario de gas fue pagado por la arrendataria según la factura adjunta. Dicha factura, en evidencia de pago, fue enviada por la arrendataria al secuestre, persona con quien se mantuvo el vínculo legal en relación con la ejecución del contrato desde mayo de 2021. **(manifestación probada con pago del recibo del servicio del GAS).**

OCTAVO: Es cierto, sin relevancia jurídica; ya que la arrendadora no estaba legitimada por activa para ser requerimientos en relación con el contrato por ella suscrito, en razón de la medida cautelar sobre el mismo inmueble y que además ya estaba registrada en el certificado de tradición correspondiente y que identifica el inmueble arrendado.

NOVENO: Es cierto en cuanto a la cláusula que integra y caracteriza a los contratos de arrendamiento.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.

Conforme a los hechos expuestos me opongo a las pretensiones de la demanda. Además de las excepciones que se proponen contra el mandamiento de pago.

EXCEPCIONES DE FONDO

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA - Regulación normativa. La legitimación en la causa, sea por activa o por pasiva, es un presupuesto procesal derivado de la capacidad para ser parte. Es una facultad que le asiste a una persona, sea natural o jurídica, para ostentar dicha calidad y, por ende, formular unas pretensiones atinentes a hacer valer un derecho subjetivo sustancial o contradecirlas y oponerse a ellas.

La legitimación en la causa por activa, se configura por la falta de conexión entre la parte demandante y la situación fáctica constitutiva del litigio.

En ese sentido, y conforme a las consideraciones expuestas en la respuesta a los hechos que integran fundamentos facticos de la demanda, se evidencia que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento se encontraba afectado con una medida cautelar de embargo y secuestro, figura que sustituye al acreedor en los contratos de arrendamiento, según lo dispone el artículo 2023 del Código Civil Colombiano:

“ARTÍCULO 2023. <EMBARGO DE LA COSA ARRENDADA>. Si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabare ejecución y embargo de la cosa arrendada, subsistirá el arriendo, y se sustituirán el acreedor o acreedores en los derechos y obligaciones del arrendador.”

En razón de lo expuesto y como se precisó en la respuesta a los hechos de la demanda, la demandada arrendataria fue conminada por un despacho judicial a través de la autoridad administrativa comisionada, Alcaldía de Quimbaya - Inspección de Policía, donde se informaba que el inmueble que ocupaba era objeto de un proceso ejecutivo con registro de medida cautelar tramitado el juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, en el proceso ejecutivo mixto de mayor cuantía con radicado Nro. 2018-00299. Momento a partir del cual la denominada arrendadora fue sustituida en los presuntos derechos que le asistían en razón del contrato de arrendamiento por ella suscrito a luz de la norma precedentemente citada.

Además, que; que se hace referencia a una autorización del propietario y/o poseedor inmueble arrendado, señor Néstor Javier Galvis Ripoli, según manifestación hecha en el poder otorgado por la demandante para instaurar el proceso que nos ocupa. situación que legitimaría a la arrendadora para fungir como tal; pero consultado el expediente, se extraña algún medio de prueba que haga referencia a la citada autorización del referido propietario o poseedor.

Situación jurídica o relación jurídica del inmueble con el referido señor GALVIS RIPOLI que es contraria a la verdad, toda vez que en el certificado de tradición que identifica o caracteriza el inmueble objeto de arrendamiento, aparece dentro del mismo que el propietario de éste era la sociedad L&L CONSTRUCCIONES CON DISEÑO S.A.S.. Y seguidamente, atendiendo las mismas tradiciones, aparece como propietario otra persona natural, sin que en la cadena de tradiciones aparezca el nombre que refieren en el poder que se otorgó para instaurar este proceso.

Las manifestaciones precedentes que sustentan esta excepción, además demostradas formalmente por la parte actora dentro del proceso que nos ocupa; con los medios de prueba que se anexan con la contestación de esta demanda, visto

estos, no aparecen ningún documento contentivo que acredite las condiciones de tenedora, menos de poseedora, menos de titular del inmueble que fue objeto de arrendamiento, como tampoco existe documento que acredite, siquiera sumariamente que derive la tenencia de parte del titular y o poseedor inscrito en el correspondiente certificado de tradición del inmueble.

Situaciones que se corroboran ante la omisión de la arrendadora, y que, no obstante, en tratándose de un contrato de arrendamiento, el mismo inmueble no aparece plenamente identificado conforme a ley, esto es, que se anexe el correspondiente certificado de tradición donde aparezca la matrícula inmobiliaria que lo identifica y menos la ficha catastral correspondiente para efectos de su identificación plena.

Omisión que se incurre a conciencia, a efectos de no contradecirse en las manifestaciones expuestas en la demanda y dentro del mismo poder que se otorga con el cual se inició el proceso que hoy nos ocupa y del cual extrañamente aparecen enunciando, que actúa como poseedora o como autorizada por el poseedor o tenedor o propietario del inmueble; cuando esto no es cierto.

Por lo expuesto, ruego del despacho se tenga probada la excepción propuesta y que como tal no puede dar lugar al cobro de las sumas mandadas a pagar a la arrendataria y a la fiadora, condenándose en costas y agencias en derecho a la demandante, además de los perjuicios generados a éstos, en razón de las medidas cautelares solicitadas, decretadas y practicadas, y que de no poderse demostrar en este proceso, y definirse su monto, se ordene que se liquiden a través del incidente correspondiente.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Por las razones expuestas precedentemente, y que demuestran que la Arrendataria y menos su codeudora, mi representada estaban obligadas a cancelar suma alguna a la arrendataria desde que tuvieron conocimiento de la existencia de la medida cautelar sobre el inmueble arrendado, y menos del cobró de la factura de gas domiciliario, es propone esta excepción.

Por lo expuesto, ruego del despacho se tenga probada la excepción propuesta de COBRO DE LO NO DEBIDO y que como tal no puede dar lugar al cobro de las sumas mandadas a pagar a la arrendataria y a la codeudora demandadas, condenándose en costas y agencias en derecho al demandante, además de los perjuicios generados a éstos, en razón de las medidas cautelares solicitadas, decretadas y practicadas, y que de no poderse demostrar en este proceso, y definirse su monto, se ordene que se liquiden a través del incidente correspondiente.

MALA FÉ Y TEMERIDAD DE LA PARTE ACTORA.

La jurisprudencia constitucional ha estimado que 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 instaura 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. Por esta razón, la Corporación ha estimado que la conducta temeraria debe encontrarse plenamente acreditada y no puede ser inferida de la simple improcedencia de la acción de tutela. **Corte Constitucional [T], noviembre 11, 1998. M.P.: E. Cifuentes. Sentencia 655/98. (Colombia). Obtenido el 11 noviembre de 1998. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1998/T-655-98.htm>.***

Conforme lo dispuesto en los artículos, 78 y 79 del Código General del proceso es deber de las partes y sus apoderados proceder con buena fe en todos sus actos, obrar sin temeridad, presumiéndose la mala fe y temeridad cuando se alega hechos contrarios a la realidad, y se omite informar al despacho situaciones que conocen o debieron conocer tanto la actora como su apoderado.

Sustentó la excepción propuesta con lo evidenciado por el apoderado de la parte actora, cuando en el hecho sexto de la demanda, afirma, hecho probado con el video de entrega del inmueble, donde, supuestamente, aparece en dicha actuación, el apoderado de la arrendadora.

El apoderado de la arrendadora lo es, dentro de este proceso. Tal representación no fue acreditada en dicha diligencia.

Cuando el apoderado hace referencia a un secuestre, como profesional del derecho, estaba en la obligación de saberlo, que el mismo nacía de un proceso ejecutivo que se tramitaba en otro despacho judicial y donde conforme a la norma citada precedentemente para sustentar la excepción de falta de legitimación de la causa por activa, tendría que tener el conocimiento de que éste relevaba de todas las obligaciones a la arrendataria respecto de la arrendadora y que correspondía a la arrendataria seguirse entendiendo con el respectivo secuestre, situación que la enuncia someramente en el hecho sexto de la demanda, pero no informa al despacho tal situación jurídica en la que se encontraba el inmueble, precisamente para evitar la configuración de la excepción precedentemente propuesta. De ahí, entonces, la temeridad y mala fe que se pregona en el comportamiento profesional del citado colega que representa los intereses de la parte actora y de ésta, al omitir precisar y enunciar la situación jurídica en la que se encontraba el inmueble arrendado.

No se anexa el certificado de tradición del inmueble que es objeto de arrendamiento

dentro de este proceso, toda vez que, visto el citado certificado, en él se evidencia claramente, en la anotación correspondiente, que aparece registrada una medida cautelar contra el citado inmueble y se habían adelantado unas diligencias de práctica de la misma medida. Razón de más para que, la omisión de presentar este certificado, en sentido lógico jurídico, lo era para evitar de que se conociera dentro del proceso, además de que no se conociera el registro esta medida, de que dentro de la cadena de tradiciones del inmueble no aparece quien actúa como arrendadora y como demandante en este proceso, toda vez que quien aparece con la titularidad del mismo son personas jurídicas y naturales totalmente diferentes a la arrendadora y claro, a lo que también dijo el citado profesional en la elaboración del poder, cuando refiere que la arrendadora está actuando bajo autorización del titular del inmueble y o poseedor, situación que tampoco aparece extrañamente acreditada en el proceso.

Por lo expuesto, se solicita del despacho, en forma respetuosa, atendiendo el orden de presentación de estas excepciones, se acceda a la que se acaba de sustentar, toda vez que lo expuesto como sustento, está debidamente acreditado en la omisión de la parte actora, como en los documentos que como medio de prueba se anexan para tales efectos, de la temeridad y mala fe que se pregona tanto de la actora como por parte del profesional del derecho que ejerce su representación en este proceso condenándose en costas y agencias en derecho a la demandante, además de los perjuicios generados a éstos, en razón de las medidas cautelares solicitadas, decretadas y practicadas, y que de no poderse demostrar en este proceso, y definirse su monto, se ordene que se liquiden a través del incidente correspondiente.

BUENA FE POR PARTE DE LAS ACCIONADAS

Esta caracterizó toda la actuación de la arrendataria y su codeudora, tanto en la etapa previa y coetánea en la actividad contractual en comento, como en su etapa de ejecución; la arrendataria cumplió con el pago de los cánones generados hasta antes del conocimiento que tuvo de la existencia de la medida cautelar, y que ante conocimiento que tiene de la ley, en tal sentido, entendió que debía seguir su ejecución con el secuestre, que era la persona legitimada para ejercer las acciones que se pudiesen generar frente al eventual incumplimiento de las obligaciones contractuales. Precisándose que el acta de secuestro del inmueble donde intervino la arrendataria, fue practicada desde el mes de marzo del año 2021, fecha anterior a la cesación de pagos aducida por la arrendadora desde el mes de mayo del mismo año, y no obstante ello, canceló los cánones de arrendamiento de los meses de marzo y abril del año 2021, y solo dejados de cancelar a la arrendataria, una vez la arrendataria hiciera las consultas en el juzgado civil del circuito de la ciudad de Armenia.

Buena fe evidenciada en la ejecución del contrato durante los meses precedentes al conocimiento que tuvo de la medida cautelar, situación que se evidencia con lo expuesto en la misma demanda, donde solo están cobrando cánones desde el mes de mayo del año 2021, ya que se venía cumpliendo con dichos pagos desde el mes de agosto del año 2020.

La arrendataria, según informó a su codeudora, realizó consultas además en los despachos judiciales donde se tramitaba el proceso ejecutivo en la ciudad de

Armenia, donde se le informó sobre la conducta a seguir y que estaba estipulada en la ley.

Buena fe contractual que deviene del mandato constitucional, artículo 83, respecto a la forma de actuar de los particulares y de la civil referida en el artículo 769 de dicha codificación.

Por lo expuesto, ruego del despacho se tenga probada la excepción propuesta de BUENA FE, y que como tal no puede dar lugar al cobro de las sumas mandadas a pagar a la arrendataria y a su codeudora, condenándose en costas y agencias en derecho a la demandante, además de los perjuicios generados a éstos, en razón de las medidas cautelares solicitadas, decretadas y practicadas, y que de no poderse demostrar en este proceso, y definirse su monto, se ordene que se liquiden a través del incidente correspondiente.

FALTA DE REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA QUE PUEDA CONSIDERARSE ADEMAS, COMO TITULO EJECUTIVO.

Como se evidencia en el contrato de arrendamiento anexo con la demanda, en este no se identifica el inmueble conforme a ley, esto es, no aparece su matrícula inmobiliaria, menos su ficha catastral, menos los linderos que delimitan el inmueble entregado en arriendo. Esto es no se cumple con la identificación de éste, conforme lo ordena el artículo 3 de la ley 820 de 2003.

No se precisa en que calidad actúa la ARRENDATARIA, si como propietaria, como poseedora, como simple tenedora, menos si actuaba en calidad de arrendataria del inmueble y estaba arrendando parte de él.

Según el poder con que se inició este proceso, allí se hace alusión a que actúa en calidad de autorizada por el propietario o poseedor del inmueble, sin que tal situación se acredite en el proceso, menos en la suscripción del contrato de arrendamiento.

Por lo expuesto, igualmente esta excepción debe estar llamada a prosperar, con la correspondiente condena en costas y agencias en derecho a la demandante, además de los perjuicios generados a éstos, en razón de las medidas cautelares solicitadas, decretadas y practicadas, y que, de no poderse demostrar en este proceso, y definirse su monto, se ordene que se liquiden a través del incidente correspondiente.

EXCEPCIÓN GENÉRICA DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Ruego del despacho, de hallarse probado hechos constitutivos de alguna excepción no enlistada en las precedentemente expuestas y sustentadas, se reconozca oficiosamente, con la excepción de referida en la norma citada.

En los anteriores términos doy por contestada la demanda y formulación de excepciones, solicitándose además, de NO ACCEDERSE A LAS PRETENSIONES DEMANDADAS, la condena en costas y agencias en derecho a la demandante, además de los perjuicios generados a éstos, en razón de las medidas cautelares

solicitadas, decretadas y practicadas, y que, de no poderse demostrar en este proceso, y definirse su monto, se ordene que se liquiden a través del incidente correspondiente y el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas por el despacho sobre bienes de mi representada.

FUNDAMENTOS EN DERECHO

Artículos 96, 198 del C.G.P., ley 820 de 2003, y demás normas que sean concordantes con el caso.

PRUEBAS.

DOCUMENTALES

Además de las presentadas con la demanda, téngase como tal los siguientes documentos que se anexan con la contestación de la demanda.:

1. Certificado de tradición bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
2. Auto del 25 de Octubre 2021 del Juzgado Segundo Civil del Circuito, que dispone el relevo del secuestro y verificación del despacho comisorio
3. Pago del recibo del servicio del GAS - EFIGAS.
4. Acta de diligencia de secuestro del inmueble objeto de arrendamiento y auto comisorio.

TESTIMONIALES

DECLARACION DE PARTE

Solicito del despacho, citar y hacer comparecer a la demandante señora YOLANDA GOMEZ OSORIO identificada con la cédula de ciudadanía No 25.016.841, con domicilio y residencia en la ciudad de Quimbaya Quindío, con dirección electrónica personal desconocida, solo teniéndose como una dirección electrónica la de su apoderado como aparece en la presentación de la demanda. quien se ubica en la dirección aportada en la demanda, para que absuelva el interrogatorio de parte que le formularé de manera verbal sobre los hechos que atañen al presente proceso. No obstante, lo anterior, me reservo la facultad de presentar interrogatorio por escrito con la antelación debida.

ANEXOS

Los documentos aducidos como medios de prueba y poder conferido para actuar.

NOTIFICACIONES

Mi representada:

MARIA ISABEL RAMIREZ DAMELINES recibe notificaciones en coordinacioniersanjose@gmail.com

Al suscrito apoderado, recibo notificaciones en la carrera 14 22N 07 302#
Apartamento. Armenia Quindío, tel 3155480660 roarestrepoabogados@hotmail.com

Atentamente,

GUILLERMO ANTONIO ROA RESTREPO
C.C. 4.406.625 expedida en Circasia Quindío
T.P. 70.960 del CSJ