

Juzgado 08 Civil Municipal - Meta - Villavicencio

De: jose argothy ramos <abogadoargothy@hotmail.com>
Enviado el: jueves, 22 de julio de 2021 15:01
Para: Juzgado 08 Civil Municipal - Meta - Villavicencio
CC: rocileal_1@hotmail.com
Asunto: REF: PROCESO RAD No. 5000400300920210015200
Datos adjuntos: contestacion demanda INMUEBLE ARRENDADO.pdf; EXCEPCIONES PREVIAS.pdf; EVIDENCIAS DE MANTENIMIENTOS Y VISITA LLANO GAS.pdf; facturas de arreglos y recibos de pago de canones.pdf; facturas de servicios publicos casa arrendada junio de 2020.pdf; pago de canon abril 2020.pdf; poder especial inmueble arrendado.pdf; pruebas estado del inmueble a fecha 17 de junio de 2020.pdf; RAD 1485036 Signed ARREGLOS LLANO GAS.pdf

Villavicencio, 22 de julio de 2021

**SEÑOR
JUEZ OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
E. S. D.**

**REF: PROCESO RAD No. 5000400300920210015200
DEMANDANTE: LUCY ESPERANZA FRANCO ROA
DEMANDADA: CLAUDIA MONTOYA CORREA Y MARCOS
RICARDO AIVAR**

EXCEPCIONES (PREVIAS) DE HECHO

Cordial saludo,

JOSE OSCAR DAVID ARGOTI RAMOS, mayor de edad y domicilio en la ciudad de Itagüi – Antioquia, identificado con C.C No. 1.085.253.423 de Pasto, abogado titulado y en ejercicio, portador de la T.P. No. 179.544 del C.S.J. obrando como apoderado especial de la parte demandada la señora **CLAUDIA MONTOYA CORREA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.416.159 de Bogotá D.C., encontrándome dentro del término procesal me permito adjuntar contestacion de la demandada, escrito de excepciones previas, pruebas y anexos

Villavicencio, 14 de junio de 2021

**SEÑOR
JUEZ OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
E. S. D.**

**REF: PROCESO RAD No. 5000400300920210015200
DEMANDANTE: LUCY ESPERANZA FRANCO ROA
DEMANDADA: CLAUDIA MONTOYA CORREA Y MARCOS
RICARDO AIVAR**

Cordial saludo,

JOSE OSCAR DAVID ARGOTI RAMOS, mayor de edad y domicilio en la ciudad de Itagüi – Antioquia, identificado con C.C No. 1.085.253.423 de Pasto, abogado titulado y en ejercicio, portador de la T.P. No. 179.544 del C.S.J. obrando como apoderado especial de la parte demandada la señora **CLAUDIA MONTOYA CORREA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.416.159 de Bogotá D.C., encontrándome dentro del término procesal me permito contestar a la demanda de **DECLARATIVA DE MINIMA CUANTÍA** con el fin de declarar el pago de obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, con base en los siguientes:

I- PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS QUE SIRVEN SUSTENTO A LAS PRETENCIONES DEL DEMANDANTE.

PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO: Mi representada **CLAUDIA MONTOYA CORREA Y MARCOS RICARDO AIVAR**, suscribieron el contrato de arrendamiento de la **CASA CAMOA PARA GIMNASIO**, inmueble ubicado en la calle 19 No. 39A -51 de la ciudad de Villavicencio, sin embargo, se realizó presentación personal ante la Notaria 19 de Villavicencio para la suscripción de firmas el 19 de septiembre de 2016, empero en el segundo párrafo de la cláusula decima sexta ley aplicable y domicilio, se dejaron espacios en blanco para señalar la fecha de inicio tal como se adjunta en fotocopia el citado contrato con espacios en blanco y sin diligenciar (7 folios).

SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO: En la redacción de la Clausula Segunda existe un yerro, pues la misma reza: *“términos de duración de UNO (1) año, contados a partir de 01 de octubre de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2018”*

TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO: En el citado contrato de arrendamiento las partes pactaron la cláusula octava: **“MEJORAS: EL ARRENDATARIO podrá introducir en el espacio físico las mejoras locativas que estime pertinentes para poner en funcionamiento el GIMANSIO y las que estime pertinentes durante la ejecución del presente contrato. Una vez terminado el contrato serán de propiedad de EL ARRENDATARIO aquellas mejoras que puedan ser retiradas del espacio salvo convenio escrito entre las partes, SOLO SI ELLO NO IMPLIQUE DAÑOS A ESTRUCTURA.**

CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO: En la cláusula cuarta **CANON Y FORMA DE PAGO** se pacto que el valor del canon seria la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTO..S MIL PESOS M/CTE** sin incluir el IVA, impuesto que se causará y liquidara de conformidad con las normas tributarias vigentes, (...).”

QUINTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, tal como reza la cláusula segunda del citado contrato, existe un error en el plazo y duración puesto que dice duración será de un año, mas a renglón seguido dice en el texto: **“contados a partir del 01 de octubre de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2018”**. Periodo prorrogable automáticamente por periodos consecutivos de un año, debió iniciar la primera prórroga del del citado contrato el 01 de octubre de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2019 y la segunda prórroga se llevo a cabo el 01 de octubre de 2019 hasta el 30 de septiembre de 2020.

SEXTO: ES CIERTO.

SEPTIMO: NO ES CIERTO: Mi representada CLAUDIA MONTOYA CORREA, tuvo que cerrar el establecimiento de comercio a partir del 27 de marzo de 2020 por la expedición del decreto 457 del 22 de marzo de 2020, debido a la orden de Confinamiento obligatorio por la pandemia COVID 19, situación que afectó notablemente la capacidad económica de mi representada para poder cumplir con los canones de arrendamiento puesto que no se trataba de una situación de negligencia o descuido a la obligaciones crediticias del contrato de arrendamiento sino a una causa de fuerza mayor como lo fue la PANDEMIA COVID 19 y al cumplimiento de medidas obligatorias de prevención y cierre de todos los establecimientos de comercio donde se presentaban aglomeraciones o riesgo de contagio, esta situación fue puesta en conocimiento a la parte arrendadora la señora LUCY ESPERANZA FRANCO ROA, desde el mes de abril mi representada manifestó a la parte arrendadora la necesidad de devolver y terminar el contrato de arrendamiento, a lo que se negó la parte arrendadora ocultándose y no haciendo posible la notificación del pre aviso tal como lo ordena la ley 823 de 2003.

OCTAVO: ES CIERTO.

NOVENO: NO ES CIERTO. mi representada si consigno mediante transferencia electrónica a favor de la parte arrendadora la suma de TRSMILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$3.200.000) por concepto de pago de canon de arrendamiento del mes de abril, pues se adjunta a la presente demanda los recibos de pago de cánones correspondientes a los meses de enero 2020, febrero 2020 y marzo de 2020. Debido a que la demandante LUCY ESPERANZA FRANCO ROA, no tenia intenciones de aceptar la terminación del contrato de arrendamiento antes de la fecha prevista a la prórroga hasta el 30 de septiembre de 2020, mi poderdante tuvo que desocupar el inmueble y realizar arreglos en las instalaciones que se causaron con el uso normal, para insistir la entrega, empero la parte arrendadora solo acepto la terminación del contrato hasta el día 17 de junio de 2020, lo que no quiere decir que se hayan generado canones de manera automática.

DECIMO NO ES CIERTO: Mi representada no abandono sus obligaciones ella pago, al respectivo inmueble se realizo visita por parte de la empresa LLANOGAS 28 de julio de 2020, se adjunta acta de mantenimiento adecuado y uso al bien inmueble de fecha 29 de octubre de 2019, recibido por mi poderdante CLAUDIA MONTOYA CORREA.

DECIMO PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO: Si bien es cierto el contrato de arrendamiento es consensual, en los requisitos de la esencia son fundamentales, las partes, el canon y el consentimiento, si embargo no acogemos lo manifestado por la parte demandante al aducir que mi representada incumplió con las obligaciones, como un acto reprochable de mala fe, la afectación económica en época de pandemia COVID 19 fue un hecho imprevisible e irresistible para mi representada en el sentido que ella ya no pudo sostener las obligaciones económicas con sus acreedores y personal pues el gimnasio también era una fuente de empleo para terceras personas, es por eso que el gobierno nacional en varias oportunidades llamo a conciliar a las partes que en virtud de contratos de arrendamiento se habrían fijado cláusulas penales o prórrogas automáticas o que por cuestión de falta de pago se realizaran lanzamientos de

5

vivienda a deudores morosos, parece ser que a la parte demandante no le importo en ninguna manera conciliar con mi representada la solicitud de terminación anticipada, pues se observa que las intenciones de la parte arrendadora era continuar con el contrato para una siguiente prorroga.

DECIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO: Mi representada, firmo acta de inventario al momento de la entrega del inmueble arrendado y así mismo hizo actos de adecuación y arreglos al inmueble antes de devolverlo pues el deterioro por el uso y ocupación era aceptable se adjuntan recibos de arreglos asumidos por mi representada así: compra de materiales en HOMCENTER por valor de SETECIENTOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$700.264). Materiales en vidrio, espejo y acrílico por valor de CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000), en materiales como Laminas por valor de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$150.000), en Pegamento por valor de VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$20.000), en Manijas de puerta CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$120.000), en cambio de chapas y servicio de cerrajería CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$40.000), en el servicio de PULIR PISOS UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000), en el cambio del techo del baño DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$250.000), en la compra de materiales como TRIPLEX, VEINTISEIS MIL PESOS M/CTE (\$26.000), en materiales para pintura y corrección de estucado DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$281.700), en materiales RODACHINES QUINCE MIL PESOS M/CTE (\$15.000), para un total de DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.922.964).

DECIMO TERCERO. NO ES CIERTO: La demandante no accedió a la solicitud de mi representada de terminar el contrato en el mes de abril, en dos oportunidades mi representada CLAUDIA MONTOYA CORREA intento devolver el inmueble a la señora LUCY ESPERANZA FRNACO ROA, quien manifestó que no era su obligación recibir el inmueble. Mi mandante apenas pudo pagar en abril TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.000.000), por concepto de canon de abril de 2020, pues por pandemia el Gimnasio estuvo totalmente cerrado.

DECIMO CUARTO. ES PARCIALMENTE CIERTO. La parte demandante ha pretendido que mi representada CLAUDIA MONTOYA pague canones de arrendamiento del de abril de 2020, aun cuando ya este fue pagado, canon de mayo y junio aduciendo que es falta de pago, y cobrando por arreglos en el piso del inmueble aduciendo que ella entrego un piso en mármol para estrenar, situación que mi representada no reconoce pues el piso del inmueble no fue entregado en condiciones de nuevo o para estrenar y un arreglo como se exige por parte de la parte demandante es sumamente oneroso, como se puede observar en el acta de inventario en ninguna parte se deja constancia que los pisos en porcelanato, en mármol o tableta, son nuevos o para estrenar, razón por la cual mi poderdante tiene razón en no acceder a realizar las reparaciones que exige la propietaria pues el uso común o adecuado para un desgaste es permitido según la ley 823 de 2003.

DECIMA QUINTA: ES PARCIALMENTE CIERTO: Mi representada, no asistió a la audiencia de conciliación pues había sido irrespetada con insultos y con maltrato verbal por la parte demandante cuando ella propuso terminar el contrato en el mes de abril de 2020 y hasta el 17 de junio de 2020 fecha en la que la parte demandante recibió el inmueble arrendado, mi representada es consiente que las casusas que ocurrieron para afectar la normal ejecución del contrato de arrendamiento no obedece a negligencia, o culpa del arrendatario, pues fue una calamidad pública que ocurrió en todo territorio nacional el confinamiento obligatorio por COVID -19, lo que afecto totalmente al arrendatario para poder terminar el contrato hasta el 30 de septiembre de 2020, por consiguiente existe animo conciliatorio con la aclaración de que el inmueble estuvo hasta el 17 de junio de 2020 en muy buenas condiciones, se adjunta registro fotográfico del inmueble.

DECIMA SEXTA. ES CIERTO.

DECIMA SEPTIMA. ES CIERTO.

II PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

A nombre de mi representada me opongo a al acogimiento de todas y cada una de las pretensiones tanto declarativas como condenatorias de la demanda por considerar que no tienen fundamento factico y legal para ello de conformidad con las siguientes excepciones que a continuación propongo:

MALA FE DEL DEMANDANTE

La parte demandante procedió de mala fe, su interés no ha sido llegar a un acuerdo por los impedimento económicos que causó la pandemia COVID-19 en el sector del comercio, afectando a todas las partes en la ejecución de contratos y el cumplimiento de obligaciones contractuales, el no querer recibir el inmueble, no aceptar la terminación del contrato de forma anticipada antes del 30 de septiembre de 2020, arguyendo que existían cláusulas de permanencia y solemnidad, pueden ser considerados como actos de mala fe pues el contexto que vivieron los Colombianos debido al confinamiento por COVID -19, requería para todos un llamado a la solidaridad, se observa que la parte demandante en ningún acápite de la demanda apela a que mi representada en años anteriores había tenido esta clase problemas con la parte arrendadora del inmueble o que por falta de pago del canon o incumplimiento de sus obligaciones hayan tenido inconvenientes.

Debido a que mi representada entrego el inmueble arrendado el 17 de junio de 2020, y no volvió a conocer el estado de las reparaciones que hizo en el mes de mayo de 2020 antes de entregarlo, se considera mala fe de la parte demandante que hoy a la presente fecha cobre valores por reparaciones realizadas al inmueble después de haber recibido el bien, ya que era para ambas parte necesario suscribir el acta de entrega.

ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

Como se ha manifestado por mi representada, se realizó abono de TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.000.000), del canon del mes de abril de 2020, para esto se adjunta en el acápite de pruebas documentales el extracto bancario pues el pago se realizo por transferencia electrónica toda vez que la parte demandante se abstuvo de recibir el inmueble arrendado hasta la fecha 17 de junio de 2020, justificando que no recibía el inmueble sin que se le hicieran los arreglos que a la parte demandante le parecían necesarios.

INEXISTENCIA DE PRORROGA CONTRACTUAL HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

La parte demandante, accedió a recibir el inmueble arrendado el 17 de junio de 2020 rehusándose a firmar acta de entrega, comportamiento con el cual se entiende que las parte de común acuerdo finalizan anticipadamente el contrato de arrendamiento CASA CAMOA, en ese sentido es incongruente que la parte demandante solicite declaración de pago de canones correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre de 2020.

Tampoco es conforme a derecho pretender por la parte demandante el cumplimiento de la cláusula de pre aviso, cuando de forma consensual accede a

recibir el inmueble arrendado el día 17 de junio de 2020, por tal motivo los canones que se adeudan por mi representada corresponden a el mes de mayo y 17 días del mes de junio de 2020, puesto que se ha manifestado en el presente escrito que el canon del mes de abril de 2020 si fue pagado por mi representada.

Mi representada adjunta a este escrito el pago de facturas de gas, electricidad y demás servicios públicos con fecha 16 de junio de 2020, por lo cual es incongruente que la parte demandada solicite la declaración del incumplimiento por el pago de servicios públicos, máxime cuando mi representada asumió los costos en la red de gas, los cuales fueron realizados por la empresa LLANOGAS frente a las redes de gas del inmueble, gastos que corresponden al propietario del inmueble arrendado.

No tiene fundamento conforme a derecho que la parte demandante exija el pago de servicios públicos domiciliarios correspondientes a los meses de julio en adelante toda vez que el inmueble arrendado fue desocupado por mi representada y fue aceptado por el arrendador recibirlo, por lo cual se entiende que carece de fuente legal, pues el contrato no continúa con prorroga hasta el 30 de septiembre de 2020.

INEXISTENCIA DE OBLIGACION DE REPARACIÓN DE DAÑOS POSTERIORES A LA FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO.

Se solicita en respetuosa manera al despacho que deniegue las pretensiones declarativas respecto a reparaciones que aduce la parte demandante haber realizado, sin haber adjuntado un peritaje previo del inmueble arrendado, pues se trata de regirnos por la Ley especial de arrendamiento, frente a las reparaciones que sean imputables al arrendatario y es fundamental contar con dicha prueba la cual en la demanda no se adjuntó y tampoco se solicitó, ya que en la demanda se busca probar un incumplimiento de obligaciones por parte de mi representada, empero no se cuenta con material probatorio para evidenciar el estado físico del inmueble arrendado con posterioridad a la fecha 17 de junio de 2020.

INEXISTENCIA DE DAÑOS MATERIALES EN INMUEBLE ARRENDADO

La parte demandante fundamenta en la demanda elementos propios de la responsabilidad civil, como es el incumplimiento de obligaciones de mi representada y la causación de daños imputables al arrendatario, sin embargo, el demandante no adjunta prueba sumaria de la existencia de daños y como estos fueron imputables al arrendatario, por lo que se estima que las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar ya que en la valoración de pruebas estas deben ser contundentes en establecer las circunstancias de modo tiempo y lugar y en el caso *sub examine*, las pruebas deben ser determinantes a que la existencia del daño correspondan a un nexo de causalidad entre el autor de los daños materiales y el inmueble arrendado.

INEXISTENCIA DE CULPA

Como se ha manifestado y se adjunta al escrito de contestación de la demanda, mi representada intento llegar a un acuerdo con la parte demandante para que recibiera el inmueble y terminaran el contrato antes del vencimiento es decir 30 de septiembre de 2020, no obstante mi presentada realizó arreglos al inmueble por su cuenta debido a que la contraparte no tenia intención de aceptar la terminación anticipada del contrato.

PRESENCIA DE CAUSALES DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

CAUSAL DE FUERZA MAYOR

La fuerza mayor o caso fortuito es una eximente de responsabilidad, que consiste en cualquier evento externo que – por sus características de imprevisibilidad e irresistibilidad - impide el cumplimiento del deudor o la producción de un daño. En el sistema de responsabilidad civil colombiano, el fenómeno constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito tiene la virtualidad de romper no solo el vínculo causal entre el perjuicio sufrido y la conducta del demandado; sino también de desvirtuar la culpa del agente. Son fenómenos análogos con exactamente el mismo carácter exoneratorio, como se ha manifestado en el escrito de contestación de la demanda la circunstancia por la cual mi representada no pudo continuar con el pago de canon de arrendamiento y con la normal ejecución del contrato de arrendamiento se debió al cierre permanente que debió hacer del establecimiento de comercio en época de pandemia COVID -19, pues no le era permitido abrir al público las instalaciones, además que la parte arrendadora no accedió a renegociar las condiciones del contrato de arrendamiento y del pago del canon, valiéndose que el contrato es ley para las partes y exigiendo el cumplimiento de la cláusulas de forma exegética para su propio beneficio.

III. PRUEBAS

Solicito respetuosamente a su señoría decretar, practicar y tener como pruebas las siguientes que se señalan a continuación por ser pertinentes y conducentes en el caso IN EXAMINE, y las demás que sean decretadas y practicadas de oficio para ser valoradas por usted al momento de tomas decisión de fondo:

DOCUMENTALES:

- A) Fotocopia de recibos de pago por facturas en la compra de materiales y servicios de arreglos al inmueble arrendado (10 folios)
- B) Fotocopia de recibos de caja menor de pago de canones de arrendamiento de los meses de noviembre de 2019 hasta marzo de 2020. (7 folios)
- C) Fotocopia de transferencia extracto bancario de mi representada para soportar el pago mediante transferencia electrónica del pago de canon por concepto de mes de abril de 2020.
Fotocopia de facturas pagadas por servicios públicos de inmueble arrendado fecha 16 de junio de 2020 (3 folios).
- D) Respuesta de Llano gas para la reconexión del servicio de gas al inmueble arrendado.
- E) Oficio de mantenimiento de inmueble arrendado, formato de visita LLANOGAS. (4 folios).
- F) Fotografías de vivienda arrendada a fecha de entrega 17 de junio de 2020.
- G) Abono de TRESMILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.000.000) transferencia virtual a cuenta de ahorros de la parte demandante (1 folio)

PRUEBAS TESTIMONIALES:

Con el ánimo de poder esclarecer los hechos y aportar conocimiento de las circunstancias de modo tiempo y lugar acerca de la relación sentimental de mi representada CLAUDIA MONTOYA CORREA y MARCOS RICARDO AIVAR, s sirva citar a:

- NELCY CONSUEO ARIAS RUEDA, mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía No. 40.320.030, compañera de vivienda y de estudio de especialización en Argentina, de mi representada, País donde CLAUDIA MONTOYA CORREA, tuvo una relación sentimental de novios con el señor demandante MARCOS RICARDO AIVAR, domicilio de la testigo Villavicencio barrio conjunto las margaritas casa 24B, teléfono celular No. 3203456160, correo electrónico: consueloruedatorres@hotmail.com.

- 53
- MAURICIO ZAMBRANO ARENAS, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. 72.188.760, compañero de estudio de especialización en Argentina, de mi representada, País donde CLAUDIA MONTOYA CORREA, tuvo una relación sentimental de novios con el señor demandante MARCOS RICARDO AIVAR, domicilio de la testigo Villavicencio, teléfono celular No. 3146128830, correo electrónico: maurodoc72@hotmail.com.
 - NANCY CORREA HEREDIA, mayor de edad, madre de mi representada, con quien vivió en Buenos Aires durante los años 2013 hasta 2016, tiempo que duro la estadía en la república de Argentina domicilio de la testigo Villavicencio barrio en la calle 24 # 4E-34 Barrio la Alborada del municipio de Villavicencio, teléfono celular No. 3138021950.
 - NATALIA JIMENEZ, mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía hija de mi representada, con quien vivió en Buenos Aires durante los años 2013 hasta 2016, y también ha convivido desde la llegada a Colombia hasta la fecha en que los esposos decidieron separarse, domicilio de la testigo Villavicencio barrio en la calle 24 # 4E-34 Barrio la Alborada del municipio de Villavicencio, teléfono celular No. 3223762638.

PRUEBA TESTIMONIAL

Con el objeto de probar los hechos y esclarecer las circunstancias de solicitud de terminación anticipada del contrato de arrendamiento por parte de mi representada solicito a su señoría citar como testigo a

ANDRES FELIPE CORREA SOTO, mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No. 1.121.876.105, domicilio en Villavicencio carrera 26 # 5C-57 barrio serrania, Teléfono 350.375.6003; email correasoto095@hotmail.com.

NATHALIA JIMENEZ MONTOYA, mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía No. 1.006.873.735, domicilio en Villavicencio calle 4C #24-113, Teléfono 322.376.2628; nata.jimenez2905@gmail.com.

FABIAN ALEJANDRO ROA SALAZAR, mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No. 1.121.934.029, domicilio en Villavicencio carrera 35 #23bis-75, Teléfono 3016596067; emmbkqd.07@gmail.com.

PRUEBA PERICIAL

Con el objeto de probar los daños materiales que arguye la parte demandante haber necesitado realizar, solicita autorizar la realización de un peritaje para establecer si las reparaciones que la parte demandante asegura haber tenido que realizar eran necesarias o imputables a mi representada.

IV- FUNDAMENTOS DE DERECHO

LEY 803 de 2003

Terminación del Contrato de Arrendamiento

Artículo 21. Terminación por mutuo acuerdo. Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.

Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

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

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

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

Quando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

Quando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Artículo 23. Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

Parágrafo 1º. En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble, el arrendador tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble.

Parágrafo 2º. Si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada.

Artículo 24. Terminación por parte del arrendatario. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.
2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.
3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.
4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Parágrafo. Para efectos de la entrega provisional de que trata este artículo, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar, a cabo la entrega del inmueble.

Cumplido lo anterior se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación enviada por el servicio postal autorizado, a fin de que comparezcan el día y hora señalada al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador.

Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestre que para su custodia designare de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestre.

De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia.

Artículo 25. Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización. Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 4 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendador o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley.

b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendador cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

Parágrafo 1º. En caso de que el arrendador no reciba el inmueble, el arrendatario tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda realizar la entrega provisional del inmueble de conformidad con lo previsto en el artículo anterior.

Parágrafo 2º. Si el arrendatario con la aceptación del arrendador desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada.

Artículo 26. Derecho de retención. En todos los casos en los cuales el arrendador deba indemnizar al arrendatario, éste no podrá ser privado del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte del arrendador.

Artículo 27. Descuento por reparaciones indispensables no locativas. En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma; si el costo total de las reparaciones indispensables no locativas excede dicho porcentaje, el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por

ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total en que haya incurrido por dichas reparaciones.

Para lo previsto en el artículo 1994 del Código Civil, previo cumplimiento de las condiciones previstas en dicho artículo, las partes podrán pactar contra el valor de la renta.

En el evento en que los descuentos periódicos efectuados de conformidad con lo previsto en este artículo, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por causa de la terminación del contrato, el arrendatario podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo anterior, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador.

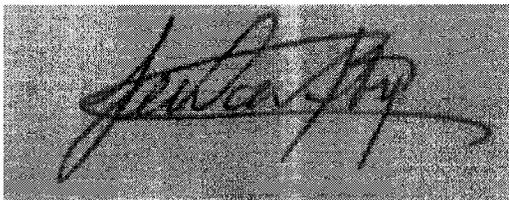
V- ANEXOS

- Poder para actuar
- Los documentos aducidos como pruebas.

VI- NOTIFICACIONES

Mi representada CLAUDIA MONTOYA CORREA y el suscrito apoderado especial recibirán las notificaciones en la carrera 48 # 51-57 apto 202 de la ciudad de Itagui (Antiquia) o al correo electrónico abogadoargothy@hotmail.com; teléfono celular 3105851971.

Atentamente,



JOSE OSCAR DAVID ARGOTI RAMOS

T.P. No. 179544 del C.S de la Judicatura.