

contestación de la demanda 2021-00202 de Álvaro Camargo barrera contra Edgar Fulvio Rodriguez y Miriam Deisy Osorio Patiño

gerencia@derechoinmobiliario.com.co <gerencia@derechoinmobiliario.com.co>

Mar 15/02/2022 8:11

Para: Juzgado 84 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl84bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: haymer24@gmail.com <haymer24@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (812 KB)

contestacion de demanda del proceso 2021-202.pdf;

Buen día

Por medio del presente escrito adjunto la contestación de la demanda terminando con el traslado correspondiente a favor de mis poderdantes.

Cordialmente,

Haymer Herison Guataquira Vaca.
Abogado.

NOTARIA CINCUENTA (50) DEL CIRCULO DE BOGOTA
Calle 18 # 28A – 51 Teléfono: 7447099 FAX 2374241
ACTA DE DECLARACION JURAMENTADA CON FINES PROCESALES
(ART 188 CGP)

Notaria 50 de Bogotá D.C.

Este documento le corresponde

Autenticación Biométrica

No. 8702555

No. 720

En la ciudad de Bogotá, D.C., el día 11 de FEBRERO de 2022, ante mí, GABRIEL URIBE ROLDAN, Notario Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá, D.C., compareció: DIEGO ALEJANDRO BERMUDEZ CRUZ, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número C.C. 1.033.680.952 DE BOGOTA y manifestó: PRIMERO.- Me llamo como quedó escrito, mayor de edad, de estado civil Soltero, de ocupación Transportador, nacionalidad Colombiana, con domicilio en CR 27 4 - 47 de Bogotá, D.C. y teléfono 3024092103 -- SEGUNDO.- Que no existiendo causal de impedimento alguno, rindo la siguiente Declaración libre de todo apremio y en forma espontánea, sobre hechos que me constan personalmente. TERCERO.- Que presto este testimonio a petición propia y bajo mi entera responsabilidad. CUARTO.- Que bajo la gravedad del juramento y a sabiendas de las implicaciones legales que acarrea jurar en falso, declaro: "QUE EL DIA 23 DE DICIEMBRE DE 2020 ME ENCONTRABA HACIENDO UN TRASTEEO DE LA CASA DE LA LICUADORA A LOS SEÑORES MYRIAM OSORIO Y EDGAR RODRIGUEZ TRASTEEO QUE IBA PARA LA CALLE 5 No. 22 A 32 BARRIO EL PROGRESO, PORQUE ELLOS TENIAN QUE DESOCUPAR LA BODEGA EL DIA 30 DE DICIEMBRE DE 2020.- EN EL TRASCURSO DE ESOS DIAS EL ACTUAL DUEÑO DE LA BODEGA SEÑOR ALVARO CAMARGO, PRIMERO DECIA QUE TENIA QUE REMODELAR LA BODEGA Y EL DIA DEL TRASTEEO ÉL LLEGO CON DOS SEÑORES CONTRATISTAS MAESTROS A TOMAR MEDIDAS, DECIA QUE NECESITABA ESPACIO QUE IBA A HACER UNOS ARREGLOS, ME DIO LA IMPRESION QUE QUERIA OBSTACULIZARNOS EL TRASTEEO, AUN SABIENDO QUE SE LE PAGABA EL ARRIENDO EL CUAL ESTABA AL DIA Y ADEMAS HABIA UN ACUERDO CON ÉL PARA DESOCUPARLE, SIN EMBARGO DURANTE ESOS 7 DIAS EL MENCIONADO SEÑOR ALVARO CAMARGO, SIEMPRE OBSTACULIZABA EL TRASTEEO CON DIFERENTES MOTIVOS, PERO AUN ASI ACABAMOS DE TRASTEAR A LAS 10:30 DE LA NOCHE APROXIMADAMENTE DEL DIA 30 DE DICIEMBRE DE 2020; EL SEÑOR ESE DIA NO CONTESTO, PERO AL DIA SIGUIENTE EL MISMO LLAMO PARA QUE LE ENTREGARAMOS LAS LLAVES Y DIJO QUE ÉL YA NO RECIBIA EL LOCAL EN ESAS CONDICIONES, ÉL QUERIA MAS PLATA SABIENDO QUE HABIA UN ACUERDO PREVIO."-- QUINTO.- Bajo la gravedad de juramento afirmo que la presente Declaración sólo estará destinada a servir de prueba sumaria en asuntos que la ley autoriza esta clase de prueba, con destino a: JUZGADO 84 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ (TRANSITORIAMENTE JUZGADO 66 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS DE BOGOTÁ) RADICADO 11001-41-89-066-2021-002002-00--

El declarante le insistió al Notario para la elaboración y otorgamiento de la presente declaración (Artículo 10 Decreto 2150 de 1995, Art 7 Decreto 19 de 2012).- El declarante leyó y revisó cuidadosamente la totalidad de su exposición, la aprobó y firmó en señal de aceptación. Se le informa así mismo que cualquier cambio que desee hacerle al texto de la declaración, después de autorizada con la firma por el notario, IMPLICA LA ELABORACION DE UNA NUEVA, que causará nuevos impuestos y derechos notariales, que el interesado debe cancelar. En consecuencia, el Notario da fe de lo expuesto y firma conjuntamente. Se entrega la diligencia al interesado, en original y a su costa. TARIFA: 14.600 IVA 2.774 TOTAL: 17.374


1.033.680.952
DIEGO ALEJANDRO BERMUDEZ CRUZ
C.C. 1.033.680.952 DE BOGOTA


GABRIEL URIBE ROLDAN
Notario 50 Círculo de Bogotá, D.C.

Ofelia Paez


OK Escogida

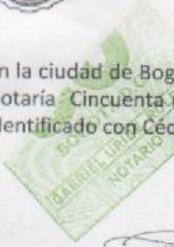


AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA DECLARACIÓN EXTRA-PROCESO



8702555

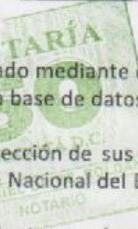
En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el once (11) de febrero de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: DIEGO ALEJANDRO BERMUDEZ CRUZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1033680952.



----- Firma autógrafa -----



Ovmndkn5qgzo
11/02/2022 - 16:56:44



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, forma parte de la declaración extra-proceso 720, rendida por el compareciente con destino a: JUZGADO 87 CIVIL MUNICIPAL.

GABRIEL URIBE ROLDAN

Notario Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: Ovmndkn5qgzo



whatsapp web x (1) WhatsApp x 472 rastreo de x Rastreo del pa: x Pronto Envíos x Rastrear Envío: x demanda - hej x 01 - 2021-002: x

https://pkge.net/es/parcel/RA297861377C0

pkge.net SERVICIOS DE ENTREGA REGISTRARSE ENTRAR

Introduzca el número de su paquete

La información todavía no ha sido recibida

RA297861377CO

Probablemente el paquete todavía no ha sido enviado

ACTUALIZAR EL ESTADO

Dirección del remitente:	—	Días en tránsito: 1
Servicio de entrega:	Colombia Post Enmendar	
Dirección del destinatario:	—	
Peso:	—	

¡Ingrese su correo electrónico y le enviaremos un mensaje tan pronto como recibamos nueva información sobre el paquete!

Su E-mail [OBTENER ACTUALIZACIONES](#) o a través de [f](#) [G+](#)

7 febrero 19:57 Rastreo empezado
Probablemente el paquete todavía no ha sido enviado

Reenviado

Doña Miriam , quiero comunicarle , que para hacerles entrega del contrato de arriendo para que sese tódo procedimiento sobre dicho contrato , es necesario que replantemos sobre lo acordado en el documento que firmamos y que uds. no cumplieron.

Nó pretendo llegar a conflictos judiciales , si no llegar a un acuerdo sobre el estado en que se encuentran los locales , y hacerle entrega a su esposo de las dichas mejoras que él colocó en dichos locales.

Okey....entonces espero que le diga a su esposo , que para que hablemos sobre el tema , ténga buen comportamiento y respeto , para que las cosas no lleguen a malos términos.

8:54 p. m.

Reenviado

8:54 p. m.

TRANSACCION EXITOSA

Fecha	13/01/2021
Hora	16:26:47
Terminal	298277
Convenio	ENERGIA - ENEL COBENSA MANUAL
Cod. Convenio	0266
Referencia	25416262
Valor	\$676.820
Transaccion	000124558873
Usuario	ESTELA APONTE APONTE MUOZ

Línea de atención
personalizada en
Bogotá: 7561616
Resto del País: 018000522222

Aquí también puede pagar su
tarjeta de
crédito y créditos de
consumo del
Banco Colpatria

BANCO COLPATRIA
VIGILADO SUPERINTENDENCIA
FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá D.C.

Señor:

Juez 84 civil municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado 66 de pequeñas causas y competencia múltiple de Bogotá D.C.

E.S.D.

Ref. Proceso ejecutivo Singular de Mínima Cuantía N° 2021-202 del Señor Álvaro Camargo Barrera contra Edgar Fulvio Rodriguez y Miriam Deicy Osorio Patiño

Yo Haymer Herison Guataquira Vaca, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, abogado en ejercicio, como apoderado de los señores Edgar Fulvio Rodriguez y Miriam Deicy Osorio Patiño, mayores de edad, vecinos y domiciliados en esta ciudad e identificados con la C.C. **79570209 de Bogotá D.C. y 52023654 de Bogotá D.C.**, respectivamente por medio del presente escrito y de manera respetuosa ante su despacho me permito elevar la contestación de la demanda contra el mandamiento con fecha 7 de Octubre del 2021, por lo siguientes motivos:

Hechos

Primera: Ciertamente existió dos contratos de arrendamiento de dos locales comerciales con identificación 9-34 / 9 -36 en la carrera 27 de Bogotá D.C.

Segunda: En los numerales 2, 3, 9 y 10 de la demanda son ciertos en fecha de creación primero de enero y vence 30 de diciembre del año en curso, existía la prórroga del contrato, **salvo el aviso de terminación por alguna de las partes; clausula decima cuarta de ambos contratos.**

Tercera: Frente al numeral 5 de la presente demanda, es cierto, **pero siempre y cuando no existan mejoras indispensables, que sean incluidas en la factura de cobro**, la cual deberá ser cubiertas por el arrendador como lo especifica la clausulas **novena de los presente contratos.**

Cuarta: Frente a la restitución, mencionadas en los numerales 6 y 13 de la presente demanda, se entrega el inmueble como fue entregado, se debe recordar varias circunstancias frente a esto, se recibió el inmueble, por el padre del señor demandante, ya que antes de firmar los presentes contratos con el mismo, ya se le pagaba canon de arrendamiento, al ascendiente del señor Álvaro, con el se llevaba 8 años de contrato de arrendamiento antes del nuevo arrendador, es decir que el demandante desconocía, el estado de los inmuebles, además con los nuevos contratos, no hizo inventario de entrega de los presentes; ahora con la entrega realizada actualmente, se le hizo mejoras más considerables, y que el arrendador en el contrato de pago además por consuno no se realizaron su cobro.

Las paredes solo estaban en pañete (primera línea de cemento), no tenía línea trifásica energética, resumiendo; ya que obviamente todo los arreglos realizados, eran autorizados por el señor arrendador en su momento.

A diferencia, el actual arrendador durante todo su tiempo de contrato nunca permitió alguna mejora, ni tampoco la realizó como argumenta.

Quinta: Las Cláusulas 7 y 13 de la presente demanda, son existentes en los contratos.

Sexta: Frente al numeral 15, No es cierto, no son los últimos tres años como informa el demandante, en el 2018 existieron dos meses, a final del año, que se le pago el canon de arrendamiento después del 5, por ende, el señor arrendador envió en el año 2019, el primer aviso de terminación de contrato; cuando se le informaba que si a la entrega del inmueble, él tomaba la decisión de continuar con el mismo contrato, y los arrendatarios siguieron teniendo el uso.

Séptima: Los numerales 19, 20 y 21, son ciertos.

Octava: El numeral 22, en el año 2020 se le canceló puntualmente los primeros 2 meses, que sucedió con la mora que afirma, el arrendador, si existió, por obvias razones, en ese año todos conocemos que entramos en cuarentenas estrictas, decretadas por el estado, es decir el establecimiento de comercio, **no tenía venta alguna**, el establecimiento de comercio es de venta al público de a pie; por ende, no podía cubrir sus obligaciones, tanto laborales, como sucede en este caso los cánones de arrendamiento a favor del demandante, se aclara que no quisieran pagarle, pero existió una fuerza mayor concreta que eximia muchas cosas. Ya que, si recordamos en el año 2020 de los 12 meses que tiene el mismo, se duró 4 meses, con cierres y cuarentenas, tanto sectorizadas como general. **Esos eran los cánones adeudados pero que no se le desconocían para su pago.**

Decima: El numeral 23, es cierto, efectivamente, el arrendador envió el desahucio y dio por terminado el contrato que suscita entre las partes. En la cual, la presente legislación con ese acto da concretamente por terminado, este tipo de contrato.

Once: El numeral 24, es cierto, el 25 septiembre del 2020 se hizo ese acuerdo de pago, después de una conciliación fallida, realizada por las partes, en el presente acuerdo se estipula, **la restitución de los inmuebles y el pago de los cánones adeudados del año 2020**, que no se pudieron pagar; no se menciona la terminación de los contratos, ya que, por el hecho señalado anteriormente, se dio por terminado el contrato unilateralmente.

Doce: El numeral 25, es cierto al arrendador se le cancelaron todos los cánones de arrendamiento adeudados.

Decima Tercera: Frente a los numerales 26 y 27, no es cierto, desde el 23 de diciembre, los arrendatarios, hicieron traslado de todas las pertenencias del inmueble, el día 24 de diciembre el señor arrendador, ya estaba iniciando obras de demolición sin la terminación de la respectiva mudanza, por ende, el arrendador por cuenta propia ya estaba recibiendo tácitamente el inmueble, el día 30 de diciembre se terminó con la totalidad de la mudanza, tal como lo afirman los testimonios, en las horas de la noche, pero el señor arrendador siendo tan tarde, no deseó recibir el inmueble; el 31 se le hizo la entrega de las llaves en su totalidad, con entrega del inmueble, no como menciona que se realizó el mes de enero. todo esto nos conlleva a decir que a la fecha él estaba incurriendo en mora, por no querer recibir el inmueble. Precisamente en el mes enero inicio su acoso, a no querer recibir el inmueble y devolverlo a los arrendatarios, con argumento de que le sean pagadas las reparaciones por incumplimiento del acuerdo.

El Problema del asunto y disgusto del arrendador, es el siguiente: debido al acuerdo de pago, firmado entre las partes, el señor arrendador se obligó a recibir el inmueble como estaba, **numeral 3 “se recibirán los inmuebles arrendados en el estado en que se encuentra, sin hacerle arreglos algunos”**. Pero como mencionan algunos de los testigos, que deseaba más dinero frente a los arreglos o estados de los inmuebles, es decir que no quería recibir el inmueble hasta que le dieran más dinero o modificara el acuerdo respectivo.

Decima cuarta: En los numerales 28 y 29, es cierto el señor se comunicó con la señora Miriam, ella le informo que se anunciara con Don Edgar ya que ella estaba encargada en una venta; en dicha conversación telefónica el Señor Edgar le recordó, el numeral que se menciona en el acápite anterior, así que por favor cumpla con el mismo, que deje de resaltar que debemos darle dinero de los inmuebles ya que firmamos un acuerdo y estamos cumpliendo, cumpla con su parte y entréguenos, el documento que nos corresponde.

En las mismas fechas, el señor arrendador envió a su hijo personalmente a devolverle las llaves a la señora Miriam Osorio, argumentando que no recibía el inmueble, ya que esas llaves no corresponden al mismo; la señora Miriam, mencionándole que no recibe las llaves ya que nosotros no tenemos ya ninguna relación contractual, simplemente cumpla con su parte.

Decima Quinta: Frente al numeral 30, no es cierto, el señor arrendador ya estaba ingresando al inmueble desde el mes de diciembre, con sus maestros haciendo arreglos y demoliciones.

Decima Sexta: Frente al numeral 31, hasta el momento, no tenemos conocimiento de que les llegase a mis poderdantes, por lo siguiente: 1. No es correo certificado en el cual exista que fue realmente entregado, 2. En la página de la entidad de mensajería, no tiene constancia de recibido dicho documento.

Decima Séptima: En los numerales 32 y 33, frente al incumplimiento, se anula el acuerdo de pago, **mas no revive un contrato que se dio por terminado por el arrendador, es mas es un acuerdo de pago de cánones y entrega, mas no de prórroga del contrato de arrendamiento.**

En estos numerales no existe incumplimiento por los arrendatarios ya que cumplieron a cabalidad con el mismo, aquí existe mala fe de una de las partes por querer prolongar un pago inexistente al no estar de acuerdo frente a un contrato firmado.

Decima Octava: los numerales 34, 35 y 36, se refieren al consumo de energía y su facturación, vale recordar que la factura que nos correspondía en el mes de diciembre fue cancelada, ya que esta empresa envía factura cada dos meses, es decir la que nos acobijaba, con la terminación del contrato unilateral; la factura que nos tocaba pagar estaba de octubre a diciembre.

Ahora el 16 de febrero del 2021, mis poderdantes no tenían ninguna relación contractual, tampoco teníamos el uso del inmueble. En estos numerales, nos damos cuenta de que realmente desean cobrar cosas que ya no son participes mis poderdantes. O que no existe una coherencia frente a las fechas estipuladas por el demandante tanto para este ítem como para la mención de incumplimiento expuesta por el mismo.

Reiteramos el pago de la factura de energía del mes de diciembre que nos correspondía, fue cancelada y que tenía plazo en el mes de enero, por un valor de seiscientos setenta y seis mil ochocientos veinte pesos. El porqué de esta factura diferente a la mencionada por la parte actora es debido el tipo de cobro realizado por la entidad, ya que ese recibo equivale a cada dos meses y mensual, esta era de octubre a diciembre. Diferente es la factura que vence en el mes de febrero.

Decima Novena: Frente a los numerales 37 y 38 del recibo de acueducto y alcantarillado es el cobro o periodo de diciembre a febrero, **no el periodo de octubre a diciembre como lo mencionan,** es decir que no es como lo insinúa el arrendador; nunca nos ha informado de dicha factura hasta el día de hoy en la presente litis; de todas maneras al señor se le mencionó la entrega de cuatrocientos mil pesos, para el pago de algún servicio público que quedara pendiente, y que no tengamos conocimiento; él no los quiso recibir argumentando y reiterando como las anteriores premisas, que no entregaba paz y salvo si no le daba dinero de reparaciones y recibos completos, ya que no nos corresponde pagar recibos del año 2021, cuando no se posee dicho inmueble, y tampoco saltarnos por gusto del señor un acuerdo que nos obliga a ambos, más que durante más de 20 años se le pago cumplidamente el canon, se mejoró el bien y no quiso reconocer las mejoras indispensables que le corresponden a él. Lo cual nos a interpretar que el señor quiere causar mora y perjuicio en contra de los arrendatarios en su momento.

Vigésima: Frente al numeral 41, no es cierto, el cumplimiento del contrato de los arrendatarios existió, diferente es hacer creer incumplimiento; ahora, si existiera incumplimiento decretado por el juez, **muy claro estipula el acuerdo de pago, “en caso contrario de incumplimiento se rompe el presente acuerdo y da causal de mérito ejecutivo por parte del arrendador el cual solicitará la restitución de los inmuebles (caso que no existe ya que tiene entrega y está en poder del propietario) y cobro de los cánones adeudados (mencionados cánones ya cancelados).**

No se ve específicamente y tampoco por lógica jurídica, que reviva, prorrogue o renueve, mencionados contratos de arrendamiento para el mes de enero, ya que los mismos en este momento por causal de desahucio se dieron por terminados. Para que la cláusula trece sea revivida y anexada. Así el acuerdo sea terminado no genera vida a un contrato ya inexistente. No genera retroactividad.

Pretensiones de la parte demandante

Nos oponemos a todas las pretensiones exhibidas en la presente demanda, ya que las mismas no son fundamento y resultado en la litis.

Excepciones de fondo

Solicito de manera respetuosa que se revoque, el mandamiento ejecutivo de fecha 7 octubre del 2021, por contrato de arrendamiento inexistente, causa y objeto contractual terminado, por ende, obligación inexistente, en consecuencia, por la terminación contractual unilateralmente; cumplimiento cabal de acuerdo de pago que está fundamentado el mismo; por el cual la presente litis no tiene cimiento sustancial de mandamiento de pago ni de proceso ejecutivo a resolver.

Fundamento de las excepciones

Como inicio de fundamentación con lo mencionado en el ítem de excepción expuesto por nosotros va a ser el siguiente:

Los contratos de arrendamiento identificados en los inmuebles carrera 27 N 9 -34 y 9-36 del mismo inmueble. **En el mes de enero estos contratos ya estaban terminados e inexistentes por la misma causal de terminación unilateral.**

1. Los contratos que se encuentran en el despacho tienen una causa y un objeto totalmente terminados, los cuales son requisitos indispensables para este tipo de acto jurídico, por ende, nos permite concluir que las obligaciones de estos contratos no existen para ninguna de las dos partes, esto es sin vigencia en realidad contractual.
2. Los contratos de arrendamiento se encontraban estipulados con vigencia anual, además, los mismos podían ser prorrogados anualmente, tal como se encuentra mencionado ante su despacho; ahora, el señor accionante, en este caso arrendador, elevó el desahucio que se encuentra tipificado en los artículos 2034 del C.C., artículo 520 del Decreto 410 de 1971, con las comunicaciones enviadas el día 05 de junio del 2020, cumpliendo a cabalidad con los 6 meses de antelación.
3. Con base en esto el desahucio dominante, nos da aviso la terminación de dichos contratos en el mes de diciembre del 2020, mes en el cual por efectos contractuales se dieron por terminados. Entonces en el mes de enero no existía relación o vínculo jurídico contractual como primera medida, segunda medida, no existía objeto de contrato, por ultima la causa del contrato que fue consumada por la terminación de este.
4. Ahora no es de desconocer que, debido a la pandemia y a los cierres programados de esa época, fueron atrasados los cánones de arrendamiento a favor del arrendador, por ende, las partes en el acuerdo de pago (que se refiere más adelante) firmado el día 25 de septiembre del 2020 en forma consuno, decidieron pagarle todos los cánones adeudados al arrendador, entregar el inmueble; mas no la terminación del contrato, ya que estos fueron concluidos por aviso de desahucio, los mismos que al llegar el mes de diciembre no sigue su vínculo ni obligaciones contractuales
5. Que significa estas acciones realizadas por las partes en el contrato,
 - 5.1. Por lógica y obvias razones, tanto la terminación unilateral por el arrendador, además, con el acuerdo realizado, para adecuar la terminación solicitada, permite darle fin al contrato de arrendamiento en el mes de diciembre en su integridad, que nos conlleva al siguiente

concepto de *“Una de las causas de terminación del contrato es el fin o término del plazo celebrado en el contrato, como pudiera ser un contrato de arrendamiento celebrado a un lapso de un año, llegado el final de plazo se terminará el contrato siempre y cuando no se dé la prórroga del mismo. Al respecto cabe hacer la mención que el plazo es un lapso de tiempo y el término es el final del plazo. Por lo que todos los contratos están sujetos a un ámbito temporal de validez, su duración no puede ser perpetua, tienen una vida en el tiempo y en el espacio al cabo del cual se verán extinguidos”*.¹

- 5.2. Este plazo, ejecutado como la norma lo tipifica es desde el momento en que se realizó, con la base del artículo 518 y 520 del código de comercio, cumplió con la finalidad esperada por el accionante.
6. Con base en la actividad contractual **Recuérdese al respecto que la Corte ha señalado, en forma insistente, que “[p]or norma de derecho sustancial, se entienden aquellas que ‘en razón de una situación fáctica concreta, declaran, crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas también concretas entre las personas implicadas en tal situación’ (...)**”², es decir que la aplicación de extinción de la relación jurídica Inter partes de la litis en su despacho terminó desde el momento del desahucio; además alcanzando el día de finalización de los contratos.
7. Finalmente, “término del contrato. en todo caso, vencido el plazo inicialmente pactado, si las partes no han establecido prorrogas subsiguientes, el contrato debe declararse terminado mediante desahucio, dentro de los términos de los artículos 2009 y 2034 del código civil”³

Ahora, referente al acuerdo de pago realizado por las partes, donde se alega incumplimiento y pretenden volver a la vida jurídica, un contrato ya terminado en todas sus formas.

1. Se firmo el acuerdo de pago, el día 25 de septiembre del 2020 en la cual **su función principal fue el pago de los cánones adeudados de ese año y la restitución de los inmuebles**, frente a esto mencionamos que la función principal de un acuerdo de pago es la siguiente: “Un acuerdo de pago o convenio de pago es un documento mediante el cual acreedor y deudor **llegan a un acuerdo para saldar una deuda**.

Los convenios de pago son habituales en aquellos casos en los que la persona que debe dinero (deudor) ha incumplido o ha impagado montos de dinero a la persona que reclama el dinero (acreedor).

La razón de ser del convenio de pago es establecer nuevas condiciones que faciliten el pago al deudor. Así pues, a priori, es beneficioso para el deudor ya que se enfrenta a mejores condiciones. Sin embargo, también es beneficioso para el acreedor. Ya que, si bien es cierto que el acreedor debe ceder en algunas cláusulas, dada la situación financiera del deudor, será más probable que recupere su dinero tras la firma del acuerdo. En consecuencia, puede que algunas condiciones del contrato original desaparezcan para dar cabida a otras nuevas que recoge el convenio de pago.

Siempre y cuando las partes lo firmen y, por tanto, estén conformes el documento correspondiente al acuerdo de pago tiene plena efectividad legal”⁴.

2. De acuerdo con la definición y función en los hechos que suscitan en este proceso, básicamente este acuerdo de pago se rige en el tiempo y finalidad de este, esto en mención, las partes en el contrato identificado como acuerdo de pago tenían como objeto principal, **pago de los cánones adeudados que**

¹ <http://derechoglobal.cucsh.udg.mx/index.php/DG/article/view/359/531>

² Sentencia de casación N° 1999-3339, Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, M.P. Arturo Solarte Rodriguez.

³ Contrato de arrendamiento, Fabio Naranjo Ochoa, pag.231, editorial biblioteca jurídica Dike.

⁴ [Acuerdo de pago - Qué es, definición y concepto | Economipedia](#)

eran en su totalidad los del año 2020, incluyendo el mes de diciembre; los cuales se cumplieron según lo expuesto por la demandante en el numeral 25 de su escrito. La segunda era la entrega del inmueble al arrendador y dueño del inmueble, la cual existe descrita como incumplida en la presente acción.

3. Ahora, si nos fijamos en la parte final del acuerdo de pago, **“en caso contrario de incumplimiento se rompe el presente acuerdo y da causal de mérito ejecutivo por parte del arrendador el cual solicitara la restitución de los inmuebles y cobro de los cánones adeudados.”** Esto con lleva e interpreta jurídicamente según lo basado en el mismo contrato y mencionado en los numerales anteriores, que la base de la acción ejecutiva se debe realizar por dos cosas o en su defecto por una:
 - 3.1. Cobrar los cánones de arrendamiento dejados de percibir en el año 2020, los cuales fueron requisito indispensable para la creación de dicho acuerdo.
 - 3.2. La restitución del inmueble en su totalidad. Que se realizó, mencionado en el acápite de hechos por el suscrito, además por la togada en su demanda y subsanación de esta. Fecha en la cual por las partes esta discusión que tendrá que ser probada por ambas partes.
4. Dicho esto, actualmente los demandados han cumplido totalmente con dicho acuerdo, se le pagaron todos los cánones de arrendamiento y la entrega del inmueble, la tenencia actual esta a favor del arrendador.
5. Es muy diferente que el señor arrendador este alegando un dinero inexistente por querer cubrir la insatisfacción del acuerdo que firmó con mis poderdantes, ya que desea que le cubran mejoras del inmueble como manifiesta en la carta supuestamente enviada; y un mensaje de datos, ya que el acuerdo disponía en su numeral 3, el recibir el inmueble tal como estaba, además, en primera medida no existió inventario por parte del arrendador que mencione el estado del inmueble en que lo entrega, la norma indica que al no existir dicho inventario, se tomara entregado el inmueble en un estado regular. Artículo 2005 numeral 2. Y así sucedió ya que antes de ser el nuevo arrendador ya existía otro contrato con su progenitor.
6. Que conlleva esto, básicamente y en pocas palabras que la acción ejecutiva que debió manifestar, y elevarla por algún concepto de los numerales 3.1 y 3.2 del presente escrito.
7. En ningún momento del acuerdo de pago manifiesta que el incumplimiento, da vida jurídica al contrato de arrendamiento ni a las cláusulas penales informadas al despacho. Como se menciona en numeral 1 inciso 3 de este título.
8. Con base en lo anterior, el señor Arrendador desde el momento en que inició obra estando en mudanza para entrega o restitución; además el retraso del paz y salvo, **nos con lleva, a la aplicación del artículo 1609 la ley 57 de 1887, excepción de contrato no cumplido.**
9. Ahora, si el arrendador se refiere a la mora de entrega y con base en ella quiere hacer valer dicha sanción, realmente no es existente, en este proceso, ¿por qué? Si el arrendador no le fue entregado el inmueble el 30 de diciembre, como se argumenta tuvo que haber realizado el procedimiento especificado en el artículo 2007 del código civil, especificando la mora de entrega. Hasta el momento en este proceso y con argumentos de la parte actora no existe, ni se presume este suceso, es decir que realmente se realizó la entrega como era.
10. Además, con la entrega de las llaves tampoco se incurrió en mora tal como es aplicado en el artículo 2006 de la ley 57 de 1887.

Frente a los servicios públicos en la cual la parte demandante, nos permitimos aportar lo siguiente:

1. El recibo de la energía pública, emitido por la entidad Enel, tiene como base para el incremento sustancial después de un pago constante y promedio de

seiscientos mil a setecientos mil pesos, ese incremento según lo argumentado por la parte actora en su escrito, fue por un retiro de contador, entonces nos permite concluir que tuvieron que hacer una mejora indispensable, y como sabemos y lo estipula la norma dichas mejoras deben ser cubiertas por el arrendador, razón por lo que desconocemos, el cobro a favor de nosotros. Puede ser que alguien o la misma empresa solicito este tipo de mejora a favor del inmueble.

2. Actualmente y como se mencionó en los hechos de este escrito, realizamos el pago de dicha factura tal como consta en la parte probatoria.
3. Ahora el recibo de acueducto y alcantarillado, el señor arrendador menciona que debe ser cancelado todo el recibo, por un valor de ochocientos mil pesos, promedio, vale recordar que esta entidad, cobra meses adelantado según el promedio que aparezca en el contador, esto es mencionado en el contrato que se firma, con la misma entidad, cuando se instaura este servicio.
4. Dicho esto, la entidad facturo el mes de diciembre hasta febrero del 2021, se le menciona al señor entregarle los cuatrocientos mil pesos que le atañe, no accedió a dicha solicitud y lo único que menciona, esto se resuelve jurídicamente. Lo que actualmente genera mora en cumplimiento de contrato por parte del demandante.

Pretensiones

Solicitamos de manera respetuosa ante su despacho lo siguiente:

Primera: Se revoque el mandamiento de pago emitido por el despacho el día 7 de octubre del 2021. Por inexistencia de contratos de arrendamiento del mes de enero, así como los cánones elevados y cláusulas sancionatorias, incluyendo los servicios públicos mencionados.

Segunda: Se declare el cumplimiento del acuerdo de pago y entrega de restitución por parte de los demandantes.

Tercera: Se dé por terminado la presente litis en contra de mis mandantes

Cuarta: Se entregue paz y salvo por el despacho frente a la situación, de los presentes contratos en los cuales ya que no existe relación contractual por las partes en el sumario.

Quinta: Se levante toda medida cautelar que en este en contra de los bienes de mis mandantes.

Sexta: Condene en costas y demás impuestos adyacentes del proceso a la parte demandante.

Pruebas

Solicito su señoría en forma respetuosa que se realice y se tenga en cuenta en carácter probatorio lo siguiente:

Documentales

1. Testimonios extrajudicial del señor Diego Alejandro Bermúdez Cruz, expuesto en la notaria 50 del circulo de Bogotá D.C.
2. Constancia de correo entrega emitido por la entidad competente
3. Recibo de pago de servicios públicos
4. Mensaje de datos.

Interrogatorio de parte

Solicitamos su señoría que tenga como interrogatorio de parte a los señores demandados en la presente acción los señores Edgar Fulvio Rodriguez y Miriam Deicy Osorio Patiño.

Testimoniales:

Solicito de manera respetuosa que sean llamados a rendir testimonio los señores:

- Juan Jhon Vargas Vergel, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.094.832.693 de Puerto Santander. Domicilio carrera 23bis #5-28 barrio el progreso.
Correo electrónico Jjvargasvergel@gmail.com
- Alfonso Ceballos Guerrero, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.113.303.936 de Sevilla. Domicilio carrera 27 # 8-81 apartamento 505.
Correo electrónico ponchuceballos210@gmail.com

Oficio

Solicitamos su señoría que, por medio de su despacho, sean oficiadas las siguientes entidades públicas:

- La empresa de energía Enel, para que por medio de ella nos entreguen en forma detallada, la razón de esta factura, su procedimiento, la solicitud realizada de mejora de esta, un informe completo detallado de dicha acción.
- Se oficie a la alcaldía delegada o autoridad competente, en referencia de la licencia de remodelación total y creación de niveles adicionales del inmueble, además el funcionamiento del centro comercial que actualmente se encuentra; para que la misma nos determine una fecha promedio de inicio de obra, la cual nos puede dar claridad frente a los hechos suscitados entre las partes.

Fundamento de derecho

Se invoca con fundamento en derecho los artículos 1609, 2006, 2007, 2009, 2034 del C.C. y demás normas subsiguientes; artículo 518, 520 Decreto 410 de 1971, demás normas subsiguientes; Sentencia de casación N° 1999-3339, Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, M.P. Arturo Solarte Rodriguez.

Competencia y cuantía

A la presente solicitud, en su tramite indicado en los artículos 422, subsiguientes; artículo 17, 25, 28 y subsiguientes del código general del proceso, decreto 806 del 2020.

Anexos

Me permito aportar en los anexos los documentos referidos en el acápite de pruebas.

Poder otorgado por los demandados reposa en el expediente.

Notificaciones

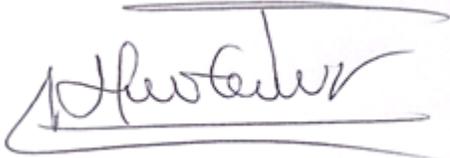
El demandante el señor Álvaro Camargo Barrera, recibe las presentes notificaciones en la calle 59 N° 56-63 interior 7 apto 1127 conjunto residencial parques de San Nicolas de Bogotá D.C., correo electrónico alvaro.camargo54@gmail.com.

Mis poderdantes, reciben notificaciones en Calle 5 A N° 22 A – 32 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico servicio@casadelalicuadoraindustrial.com

El suscrito, recibe notificaciones en la secretaria del despacho o en la calle 11 N° 26 – 04 piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico gerencia@derechoinmobiliario.com.co , celular 3112910229.

Del señor juez,

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Herison Guataquira Vaca', enclosed within a faint rectangular border.

Haymer Herison Guataquira Vaca

C.C. 1032390238 de Bogotá D.C.

T.P. 341159 de HCSJ

Correo: gerencia@derechoinmobiliario.com.co