

Señora:

Juez 60 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.

E. S. D.

Proceso: Verbal
Demandante: Zavoli Colombia SAS
Demandado: Ernesto Sierra y Cia Ltda
Radicado: 2018 – 00759
Asunto: **CONTESTACIÓN DEMANDA**

ALEXANDER RAMOS MESA, varón, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con C.C. No. 80.756.259 de Bogotá D.C. y T.P. No. 198.349 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial de la demandada en reconvencción, respetuosamente me dirijo a usted, dentro del término legal con el propósito de **CONETSTAR DEMANDA DE RECONVENCIÓN**.

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

AL HECHO SEGUNDO: No es cierto, el bien inmueble arrendado no se encontraba en condiciones que permitieran el uso para el cual fue arrendado, pues el mismo contaba con serios problemas de filtraciones de aguas lluvias a consecuencia del precario estado del tejado, humedades, alcantarillado insuficiente para evacuar las aguas residuales, incluso cuando llovía, las aguas residuales externas ingresaban al inmueble e invadía con fluidos y olores ofensivos. Súmese que las instalaciones eléctricas internas del inmueble tampoco cumplían con la *Reglamentación Técnica de Instalaciones Eléctricas – RETIE*. Es así, como ninguna de las anteriores situaciones, fue atendida de manera oportuna ni efectiva por parte del arrendador, embarazando de esta forma el uso del inmueble, ya que sin las condiciones mínimas para poder permanecer en él, era imposible su utilización para el objeto que fue contratado.

AL HECHO TERCERO: Es cierto.

AL HECHO CUARTO: No me consta, es un hecho ajeno a mi representada.

AL HECHO QUINTO: No es cierto, ZAVOLI COLOMBIA S.A.S., no ha actuado de forma temeraria ni de mala fe, pues en múltiples oportunidades requirió al arrendador para que efectuara las reparaciones necesarias para hacer uso del inmueble para el objeto que fue contratado. adicionalmente no se conocen ni reconocen comisiones por arrendamiento pactadas entre esta y su mandante, menos fechas de vencimiento y en consecuencia intereses que jamás han sido convenidos. Adicionalmente, recuérdese que la misma inmobiliaria recibió el inmueble el 5 de septiembre de 2018.

AL HECHO SEXTO: No es cierto, es una apreciación subjetiva del demandante en reconvencción. Al contrario, si existió una causal de terminación a favor del arrendatario, la cual fue el embarazo de la cosa para su uso.

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto, y no sobra recordar que es obligación del arrendador de mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto.

AL HECHO NOVENO: No es cierto, el negocio entre ZAVOLI COLOMBIA S.A.S. y FACTORY GAS S.A.S., tuvo como base, la permanencia del negocio en el mismo inmueble arrendado por parte de ERNESTO SIERRA & CIA LTDA, como quiera que allí se venía ejecutando idéntica actividad comercial.

Uso y condiciones de la bodega que fueron ampliamente avaladas por el arrendador y que al inicio se obligó a subsanar debido a sus precarias condiciones físicas al momento de la entrega, distinto fue que no lo realizó en oportuna, completa y debida forma.

AL HECHO DÉCIMO: No es cierto, se recuerda, que es obligación del arrendador de mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: No es cierto, y se recuerda que la certificación RETIE deviene de la correcta instalación de redes eléctricas internas conforme a la *Reglamentación Técnica de Instalaciones Eléctricas – RETIE*, las cuales de acuerdo a las reglas de la experiencia, no deben estar expuestas a filtraciones de agua.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: No es cierto, se desconoce y se supone que fue lícita el certificado inicial; sin embargo, la segunda parte, esto es, la obtención del certificado RETIE por parte de ZAVOLI COLOMBIA S.A.S, no fue posible debido a las precarias condiciones de las redes eléctricas internas de la bodega arrendada.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No es cierto, lo que se ha insistido es que el inmueble no cuenta con la infraestructura idónea de instalaciones eléctricas que permitieran la obtención de la certificación RETIE.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto, es obligación del arrendador de mantener el inmueble en estado de servir para el fin que ha sido arrendado y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, obligaciones que no fueron cumplidas como quiera que las reparaciones jamás fueron suficientes para conjurar las graves afectaciones de la parte hidráulica, eléctrica y de infraestructura afectada por humedades.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: No es cierto, el arrendatario insistió de manera recurrente para hacer entrega del inmueble a la arrendadora, tras no encontrar respuesta satisfactoria a los múltiples requerimientos para efectuar las reparaciones locativas necesarias para operar el negocio. Adicionalmente téngase por confeso en cuanto al pago efectivo de los cánones de arrendamiento pagados por la aseguradora.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: No es cierto, pues ni es imaginaria ni molesta la actuación de mi representada, ya que la sociedad arrendadora no cumplió con su obligación principal de mantener el inmueble en estado de servir para el fin que fue arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. En cuanto al retiro del inmueble por parte del propietario, no es de resorte de mi mandante la fuga de clientes insatisfechos.

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto, pues no se conoce ni reconoce relación contractual entre la demandante en reconvención y su mandante, adicionalmente, no se reconocen ni causaron perjuicios extrapatrimoniales.

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

*Me opongo a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, con base en las **EXCEPCIONES DE MÉRITO** que se formulan en este escrito.*

EXCEPCIÓN DE MÉRITO

- I. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO (Artículo 1609 C. civil) POR PARTE DE LA ARRENDADORA (Asegurada) – JUSTA CAUSA PARA TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA ARRENDATARIA E***

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN RECLAMADA COMO CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO

MARCO NORMATIVO DE LA EXCEPCIÓN

El contrato de arrendamiento es, por definición, de los que denominamos sinalagmáticos perfectos, pues como reza el artículo **1973 del Código Civil**, el arrendamiento “es un contrato en que las **dos partes se obligan recíprocamente**, la una a conceder el goce de una cosa, o ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”

En este tipo de contratos, sinalagmáticos perfectos, hay un principio que indica que **LA MORA PURGA LA MORA**, que en el código civil colombiano se encuentra establecido en el artículo **1609 del Código Civil**, y que reza que **“EN LOS CONTRATOS BILATERALES NINGUNO DE LOS CONTRATANTES ESTÁ EN MORA DEJANDO DE CUMPLIR LO PACTADO, MIENTRAS EL OTRO NO CUMPLA POR SU PARTE, O NO SE ALLANA A CUMPLIRLO EN LA FORMA Y TIEMPO ESTABLECIDOS”** (el destacado es mío).

El artículo **1982 del Código Civil**, menciona como **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. **A MANTENERLA EN ESTADO DE SERVIR PARA EL FIN A QUE HA SIDO ARRENDADA**
3. **A LIBRAR AL ARRENDATARIO DE TODA TURBACIÓN O EMBARAZO** en el goce de la cosa arrendada.

El artículo **1985 ib**, indica que **LA OBLIGACIÓN DE MANTENER LA COSA ARRENDADA EN BUEN ESTADO** consiste en hacer, durante el arriendo, **REPARACIONES NECESARIAS**.

Seguidamente, el artículo **1986** del mismo código, indica que:

*“El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, **no podrá**, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, **ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella**.*

Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; **PERO TENDRÁ DERECHO A QUE SE LE REBAJE ENTRE TANTO EL PRECIO O RENTA, A PROPORCIÓN DE LA PARTE QUE FUERE**.

Y si estas reparaciones recaen sobre gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, PODRÁ EL ARRENDATARIO DAR POR TERMINADO EL ARRENDAMIENTO. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que NO PUEDA SUBSISTIR EL ARRENDAMIENTO SIN GRAVE MOLESTIA O PERJUICIO DEL ARRENDATARIO”. (El destacado es mío).

Por último, el artículo **1990** establece que:

“El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, SI EL MAL ESTADO O CALIDAD DE LA COSA LE IMPIDE HACER DE ELLA EL USO PARA QUE HA SIDO ARRENDADA, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario”. (El destacado es mío).

POR ÚLTIMO, se debe tener en cuenta el RETIE, que es el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas y fue creado por el Decreto 18039 de 2004, del Ministerio de Minas y Energía, cuyo objetivo es establecer medidas que garanticen la seguridad de las personas, vida animal y vegetal y la preservación del medio ambiente, previniendo, minimizando o eliminado los riesgos de origen eléctrico Y ES DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO EN COLOMBIA.

La bodega, NO CONTABA CON EL RETIE, o el que tuvo era presuntamente falso o irregular, y NO SE PODÍA CERTIFICAR EL NUEVO RETIE SIN QUE EL ARRENDADOR ADELANTARA LAS OBRAS ELÉCTRICAS QUE SON DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO EN COLOMBIA.

- **HECHOS BAJO LOS CUALES SE FUNDAMENTAN LAS EXCEPCIONES, Y QUE TIENEN COMO BASE EL MARCO NORMATIVO ANTES CITADO.**

Teniendo como base el anterior marco normativo, es la **ARRENDADORA** la que adeudaría a mi cliente **LOS PERJUICIOS POR NO MANTENER LA COSA PARA HACER USO DE ELLA PARA EL FIN PARA EL QUE FUE ARRENDADA**, que no era otro distinto que un **TALLER PARA INSTALACIÓN DE GAS**, como se enumera en los siguientes hechos:

1. **EL DÍA 31 DE MAYO DE 2018, ZAVOLI**, remite a los correos sonifranco@yahoo.es y gerencia03@ernestosierra.com.co, una comunicación denominada **TERMINACIÓN DE CONTRATO ZAVOLI COLOMBIA SAS**, donde se enfatiza en que **DESPUÉS DE INNUMERABLES LLAMADAS TELEFÓNICAS Y MENSAJES DE WHATSAPP SIN RESPUESTA**, y ante **LA FALTA DE INTERÉS DEMOSTRADA POR USTEDES Y EL GRAVE PROBLEMA DEL RETIE** en la bodega de la calle 64 No. 28B del barrio 7 de agosto, informándoles que a partir de la fecha se cierra la actividad comercial de la compañía, y que el retié es un certificado técnico sin el cual no es posible continuar con la actividad comercial. **EL RETIE**, además **obedece a obras de infraestructura que debe tener el inmueble arrendado y que pertenecen al inmueble arrendado**, por lo cual, y al no contar con ello, **NO SE PUEDE MANTENER EL INMUEBLE PARA EL USO PARA EL QUE FUE ARRENDADA.**

Pese a que este fue el motivo principal que **FACULTABA A MIS CLIENTES PARA DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, como en efecto se demandó, demanda que estaba suspendida en el Juzgado 78 Civil Municipal de Bogotá D.C., porque por mutuo acuerdo se entregó el inmueble, de **MALA FE, AHORA PRESIONANDO A LOS CODEUDORES, LA ARRENDADORA SE HACE EL DE LA VISTA GORDA CON SUS OBLIGACIONES, NOTIFICA EL SINIESTRO Y COBRA DE MALA FE, DINERO A LA ASEGURADORA A PESAR DE LOS GRAVES Y REITERADOS INCUMPLIMIENTOS QUE SE INDICARÁN A CONTINUACIÓN.**

2. **DESDE EL DÍA 1 DE AGOSTO DE 2017**, es decir, **9 MESES ANTES DE NOTIFICAR LA TERMINACIÓN DEFINITIVA POR EL CONSTANTE Y DESPREOCUPADO INCUMPLIMIENTO** por parte de la arrendadora, se les pide un aumento menor al estipulado contractualmente, pero adicionalmente se les indicó que **“ESTAMOS A UN**

MES DE CUMPLIR EL AÑO DEL CONTRATO Y A LA FECHA NO SE HA REALIZADO NINGUNO DE LOS TRABAJOS QUE QUEDARON PENDIENTES EN EL INVENTARIO QUE USTEDES HICIERON

3. El mencionado **INVENTARIO**, y el cual se aporta al presente memorial, fue **FIRMADO EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2016** y en este, en el acápite de **OBSERVACIONES DEL INQUILINO** se dejó constancia de lo siguiente por parte de mis clientes:

“Queda pendiente arreglo de las instalaciones:

- tejas
- Cañerías
- Humedades

En un segundo momento se enviará mail por información y petición de arreglos”

4. De los hechos 2 y 3, podemos verificar el **GRAVE, DESPREOCUPADO Y REITERADO INCUMPLIMIENTO** por parte del arrendador en la obligación de hacer las reparaciones necesarias, tal como se lo impone el artículo 1985.

5. Ese incumplimiento es **RECONOCIDO** por la misma **ARRENDADORA**, pues al contestar la comunicación referida en el numeral 2º, que vale aclarar **RESPONDIÓ UN MES Y DOS DÍAS DESPUÉS** (es decir, más de 10 meses después de haberse indicado en el inventario las falencias que debían ser arregladas), indica que no accede a la súplica de reducción de incremento, y **sin sonrojo, indica lo siguiente:**

“En cuanto a la solicitud de reparaciones, la propietaria no niega que es un inmueble antiguo y que hay que ejecutarlas, por consiguiente **REQUIERE DEL INCREMENTO PARA REALIZARLAS PAULATINAMENTE**” (el destacado es mío).

6. **EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017**, es decir, **YA PASADO UN AÑO DESDE QUE SE FIRMÓ EL INVENTARIO DONDE SE DEJARON LAS OBSERVACIONES DEL ARRENDATARIO**, Zavoli remite a la arrendadora un correo electrónico en el que se adjunta comunicado sobre la situación del arriendo, factura de los andamios utilizados en la **UNICA** reparación efectuada (mal efectuada valga aclarar) hace 3 meses, y comunicado de la Empresa de Acueducto de Bogotá, **ANEXANDO 6 ARCHIVOS A DICHO CORREO.**, y que se anexan a la presente, y que se sintetizan así:

Primer documento (5 hojas) de fecha 28 de septiembre de 2017, donde se indica la situación actual del inmueble, se indicó que desde el 1º de septiembre de **2016**, la inmobiliaria con un perito había diagnosticado el estado del inmueble y el precario estado en que se encontraban los techos de la bodega, oficinas, múltiples e insalubres humedades, y el **PÉSIMO ESTADO DE LAS CAÑERÍAS, QUE YA A ESE TIEMPO, SEPTIEMBRE DE 2016, o sea, HACÍA MÁS DE UN AÑO DESDE QUE INICIÓ EL CONTRATO Y SE DEJÓ ESO EN EL INVENTARIO, Y QUE SE TOMÓ BAJO PROMESA QUE ESOS ARREGLOS SE HARÍAN EN POCOS MESES.** Se indican a lo largo de 4 páginas los múltiples problemas, daños, los **PERJUICIOS** ocasionados a los equipos electrónicos. **LAS CAÍDAS DE LAS TEJAS** (lo que pudo ocasionar daños irreparables en el talento humano de la empresa), **QUE SE REPARARON CON ANDAMIOS ALQUILADOS POR ZAVOLI**, Dinero que nunca fue reembolsado por \$150.000.00.

ADICIONAL y MÁS GRAVE AÚN, se informa que la **VISITA TÉCNICA DE FENOSA**, estableció que **LA BODEGA NO CUMPLE CON LAS EXIGENCIAS TÉCNICAS** para operar la empresa que se tomó, es decir, que la bodega **NO PODÍA CONTINUARSE UTILIZANDO**

PARA EL FIN PARA EL CUAL FUE ARRENDADA, causa para dar por terminado por justa causa el contrato **Y QUE FUE INFORMADA DESDE EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2017**, es decir, **OCHO MESES ANTES DE TENER QUE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE MANERA UNILATERAL POR CONSTANTE Y GRAVE INCUMPLIMIENTO**, al no mantener la bodega en buen estado, y mucho menos, en el estado de funcionar para el fin con la que fue arrendada.

SE SUMA, que el personal que enviaban a arreglar un techo de gran altura **NO CONTABA CON LOS CURSOS PARA TRABAJOS EN ALTURAS**.

Un **segundo documento de una hoja**, de fecha **9 de octubre de 2017**, en el que se indica a la arrendadora que para las reparaciones **LOCATIVAS QUE SE VIENEN EXIGIENDO DESDE HACE MÁS DE UN AÑO** requeríamos: Definición de zonas de trabajo con demarcación, horarios de trabajo y curso de alturas y ARL de los operarios.

7. **EL 25 DE OCTUBRE VUELVE Y SE REQUIERE** por correo electrónico, preguntando **¿QUÉ HA PASADO CON LOS ARREGLOS DEL LOCAL?** Indicando que tanto Fenosa como Icontec requieren los arreglos **SO PENA DE SELLAMIENTO DEL LOCAL, Y PONE COMO LÍMITE EL 30 DE OCTUBRE DE 2016**.
8. **PRIMERA RESPUESTA**, después de casi un mes, brevemente nos indica la arrendadora mediante correo de 26 de octubre de 2017 a las 11:27, que hay una cita programada a las 2:30pm con una empresa especializada en ese tipo de trabajos y con base en eso, tomarían una decisión. O sea, **YA 13 MESES Y NADA QUE ARREGLAN LO QUE SE COMPROMETIERON A ARREGLAR DESDE EL INICIO**.
9. Al correo del numeral 8º, **mis clientes responden el 26 de octubre de 2017**, esperanzados, indicando que esperaban no tener que cerrar, porque Fenosa y el Icontec estaban encima de la situación de seguridad de la Bodega.
10. **El 11 de mayo**, se les informa sobre el problema con el **RETIE** con que contaba la bodega, y con el cual se tomó en arriendo (cesión del contrato), descubriendo que dicho **RETIE** fue otorgado por un ingeniero que actualmente tenía la tarjeta profesional suspendida, y que la empresa certificadora ya no existía. **SIN ESE RETIE, NO SE PODÍA CONTINUAR CON LA BODEGA, PUES NO SE PERMITÍA POR PARTE DE FENOSA E ICONTEC EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO, Y DICHO RETIE LE CORRESPONDE A LA CONSTRUCCIÓN, Y POR ENDE, AL PROPIETARIO DE LA BODEGA**, ya que son instalaciones eléctricas que, **SON DE obligatorio cumplimiento**, y que competen a instalaciones eléctricas de la Bodega.

Se informa que según dos compañías que hacen dichos trabajos, **LA ADECUACIÓN DE LA BODEGA AL NUEVO RETIE** costaba entre **12 Y 14 MILLONES DE PESOS Y REQUERÍA DESOCUPACIÓN TOTAL DEL INMUEBLE ENTRE 30 Y 45 DÍAS**.

Se indica que todas estas comunicaciones no eran atendidas oportunamente por el arrendador.

11. **EL 28 DE MAYO DE 2018**, se les anexa la documentación del **RETIE DE LA BODEGA ACTUALMENTE VENCIDO**.
12. **EL 31 DE MAYO DE 2018, SE COMUNICA LA TERMINACIÓN UNILATERAL** tal como se mencionó en el **NUMERAL 1º. LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR FALTA DEL**

RETIE QUE NO PERMITE MANTENER LA BODEGA PARA EL USO PARA EL QUE FUE ARRENDADO, SIN QUE EL ARRENDADOR HICIEA EL MÍNIMO ESFUERZO EN CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DE MANTENER LA BODEGA EN BUEN ESTADO, NI PARA EL USO PARA LA CUAL FUE RENTADA.

13. **EL 6 DE JUNIO**, por fin, **RESPONDE LA ARRENDADORA**, indicando que la terminación se debía dar con 6 meses de anticipación (es decir, que a pesar que son muy incumplidos, y en esto hay que ser enfáticos, fueron negligentes y exageradamente incumplidos durante TODA la ejecución del contrato), y dicen que los conocedores sobre el retie era mi cliente. Aclaro en este punto que son conocedores del tema, y por eso se tomó en arriendo la Bodega, porque tenía una certificación retie que se presume legal y regular, **PERO QUE AL RENOVAR MIS CLIENTES SE DAN CUENTA QUE AL PARECER FUE IRREGULAR**, pues, las empresas que iban a inspeccionar decían que no cumplía **LA BODEGA** (no el negocio) con las especificaciones técnicas **OBLIGATORIAS EN COLOMBIA**.
14. **YA MÁS ADELANTE, EL 21 DE JUNIO DE 2018**, seguramente después de un mes de análisis del tema, **ENVÍAN UNA NUEVA COMUNICACIÓN**, en la que **YA POR LO MENOS** reconocen que el **RETIE** si le compete a esta como arrendadora, lo chistoso del asunto es que dicen que **ES MI CLIENTE LA QUE DEBE PROBAR QUE LA BODEGA NO TIENE RETIE Y QUE ESO NO LO HA PROBADO** y que por eso **NO RECIBEN LA BODEGA**. Es decir, que el arrendatario, debe probarle al dueño de la construcción, que su construcción, no cumple con la certificación correspondiente. **A SABIENDAS QUE ES OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR MANTENER LA COSA ARRENDADA EN LAS CONDICIONES DE USO PARA LAS CUALES SE ARRENDÓ, Y SI SU BODEGA NO CUMPLÍA CON LAS CONDICIONES, ES EL ARRENDADOR QUIEN DEBE SUBSANAR**, y por eso se les indicó que la obra valía entre 12 y 14 millones, y de 30 a 45 días, es decir, se les dijo que procedieran **CON LOS ARREGLOS NECESARIOS PARA CONTINUAR CON EL CONTRATO**.
15. **EN VISTA D ELO ANTERIOR**, y dada la **EJECUCIÓN DE MUY MALA FE** con la que se comportó la arrendadora, **MI CLIENTE INICIÓ UNA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DE LA ARRENDADORA, PARA QUE RECIBIERAN EL INMUEBLE, YA QUE DESDE EL 1º DE JUNIO SE NEGARON ARECIBIR, CON PRETEXTOS** fuera de la ley.
16. La demanda de restitución, que se dio con base en el **artículo 1990** ya citado, y que da derecho al arrendatario a **“la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, SI EL MAL ESTADO O CALIDAD DE LA COSA LE IMPIDE HACER DE ELLA EL USO PARA QUE HA SIDO ARRENDADA, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato”** correspondió por reparto al Juzgado 78 Civil Municipal de Bogotá, bajo el radicado **11001400307820180075900**, y fue admitida por **ESTADO DE 3 DE AGOSTO DE 2018**. Se remitieron citatorios por correo certificado por parte de la representante legal de Zavoli quien litigaba en causa propia y **casualmente y pocos días después la arrendadora AHORA SI, Y SIN NECESIDAD DE DEMOSTRAR QUE LA BODEGA NO TENÍA RETIE** como lo indicó en el hecho 14, **AHORA SI DICEN QUE RECIBEN LA BODEGA Y QUE AUTORIZAN AL SEÑOR JUAN SEBASTIÁN ALDANA PARA EL RECIBO DE LA MISMA**, y quien en efecto recibe el 5 de septiembre de 2018, indicando que se reservaban el derecho de las demás acciones legales **DISTINTAS** a la restitución.
17. Si bien se desocupó el inmueble el 30 de junio de 2018, no es menos cierto que mientras los contratantes están en mora mutua, ninguno de los dos se encuentra en mora, por lo cual el

canon de junio de 2018, no se causó, al no estar la bodega ni prestos a allanarse a cumplir con la obligación de mantenerla en el estado para el que fue arrendada.

II. MALA FE Y ABUSO DEL DERECHO

Todo el recaudo probatorio permite inferir que toda la ejecución del contrato e incluso el recibimiento del inmueble, fue de mala fe, no ejecutaron obras oportunas, y al carecer y mantener la Bodega para el uso para la que fue arrendada, sin mediar preocupación alguna por parte de la arrendadora **DENUNCIAN EL SINIESTRO Y DEMANDAN EJECUTIVAMENTE CON EMBARGO DE BIENES DE CODEUDORES, A SABIENDAS DE SU INCUMPLIMIENTO.**

III. INEXISTENCIA DEL PERJUICIO RECLAMADO

La indemnización de perjuicios en caso de incumplimiento, está tasada en la cláusula penal, la cual ha sido reclamada en el proceso ejecutivo que de mala fe, adelantó la aseguradora. Se suma a que funda su inconformidad en no recibir comisiones de unos cánones de arrendamiento que solo se causan si se estuviera prestando el servicio de arrendamiento del inmueble, que no se presta desde el 6 de septiembre de 2018, por lo cual se pretende un enriquecimiento injusto, sumado a que, no es culpa de mi mandante, la mala gestión de la inmobiliaria que resultara en que el propietario cesara su contrato de mandato, al no atender oportunamente los requerimientos de sus arrendatarios.

IV. MORA PURGA LA MORA

La mala prestación del servicio por parte de Ernesto Sierra exhime de cualquier obligación a mi mandante, hasta tanto pusiera el inmueble en condiciones de servicio, lo cual nunca ocurrió.

PRUEBAS

- **LAS PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS CON LA DEMANDA.**

TESTIMONIALES

Sírvase señor juez, decretar que se reciba el testimonio de las personas que se relacionan a continuación, a quienes les constan el estado de precario de la Bodega durante el tiempo de ejecución del contrato, la negligencia por parte de la arrendadora en su reparación, la presunta falta de RETIE, en la Bodega, la despreocupación de la arrendadora en mantener la Bodega en el estado para el que fue arrendada, y lo relacionado con la terminación del contrato, entrega definitiva de la Bodega:

- **RODOLFO DURÁN BARRERA**, identificado con C.C. No. 1.020.768.649 de Bogotá, a quien se le remitirá boleta de citación de testigo a la calle 186 No. 1 – 22 de Bogotá, y quien **fue** empleado de Zavoli en la época de los Hechos.
- **ALEXANDER ENRIQUE LUQUEZ ÁVILA**, identificado con C.C. No. 1.043.008.513 de Sabana Larga, a quien se le remitirá boleta de citación de testigo a la calle 139C No. 118 - 45 de Bogotá, y quien **fue** empleado de Zavoli en la época de los Hechos.
- **CRISTIAN DAVID MARTÍN CASAS**, identificado con C.C. No. 1.010.178.782, a quien se le remitirá boleta de citación de testigo a la carrera 21 No. 66 - 55 de Bogotá, y quien **fue** empleado de Zavoli en la época de los Hechos.

- **OMAR MUÑOZ**, quien podrá ser notificado en la carrera 34 No. 25 – 51 de Bogotá, y quien era la persona encargada de entablar comunicación directa con la arrendadora.
- **DESCONOCIMIENTO DEL DOCUMENTO DENOMINADO CERTIFICACIÓN DE 18 DE MARZO EXPEDIDO POR EL CONTADOR:** no se reconoce el documento emanado por terceros, ya que no nos consta el contenido además de ser el contador de la contraparte al parecer quien lo certifica por lo cual, se tiene como una declaración extrajudicial, que debe ser ratificada en el proceso.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Conforme a lo establecido en el artículo 206 del CGP, nos permitimos formular **OBJECCIÓN** al juramento estimatorio con base en las siguientes precisiones:

El demandante está pretendiendo comisiones entre el mes de septiembre de 2018 y el mes de febrero de 2020, **AÚN CUANDO ES LA MISMA DEMANDANTE QUIEN RECIBIÓ EL INMUEBLE EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2018, Y CONFIEZA EN EL HECHO 15º HABER RECIBIDO EL PAGO DE LOS CANONES ADEUDADOS POR PARTE DE LA ASEGURADORA**, de donde se desprende que la tasación de perjuicios se hace de mala fe, sobre cánones que no pudieron causarse dado que **NO ESTABAN PRESTANDO EL SERVICIO DEL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE A LA DEMANDADA**, no puedo cobrar cánones si no estoy prestando el inmueble en condiciones aptas para ser debidamente utilizado, de donde se desprende que **NO HAY COMISIONES QUE RECONOCER Y SU VAOR ES CERO. \$0.00.**

NOTIFICACIONES

Mis mandantes recibirán notificaciones en la dirección física y electrónica relacionadas en la demanda.

El suscrito recibirá notificaciones en el correo electrónico arames1983@gmail.com.

Cordialmente.



ALEXANDER RAMOS MESA
C.C. No. 80.756.259 de Bogotá D.C.
T.P. No. 198.349 del C. S. de la J.