CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES DEMANDA EJECUTIVA 11001400302620210092600

Pedro Villamarin <pedrovillamarinc@gmail.com>

Mar 14/02/2023 15:17

Para: Juzgado 26 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORES,

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

Ref: Radicado: **11001400302620210092600**
Demandante: **UNIFIANZA S.A**
Demandando: **LILIANA TORRES ARDILA - WILLIAM ALFONSO GARCIA RODRIGUEZ**

Asunto: **CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES.**

PEDRO HERNÁN VILLAMARIN CACERES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.734.120 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T. P. No. 126956 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado de la demandada **LILIANA TORRES ARDILA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.960.339 de Bogotá, con domicilio y residencia en esta misma ciudad, por medio del presente escrito y dentro de la oportunidad legal establecida, me permito **CONTESTAR LA DEMANDA EJECUTIVA,** con base al documento adjunto.

SEÑORES,

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

Ref: Radicado: **11001400302620210092600**
Demandante: **UNIFIANZA S.A**
Demandando: **LILIANA TORRES ARDILA - WILLIAM ALFONSO GARCIA RODRIGUEZ**

Asunto: **CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES.**

PEDRO HERNÁN VILLAMARIN CACERES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.734.120 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T. P. No. 126956 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado de la demandada **LILIANA TORRES ARDILA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.960.339 de Bogotá, con domicilio y residencia en esta misma ciudad, por medio del presente escrito y dentro de la oportunidad legal establecida, me permito **CONTESTAR LA DEMANDA EJECUTIVA,** con base a los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a las pretensiones de la parte actora en los siguientes términos:

I. EN CUANTO A LAS PRETENCIONES:

1. **Respecto la pretensión PRIMERA a la SEPTUAGÉSIMA concerniente al pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 29 de febrero de 2020 hasta el 31 de agosto de 2021:**

Me permito manifestarme frente a cada una de las pretensiones mencionadas, pues si bien existen cánones de arrendamiento adeudados, resulta igualmente cierto que el mero pago de UNIFIANZA S.A a RH CONSULTOR INMOBILIARIO NO puede tomarse como prueba fehaciente del incumplimiento de mi representada, ya que el acá demandante es un mero FIADOR que no hace la vez de arrendador, ni nunca lo ha hecho. Por otra parte, resulta igualmente cierto que los depósitos realizados por UNIFIANZA S.A en favor de RH CONSULTOR INMOBILIARIO no explican el concepto por el cual se realiza tales pagos, lo que pone la obligación acá pretendida en entredicho al no resultar clara ni expresa, o si quiera legitima al extremo demandante para el cobro de la acreencia que pretende.

2. **Respecto la pretensión SEPTUAGÉSIMA PRIMERA a la SEPTUAGÉSIMA concerniente al pago de cuotas de administración causadas desde el 29 de febrero de 2020 hasta el 31 de agosto de 2021:**

Me opongo a cada una de las pretensiones mencionadas, pues si bien existen cuotas de administración adeudadas, resulta igualmente cierto que el mero pago de UNIFIANZA S.A a RH CONSULTOR INMOBILIARIO NO puede tomarse como prueba fehaciente del incumplimiento de mi representada, ya que el acá demandante es un mero FIADOR que no hace la vez de arrendador, ni nunca lo ha hecho. Por otra parte, resulta igualmente cierto que los depósitos realizados por UNIFIANZA S.A en favor de RH CONSULTOR INMOBILIARIO no explican el concepto por el cual se realiza tales pagos, lo que pone la obligación acá pretendida en entredicho al no resultar clara ni expresa, o si quiera legitima al extremo demandante para el cobro de la acreencia que pretende.

II. EN CUANTO LOS HECHOS:

Del hecho PRIMERO al hecho QUINTO. Es cierta la suscripción del contrato de arrendamiento en cuestión, así como lo concerniente a su contenido, no obstante, resulta igualmente cierto que el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA fue suscrito entre la acá demandada y RH CONSULTOR INMOBILIARIO, identificado con NIT. 900.310.898-1, por lo tanto, no se explica la legitimidad en la causa de UNIFIANZA S.A quién suscribió únicamente un contrato de FIANZA con el arrendador en cuestión, sin que este cediera de alguna manera los derechos y obligaciones contenidos en el contrato suscrito el día 21 de enero de 2019.

Del hecho SEXTO y SÉPTIMO. Es cierto.

OCTAVO. Es cierto conforme a la copia allegada de dicho contrato suscrito el día 1 de febrero de 2019, no obstante, es de resaltarse que dicho contrato de fianza NO es una cesión del contrato de arrendamiento y como tal, no implica que las obligaciones contenidas en el contrato que suscribí el día 21 de enero de 2019 sean exigibles por el acá demandante UNIFIANZA S.A.

NOVENO. No es cierto, pues si bien existen cánones de arrendamiento adeudados, resulta igualmente cierto que el mero pago de UNIFIANZA S.A a RH CONSULTOR INMOBILIARIO NO puede tomarse como prueba fehaciente del incumplimiento de mi representada, pues es el acá demandante es un mero FIADOR que no hace la vez de arrendador. Por otra parte, resulta igualmente cierto que los depósitos realizados por UNIFIANZA S.A en favor de RH CONSULTOR INMOBILIARIO no explican el concepto por el cual se realiza tales pagos, lo que pone la obligación acá pretendida en entredicho pues no resulta clara ni expresa al no existir manifestación alguna del arrendador que transmitiera sus derechos a la acá demandante.

Del hecho DÉCIMO y DÉCIMO PRIMERO. No me consta.

Del hecho DÉCIMO SEGUNDO y DÉCIMO TERCERO. Es parcialmente cierto pues no se registra en las sumas que se exponen en el acápite de hechos ni en las pretensiones, el modo en que fueron aplicados y descontados tales abonos que el demandante menciona.

Del hecho DÉCIMO CUARTO al DÉCIMO SEXTO. No es cierto, pues las sumas dinerarias pretendidas no son claras ni expresas, por cuanto no obra prueba suficiente que dé cuenta del incumplimiento de la acá demandada respecto a las obligaciones que recaen en favor de RH CONSULTOR INMOBILIARIO, el único arrendador del que conoce mi prohijada, y así mismo, no se explica por qué en el marco de un contrato de fianza, considera el acá demandante que puede exigir en su favor la llamada cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento, pues, como se ha reiterado, no existió cesión del contrato de arrendamiento objeto de esta demanda y el derecho que se pretende encuentra su límite en el contrato suscrito el día 1 de febrero de 2019.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

Conforme a lo anteriormente expuesto, propongo las siguientes excepciones:

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

El artículo 2361 del código civil dispone:

"La fianza es una obligación accesoria, en virtud de la cual una o más personas responden de una obligación ajena, comprometiéndose para con el acreedor a cumplirla en todo o parte, si el deudor principal no la cumple."

Dicho esto, no puede tomarse el contrato de fianza como una cesión del contrato de arrendamiento, pues, al tratarse de un proceso ejecutivo relacionado a la deuda de cánones de arrendamiento y cuotas de administración, lo propio del asunto sería considerar el contrato de arrendamiento como el documento que presta merito ejecutivo, no obstante, quien es titular de dicho titulo es únicamente el arrendador, es decir, RH CONSULTOR INMOBILIARIO.

Lo anterior cobra mayor relevancia cuando, en observancia del escueto contrato de fianza suscrito entre UNIFIANZA S.A y RH CONSULTOR INMOBILIARIO, se evidencia que este no alude ni menciona que los derechos que recaen en favor del arrendador, los cuales están contenidos en el contrato de arrendamiento, se hayan cedido en favor del acá demandante.

Así las cosas, no puede tomarse al demandante como el único llamado a cobrar la deuda que se pretende, pues estamos frente a un cobro al margen de un contrato de arrendamiento, y así, el arrendador no debe ser indiferente a la obligación que acá se expresa ni tampoco legitimar deliberadamente al acá demandante para hacerse acreedor, a sabiendas de que mi representada no fue comunicada con anterioridad de los pagos que realizo UNIFIANZA S.A, ni tampoco existió una cesión de contrato de arrendamiento y por tanto, tampoco existe un titulo ejecutivo que haga clara, expresa y exigible la obligación objeto de esta demanda, de manera que no existe una legitimación en la causa por activa frente a las pretensiones de la demanda, ya que no obra prueba que así lo demuestre.

2. COBRO DE LO NO DEBIDO.

Aunado lo anterior, no resulta suficientemente claro ni expreso, que la obligación se constituya en favor de UNIFIANZA S.A, pues, si bien el canon de arrendamiento y demás emolumentos fueron afianzados según el contrato aportado por el demandante, el arrendador nunca cedió el contrato de arrendamiento, de manera que no está claro el titulo que contiene la obligación, ni tampoco si este se trata de un titulo compuesto o si acaso es el contrato de arrendamiento el que legitima al demandante a cobrar, a pesar de no haberse hecho cesión del mismo en favor de tal accionante. Motivo por el cual, no existe una correlación entre las pretensiones y la relación contractual entre UNIFIANZA S.A y RH CONSULTOR INMOBILIARIO, y así, no sería suficiente aportar desprendibles de pago que nada explican para conseguir, sin lugar a duda, el mandamiento ejecutivo.

3. INAPLICACIÓN DEL DECRETO 579 DE 2020.

Respecto al Decreto 579 de 2020 *"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"*, es de resaltarse que, respecto a las obligaciones pretendidas por el demandante, se han ignorado los alivios que la pandemia requirió para entre el 15 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020. Dichos beneficios podrían ser aplicados en dos momentos:

1. No cobro de intereses de mora en cánones de arrendamiento adeudados entre el 15 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020.

2. En lo referente al pago de la administración, estos podrían ser cancelados en cualquier momento sin moral, penalidad o sanción.

Dicho esto, el demandante debe reajustar el monto de las pretensiones, pues si bien la vigencia de la ley iba desde el 15 de abril de 2020 al 30 de junio de 2020, conscientemente deben operar en la liquidación correcta de las acreencias que se pretenden, la exclusión de los intereses de mora y demás sanciones.

4. LAS EXCEPCIONES QUE OFICIOSAMENTE SE PRUEBEN DURANTE EL TRAMITE DEL PROCESO.

Sírvase señor Juez conforme a lo dispuesto en el art. 282 del C. General del Proceso, en el evento de hallar probados los hechos que constituyen una excepción, reconocerla oficiosamente en la sentencia.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Solicito que se tenga como fundamentos de esta contestación los artículos 82, 442, 443 del Código General del Proceso y en el Artículos 2004, 2361 al 2408 del Código Civil, Decreto 579 de 2020, artículo 1 de la ley 820 y las demás normas concordantes y complementarias.

V. PRUEBAS:

DECLARACIÓN DE PARTE:

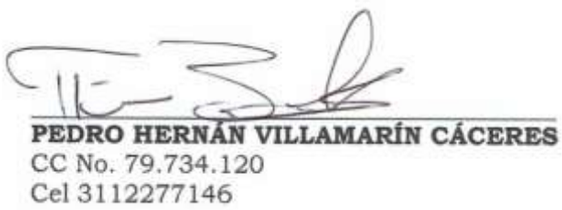
Solicito a este H. despacho se sirva decretar la declaración de parte acá demandada **LILIANA TORRES ARDILA**, a fin esclarecer los hechos materia de litigio, los pagos que se realizaron a titulo de canon de arrendamiento y cuota de administración, el desconocimiento por parte de mi representada en lo referente al contrato de fianza, los abonos realizados, las conversaciones que se mantuvieron con el único arrendador en lo referente al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, y demás hechos que se llegase a considerar relevantes para este litigio.

VI. ANEXOS:

a) Poderes para adelantar la demanda y actuar en el proceso.
b) Fotocopia de la cédula de ciudadanía y tarjeta profesional del suscrito abogado.

VII. NOTIFICACIONES:

Al suscrito abogado en la Calle 55 #10-72, oficina 202, barrio Chapinero, Bogotá D.C, con correo electrónico pedrovillamarinc@gmail.com y número de teléfono 3112277146.



PEDRO HERNÁN VILLAMARÍN CÁCERES
CC No. 79.734.120
Cel 3112277146

Gmail Pedro Villamarin <pedrovillamarinc@gmail.com>

Poder
1 mensaje

liliana torres <torres.ardil@hotmail.com> 1
Para: "pedrovillamarinc@gmail.com" <pedrovillamarinc@gmail.com>

SEÑORES

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

REF: PODER

Radicado. 2021-0926

LILIANA TORRES ARDILA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificada como aparece al pie de mi respectiva firma, mediante permito otorgarle poder amplio y suficiente al abogado **PEDRO HERNAN VILLAMARIN CACERES**, titular de la tarjeta profesional No.126.956 del Consejo Sup identificado con cédula de ciudadanía No.79.734.120 de Bogotá D.C., para que en mi nombre y representación funja como apoderado dentro del proceso EJECUTIVO 0926 en el cual me encuentro como parte DEMANDADA, siendo la parte DEMANDANTE, UNIFIANZA S.A, identificada con NIT. 830.118.812-3, representada legalm SALGADO ZULUAGA, identificado con cédula de ciudadanía No. 793571.888 de Bogotá.

Mi apoderado queda además facultado para desistir, transigir, sustituir este poder, conciliar, renunciar, reasumir, recibir y demás facultades consagradas en el artículo 77 Proceso y conforme a lo establecido en el contrato de prestación de servicios firmado entre la suscrita y mi apoderado.

Sírvase señor Juez, reconocer personería a mí apoderado judicial en los términos y para los efectos del presente poder conforme a la Ley 2213 de 2022.

Atentamente,

LILIANA TORRES ARDILA
C.C 52.960.339 de Bogotá

Acepto,

PEDRO HERNAN VILLAMARIN CACERES
C. C. Nº 79734120 De Bogotá D.C.
T. P. Nº 126956 del C. S. de la J.
Correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados: pedrovillamarinc@gmail.com

SEÑORES

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

REF: PODER

Radicado. 2021-0926

LILIANA TORRES ARDILA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificada como aparece al pie de mi respectiva firma, mediante el presente escrito me permito otorgarle poder amplio y suficiente al abogado **PEDRO HERNAN VILLAMARIN CACERES**, titular de la tarjeta profesional No.126.956 del Consejo Superior de la Judicatura e identificado con cédula de ciudadanía No.79.734.120 de Bogotá D.C., para que en mi nombre y representación funja como apoderado dentro del proceso EJECUTIVO con radicado No. 2021-0926 en el cual me encuentro como parte DEMANDADA, siendo la parte DEMANDANTE, UNIFIANZA S.A, identificada con NIT. 830.118.812-3, representada legalmente por IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA, identificado con cédula de ciudadanía No. 793571.888 de Bogotá.

Mi apoderado queda además facultado para desistir, transigir, sustituir este poder, conciliar, renunciar, reasumir, recibir y demás facultades consagradas en el artículo 77 de Código General del Proceso y conforme a lo establecido en el contrato de prestación de servicios firmado entre la suscrita y mi apoderado.

Sírvase señor Juez, reconocer personería a mi apoderado judicial en los términos y para los efectos del presente poder conforme a la Ley 2213 de 2022.

Atentamente,

LILIANA TORRES ARDILA
C.C 52.960.339 de Bogotá

Acepto,

PEDRO HERNAN VILLAMARIN CACERES
C. C. N° 79734120 De Bogotá D.C.
T. P. N° 126956 del C. S. de la J.
Correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados:
pedrovillamarinc@gmail.com

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.734.120**

VILLAMARIN CACERES

APELLIDOS

PEDRO HERNAN

NOMBRES

FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **20-AGO-1974**

BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

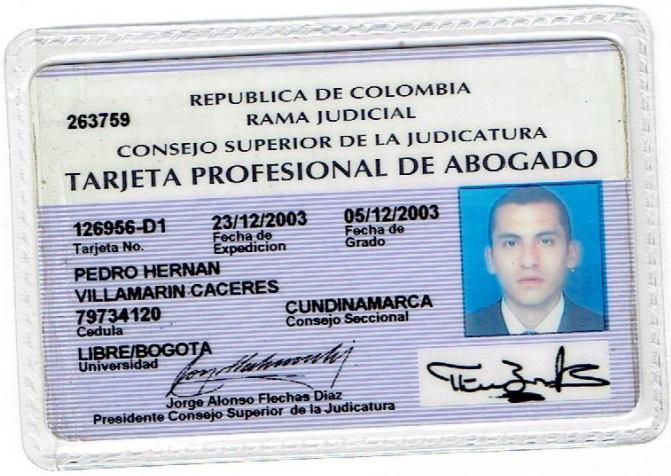
1.75	**A+**	**M**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

26-AGO-1992 BOGOTA D.C

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-1500150-00241709-M-0079734120-20100617 **0022316262A 2** 1300809091



263759

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

126956-D1
Tarjeta No.

23/12/2003
Fecha de Expedicion

05/12/2003
Fecha de Grado

PEDRO HERNAN
VILLAMARIN CACERES

79734120
Cedula

CUNDINAMARCA
Consejo Seccional

LIBRE/BOGOTA
Universidad

Jorge Alonso Flechas Diaz
Presidente Consejo Superior de la Judicatura