

JUZGADO SETENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ, D.C.

✓ 7/12/21
(Transformado transitoriamente en el juzgado 61 de pequeñas causas y competencia múltiple - Acuerdo PCSA 18-11127) ^{ok} ~~5/11/21~~

EJECUTIVO SINGULAR MÍNIMA

Demandante:

INMOBILIARIA J.V.R. LTDA

Demandado:

**YEISON GERMAN QUIROGA ARANGO
JAIME BAUTISTA SARMIENTO
CARLOS AUGUSTO TURRIAGO
JOSE HERNANDO VIASUS CAMARGO**

Control término de duración del proceso (C.G.P., art. 121.)

Fecha de vencimiento 21 - Agosto - 2020

Rdo. 11001400307920190111600

Cdno.

1



Señor
JUEZ SESENTA Y UNO (61) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
Calle 12 No. 9-55 Interior 1 Piso 4. Complejo Kayser
Bogotá D. C.
E. S. D.

REF. PROCESO EJECUTIVO DE INMOBILIARIA JVR LTDA CONTRA YEISON GERMÁN QUIROGA
ARANGO, JAIME BAUTISTA SARMIENTO, CARLOS AGUSTO TURRIAGO Y JOSÉ HERNANDO
VIASUS CAMARGO. ^{MIB}
RAD. 11001400303620190055500 ^{JUZGADO 79 CIVIL MPPL}
ASUNTO. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO. *Zu*

Cordial y respetuoso saludo,

317532 26906*19 PM 440

PAUL ALEXANDER SIERRA TÁMARA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D. C., identificado con cédula de ciudadanía No. 80.178.281 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 139.037 del C. S. de la J., obrando en mi calidad de Apoderado Judicial del señor **JOSÉ HERNANDO VIASUS CAMARGO**, demandado, por medio del presente escrito, estando dentro del término legal para ello, me permito contestar la demanda y proponer **EXCEPCIONES PERENTORIAS DE MÉRITO O FONDO** de la siguiente manera:

FRENTE A LOS HECHOS

Primero. Es cierto, de acuerdo con las documentales aportadas en el expediente, sin embargo deberá ser ratificado y probado mediante los diferentes medios para tal fin.

Segundo. Es cierto, de acuerdo con las documentales aportadas en el expediente, sin embargo deberá ser ratificado y probado mediante los diferentes medios para tal fin.

Tercero. Es cierto, de acuerdo con las documentales aportadas en el expediente, sin embargo deberá ser ratificado y probado mediante los diferentes medios para tal fin.

Cuarto. No es cierto, de acuerdo con las documentales aportadas en el expediente, deberá ser ratificado y probado mediante los diferentes medios para tal fin.

Quinto. No es cierto, toda vez que en la cláusula vigésima séptima no se pactó como precio mensual del IVA la suma que afirma el demandante, sino sólo se estipuló el porcentaje de éste, de acuerdo con las documentales aportadas en el expediente, sin embargo deberá ser ratificado y probado mediante los diferentes medios para tal fin.

Sexto. No es cierto, de acuerdo con las documentales aportadas en el expediente, sin embargo deberá ser ratificado y probado mediante los diferentes medios para tal fin.

Séptimo. Es parcialmente cierto, como quiera que en la cláusula décima cuarta se pactó cláusula penal por el triple del precio mensual del canon de arrendamiento, mas no corresponde al valor que aduce la parte demandante, desconociendo los derroteros del legislador.

Octavo. Es cierto, de acuerdo con las documentales aportadas en el expediente, sin embargo deberá ser ratificado y probado mediante los diferentes medios para tal fin.

Noveno. No es cierto, de acuerdo con las documentales aportadas en el expediente, sin embargo deberá ser ratificado y probado mediante los diferentes medios para tal fin.

Décimo. Es cierto, de acuerdo con las documentales aportadas en el expediente, sin embargo deberá ser ratificado y probado mediante los diferentes medios para tal fin.

Por lo anteriormente expuesto presento las siguientes consideraciones:

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de ellas, motivo por el que presento las siguientes:

EXCEPCIONES PERENTORIAS, DE MÉRITO O FONDO



1. FALTA DE REQUISITOS FORMALES PARA CONSTITUIR EL DOCUMENTO COMO TÍTULO EJECUTIVO.

El contrato de arrendamiento no ostenta los requisitos del artículo 472 del C. G. P.; para constituirse como título ejecutivo, pues aunque aparentemente es claro y expreso no es exigible por este artículo por tratarse de una relación contractual de arrendamiento con las falencias del mismo, se observa del mismo la falta de exigibilidad en la fecha, pues es claro, que el término del contrato es un año prorrogable, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones de las partes a cabalidad, de lo contrario estaría extinto tal y como aquí se evidencia, lo que de contera, cambiaría sustancialmente los términos eventuales de exigibilidad que difieren totalmente en el contenido en la demanda, además de otras que abordaré una vez se surtan las pruebas de rigor en las alegaciones que oportunamente se presentarán.

2. MORA CONSENTIDA EN PERJUICIO DE LOS COARRENDATARIOS Y MALA FE DEL ACREEDOR

Aparentemente existe mora en el pago de unos cánones de arrendamiento, que se debatirá en la litis una vez comparezca el arrendatario principal y los demás coarrendatarios verificando las posturas fácticas y jurídicas de las mismas; sin embargo con gran extrañeza mi representado observa como de manera consentida el arrendador dejó pasar tanto tiempo de mora y hasta ahora demanda, cuando el tiempo "en el deber ser", debe ser el más corto posible en beneficio de los coarrendatarios. Los términos contractuales son ley para las partes, los legales y procesales improrrogables, de imperioso e imperativo cumplimiento

3. DOCUMENTO VICIADO DE NULIDAD POR VICIO EN EL CONSENTIMIENTO POR ERROR Y DOLO.

La relación jurídica entre el demandante y mi representado surge con ocasión de una relación contractual viciada por su consentimiento, cuyo origen se debe a la avanzada edad de mi poderdante, trayendo como consecuencia una serie de condiciones patológicas derivadas de esta cobranza. Un persona de casi setenta años de edad, debió comparecer a la notaría en su protección por estar en la etapa de senectud¹ (entiéndase la primera etapa de la tercera edad), en compañía de un certificado médico de su capacidad para celebrar contratos y de hecho debió ser indagado por el funcionario notarial, incluso leyendo el documento, con constancia de ello.

4. EXCEPCION GENÉRICA

Sírvase Señor Juez en ejercicio de la recta impartición de la administración de justicia, reconocer y declarar las excepciones de fondo que resulten probadas en el ejercicio probatorio de la presente acción judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 282 del C. G. P. y que sustentaré una vez se hayan practicado las pruebas de rigor, de ser necesario y en la medida en que se obtengan los argumentos jurídico legales para el efecto que contendrán mis alegatos de conclusión en su oportunidad y más cuando asiste en ardid o engaño de uno de los participantes dentro del contrato de arrendamiento, asaltando su buena fe, si bien es cierto estamos en presencia de un proceso ejecutivo, téngase en cuenta que de resultar exitosas la excepciones previas y perentorias, transformaría la concepción del título ejecutivo convirtiéndolo en un proceso declarativo.

SOLICITUDES

Con base en los anteriores argumentos fácticos y jurídicos, solicito a su Señoría:

1. Sírvase declarar probadas las excepciones perentorias, de mérito o de fondo propuestas en el presente memorial si a ello hubiera lugar.
2. Sírvase Señor Juez condenar en costas de la presente acción judicial a la parte actora si a ello hubiera lugar.

PRUEBAS

¹ *Etapas en la tercera edad: 1. De 60 a 70 años - Senectud 2. De 72 a 90 años - Vejez 3. Más de 90 años- Grandes ancianos*



Sírvase Señor Juez, decretar las pruebas oportunamente y legalmente solicitadas y en especial:

DOCUMENTALES

1. Las aportadas con el escrito de la demanda.

DECLARACIONES DE PARTE

Interrogatorio de parte

Sírvase Señor Juez señalar fecha y hora con el fin de que el señor **HENRY RINCÓN GÓMEZ** en calidad de representante legal de **INMOBILIARIA J.V.R. LIMITADA**, demandante, absuelva el interrogatorio de parte que le formularé en los términos del artículo 198 de la Ley 1564 de 2012 - C.G.P.

Pruebas Genéricas. Ténganse en cuenta de la misma manera, y decrétese en uso de sus facultades oficiosas su señoría, todos aquellos elementos probatorios y evidencia que beneficien los intereses de mi representada judicial.

ANEXOS

Sírvase Señor Juez, tener como anexos los mencionados en el acápite de pruebas.

AUTORIZACIÓN EXPRESA

Sírvase Señor Juez, tener como **AUTORIZADA EXPRESAMENTE**, a la Dra. **LAURA NATALIA LÓPEZ GUERRERO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D. C., identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.014.283.218 de Bogotá, con Tarjeta Profesional de Abogada en trámite, para que en los términos del Artículo 26 literal b) del Decreto 196 de 1971, tenga acceso al expediente, revise el proceso, obtenga copias, retire oficios y despachos comisorios, así como los anexos originales o demás documentos necesarios, bajo mi absoluta responsabilidad.

NOTIFICACIONES

Sírvase Señor Juez, tener como direcciones de notificación, las aportadas en la demanda.

El suscrito recibirá notificaciones en la Secretaría de su Honorable Despacho y/o en mi oficina de abogado ubicada en la Calle 12 B No. 7 -80 Oficina 626 del Edificio Antiguo Banco de Bogotá en Bogotá D.C. Email: gerencia@sygconsultores.co

Agradezco la atención prestada a su buen digno cargo.

Cordialmente,

PAUL ALEXANDER SIERRA TÁMARA

C. C. No. 80.178.281 de Bogotá

T. P. No. 139.037 del C. S. de la J.

JUZGADO SETENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL
(Transformado transitoriamente en Juzgado Sesenta y Uno Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple)

Dirección: Calle 12 No. 9-55, piso 4°, Interior 1, Complejo Kaysser.

Correo electrónico: cmpl79bt@ccandj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 1 AGO 2022.

Ref. No.2019-01116

Se corre traslado al extremo ejecutante, de los medios exceptivos propuestos (fls. 98 a 99) por el término de diez (10) días contados a partir de la notificación del presente proveído mediante anotación en estado, a fin de que se pronuncie frente a aquellos; además, para que allegue y solicite la pruebas que pretende hacer valer en el juicio (núm., 1º del art. 443 del C.G.P.).

Vencido el plazo concedido, la secretaría ingrese el expediente al Despacho para resolver lo que en derecho corresponda.

Notifíquese,


FABIÁN BUITRAGO PÉREZ
JUEZ

(3)

KGR

JUZGADO SETENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL
Bogotá, D.C

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada mediante anotación por ESTADO No. 19, hoy 1 AGO 2022, art. 295).

ANDRES DAVID BULLA AYALA
Secretario