



HURTADO & HURTADO
Estudio Jurídico S. A. S.

12

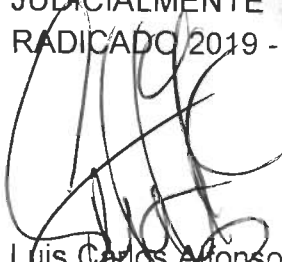
Señor

JUEZ CUARENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MULTIPLES DE BOGOTÁ

Bogotá

11001400306(2019 02 08200

LUIS CARLOS ALFONSO CASTAÑEDA, mayor, de esta vecindad, identificado como aparece al pie de mi firma, me permito manifestar que: obrando en mi propio nombre, otorgo poder especial, amplio y suficiente y bajo mi total y absoluta responsabilidad a DIANA MARÍA HURTADO ARBOLEDA, mayor, vecina de Medellín, identificada como aparece al pie de su firma, para que obrando en mi propio nombre y representación proceda a REPRESENTARME JUDICIALMENTE EN PROCESO RADICADO ANTE SU DESPACHO BAJO RADICADO 2019 - 02082, en el cual el poderdante es demandado.


Luis Carlos Alfonso Castañeda
C.C. 80.083.222
PODERDANTE


Diana María Hurtado A
C.C 43.998.486
T.P. 199.661
APODERADA



02 MAR. 2020

OV+folio
02:32 pm

Notaria
Veinte
Medellin

PRESENTACION PERSONAL

Este memorial dirigido a: JUEZ CUARENTA Y
TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE BOGOTA

Fué presentado personalmente ante el suscrito NOTARIO por:

DIANA MARIA HURTADO ARBOLEDA



NI

Identificado con: C.C. 43998486

Tarjeta Profesional No.:

Medellin 28/02/2020 a las 11:59:49 a.m.

del C.S.J.

20



BLANCA YOLANDA BERMUDEZ BELLO
NOTARIA 20 DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

gbyygh54hf44f4f



HURTADO & HURTADO
Estudio Jurídico S. A. S.

12

Señor

JUEZ CUARENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE BOGOTÁ

Bogotá

11001400306(2019 02 08200

LUIS CARLOS ALFONSO CASTAÑEDA, mayor, de esta vecindad, identificado como aparece al pie de mi firma, me permito manifestar que: obrando en mi propio nombre, otorgo poder especial, amplio y suficiente y bajo mi total y absoluta responsabilidad a DIANA MARÍA HURTADO ARBOLEDA, mayor, vecina de Medellín, identificada como aparece al pie de su firma, para que obrando en mi propio nombre y representación proceda a REPRESENTARME JUDICIALMENTE EN PROCESO RADICADO ANTE SU DESPACHO BAJO RADICADO 2019 - 02082, en el cual el poderdante es demandado.


Luis Carlos Alfonso Castañeda
C.C. 80.083.222
PODERDANTE


Diana María Hurtado A
C.C 43.998.486
T.P. 199.661
APODERADA



02 MAR. 2020

02 folio
02:32 pm

PRESENTACION PERSONAL

Notaria
Venta
Medellin

Este memorial dirigido a: JUEZ CUARENTA Y
TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE BOGOTA

Fué presentado personalmente ante el suscrito NOTARIO por:

DIANA MARIA HURTADO ARBOLEDA



NI

Identificado con: C.C. 43998486

Tarjeta Profesional No. del C.S.J.

Medellin 28/02/2020 a las 11:59:49 a.m.

gbyyhg54fh444f

BLANCA YOLANDA BERMUDEZ BELLO

NOTARIA 20 DEL CIRCUITO DE MEDELLIN





HURTADO & HURTADO
Estudio Jurídico S. A. S.

13



02 MAR. 2020
OV4folios
02:33 pm

Bogotá, 19 de febrero de 2020

Señores

JUZGADO CUARENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE BOGOTÁ

E.S.D

110014003061 20190208200

REFERENCIA: EJECUTIVO
DEMANDANTE: ANDRÉS ALBERTO BUSTOS GRANADOS
DEMANDADO: LUIS CARLOS ALFONSO CASTAÑEDA
RADICADO: 2019-2082

ASUNTO: EXCEPCIONES DE MÉRITO

DIANA MARIA HURTADO ARBOLEDA, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía N° 43.998.486 expedida en Medellín y portadora de la tarjeta profesional número **199.661** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada del señor **LUIS CARLOS ALFONSO CASTAÑEDA** dentro del proceso de la referencia por medio del presente escrito, me permito contestar la demanda de la siguiente forma:

I. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO PRIMERO. Parcialmente cierto, si se firmó el contrato, como consta en la documentación aportada, sin embargo, **JAMÁS HUBO ENTREGA DEL INMUEBLE**, por lo tanto, no se perfeccionó dicho contrato. La ejecución del mismo estaba sometido a la condición del pago de la garantía y además de la entrega material del bien y la realización del inventario y firma del acta de entrega, que **NUNCA PASÓ**.



ESPACIO EN BLANCO



AL HECHO SEGUNDO. Es cierto, como consta en el contrato suscrito

AL HECHO TERCERO. No es cierto, toda vez que NUNCA hubo entrega del inmueble, nunca se usó y gozo, nunca estuvo a disposición del arrendatario el mismo, además de que se notificó por escrito vía correo certificado con tiempo de que no se tomaría el inmueble toda vez que se había requerido que se hiciera un depósito de tres cánones en "Garantía" del pago del arrendamiento, lo cual es ILEGAL, en concordancia con el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, por ende, dicho contrato a pesar de haber sido suscrito, NUNCA SE EJECUTÓ, y se hizo uso del retracto.

AL HECHO CUARTO. Parcialmente cierto, puesto que, aunque como bien consta en el contrato, si se pactó clausula penal, pero no existió NINGUN incumplimiento del mismo, ya que como se explicó en el numeral anterior, el contrato no se perfeccionó, toda vez que no HUBO ENTREGA DEL MISMO, además porque estaba viciado de nulidad por el requerimiento de constitución de garantía para el pago.
El demandante debería aportar mínimamente el "inventario", que debería realizarse con la entrega del inmueble, pero como se reitera, NUNCA HUBO ENTREGA DEL MISMO.

AL HECHO QUINTO. Es cierto como consta en el contrato.

AL HECHO SEXTO. Parcialmente cierto, pues si bien el contrato fue suscrito, queda claro que no basta para la existencia y perfeccionamiento del arrendamiento que reputa ser el negocio, pues el mismo requiere la entrega material y poner a disposición del arrendatario el mismo para que este se perfeccione, además queda claro que el contrato al incurrir en una violación legal para su existencia, se entendiere, como no existente, es decir, la existencia del mismo estaba sujeta al pago de la "garantía" exigida por el arrendador a su favor, y que está expresamente prohibida en el Artículo 16 de la ley 820 que regula el arrendamiento de vivienda urbana, por lo tanto, la existencia del contrato estaba sometido al pago de esta "garantía".

AL HECHO SÉPTIMO. No es cierto, ya que nunca se ejecutó y entrego el inmueble, que fuere el perfeccionamiento del mismo, además, se informó al arrendador con suficiente tiempo, que no se tomaría el inmueble y que no se haría el pago de la garantía exigida por el para la entrega.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto y no se aporta prueba de ello.

AL HECHO DECIMO. Es cierto, como consta en los anexos.

II. EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERO: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN. Puesto que, si bien hubo suscripción del contrato, este no se perfeccionó pues se reputa para el mismo la entrega del bien



inmueble para su uso y goce, y como bien lo aclara el contrato suscrito, se adelantaría previa entrega, el respectivo inventario y nunca se dio ninguno de los dos hechos, además el contrato estaba sometido a la condición del pago de la "garantía" que de manera ilegal se solicitó y debido a esto se reitera, Nunca hubo entrega para uso y goce del inmueble.

SEGUNDO: MALA FE: Toda vez que, de manera ilegal solicito el pago de garantía denominado deposito, por una cuantía de tres meses de canon, para la entrega del bien, conociendo que esto está expresamente prohibido por el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, dando lugar esto a una.

"ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario. Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.

TERCERA: COBRO DE LO NO DEBIDO: El cobro de lo indebido es el vínculo jurídico que se establece entre la persona que recibe lo que no tenía derecho a recibir y aquella que paga por error y en cuya virtud el cobrador se constituye en la obligación de restituir lo indebidamente pagado, conforme a la excepción propuesta anteriormente se tiene que habría lugar, siempre y cuando el contrato se hubiera reputado perfecto y se hubiera dado la entrega material del bien, lo cual para el caso concreto jamás paso.

CUARTA: ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA. Se estructura también el enriquecimiento sin causa, en tanto de ser compelido el arrendatario a pagar el canon de arrendamiento, así como la cláusula penal, sufriría un menoscabo o empobrecimiento de su patrimonio, sin justa causa, legítima y lícita de tener que soportarlo y del otro lado, de parte del arrendador existiría un enriquecimiento sin causa, ilegítimo e ilícito, en tanto la razón, la causa del cobro y pago de obligaciones no debidas, además de afectar gravemente su mínimo vital y móvil y el de su familia, quienes dependen económicamente de él.

GENÉRICA: Reconózcase cualquier otra excepción que se encuentre debidamente probada al momento de la sentencia.

III. PRETENSIONES

1. Desestimar todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante.
2. Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que haya en contra de mi mandante.
3. Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

16



IV. ANEXOS

1. Copia del poder a mí conferido.

Atentamente,


DIANA HURTADO ARBOLEDA
C.C. 43.998.486
T.P. 199.661

PRESENTACION PERSONAL	
Notaría Veinte Medellín	Este memorial dirigido a: JUEZ CUARENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BOGOTÁ
Fue presentado personalmente ante el suscrito NOTARIO por:	
DIANA MARIA HURTADO ARBOLEDA	
	
Identificado con: C.C. 43998486	
Tarjeta Profesional No.: 199661. C.S.J. del C.S.J.	
Medellín 28/02/2020 a las 12:01:07 p.m.	
	
BLANCA YOLANDA BERMUDEZ BELLO NOTARIA 20 DEL CIRCULO DE MEDELLIN	

cd55vcvrevxeex