

Doctor
MIGUEL ANGEL TORRES SANCHEZ
Juez Sesenta y Cinco Civil Municipal
Juez Cuarenta y Siete de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple
Bogotá, DC

JUZGADO 65 CIVIL MPAL

52376 20-FEB-13 15:43

Referencia: Radicado 2019-2191
Demandado: JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA
Identificación: Cédula de ciudadanía 7.549.879 de Armenia
ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio siendo profesional en derecho y demandado dentro de este proceso, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, instaurada por el Señor **HERNANDO PINZÓN RUEDA**, actuando en nombre y representación de la Sociedad **INMOBILIARIA MOBILIA SA MOBILIA SA**, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

1. HECHOS DE LA DEMANDA

Los hechos de la demanda los contesto así:

- 1.1 El hecho 1.1 ES CIERTO, que el suscrito celebró Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana con la INMOBILIARIA MOBILIA SA, el 24 de abril de 2015.
- 1.2 El hecho 1.2 ES CIERTO, que el Contrato de arrendamiento se suscribió por el término de un año contado a partir del 25 de abril de 2015 con un canon mensual inicial de \$1.800.000.
- 1.3 El hecho 1.3 ES CIERTO, que el Contrato se prorrogó desde el 2015 hasta el 2019 y que el canon vigente es de \$1.899.124.
- 1.4 El hecho 1.4 NO ES CIERTO que el Arrendatario a la fecha de presentación de la demanda no ha cancelado los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de JUNIO, JULIO Y AGOSTO DE 2019 y ni que las cuotas de Administración de los mismos meses no se hayan cancelado. Los cánones correspondientes al mes de junio y julio fueron cancelados en un solo pago mediante transferencia bancaria de la cuenta de ahorros 502741312 del Banco AV Villas a nombre de JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA a la Cuenta de Ahorros 20936021224 de Bancolombia perteneciente a la INMOBILIARIA MOBILIA SA; el canon de arrendamiento del mes de agosto de 2019 se realizó mediante consignación directa por valor de \$1.900.000 en el corresponsal Bancario REDEBAN, ubicado en el Supermercado CARULLA CALLE 140, comprobante o recibo de depósito No. 070443 del 29 de octubre de 2019, en el cual se aprecia el valor indicado y el número de cuenta 20936021224 de Bancolombia perteneciente a la INMOBILIARIA MOBILIA SA. Las cuotas de administración correspondientes a los meses de junio, julio y agosto de 2019 fueron canceladas por el Arrendatario conforme a **CERTIFICACIÓN** expedida por la Administradora y Representante Legal de la Agrupación de Vivienda Reservado 147.

2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Sobre las pretensiones de la demanda me pronuncio de la siguiente manera:

2.1 La pretensión 2.1. No existe incumplimiento de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de JUNIO, JULIO Y AGOSTO de 2019, por cuanto los meses de junio y julio de 2019 fueron cancelados mediante transferencia bancaria de la cuenta de ahorros 502741312 del Banco AV Villas a nombre de JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA a la Cuenta de Ahorros 20936021224 de Bancolombia perteneciente a la INMOBILIARIA MOBILIA SA, en tanto que, el canon de arrendamiento del mes de agosto de 2019 se realizó mediante consignación directa a la Cuenta de Ahorros 20936021224 de Bancolombia perteneciente a la INMOBILIARIA MOBILIA SA por valor de \$1.900.000 en el corresponsal Bancario REDEBAN, ubicado en el Supermercado CARULLA CALLE 140, comprobante o recibo de depósito No. 070443 del 29 de octubre de 2019, por lo tanto, no procede la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre la INMOBILIARIA MOBILIA SA y JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA.

2.2 La pretensión 2.2. No se configura la causal para que se condene al demandado JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA a la restitución del inmueble objeto de Contrato de Arrendamiento, por cuanto los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de JUNIO, JULIO Y AGOSTO DE 2019 y las cuotas de administración se encuentran canceladas mediante transferencia bancaria y consignación directa a la cuenta de ahorros de la INMOBILIARIA MOBILIA SA, en tanto que, las cuotas de administración fueron canceladas a nombre de la Agrupación

4

Reservado 147 en el Banco Caja Social como lo certifica la Administradora y Representante Legal de la Agrupación de Vivienda Reservado 147.

2.3 La pretensión 2.3. No procede la entrega del inmueble de forma anticipada antes de la terminación del Contrato de Arrendamiento con fecha de vencimiento 25 de abril de 2020, por cuanto no existe incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de JUNIO, JULIO Y AGOSTO DE 2019.

2.4 La pretensión 2.4. No procede la condena al pago de las costas al demandado ni de los gastos originados con el proceso de restitución de bien inmueble.

3. EXCEPCIONES

Me permito proponer la excepción de mérito de "inexistencia de la causa invocada y la de pago", las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma:

Primero: El suscrito demandado lleva más de CUATRO (4) años ocupando el apartamento 803 de la Torre 2 de la Agrupación de Vivienda Reservado 147, situado en la calle 147 número 14-69 de la ciudad de Bogotá, cuyos linderos se determinan en el Contrato de Arrendamiento aportado por el Demandante, pagando un canon mensual inicial de \$1.800.000 pesos a partir del 24 de abril de 2015. Dicho Contrato ha sido objeto de sucesivas prórrogas conforme a la Ley, con los incrementos anuales establecidos en la Ley, tanto del canon de arrendamiento como del valor de la Administración. En el mes de abril del año 2019 dicho canon de arrendamiento quedó fijado en \$1.899.124 conforme al incremento de Ley, en tanto que, el valor de la Administración quedó fijado en \$289.700.

Esta obligación se cumplió por parte de Demandado de la siguiente forma:

FECHA	VALOR	MES	NÚMERO
31/05/2019	\$1.899.124	MAYO	1
23/10/2019	\$3.798.248	JUNIO-JULIO	2
29/10/2019	\$1.900.000	AGOSTO	1
131/10/2019	\$1.899.124	SEPTIEMBRE	1
15/11/2019	\$1.899.124	OCTUBRE	1
5/12/2019	\$1.899.124	NOVIEMBRE	1
7/01/2020	\$1.899.124	DICIEMBRE	1
02/04/2020	\$1.900.000	ENERO	1
TOTAL MESES			9

Los pagos correspondientes a los meses de MAYO, JUNIO, JULIO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE de 2019 se realizaron mediante transferencia Bancaria de la Cuenta de Ahorros del Banco Av Villas 502741312 a la Cuenta de Ahorros 20936021224 de Bancolombia perteneciente a la INMOBILIARIA MOBILIA SA, tal como consta en los Extractos de dicha cuenta la cual figura a mi nombre (anexos a la presente contestación).

Debo indicar que, las transferencias correspondientes a los meses de MAYO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2019 y ENERO DE 2020, tal como consta en los respectivos Extractos de la Cuenta de Ahorros, que se adjuntan, corresponden exactamente al valor indicado en el numeral 1.3 de los hechos de la demanda como el "canon vigente actual (sic)"; los meses de **JUNIO Y JULIO** se cancelaron en un solo valor de \$3.961.360, valor que dividido por dos corresponde exactamente al canon mensual vigente así: $\$3.798.248 / 2 = 1.899.124$.

En tanto que, el pago correspondiente al mes de AGOSTO de 2019 (por valor de \$1.900.000) se hizo mediante consignación directa en el corresponsal Bancario REDEBAN, ubicado en el Supermercado CARULLA CALLE 140, comprobante en

6

el cual se aprecia el valor indicado y el número de cuenta 20936021224 de Bancolombia perteneciente a la INMOBILIARIA MOBILIA SA. (Ver comprobante anexo). En la Factura de Venta IM-479 del 05 de noviembre de 2019 de la INMOBILIARIA MOBILIA SA, a nombre de JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA, correspondiente al mes de NOVIEMBRE DE 2019, en la descripción se indica: "FAVOR CONSIGNAR EN BANCOLOMBIA CTA AHORROS 20936021224 A NOMBRE DE INMOBILIARIA MOBILIA SA", con lo que se demuestra que dicha consignación se hizo a la cuenta de la Inmobiliaria.

El canon correspondiente al mes de enero de 2020 se realizó por valor de \$1.900.000 mediante consignación directa en cajero automático de BANCOLOMBIA, a la cuenta 20936021224 que como se indicó corresponde a la cuenta de ahorros de la INMOBILIARIA MOBILIA SA, conforme al comprobante de transacción que se adjunta a la presente contestación.

Segundo: Los pagos anteriormente indicados en los valores indicados y las fechas correspondientes pueden ser verificados en la cuenta de ahorros del demandante.

Tercero. Como se demuestra el suscrito Demandado no adeuda al Demandante los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de JUNIO, JULIO Y AGOSTO DE 2019.

Cuarto: En la demanda se indica que el demandado (Arrendatario del Bien Inmueble) además de los cánones de arrendamiento de los meses de JUNIO, JULIO Y AGOSTO de 2019, tampoco ha cancelado "las cuotas de administración correspondientes a dichos meses". Esta afirmación no corresponde a la realidad conforme a PAZ Y SALVO expedido el 10 de febrero de 2020 por la Administradora y Representante Legal de la Agrupación de Vivienda Reservado 147, en el cual se indica: "...se permite certificar que el apartamento 803 de la Torre 2, garaje 234-237 y el señor JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA, identificado con la cédula de ciudadanía 7549879 en calidad de arrendatario, se encuentra a Paz y Salvo por concepto de expensas comunes cuotas ordinarias y

7

extraordinarias hasta el 31 de enero de 2020, incluyendo el pagos de los meses de junio, julio y agosto de 2019”.

RESOLUCION SOBRE EXCEPCIONES.

Además de las anteriores, solicito señor juez, con todo respeto, se dé aplicación a lo dispuesto en el 282 de nuestro código General de Proceso “RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES”. El cual reza: “cuando el Juez halla probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencian, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberá alegarse en la contestación e la demanda”,. le solicito a su señoría se tenga en cuenta toda circunstancia que resulte probada dentro del proceso y pudiese ser contentivo de alguna excepción se sirva decretarla de oficio.

4. PRUEBAS

Solicito al señor Juez, que se tenga como pruebas a favor de la parte demandada:

DOCUMENTALES

- 4.1 Los ESTADOS DE CUENTA (Extractos) del Banco AV Villas correspondientes a la cuenta de ahorros 502751312 a nombre de JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA, correspondientes a los trimestres ABRIL-JUNIO y OCTUBRE-DICIEMBRE de 2019 y Movimientos de la misma Cuenta correspondientes al mes ENERO DE 2020.
- 4.2 El comprobante o recibo de depósito No. 070443 del 29 de octubre de 2019 de REDEBAN, Corresponsal BANCOLOMBIA, por valor de \$1.900.000 a la cuenta de ahorros 20936021224.
- 4.3 La Factura de Venta IM-479 del 05 de noviembre de 2019 de la INMOBILIARIA MOBILIA SA.

4.4 Registro de Operación en Cajero Automático de Bancolombia 0661 6209 del 04 de febrero de 2020 por valor de \$1.900.000, cuenta de ahorros 20936021224.

4.5 PAZ Y SALVO expedido el 10 de febrero de 2020 por la Administradora y Representante Legal de la Agrupación de Vivienda Reservado 147.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito a su señoría se fije fecha y hora para que la actora siendo el representante legal de INMOBILIARIA MOBILIA S.A , absuelva interrogatorio de parte que allegaré en sobre cerrado o en su defecto haré verbalmente con el fin de esclarecer los hechos de la referencia

SOLICITUD ADICIONAL

- Para fines procesales no se hace estimación de ningún perjuicio a favor del demandado
- Solicito al señor Juez que se condene en costas a la parte demandante por infundir inequívocamente esta demanda que se tramita en mi contra.

5. FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 79, 96, 391 y 442 del Código General del Proceso.

9

6. NOTIFICACIONES

Demandado: El suscrito las recibirá en la calle 147 No. 14-69, Torre 2, apartamento 803 de Bogotá.

Demandante: El Demandante y Apoderado en la dirección indicada en la Demanda de Restitución de Inmueble Arrendado.

Atentamente,

John fernando Vasquez O.
JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA
Cédula de ciudadanía 7.549.879 de Armenia
Tarjeta profesional No. 138.388 Del C. S de la J.

Doctor

MIGUEL ANGEL TORRES SANCHEZ

Juez Sesenta y Cinco Civil Municipal

Juez Cuarenta y Siete de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple
Bogotá, DC

JUZGADO 65 CIVIL MUNICIPAL
53287 *20-MAR-13 18:45

Referencia: Radicado 2019-02191

Demandado: JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA

Identificación: Cédula de ciudadanía 7.549.879 de Armenia

JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito allegar a ese Despacho Oficio del Banco AV VILLAS, mediante el cual se certifica la transferencia bancaria del 23 de octubre de 2019 de la cuenta de ahorros 502741312 del Banco AV Villas a nombre de JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA a la Cuenta de Ahorros 20936021224 de Bancolombia perteneciente a la INMOBILIARIA MOBILIA SA, por valor de \$3.798.248 pesos.

Dicha transacción fue indicada en la contestación de la demanda de la referencia, sin embargo, la certificación no fue posible anexarla en su oportunidad, pese a que fue solicitada desde el 10 de febrero de 2020, la fecha en que el Banco podía expedirla excedía el término máximo de contestación de la demanda, no obstante, la prueba de ello se hizo mediante el extracto de la cuenta de ahorros, por lo que, con esta Certificación, se constata que efectivamente dicha transferencia correspondiente a los dos cánones de arriendo de junio y julio de 2019, efectivamente se realizaron mediante transferencia bancaria al Arrendador.

ANEXOS: Oficio 16494 del 17 de febrero de 2020 del Banco AV VILLAS en un (1) folio.

Atentamente



JOHN FERNANDO VASQUEZ ORJUELA
Cédula de ciudadanía 7.549.879 de Armenia
Tarjeta Profesional 138.388 del CSJ

16494

Hoja 1 de 1

Bogotá D.C. 17 de febrero de 2020

Señor
JOHN FERNANDO VÁSQUEZ ORJUELA
johnfvasquez@hotmail.com
Bogotá D.C.

Asunto: Respuesta a radicación 10093380

Tenemos el gusto de saludarlo para dar respuesta a su solicitud del 10 de febrero de 2020, relacionada con la transacción generada desde la cuenta *****1312, la cual cursó de manera exitosa.

A continuación, se relaciona el detalle de la (s) operación (es).

Cuenta_origen	Fecha_movimiento	Valor_transaccion	Cuenta_destino	Numero_autorizacion	referencia_universal	Numero_talon
502741312	23-oct-19	\$ 3.798.248,00	20936021224	045887	008320019053	0001176847

Esperamos haber atendido su solicitud y reiteramos nuestro compromiso y disposición de servicio.



Alba Lucía Álvarez
Jefatura de Soporte Postventa PQRS

Elaboró: Hugo Murcia