Señor:
MIGUEL ANGEL TORRES SÁNCHEZ
Juez Sesenta Y Cinco Civil Municipal de Bogotá D.C
E. S. D.

Ref. Proceso: Verbal Sumario de Mínima Cuantía de Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Ana Betty Rodríguez Vega como apoderada de Carlos Samuel Rodríguez
Demandado: José Luis Alayón Rodríguez
Proceso: 11001400306520220003800
Asunto: Contestación demanda

Respetado Juez Sesenta y Cinco Civil Municipal de Bogotá D.C:

LUIS FERNANDO ARENAS, mayor de edad, abogado en ejercicio, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía número 13.870.876 de Bucaramanga (Santander) y Tarjeta Profesional N.º 348.691 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado especial de JOSÉ LUIS ALAYÓN RODRÍGUEZ, y teniendo en cuenta auto admisorio de demanda de restitución de bien inmueble arrendado de fecha 31 de mayo de 2022, notificada el día 19 de septiembre de 2022, por medio del presente escrito me permito descorrer traslado de la demanda y proponer excepciones en atención a los dispuesto en el artículo 391 del Código General del Proceso y las sentencia de tutela T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014, T-340 de 2015 y Sentencia T-482 de 2020, teniendo en cuenta las siguientes:

I. PROCEDENCIA DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA EN EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

El artículo 391 del Código General del Proceso, en su inciso séptimo dispone:

> *El término para contestar la demanda será de diez (10) días. Si faltare algún requisito o documento, se ordenará, aun verbalmente, que se subsane o que se allegue dentro de los cinco (5) días siguientes.*

Así mismo ha referido la Corte Constitucional en su basta jurisprudencia sentencia T-118 de 2012, T-107 de 2014, T427 de 2014, T-340 de 2015, T-482 de 2020, entre otras, que cuando se presente duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento, se aplicara la excepción de pago de los cánones de arrendamiento dispuesta hoy en el numeral cuarto del artículo 384 del Código General del Proceso, antes parágrafos 2 y 3 del artículo 424 del Código de Procedimiento civil, permitiéndose impugnar el auto admisorio o presentar la contestación de la demanda, donde el Juez podrá establecer su procedencia o no, en tanto el juez no puede coartar el derecho fundamental al debido proceso, a la debida administración de justicia y el derecho a la defensa técnica, en tal sentido ha indicado:

> *A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato*

de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma. Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que, esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias; por el contrario, obedece a "que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar

Encontrándome dentro del presupuesto jurisprudencial establecido por la Corte Constitucional y en los términos señalados en el inciso quinto del articulo 391 me permito descorrer traslado de la demanda de restitución de bien inmueble y presentar excepciones de mérito o de fondo, la cual se adelanta ante su despacho con número de radicado 11001400306520220003800.

II. FRENTE A LOS HECHOS

2.1. Frente al hecho primero de la demanda es cierto, conforme a lo establecido en el Certificado de Libertad y Tradición aportado en la demanda.

2.2. Frente al hecho segundo no es cierto. El señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ se vinculó laboralmente como conductor de volqueta a mediados del año 1990 del señor CARLOS SAMUEL RODRIGUEZ. Producto de sus labores como conductor que desempeñaba en favor del aquí demandante, para el año 1994, se vio involucrado en un accidente de tránsito en el cual fallece una menor de edad, de lo cual se derivó un proceso penal por homicidio culposo, del cual posteriormente se desprendió un proceso de responsabilidad civil extracontractual adelantado por el Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá, con número de radicado 11001310301819952176201, en cual se vinculó al señor CARLOS SAMUEL RODRIGUEZ como propietario del vehículo infractor.

Debido a la muerte de la menor el progenitor de la fallecida amenazo de muerte al señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ indicándole que en cualquier momento lo asesinaría a él o una de sus hijas, quien se lo comento al señor CARLOS SAMUEL RODRIGUEZ y este, en el año de 1999, para ayudarlo le indico que se fuera de cuidador para una casa lote ubicada en la Calle 163 No. 8B-05 donde funcionaba un taller de mecánica y un parqueadero, no obstante el señor CARLOS SAMUEL RODRIGUEZ jamás le cancelo al señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ los salarios correspondientes por el cuidado del lote y del parqueadero, y en atención a ellos y a su necesidad de conseguir el sustento

básico de su núcleo familiar el señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ desconoció por completo al demandante como propietario e inicio a ejecutar actos de amo señor y dueño, usufructuando de forma esporádica el parqueadero, arrendado una de las habitaciones a la señora CINDY DANIELA CORDOBA BERMEO Identificada con la Cédula de ciudadanía No. 1.075.225.771, con número de celular 3143595069 y correo electrónico indynando@hotmail.com desde el 05 de febrero de 2001 hasta el 05 de febrero de 2002 a partir de allí y hasta la fecha, el aquí demandado tomo posesión frente al bien inmueble, sin que jamás haya cancelado suma dineraria alguna por concepto de arrendamiento, también arrendó a la señora MARIA ISABEL SOTELO Identificada con la Cédula de ciudadanía 1.020.757.070, con número de celular 3105045464 y correo electrónico isabelsotelo600@gmail.com desde el 08 de marzo de 2009 hasta el 15 de diciembre de 2010; ejerciendo actos de amo señor y dueño a través de una posesión, quieta pacifica y tranquila por más de 21 años, sin embargo el aquí demandante mediante engaño, cuando departían una cervezas en el año 2006 en la casa del señor CARLOS SAMUEL, con el señor JOSE LUIS, el cual se encontraba bajo el influjo del alcohol, le indico que le firmara unos documentos relacionados con el proceso de la muerte de la niña, y este partiendo de la buena fe, termino firmado sin tener conocimiento pues no sabe leer, ni escribir, solo aprendió a firmar, documentos que resultaron ser unos contratos de arrendamiento que se suscribieron con vicios del consentimiento, en la modalidad de engaño, que presentan una nulidad de carácter relativa.

2.3. Frente al hecho tercero no es cierto, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio.

2.4. Frente al hecho cuarto no es cierto, mi poderdante jamás renovó contrato alguno, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio.

2.5. Frente al hecho quinto no es cierto, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio.

2.6. Frente al hecho sexto no es cierto, mi poderdante jamás renovó contrato alguno, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio.

2.7. Frente al hecho séptimo no es cierto, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio.

2.8. Frente al hecho octavo no es cierto, mi poderdante jamás renovó contrato alguno, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio.

2.9. Frente al hecho noveno no es cierto, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio.

2.10. Frente al hecho decimo no es cierto, mi poderdante jamás renovó contrato alguno, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio.

2.11. Frente al hecho undecimo no es cierto, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio, en tal sentido no puso generarse aumentos.

2.12. Frente al hecho décimo segundo no es cierto, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios

inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio, per se si el contrato es inexistente, y a este se le llevo en calidad de cuidador y quien hoy se reputa poseedor, no puede hablarse de sustracción alguna.

2.13. Frente al hecho décimo Tercero, no es cierto, no ha existido requerimiento alguno, puesto que el señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ desde el año 2001 ostenta la posesión del bien inmueble la cual ha ejercido de forma quieta, pacífica y tranquila, desarrollando actos de amo señor y dueño.

2.14. Frente al hecho décimo cuarto no es cierto, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio, quien desde el año 2001 ostenta la posesión del bien inmueble la cual ha ejercido de forma quieta, pacífica y tranquila, desarrollando actos de amo señor y dueño, así mismo nunca se concertó canon de arrendamiento alguno, por tal motivo no puede señalársele como deudor.

2.15. Frente al hecho decimo quinto, la causal invocada no se ajusta a derecho, y no es cierto, como ya se manifestó estos contratos fueron suscritos por mi mandante bajo el influjo de alcohol y mediante engaño por parte del aquí demandante en el año 2006, convenios inexistentes, toda vez que nunca se han materializado, pues el demandado desde el año de 1999, fecha en la que llego al bien inmueble, jamás ha cancelado suma dineraria, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio, quien desde el año 2001 ostenta la posesión del bien inmueble la cual ha ejercido de forma quieta, pacífica y tranquila, desarrollando actos de amo señor y dueño, así mismo nunca se concertó canon de arrendamiento alguno, por tal motivo no puede señalársele como deudor y menos de encontrase en mora.

2.16. Frente al hecho decimo sexto, estamos a lo que se pruebe en el proceso.

2.17. Frente al hecho décimo séptimo es cierto por que se aporta el poder para actuar de parte de la demandante, quien a su vez aporta escritura publica que la reconoce como apoderada del señor CARLOS SAMUEL RODRIGUEZ.

III. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demandante toda vez que en el proceso de la referencia son aplicables las EXCEPCIONES DE MÉRITO que más adelante relaciono, las cuales solicito al despacho se sirva declarar probadas.

IV. EXCEPCIÓN DE FONDO O MÉRITO

4.1. INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ se vinculó laboralmente como conductor de volqueta a mediados del año 1990 con el señor CARLOS SAMUEL RODRIGUEZ. Producto de sus labores como conductor que desempeñaba en favor del aquí demandante, para el año 1994, se vio involucrado en un accidente de tránsito en el cual fallece una menor de edad, de lo cual se derivó un proceso penal por homicidio culposo, del cual posteriormente se desprendió un proceso de responsabilidad civil extracontractual adelantado por el Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá, con número de radicado 11001310301819952176201, en cual se vinculó al señor CARLOS SAMUEL RODRIGUEZ como propietario del vehículo infractor.

Debido a la muerte de la menor el progenitor de la fallecida amenazo de muerte al señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ indicándole que en cualquier momento lo asesinaría a él o una de sus hijas, quien se lo comento al señor CARLOS SAMUEL RODRIGUEZ y este, en el año de 1999, para ayudarlo le indico que se fuera de cuidador para una casa lote ubicada en la Calle 163 No. 8B-05 de su propiedad, donde funcionaba un taller de mecánica y un parqueadero, mi prohijado del el 29 de enero de 1999 cuida el predio, no obstante el señor CARLOS SAMUEL RODRIGUEZ jamás le cancelo al señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ los salarios correspondientes por el cuidado del lote y del parqueadero, y en atención a ello y a su necesidad de conseguir el sustento básico de su núcleo familiar el señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ desconoció por completo al demandante como propietario e inicio a ejecutar actos de amo señor y dueño, usufructuando de forma esporádica el parqueadero, arrendado una de las habitaciones a la señora CINDY DANIELA CORDOBA BERMEO Identificada con la Cédula de ciudadanía No. 1.075.225.771, con número de celular 3143595069 y correo electrónico indynando@hotmail.com desde el 05 de febrero de 2001 hasta el 05 de febrero de 2002, a partir de allí, el aquí demandado tomo posesión frente al bien inmueble, sin que jamás haya cancelado suma dineraria alguna por concepto de arrendamiento, también arrendó a la señora MARIA ISABEL SOTELO Identificada con la Cédula de ciudadanía 1.020.757.070, con número de celular 3105045464 y correo electrónico isabelsotelo600@gmail.com desde el 08 de marzo de 2009 hasta el 15 de diciembre de 2010, sin embargo el aquí demandante mediante engaño cuando departían una cervezas en la casa del señor CARLOS SAMUEL, con el señor JOSE LUIS, el cual se encontraba bajo el influjo del alcohol, le indico que le firmara unos documentos relacionados con el proceso de la muerte de la niña, y este partiendo de la buena fe termino firmado sin tener conocimiento pues no sabe leer, ni escribir, solo aprendió a firmar, documentos que resultaron ser unos contratos de arrendamiento, teniendo en cuenta que están siendo utilizados como prueba dentro del presente proceso, y se conoce de ellos por cuenta del litigio, que se suscribieron con vicios del consentimiento, en la modalidad de engaño, que presentan una nulidad de carácter relativo.

Es importante resaltar su señoría que el aquí demandado jamás ha cancelado un solo peso por concepto de arriendo del bien inmueble en cuestión, que incluso los mismos demandados confiesan en el petitorio de demanda que mi poderdante

no ha pagado cánones de arrendamiento desde el año 2017, lo cierto es que nunca ha pagado canon de arrendamiento alguno, porque el señor fue llevado al inmueble como cuidador y hoy se reputa amo, señor y dueño, sin embargo, bajo las reglas de la experiencia resulta sospecho que el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde la fecha referida, y en atención a las causales de terminación del contrato, que están determinadas en el supuesto contrato, al tercer mes no se haya dado por terminado y se hayan ejercido las acciones legales a que hubiere lugar, y se esperara más de 5 años para acudir ante la jurisdicción, incluso porque no se acudió ante la inspección a través de querella policiva por perturbación a la posesión, frente al tema la Corte Constitucional en sentencia T-118 de 2012 indico:

> *En el presente caso, aunque las declaraciones señalan la fecha de la entrada en vigencia del contrato y el momento en que se inició la mora en el pago de los cánones, no obra en el expediente constancia alguna de que el arrendador hubiera recibido consignaciones de pago de los meses anteriores al incumplimiento que refuercen sus argumentos y produzcan en el juzgador convicción sobre la existencia del convenio (Folio 4-7 y 51-53 Cuaderno 3).*
>
> *Al mismo tiempo, es un indicio en contra de la certeza del perfeccionamiento y vigencia del contrato, el hecho de que se demande la restitución del inmueble arrendado seis (6) años después de la fecha en que se afirma la cesación de pagos por conceptos de cánones de arrendamiento en el año de 2003 (Folio 2 Cuaderno 3). Además, este periodo de tiempo indica la duda de la existencia del convenio, debido a que la señora Martínez Villero omitió iniciar el desalojo del predio soslayando que en la presunta acta de conciliación suscrita entre las partes del proceso de restitución, la señora Pájaro se comprometió a deshabitarlo en el plazo de tres (3) meses contados a partir del 20 de mayo de 2003 (Folio 4 Cuaderno 8). Entonces, se tiene como hecho indicador la inactividad de seis (6) años de la accionante arrendadora para iniciar los trámites jurídicos necesarios para obtener la restitución inmueble, lo cual con base en las reglas de la experiencia, señala una incertidumbre respecto del mencionado negocio jurídico – el hecho indicado-, pues no es normal que un arrendador demore tanto tiempo en iniciar las acciones judiciales correspondientes para lograr el pago de las rentas adeudadas y la restitución del inmueble, cuando incluso cuenta con un título ejecutivo que agilizaría este cometido.*

De tal suerte que entre el mi mandante y el demandante jamás se celebró un contrato de arrendamiento, los que se firmaron se realizaron bajo engaño y aun así jamás se perfeccionaron, teniendo en cuenta que no se cumplió con uno de los requisitos del artículo 1973 del código civil, que es el pago de los cánones de arrendamiento, pues del plenario no se observa prueba alguna de los pagos realizados por el señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ durante los 18 años restantes, como extractos bancarios, recibos de pago frente a sumas de dinero entregadas por demandado, norma referida dispone:

> *DEFINICION DE ARRENDAMIENTO*
>
> *El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*

Es decir que tal y como lo expresa la Corte Constitucional, no solo se constituye el contrato por la mera suscripción, se requiere que se materialice con el pago, que para el caso que nos ocupa, el señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ desde su arribo al inmueble en el año de 1999 y hasta la fecha jamás ha cancelado sumas dinerarias por concepto de cánones arrendamiento, así mismo su estatus a su llegada era el de cuidador y no de arrendatario, el cual cambio en el año 2001 reputándose poseedor del bien inmueble.

De igual forma su señoría es sospechoso y determinante el hecho, que desde el años 2003 y hasta el año 2007 supuestamente se incrementó entre 20 y 10 mil pesos a los cánones de arrendamiento y en el petitorio de demanda no se manifestó nada al respecto, frente a los aumentos desde el 2007 y hasta el 2022 se estaba pagando la suma de cien mil pesos, solo se realizó el ajuste del aumento anual, por el requerimiento hecho por el despacho y de allí en adelante solo se aumentó sumas irrisorias de cinco mil a diez mil pesos, supuestamente en atención al IPC, bajo las reglas de la experiencia dentro de las pretensiones monetarias dentro de estos procesos el propietario además de buscar la reivindicación del bien inmueble, busca siempre el cobro tajante de los cánones de arrendamiento reajustados y los intereses moratorios o en su defectos las cláusulas penales, bajo estas mismas reglas de la experiencia ¿una casa lote ubicada en el sector norte de la ciudad con gran ubicación, con parqueadero, tendría esos aumentos tan bajos?, además ¿se cobraría una suma tan irrisoria por concepto de arriendo en la actualidad por el bien inmueble objeto de litigio?.

Lo cierto es que de las pruebas aportadas por el demandante se puede dilucidar que jamás existió un contrato de arrendamiento, que se llevó como un cuidador al que nunca se le cancelaron sus salarios y que desde el 05 de febrero del año 2001 se ha reputado como amo, señor y dueño, manteniendo una posesión pacifica por más de 21 años, pagando los servicios y usufructuando comercialmente el bien inmueble,

4.2. FALTA DE LEGITIMICIÓN DEN LA CAUSA POR ACTIVA

La legitimación en la causa por activa es aquella faculta que tiene un persona natural o jurídica para acceder a la administración de justicia en busca de la reivindicación de un derecho afectado por un tercero, al respecto a dicho el Honorable Consejo de Estado en sentencia judicial 19001233100020050094101 (43511) de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil diecinueve (2.019), con respecto a la legitimación en la causa:

> *"Que la legitimación en la causa es un elemento sustancial relacionado con la calidad o el derecho que tiene una persona (natural o jurídica), como sujeto de la relación jurídica sustancial, para formular o para contradecir las pretensiones de la demanda; de esta manera, la parte demandante tiene la posibilidad de reclamar el derecho invocado en la demanda -legitimación por activa- frente a quien fue demandado -legitimación por pasiva-. En ese sentido, se entiende que la primera (la legitimación por activa) es la identidad que tiene el demandante con el titular del derecho subjetivo quien, por lo mismo, posee la vocación jurídica para reclamarlo, al paso que la segunda (la legitimación por pasiva), es la identidad que tiene la parte accionada con quien tiene el deber de satisfacer el derecho reclamado. Así las cosas, es deber del juez determinar si la parte accionante está legitimada para*

reclamar la indemnización del daño y si el demandado es el llamado a responder por aquélla. Ante la falta de prueba sobre alguno de tales presupuestos, habrá lugar, indefectiblemente, a negar las pretensiones de la demanda."

Expuesto lo anterior, es imperativo indicar lo que dispone al artículo 384 del Código de Procedimiento Civil que a tenor literal indica:

Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble *arrendado se aplicarán las siguientes reglas*

Ahora bien, en atención a los expuesto en ítem anterior INEXISTENCIA DEL CONTRATO, siendo inexistente el contrato de arrendamiento el aquí demandante no tiene la calidad de arrendador y por tanto no tiene legitimización en la causa para promover el presente proceso de restitución de bien inmueble.

4.3. POSESIÓN O PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Propongo como excepción la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del bien inmueble ubicado en la Calle 163 No. 8B-05 identificado con el número de matrícula 50N-119003 y cédula catastral No. AAA0108NSCX, fundado en que el señor JOSÉ LUIS ALAYÓN RODRÍGUEZ y su familia cumplen con los requisitos para obtener el bien por prescripción, toda vez que, han tenido la posesión de forma quieta pacífica y tranquila, desde el 05 de febrero del año 2001, fecha en que se desconoció al aquí demandado como propietario del bien inmueble, usufructuando comercialmente el bien inmueble, ejerciendo actos de amo señor y dueño hasta la fecha, por más de 21 años.

El señor JOSÉ LUIS ALAYÓN RODRÍGUEZ ha actuado como amo, señor y dueño del inmueble, realizando mantenimiento al predio, instalando puertas metálicas, construyendo dos habitaciones, un baño, instalando baldosas, andén al interior del lote, adecuando la cocina; su hija SANDRA ALAYÓN CRUZ mandó a instalar el Gas natural en la propiedad; ocupa una parte del lote para la cría de algunas aves de corral propias para su consumo, pagando oportunamente los servicios públicos, dando servicio de parqueo de motocicletas, vehículos particulares y carretas de vendedores de fruta durante el día y en la noche a personas que así lo solicitan, haciéndose cargo y atendiendo los requerimientos que hacen autoridades y administración local. El señor JOSÉ LUIS ALAYÓN RODRÍGUEZ y su familia, son personas de escasos recursos, no cuentan con ingresos adicionales que les permitan tener un mejor estilo de vida, por tal razón, hacen parte de grupos vulnerable en extrema pobreza.

En este inmueble, han nacido, crecido y formado las siguientes personas:

- La hija Luisa Fernanda Alayón Cruz nacida el día 15 de enero de 2001.
- El nieto José Luis Martínez Alayón nacido el día 20 de septiembre de 2004. El cual presenta ataques de epilepsia y meningitis.
- El nieto Andrés Felipe Rodríguez Alayón nacido el 16 de agosto de 2006.
- El nieto Harold Alejandro Rodríguez nacido el día 31 de marzo de 2018.
- La nieta Brianna Isabela Sandoval Alayón nacida el día 29 de agosto de 2019.
- El nieto Iván Sebastián Sandoval Alayón nacido el día 2 de junio de 2022.

Durante el lapso de tiempo, en que el señor JOSÉ LUIS ALAYÓN RODRÍGUEZ y su familia han estado al frente del bien inmueble, han arrendado mediante contrato de arrendamiento verbal, una de las habitaciones a las siguientes personas:

- CINDY DANIELA CORDOBA BERMEO Identificada con la Cédula de ciudadanía No. 1.075.225.771, con número de celular 3143595069 y correo electrónico indynando@hotmail.com desde el 05 de febrero de 2001 hasta el 05 de febrero de 2002.
- MARIA ISABEL SOTELO Identificada con la Cédula de ciudadanía 1.020.757.070, con número de celular 3105045464 y correo electrónico isabelsotelo600@gmail.com desde el 08 de marzo de 2009 hasta el 15 de diciembre de 2010.

Lo que permite evidenciar que el señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ ha venido ejerciendo actos de amo, señor y dueño reputándose como propietario, manteniendo la posesión del bien inmueble objeto de litigio de forma quieta, pacifica e ininterrumpida desde el día 05 de febrero del año 2001 hasta la fecha.

4.4. NULIDAD RELATIVA DE CONTRATO

El articulo 1741 del Código Civil Colombiano señala que existe nulidad relativa cuando existen vicios en el consentimiento de la persona, a tenor literal indica:

> *Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.*

Así mismo el articulo 1743 dispone que la nulidad relativa no es declarable de oficio, solo es procedente a solicitud de parte:

> *La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por ratificación de las partes.*

Para el caso que no ocupa se presenta una nulidad de carácter relativo toda vez que existe un vicio en el consentimiento, por cuanto los contratos de arrendamiento fueron firmados por mi mandante bajo el influjo del alcohol y con desconocimiento del objeto, ya que el aquí demandado le indico que se trataba de documentos que tenían relación con un proceso de civil de responsabilidad extracontractual que había en su contra, y no con contratos de arrendamiento que se conocieron a través de la presente demanda, de forma dolosa lo indujo al error, teniendo en cuenta que el aquí demandado es una persona iletrada que desconoce la ley, y que su incapacidad educativa lo llevo a firmar documentos de los cuales no tenia conocimiento y que el aquí demandado no puso de presente, la Corte Constitucional ha señalado en sentencia C-993 de 2006 lo siguiente:

En virtud de la garantía de la autonomía de la voluntad privada y, también, de la garantía de la justicia en ese amplio campo de la actividad de las personas, el ordenamiento positivo exige que la manifestación de voluntad sea consciente y libre, esto es, que no esté afectada por irregularidades que genéricamente son denominadas en la ley y en la doctrina vicios del consentimiento, los cuales son error, fuerza y dolo (Art. 1508 del Código Civil).

La fuerza o violencia es la presión física o moral que se ejerce sobre una persona para obtener su consentimiento, la cual infunde miedo o temor en la misma.

El dolo es toda especie de artificio para engañar a otro sujeto del negocio jurídico y que induce o provoca un error en él.

El error, por su parte, consiste en la falta de correspondencia entre la representación mental del sujeto y la realidad, es decir, en el conocimiento no verdadero o falso de la realidad. Se distingue de la ignorancia, en cuanto ésta consiste en la ausencia de conocimiento.

Cuando se parte de la existencia de un engaño que vicia el consentimiento de la expresión de la voluntad por parte de una persona, esta nulidad puede ser propuesta a partir del conocimiento que se tiene del engaño que llevo a la celebración del negocio jurídico, que para el caso que nos ocupa, se tiene el conocimiento de la actuación de mala de del demandado, a partir del conocimiento del presente proceso judicial, donde se presentan contratos de arrendamiento que mi prohijado desconocía por completo, y que fueron firmados durante una noche de copas y bajo el influjo del alcohol inducido por el señor CARLOS SAMUEL RODRIGUEZ quien se aprovechó de la condición de mi prohijado y su desconocimiento, indicándole que tenía relación con una actividad de carácter judicial donde el demandante y demandado se encontraban involucrados

4.5. PAGO DE MEJORAS

Declarar probada la excepción de mejoras y mantenimiento al predio, la cual está determinada en la instalación de puertas metálicas, construcción de dos habitaciones, un baño, instalación de baldosas, andén al interior del lote, adecuación de la cocina; instalación del servicio de Gas natural en la propiedad, de lo cual no se tienen las respectivas facturas por el pasar del tiempo, y ante lo cual se solicita al despacho la inspección judicial del bien inmueble y la valoración comercial por parte de perito, de ser procedente la valoración comercial, se invoca el amparo de pobreza del aquí demandado, que no cuenta con los recursos para sufragar el servicio pericial, máxime cuando la representación profesional que realizo en atención a la situación de vulnerabilidad que presenta mi mandante, en atención al estado de pobreza que presenta mi prohijado.

4.6. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Con base en el artículo 282 del Código General del Proceso, solicito a su señoría, que, si se llegaren a probar dentro del proceso hechos que constituyen una excepción que se encuentre a favor del demandado, en este caso mi prohijado, se sirva reconocerlas oficiosamente dentro del proceso y se declaren probadas en la sentencia.

V. AMAPARO DE POBREZA

En concordancia con el articulo 151 y subsiguientes y el inciso 4 del articulo 392 del Código general del proceso me permito solicitar en escrito anexo a la presente contestación de la demanda dentro de la oportunidad pertinente el amparo de pobreza de mi prohijado, quien hace parte de la población vulnerable en extrema pobreza y a quien he decidido representar mediante cuota litis, por cuanto no cuenta con dinero para sufragar mis honorarios.

VI. PRETENSIONES

En atención a los fundamentos de hecho y de derecho aquí expuestos, me permito realizar de forma respetuosa a su señoría las siguientes peticiones:

6.1. Me permito solicitar a su señoría que se declaren probadas las excepciones de inexistencia del contrato de arrendamiento, falta de legitimación en la causa por activa y la de posesión o prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bien inmueble objeto de litigio.

6.2. De forma subsidiaria en caso de no se procedente las excepciones de inexistencia del contrato de arrendamiento, falta de legitimización en la casusa por activa y la de posesión o prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bien inmueble objeto de litigio, se declaren probadas las excepciones de mejora y mantenimiento.

6.3. Que como consecuencia de los anterior se condene al demandante al pago de las mejoras.

6.4. Que se condene en constas a la parte demandante

6.5. Que se declare el amparo de pobreza a favor de mi prohijado

VII. MEDIOS DE PRUEBA

Me permito solicitar a su señoría se tenga en cuenta y se decreten los siguientes medios de prueba:

7.1. Documentales:

7.1.1. Copia facturas de servicios públicos domiciliarios cancelados.

7.1.2. Declaración extra juicio del señor JOSE LUIS ALAYON RODRIGUEZ.

7.1.3. Copia consulta proceso civil de responsabilidad civil extracontractual

7.1.4. Copia de contrato de instalación de servicio de Gas Natural domiciliario.

7.1.5. Certificado de SISBEN del vínculo familiar del señor JOSÉ LUIS ALAYÓN RODRÍGUEZ.

7.1.6. Copia imágenes mejoras

7.1.7. Copia imágenes familiares

7.2. TESTIMONIALES

Solicito a su despacho de la manera más atenta valorar los testimonios de las personas que más delante se relacionan, a quienes dan fe y les consta de vista y trato la posesión que ha venido manteniendo el demandado en el predio objeto de litigio así:

No.	Nombre	Identificación	Correo electrónico	Teléfono
1	Yimy Mariño Pinzón	80.409.005		3204211385
2	Jesús María Gaviria	19.122.703		3219929195
3	Audaly Parra Rojas	52.100.703		3209444276
4	Alicia Torres	41.519.486		3013509051
5	Blanca Torres	39.690.409		3125081929
6	Jairo García	437.590		3212444558
7	Luisa Fernanda Saenz	52.743.459	fernandasaenz_8226@hotmail.com	3148168505
8	Maribel Arias	52.742.414	maribelarias332@gmail.com	3118065150
9	Mauricio Tequia	4.116.669	AMTequia.97@gmail.com	3213407627
10	Jairo Andrés Reyes	79.981.622	jairoandresreyesbenitez@gmail.com	3224296427
11	Angela Castillo	52.620.810	Angela26.cas@gmail.com	3144625044
12	Luz Marina Ayala González	35.458.603	luzmary354@gmail.com	3228662700
13	Jorge Eliecer Fajardo	19.070.687		3205024150
14	Carlos Torres	80.422.553		3142475788
15	José Eduardo Salazar	80.088.714	jose-eduardo-salazar@hotmail.com	3197396095
16	José Manuel	1.002.697.827		3115687790
17	Margot Mendivelso	52.621.836	mendi61@hotmail.com	3125634499
18	José Antonio Beltrán	79.592.341		3045800197
19	Fernando Rodríguez	80.505.234	rodriguezfercho@gmail.com	3112463326
20	Alexander Rueda	79.948.500	alexrueda930@gmail.com	3103161018

Interrogatorio de Parte

Solicito su señoría decretar el interrogatorio de parte del señor CARLOS SAMUEL RODRIGUEZ quien funge como demándate dentro del presente proceso judicial

7.3. Técnicas

7.3.1. Inspección judicial del bien inmueble objeto de litigio.

7.3.2. Peritaje valoración comercial mejoras

VIII. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Me permito invocar como fundamentos jurídicos del presente descorre de traslado de demanda y presentación de excepciones, Constitución Política de Colombia, Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso; Ley 57 de 1887, Sentencia de Tutela T-118 de 2012, T-107 de 2014, T427 de 2014, T-340 de 2015 y T-482 de 2020, así como las demás normas que las modifiquen o sustituyan que sean concordantes y aplicables al presente caso.

IX. ANEXOS

Me permito anexar al presente memorial de contestación de demanda las siguientes

9.1. Los relacionados en el acápite de pruebas.

9.2. Poder especial para actuar.

9.3. Copia certificado digital de remisión de memorial de contestación de demanda a la demandante en cumplimiento al inciso 4 del artículo 6 de la ley 2213 de 2022 emitido por la empresa de envíos y correos certificados judiciales SERVIENTREGA.

9.4. Memorial solicitud de amparo de pobreza.

X. NOTIFICACIONES

Para los efectos procesales correspondientes se puede notificar a las partes e intervinientes así:

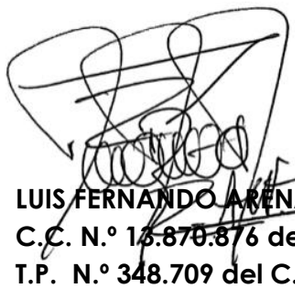
10.1. PARTE DEMANDANTE: BETTY RODRÍGUEZ, en la Calle 163A No. 8D-63 de la ciudad de Bogotá D.C., o en el correo electrónico beticita710@gmail.com

10.2. APODERADO PARTE DEMANDANTE: BLADIMIR ALZATE ESTRADA, en la Avenida Carrera 19 No. 118-95 oficina 308 de la ciudad de Bogotá D.C., o en el correo electrónico bladimiralzate@gmail.com

10.3. PARTE DEMANDADA: JOSÉ LUIS ALAYÓN RODRÍGUEZ, en la Calle 163 No. 8B-05 de la ciudad de Bogotá D.C., o en el correo electrónico joseluisalayon13@hotmail.com

10.4. APODERADO DEL DEMANDADO: El suscrito recibe notificaciones en la Carrera 77 No. 66-33 de la ciudad de Bogotá D.C., o en el correo electrónico aymabogados.arenas@gmail.com

Del señor Juez Sesenta y Cinco Civil Municipal de Bogotá D.C,



LUIS FERNANDO ARENAS
C.C. N.º 13.870.876 de Bucaramanga
T.P. N.º 348.709 del C.S de la J.
aymabogados.arenas@gmail.com
Cel: 3108076141