

RADICAR CONTESTACIÓN DEMANDA EJECUTIVO DENTRO DE RESTITUCIÓN 2019-375

Mayra Alejandra Cañon Velazco <maca5587@hotmail.com>

Jue 16/06/2022 3:21 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: martacdaza@hotmail.com <martacdaza@hotmail.com>; JUDICIAL PELAEZ SIERRA ABOGADOS SAS <judicialpelaezsierra@gmail.com>; Rocio Katerin Gonzalez <rkgonzalez37@gmail.com>

Buenas tardes:

Por medio del presente me permito radicar contestación de la demanda.

Lo anterior dentro del proceso de restitución /ejecutivo 2019-375 donde es demandante Carmen Salgado y demandado Pedro Gonzales y otros, donde actúo como apoderado del señor Gonzales.

Informo que las pruebas documentales fueron aportadas con correo radicado el día 11 de mayo de 2022.

Dando cumplimiento a lo ordenado en el C.G.P. remito copia del presente a las demás partes procesales.

Solicito por favor se me confirme el recibido del presente correo electrónico.

Cordialmente:

MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
C.C. N° 1.014.185.891 de Bogotá
T.P. N° 182.873 del C.S. de la J.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

Señor:

JUZGADO QUINTO (05) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: **RESTITUCIÓN / EJECUTIVO 2019-375**

DEMANDANTE: **CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA**

DEMANDADO: **PEDRO ELÍAS GONZÁLEZ SALAMANCA Y OTROS**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA EN EL PROCESO DE RESTITUCIÓN y
PROPOSICIÓN DE EXCEPCIONES, DANDO CUMPLIMIENTO AL AUTO NOTIFICADO EL 09 DE
JUNIO DE 2022**

A. PARTES PROCESALES

1. Demandada:

NOMBRE DEL DEMANDADO: PEDRO ELÍAS GONZÁLEZ SALAMANCA

No. DE DOCUMENTO: 19.139.598

DOMICILIO: Carrera 92 N° 132- 41 de la ciudad de Bogotá

CORREO ELECTRÓNICO: rkgonzalez37@gmail.com

NOMBRE DEL APODERADO: MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO

No. DE DOCUMENTO: 1.014.185.891 de Bogotá

T.P. No. 182.873 del C. S. de la J.

DOMICILIO: Carrera 8 N° 11- 39 oficina 410 de la ciudad de Bogotá

CORREO ELECTRÓNICO: maca5587@hotmail.com

2. Demandante

NOMBRE DEL DEMANDANTE: CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA

No. DE DOCUMENTO: 22.367.230

DOMICILIO: Calle 87 N° 44 – 109 apartamento 8 E de Barranquilla

CORREO ELECTRÓNICO: martacdaza@hotmail.com

NOMBRE DEL APODERADO: DANIEL AUGUSTO PELÁEZ URIBE

No. DE DOCUMENTO: 7.548.817

T.P. No. 61.491 del C.S. de la J.

DOMICILIO: Carrera 13 A N° 34 – 59 oficina 302 de la ciudad de Bogotá

CORREO ELECTRÓNICO: judicialpelaezzierra@gmail.com

MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, D.C., abogada en ejercicio, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma en calidad de apoderada judicial de **PEDRO ELÍAS GONZÁLEZ SALAMANCA**, mayor (es) de edad, identificado (s) tal como aparece dentro del poder que reposa dentro del expediente, en nombre de mi mandante, encontrándome dentro del término legal, teniendo en cuenta lo ordenado en auto notificado por estado del 09 de junio de 2022, me permito **CONTESTAR LA DEMANDA, Oponerme al cobro de las obligaciones que se están realizando por no ser claras, ni expresas ni corresponder a lo pactado dentro del contrato de arrendamiento celebrado para el día 1 de**



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

NOVIEMBRE DE 1998 y PROPONER EXCEPCIONES DE MERITO O FONDO en los siguientes términos:

**B. MANIFESTACIONES PREVIAS FRENTE A LA FALTA DE CLARIDAD SOBRE LA DEUDA QUE
PRETENDE LA DEMANDANTE LE SEA RECONOCIDA**

Me permito hacer las siguientes manifestaciones frente a las inconsistencias que existen entre lo cobrado en la demanda ejecutiva presentada y lo pactado dentro del contrato de arrendamiento celebrado para el 1 de noviembre de 1998:

- Se hace necesario manifestar que el título ejecutivo es el contrato de arrendamiento y no la sentencia proferida dentro del presente asunto, para el 26 de octubre de 2020, la cual dio por terminado el contrato de arrendamiento celebrado, pero no dice para que fecha, así como no impone condena o reconoce suma de dinero alguno, por ello, no se trata de un título ejecutivo ni puede tramitarse el presente como si se tratara del ejecutivo señalado en el numeral 2 del art. 422 del C.G.P.
- En el contrato de arrendamiento celebrado para el 1 de noviembre de 1998, se pactó un canon de arrendamiento igual a \$1.500.000, acordándose un incremento del canon de arrendamiento igual al 25% del mismo.
- Dicho porcentaje conforme lo manifestado por mi mandante nunca se tuvo en cuenta ni nunca se incrementó a los cánones de arrendamiento, por cuanto en los años siguientes, y de manera verbal, fue siendo modificado el mismo, en unos años al 18%, luego al 15% y finalmente acordaron un incremento del 13% (para demostrar ello, se aportan los recibos de consignaciones de los pagos de canon de arrendamiento realizados en los años 2016 y 2017, así como se coadyuva la solicitud de la parte actora, de citar testimoniales y escuchar a las partes en interrogatorio de parte y/o declaración de parte). Lo anterior, fue confesado y se encuentra plasmado en la contestación de la demanda en el proceso de restitución del proceso de restitución tramitado inicialmente ante este despacho (contestación al hecho cuarto y séptimo).
- Partiendo de los recibos de consignaciones que se aportan con el presente, por cuanto, conforme lo manifestado por mi mandante, así se cancelaba el canon de arrendamiento, a través de consignación realizada a la cuenta bancaria dada por la aquí demandante, el canon de arrendamiento era el siguiente:
 - Noviembre y diciembre 1998: \$1.5000.000
 - Enero, febrero y marzo 2000: \$ 1.800.000
 - Enero, febrero y marzo 2001: \$ 2.160.000
 - Enero, febrero y marzo 2002: \$2.592.000
 - Enero, febrero y marzo 2003: \$3.060.000
 - Enero, febrero y marzo 2004: \$ 3.485.000
 - Enero, febrero y marzo 2005: \$ 4.007.000
 - Enero, febrero y marzo 2006: \$ 4.608.000
 - Enero, febrero y marzo 2007: \$ 5.115.000
 - Enero, febrero y marzo 2008: \$ 5.882.000



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

- Noviembre y diciembre de 2016: \$ 16.654.442
- Marzo, abril, julio, agosto, septiembre y octubre de 2017 \$17.108.654

Como puede observar el despacho, nunca en estos cánones de arrendamiento se efectuó el incremento del 25% pactado en el contrato de arrendamiento que da origen al proceso ejecutivo que nos ocupa; por ejemplo, en los primeros años el incremento es del 20% y con posterioridad fue disminuyendo, hasta llegar al 13%, incremento que en sana discusión se debe aplicar para los últimos años de vigencia del contrato.

- Debe decirse además que la parte actora estuvo de acuerdo con el pago de los precitados cánones de arrendamiento, tan es así que frente a los anteriores no está haciendo reclamo alguno, en la demanda aquí presentada, motivo por el cual, queda demostrado con esto, se itera, que nunca se incrementó el 25% del canon de arrendamiento que fue pactado en el contrato de noviembre de 1998.
- En este orden de ideas, sin entrar a aceptar deuda alguna, el canon de arrendamiento, partiendo del pago realizado para el mes de octubre de 2017, sería el siguiente:

octubre de 2017	\$ 17.108.654
nov 17 a oct 18	\$ 19.332.779
nov 18 a oct 19	\$ 21.846.040

- Aunado a lo anterior, aparte que no existe claridad en el valor del canon de arrendamiento tampoco existe claridad sobre de que fecha a que fecha se adeudan supuestamente los mismos por parte de mi mandante, situación que la parte demandante pretende corregir a través de la demanda acumulada que presento y que al momento de la radicación de la presente se encuentra rechazada, en la cual, aparte de cánones de arrendamiento está reclamando el cobro de servicios públicos causados, para cuando el local ya había sido entregado por parte de mi mandante.

C. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA EN EL PROCESO DE RESTITUCIÓN

I. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LAS PRETENSIONES

Dentro del escrito de subsanación de la demanda, existen dos capítulos de pretensiones que difieren las unas de las otras, las primeras a pagina 2 a la 9, numeradas de la 1 a la 65 y las segundas, de página 9 a 21, numeradas de la 66 a 157.

Partiendo de cómo fue librado el mandamiento de pago (desde el mes de noviembre de 2018), la suscrita considera, que el despacho tuvo en cuenta las primeras pretensiones, mandamiento de pago del cual la parte actora no pidió aclaración o modificación alguna, por lo que se presume está de acuerdo con este y con los cánones de arrendamiento sobre los cuales se libró el mismo, motivo por el cual, siguiendo con



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

este lineamiento, procedo a contestar la demanda y pronunciarme frente a dichas pretensiones así:

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 1. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 2. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora ni mucho menos es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 3. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 4. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora ni mucho menos es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 5. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 6. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA

PRETENSIÓN: No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora ni mucho menos es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 7. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA

PRETENSIÓN: En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 8. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA

PRETENSIÓN: No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora ni mucho menos es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 9. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA

PRETENSIÓN: En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 10. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA

PRETENSIÓN: No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora ni mucho menos es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 11. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA

PRETENSIÓN: En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 12. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora ni mucho menos es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 13. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 14. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 15. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: Porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 16. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 17. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora ni mucho menos es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 18. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 19. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora ni mucho menos es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 20. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 21. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora ni mucho menos es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 22. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 23. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora ni mucho menos es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 24. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque el valor del canon de arrendamiento allí plasmado



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

no corresponde al canon real estipulado, teniendo en cuenta los incrementos pactados entre las partes de manera verbal, por cuanto, el valor del mismo para dicho mes es igual a \$ 21.846.040; en segundo lugar, porque como es sabido por el despacho, para el día 03 de noviembre de 2017, se llevó diligencia de embargo y secuestro, en donde el predio quedo en poder de la **SAE**, quien a pesar de los intentos por parte de mi mandante y su socio, fue imposible legalizar el tema del contrato de arrendamiento, por ende, ni se les recibió el canon de arrendamiento ni tampoco se les desalojo del predio, y en tercer lugar, porque conforme lo manifestado por mi mandante, dando cumplimiento a las órdenes dadas por la **SAE**, no debían dar suma de dinero alguna a la aquí demandante, por cuanto, esta había sido privada del predio.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 25. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: No se pactó entre las partes el pago de intereses de mora ni mucho menos es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 26. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 27. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 28. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 29. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 30. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 31. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 32. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución,



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 33. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 34. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 35. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 36. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 37. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 38. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 39. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes y, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 40. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: Porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 41. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 42. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 43. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 44. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar,



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 45. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 46. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 47. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 48. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 49. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA

PRETENSIÓN: Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 50. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA

PRETENSIÓN: En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 51. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA

PRETENSIÓN: Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 52. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 53. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 54. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 55. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 56. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 57. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 58. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 59. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 60. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 61. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 62. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora y, en tercer lugar, porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 63. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN:

Por cuanto mi mandante y su socio hicieron entrega de la totalidad de las llaves del local comercial dado en arrendamiento, junto con las copias de los recibos de pago de servicios públicos, demostrando que el mismo se entregaba a paz y salvo por dicho concepto, para el 10 de octubre de 2019, fecha en la que fue radicada la contestación de la demanda en el proceso de restitución, por ende, no resulta posible, el cobro de esta mensualidad, debido a que el predio fue puesto en disposición del arrendador y del despacho judicial y fue por circunstancias ajenas a la voluntad de los aquí demandados, inclusive causas de fuerza mayor y caso fortuito como por el devenir del trámite procesal, así como por las actuaciones realizadas por la misma demandante, quien fue la que solicito la entrega provisional mediante memorial radicado el 25 de febrero de 2020 (es decir, no recogió las llaves colocadas a su disposición sino solicito la entrega provisional, que demoro un año y cuatro meses desde que elevo la solicitud en materializarse); situaciones todas estas que no pueden ser imputables a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, quienes no tenían en su poder el predio, no lo estaban explotando económica ni disfrutando, así que se itera, sería injusto cobrarles un canon de arrendamiento por un predio que no tenían en su poder.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 64. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: En primer lugar, porque no es dable como se manifestó anteriormente el cobro del canon de arrendamiento correspondiente a este mes y, en segundo lugar, porque no se pactó entre las partes el pago de intereses de mora.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN 65. ME OPONGO ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN: Porque no es dable acceder al pago de interés legal a la tasa del 6%, por cuanto, no estamos frente a una obligación contenida en una sentencia judicial.

En los anteriores términos dejo contestada la oposición a las pretensiones

II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO

SOBRE LOS HECHOS

En el presente capítulo me aprestare a pronunciarme de manera expresa y concreta sobre los hechos de la demanda manifestando en forma precisa y unívoca las razones de mi respuesta, partiendo de los hechos que fueron plasmados en la subsanación de la demanda, contenidos en página 10 y 11 de dicho memorial, así:

AL HECHO 1: SE ADMITE: Siendo necesario manifestar que, con el paso de los años, el señor **JOSE ORLANDO SÁNCHEZ CUESTA**, dejó de ser socio de la cigarrería, situación que le fue informada a la demandante de manera verbal, informando también, que el dejaba de ser coarrendatario.

AL HECHO 2: SE ADMITE.

AL HECHO 3: SE ADMITE: Haciéndose claridad cómo se plasmó en líneas anteriores que dicho porcentaje nunca se incrementó al canon de arrendamiento, es decir, a pesar de pactarse nunca se cumplió y el demandante, acepto ello durante todos los años de vigencia del contrato.

AL HECHO 4: SE NIEGA: Como se ha estado afirmando, el 25% por concepto de incremento del canon de arrendamiento pactado en el contrato nunca se materializó y con el paso de los años, se fue acordando de manera verbal un incremento del 18%, después del 15% y finalizando el mes de octubre de 2017, el 13%.

AL HECHO 4.1: SE NIEGA: Como se demuestra con los recibos que se aportan como pruebas (fueron radicados con la contestación anterior) el canon de arrendamiento para octubre de 2017 era igual a \$17.108.654, más el incremento del 13% pactado, el canon para el mes de noviembre de 2017 a octubre de 2018 sería igual a \$19.332.779.

AL HECHO 4.2: SE NIEGA: Partiendo de lo plasmado en líneas inmediatamente anteriores, el canon de arrendamiento de noviembre de 2018 a octubre de 2019 sería igual a \$21.846.040, teniendo en cuenta que el incremento pactado era del 13%.

AL HECHO 4.3: SE NIEGA: Partiendo de lo plasmado en líneas inmediatamente anteriores, el canon de arrendamiento de noviembre de 2019 a octubre de 2020, tendría que ser igual a \$24.686.026, teniendo en cuenta que el incremento pactado era del 13%, pero debe decirse, que como las llaves y el local fueron entregados para octubre de 2019, no hay lugar a cobro alguno después de dicho mes por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos o alguno relacionado con dicho predio.

AL HECHO 5: SE NIEGA: Debe manifestarse que, conforme a lo manifestado por mi mandante, ellos estuvieron al día con el pago de los cánones de arrendamiento hasta cuando se presentó la toma del predio por parte de la **SAE**, quien ordeno no realizarse



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

pago alguno a la aquí demandante por concepto alguno, por cuanto le había sido suspendidos sus derechos con ocasión del proceso de extinción de dominio iniciado en su contra.

Con el paso de los meses, a pesar de los diferentes intentos por lograr legalizar el contrato de arrendamiento con la secuestre y con la **SAE**, fue imposible cumplir con la documentación solicitadas, además, debido a todo el escándalo mediático que genero la diligencia de toma del predio, se generó que mi mandante y su socio comenzaran a tener pérdidas en lugar de ganancia y que ningún proveedor les siguiera entregando mercancías para vender.

Finalmente ellos estaban a la espera que la **SAE** los desalojara del local, pero ello nunca ocurrió, así, que se itera, a quien debe la demandante cobrarle los cánones de arrendamiento que alega en esta demanda es a la **SAE** quien tuvo en su poder el predio con ocasión de la medida de embargo y secuestro practicada dentro del proceso de extinción de dominio tramitado en contra de la aquí demandante.

Aunado a todo lo anterior, debe manifestarse frente a los numerales 5.1, 5.2, 5.3 y 5.4 que los valores allí plasmados no se ajustan al canon de arrendamiento pactado como se ha estado manifestando a lo largo de la presente, así como no es dable, cobrar cánones de arrendamiento con posterioridad a octubre de 2019, fecha en la cual se hizo entrega de las llaves y por ende del predio dado en arrendamiento.

AL HECHO 6: SE ADMITE: Pero se hace necesario manifestar que los aquí demandados habían realizado la entrega del predio y sus llaves desde el 10 de octubre de 2019, dejando de disfrutar del mismo, no teniendo acceso al mismo y fue por petición que hiciera la actora, que el despacho judicial tramito y llevo a cabo la entrega provisional del predio, cuando se itera, este **ya no estaba en poder de los aquí demandados** desde octubre de 2019.

AL HECHO 7: SE NIEGA: Con la contestación de la demanda en el proceso de restitución se aportaron además los comprobantes de los pagos correspondientes a servicios públicos, demostrando que el predio se entregó a paz y salvo por dicho concepto, sumado a que, si se estuviera adeudando dichas sumas de dinero señaladas en este hecho, la parte actora las hubiera colocado en las pretensiones, hubiera solicitado que se librara mandamiento de pago por dichos conceptos.

AL HECHO 8: SE ADMITE.

AL HECHO 9: SE ADMITE.

AL HECHO 10: SE ADMITE.

AL HECHO 11: SE NIEGA: Revisado el contrato de arrendamiento celebrado para el 1 de noviembre de 1998, el mismo solo tiene quince (15) clausulas, así que la cláusula treintava que señala la demandante no existe sumada a que revisadas las 15 clausulas, nada se pactó en cuanto al tema de pago de intereses de mora.

AL HECHO 12: SE NIEGA: A pesar de haberse celebrado contrato de arrendamiento entre demandados y demandante, en el mismo no se desprende una obligación clara, expresa y exigible, máxime, que como se ha manifestado a lo largo de la presente contestación, existe diferencias entre el canon pedido por la parte demandante y el cancelado por los demandados, así como no hay claridad sobre el incremento que debe hacerse al mismo de manera anual ni existe certeza sobre desde que meses y hasta que meses se está cobrando y si los demandados están en la obligación de cancelar la misma.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

Sumado a que la sentencia proferida dentro del proceso de restitución de fecha 26 de octubre de 2020, nada se dijo o trato sobre el tema de cánones de arrendamiento y en el presente ejecutivo no se está pidiendo el pago de las costas señaladas dentro de dicha sentencia.

AL HECHO 13 NO SE ADMITE: Debe decirse que no existe claridad en el presente asunto sobre cual el valor de los cánones de arrendamiento supuestamente adeudados por mi mandante, desde que fecha y hasta que fecha, aunado a que en la sentencia proferida dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, solamente se da por terminado el contrato de arrendamiento pero no se señala para que fecha ni impone condena alguna, por ende, no puede hablarse que se trata de un proceso ejecutivo señalado en el numeral 2 art. 422 del C.G.P. por no tratarse de obligaciones contenidas en una providencia o decisión jurisdiccional.

En los anteriores términos, dejo contestados la totalidad de los hechos plasmados en la demanda por la demandante y su togada.

III. DE LAS PRUEBAS PEDIDAS POR LA PARTE ACTORA

DOCUMENTALES:

Frente a las pruebas documentales aportados con la demanda, tanto en la demanda inicial como en su reforma, me permito solicitar al despacho darles el valor probatorio que corresponda al momento de proferir el fallo, manifestando desde ya, que los demandados no están en la obligación de cancelar consumo alguno por concepto de servicio público a partir del mes de octubre de 2019, sumado a que, el despacho debe tener presente, que por concepto de servicios públicos la demandante no hizo pretensión alguna.

TESTIMONIALES

En cuanto la prueba testimonial, la suscrita se permite desde ya solicitar al despacho se acceda a la misma, reservándome el derecho de poder interrogar a la testigo pedida por la parte demandante, testimonio en el cual se le colocara de presente documentos para que ella, si ha bien lo tienen, lo reconozcan o no.

INTERROGATORIOS DE PARTE

En cuanto a esta prueba, la suscrita se permite desde ya solicitar al despacho se acceda a la misma, manifestando desde ya que se solicita declaración de parte de mi mandante, para que la suscrita también lo pueda interrogar, así como se solicitar interrogatorio de la parte de la aquí demandante.

IV. EXCEPCIONES DE FONDO

PRIMERA EXCEPCIÓN: INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES AQUÍ COBRADAS

Toda obligación debe cumplir con los requisitos de existencia, el cual hace referencia a la necesidad de cumplir con las formalidades que la ley prescribe para ello; validez, hace referencia a que los elementos de la existencia estén conforme al ordenamiento jurídico, que no se trate de actos ilícitos ni inmersos en causales de nulidad, ya sea absoluta o relativa, contrarios al ordenamiento jurídico o incurrir en un vicio del



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

consentimiento y eficacia, dirigida al análisis de los efectos que todo negocio jurídico tiene, tanto de vinculación inter parte como hacia terceros.

Analizado lo ocurrido en el proceso de restitución, el contrato de arrendamiento celebrado para el 1 de noviembre de 1998 cumple con los requisitos generales señalados en el art. 1502 del C.C. esto es capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Pero si analizamos el actuar tanto de demandante como demandados, ambos deseaban la terminación de dicho contrato de arrendamiento, lo que los llevo a acudir a la justicia ordinaria fue las controversias existentes sobre si se adeudaba o no canon de arrendamiento y que, a pesar de las varias reuniones y propuestas dadas por los aquí demandados, la demandante nunca quiso recibir el local comercial dado en arrendamiento, el cual, desde abril de 2019 ya se había colocado a disposición de la arrendadora.

Notificados los demandados dentro del proceso de restitución, estos contestaron la demanda para el 10 de octubre de 2019, haciendo la siguiente salvedad a través de su apoderado:

"Manifiesto a la señora juez, que como quiera, que persiste la renuencia de la parte demandante de recibir el local comercial, para tal efecto se allega en sobre cerrado un juego de llaves que consta de diez (10) llaves, así: cuatro (04) de las rejas de las ventanas laterales y seis (6) de la reja principal; así mismo se allegan fotos que demuestran que el local comercial eta completamente desocupado desde el día 27 de septiembre de 2019, para lo cual se deja a disposición del despacho, para que disponga la entrega a la demandante."

Conforme lo anterior, debe concluirse que la causa, el motivo que origino el contrato de arrendamiento desapareció, y, por ende, la ejecución contractual se terminó a partir del 10 de octubre de 2019 cuando los demandados dejaron el predio a disposición del despacho y de la parte actora, el inmueble dado en arrendamiento.

Debe recordarse que la obligación de pago de canon de arrendamiento en un contrato de dicha naturaleza, nace, debido a que el arrendador da un predio al arrendatario para que lo disfrute y como contraprestación debe cancelar dicho canon de arrendamiento, pero cuando el arrendatario entrega el predio, deja de disfrutarlo de explotarlo, de tenerlo en su poder, dicha obligación cesa, pues no es dable cobrar una contraprestación por algo que no se tiene en tenencia.

En este orden de ideas, sin existir entre las partes la voluntad de continuar con el contrato de arrendamiento, sin tener los arrendatarios en su poder el local dado en arrendamiento y encontrándose este a disposición de una autoridad judicial y la parte actora, no es posible que se pretenda se cancele canon de arrendamiento desde noviembre de 2019 hasta mayo de 2021, máxime, cuando fue la misma parte actora quien, pidió la entrega anticipada del predio, ello para febrero de 2020, después que el despacho le dio a conocer que las llaves del local se encontraban a su disposición.

No se logra entender porque motivos la parte actora solicito la entrega anticipada del predio en lugar de haber retirado las llaves del despacho judicial, quizás porque aún no tenía plena certeza si podía o no disponer libremente del predio, ello debido al proceso que la **SAE** le continuaba tramitando.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

Dicha solicitud, sumado al cierre de los despachos judiciales con ocasión de la pandemia del Covid – 19, así como la citación que se hizo a la **SAE** para que compareciera al proceso, los oficios remitidos al juzgado especializado donde cursa el proceso de extinción de dominio y la agenda del despacho, llevaron a que la entrega anticipada solicitada por la parte actora solo se materializara para el 21 de mayo de 2021.

No puede imputársele todas estas circunstancias a los demandados, hacerles más gravosa su situación, pues, ellos actuando de buena fe, hicieron entrega del predio para el 10 de octubre de 2019, y con dicha entrega desapareció la causa que originaba las obligaciones entre ambas partes celebrantes del contrato de arrendamiento de fecha 1 de noviembre de 1998, esto es, se itera, la obligación del pago de un canon de arrendamiento como contraprestación de estar disfrutando y explotando un local comercial.

Resulta injusto el cobro de cánones de arrendamiento desde noviembre de 2019 hasta mayo de 2021, principalmente porque los demandados colocaron a disposición del despacho judicial y de la arrendadora el predio objeto de contrato, y fue esta, la demandante, quien solicitó la entrega anticipada del predio, trámite que duró casi dos años en materializarse.

Sumado a lo anterior, debe manifestarse que dentro del contrato de arrendamiento celebrado nada se pactó ni se dijo frente al tema de cobro de intereses de mora, motivo por el cual, no es posible cobrar una obligación inexistente dentro del negocio celebrado.

Todo lo anterior permite concluir que no pueden cobrar los cánones de arrendamiento entre noviembre de 2019 a mayo de 2021 ni mucho menos intereses moratorios ya sean los legales o los bancarios, ni los valores que por concepto de cánones de arrendamiento fueron plasmados en la demanda, por cuanto, los mismos no se ajustan a los acuerdos de incrementos que fueron pactados entre las partes.

SEGUNDA EXCEPCIÓN: COBRO DE LO NO DEBIDO Y ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

La jurisprudencia de las altas cortes al igual que la doctrina ha señalado a lo largo de su amplia línea jurisprudencial que cuando un patrimonio se ve incrementado a expensas de otro sin que exista una causa justa para ello, se está en presencia de un enriquecimiento sin causa.

En el presente caso se observa que pretende el cobro de unos cánones de arrendamiento por unos valores diferentes a los que realmente correspondería, partiendo de los acuerdos celebrados entre las partes celebrantes del contrato de arrendamiento de fecha 1 de noviembre de 1998.

Así como no se tiene certeza desde que mes y hasta que mes la parte demandante pretende o alega que los demandados adeudan los mismos, siendo necesario reiterar lo ya alegado, frente que el contrato de arrendamiento puede cumplir con los requisitos para producir efectos jurídicos, pero no es un título ejecutivo que contenga obligaciones claras, expresas y exigibles.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

Todo lo anterior demuestra la existencia de un cobro de lo no debido, por cuanto, se reitera se están cobrando unos cánones de arrendamiento que difieren en varios millones entre lo cobrado y lo que realmente corresponde conforme los incrementos pactados, sumado a que se pretende el cobro de intereses de mora, cuando ello nunca fue pactado, por cuanto, conforme lo plasmado en la cláusula segunda, en caso de mora se acordó: "La mora en el pago del canon de arrendamiento dentro del plazo estipulado dará derecho al ARRENDADOR para hacer cesar inmediatamente el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble"

En este orden de ideas de llevarse a cabo la ejecución de las obligaciones como están siendo solicitadas por la parte demandante, (incluidos intereses de mora desde noviembre de 2018 a mayo de 2021 y cánones de arrendamiento de noviembre de 2019 a mayo de 2021) incrementaría el patrimonio de la demandante sin una causa lícita, además de causar un detrimento injustificado en el patrimonio de mi mandante.

TERCERA EXCEPCIÓN: INEXISTENCIA DE CONTRAPRESTACIÓN QUE GENERARÍA ENRIQUECIMIENTO ENCAUSADO

Como es sabido el contrato de arrendamiento conforme lo señalado en el art. 1973 del C.C. se define como:

"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."

El despacho tuvo conocimiento de primera mano, que no existió problema alguno para antes de noviembre de 2017, la demandante entregó la tenencia del predio a los demandados, les permitió disfrutar del local comercial sin ningún inconveniente y estos a cambio cancelaron cumplidamente el canon de arrendamiento partiendo de los incrementos acordados de manera verbal.

Pero a partir de noviembre de 2017, con ocasión de la negligencia de la parte demandante y la tramitación del proceso de extinción de dominio, que desencadenó como se demuestra con los documentos que reposan dentro del expediente de restitución de bien inmueble arrendado, el secuestro de la totalidad del predio identificado con folio 50C- 1334110, lo que ocasionó que los aquí demandados dejaran de disfrutar tranquilamente del local dado en arrendamiento y comenzaran los problemas económicos debido a toda la magnitud que tuvo la noticia de la toma o secuestro del predio por parte de la **SAE**.

Sumado a que, conforme lo plasmado dentro de la contestación del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, se presentó la confusión del arrendador, así como fue la demandante la que originó todos los perjuicios que le fueron causados a los demandados, que los llevó a la quiebra, tal como fue plasmado en los siguientes hechos:

*Como se puede probar Señora Juez, a pesar de que entre las partes hubo un contrato de arrendamiento de un local comercial desde el día 1º de noviembre de 1998, tal y como se ha venido demostrando, se dio la figura de "Confusión de Arrendador", a partir del día 03 de noviembre de 2017, fecha en que se realizó la diligencia de embargo y secuestro de nueve (09) locales comerciales entre ellos el de mis clientes "Cigarrería San Victorino ", a raíz de un proceso de Extinción de Dominio, adelantado en contra de la demandante **CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA, MARGARITA DAZA SALCEDO, BEATRIZ DAZA SALGADO, Y MARTA DAZA SALGADO**, propietarias del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1334110.*



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

Como ya indicé, mis clientes no están en mora, como lo viene alegando la demandante desde el mes de noviembre de 2017; toda vez que a raíz del proceso de **Extinción de Dominio**, adelantado en su contra, la SAE, depositaria de los bienes del (FRISCO), les dio la orden a mis clientes y a los demás arrendatarios, de no cancelar más los cánones de arrendamiento a la señora **CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA**, hasta tanto haya un fallo definitivo dentro del proceso de Extinción de Dominio, que como ya ampliamente se ha dicho, tuvo origen en un contrato de arrendamiento de la señora **SALGADO DAZA**, y demás propietarias con una ciudadana china propietaria del establecimiento de comercio "**JENNY FEN DA**", en el que sendos operativos realizados por la Policía Fiscal y Aduanera en los años 2015 y 2016, encontraron mercancía extranjera de contrabando, sin que las propietarias hayan realizado ninguna actividad tendiente a evitar dicha actividad ilícita, tal y como lo señaló la Fiscalía 43 – Especializada en Extinción de Dominio, situación que dio lugar a la diligencia de embargo y secuestro de bienes el día 03 de noviembre de 2017, de tal suerte que mis clientes, no cancelaron los cánones de arrendamiento a la señora **SALGADO DE DAZA**, por que quisieran incumplir dicho contrato de arrendamiento o mucho menos sustraerse de tal obligación, todo lo contrario, porque la SAE, depositaria de los bienes del (FRISCO), en el mes de arrendamientos a las propietarias del local comercial, a raíz del proceso de Extinción de Dominio, adelantado en su contra.

Como se puede probar con la consignación realizada el día 06 de octubre de 2017, Banco de Colombia No. 181501075, cuenta No. 40430046922 a nombre de la señora **CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA**, por valor de **DIECISIETE MILLONES CIENTO OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (17.108.654.00)**, por concepto de cancelación canon de arrendamiento del mes de octubre de 2017, mis clientes estaban al día con su obligación hasta antes de la intervención por parte de la Fiscalía General de la Nación y la Sociedad de Activos Especiales SAE – SAS.

2.-) PRINCIPIO DE (NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS) – NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA A SU FAVOR, ampliamente discutido por la Corte Constitucional, entre otras la sentencia T – 122 de 2017, al señalar:

"(...) **Contenido y naturaleza:** Una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable. Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma. Este principio no tiene una formulación explícita en el ordenamiento jurídico. No obstante, lo anterior, la Corte Constitucional ha hecho alusión a su naturaleza de regla general del derecho, al derivarse de la aplicación de la analogía iuris. Por ello, cuando el juez aplica dicha regla, se ha señalado que el mismo no hace otra cosa que actuar con fundamento en la legislación".

Como ya se indicó, por parte de la Fiscalía General de la Nación, está más que probado que la señora **CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA** y demás propietarias del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1334110, arrendaron a la ciudadana china **WEIFEN SUN**, un local comercial "**JENNY FEN DA**", lugar en el que encontraron mercancía de contrabando en dos operativos realizados por la Policía Fiscal y Aduanera en los años 2015 y 2016, y tal como lo indicó la Fiscalía 43 Especializada en Extinción de Dominio, las propietarias **CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA, MARGARITA DAZA SALGADO, BEATRIZ DAZA SALGADO Y MARTA DAZA SALGADO**, no adoptaron las medidas tendientes a evitar que la arrendataria se dedicara a actividades ilícitas, no se verificó a quien arrendaba, como tampoco después del primer operativo realizado en el 2015, no se hizo nada por evitar que la ciudadana china a quien habían arrendado siguiera con las actividades ilícitas, bien habría podido dar por terminado el contrato de arrendamiento, solicitar el local, pero no lo hicieron; de tal suerte que con su actuar negligente, dieron lugar a un segundo operativo en el año 2016, en el que igualmente encontraron mercancía de extranjera de contrabando, y como resultado se dio inicio a un proceso de Extinción de Dominio en su contra, de paso afectando a terceros de buena fe, comerciantes honrados, como mis clientes que venían cumpliendo con el pago de impuestos y demás emolumentos de ley.

En éste orden de ideas, la alegada mora en el canon de arrendamiento, itero, no se dio por culpa de mis clientes, o porque quisieran incumplir el contrato de arrendamiento, mucho



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

menos sustraerse de tal obligación; sencillamente se dio por causas ajenas a su voluntad, por incuria de la demandante, en otras palabras, ella es la única culpable de la situación que origina el proceso de Extinción de Dominio, en su contra y la orden de no pago de cánones de arrendamiento por parte de la SAE, administradora de los bienes del (FRISCO), luego entonces no puede alegar la pregonada mora e incumplimiento del contrato de arrendamiento, en gracia de discusión debería más bien responder por los daños y perjuicios ocasionados con su actuar negligente, no solo a mis clientes, sino a los demás dueños de los otros locales comerciales afectados con las medidas de embargo y secuestro".

Todo lo anterior lleva a concluir, que por causa de la demandante se llevó a cabo el proceso de extinción de dominio y de paso el secuestro del local comercial dado en arrendamiento, que ocasiono se itera todos los perjuicios causados a los demandados, siendo injusto, que ahora pretenda se le cancelen unos cánones de arrendamiento al valor que ella desee a mutuo propio, cuando ella incumplió el contrato, al no permitir el disfrute tranquilo del predio dado en arrendamiento y no incurrir en actuaciones que afectaran dicha tranquilidad.

Sumado a que se itera, no es dable el cobro de cánones de arrendamiento desde noviembre de 2019 y años siguientes, cuando el predio ya no estaba en poder de los demandados y por ende no existía la contraprestación que generaría dichos cánones de arrendamiento, esto es, que se dé un predio para disfrute a cambio del pago de un canon de arrendamiento.

CUARTA EXCEPCIÓN: GENÉRICA O INNOMINADA.

Solicito declarar probado cualquier hecho Constitutivo de excepciones, aún de ocurrencia posterior a la formulación de la Demanda, con sujeción a lo ordenado por el art. 281 del C. G.P., el cual dispone "La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este Código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley".

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en ésta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión, y cuando éste no proceda, antes de entre el expediente al despacho para sentencia, o que la ley permita considerarlo de oficio".

VII. PRUEBAS

Solicito sean tenidas y valoradas como pruebas a favor de nuestros mandantes, las siguientes:

1. DOCUMENTALES:

Se solicita al honorable despacho tener como pruebas documentales las siguientes:

- La totalidad del expediente del proceso de restitución de bien inmueble que fue tramitando con anterioridad al presente proceso ejecutivo



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

- Los recibos de las consignaciones realizadas por concepto de cánones de arrendamiento a la cuenta bancaria dada por la demandante, de los siguientes meses
 - Noviembre y diciembre 1998: \$1.5000.000
 - Enero, febrero y marzo 2000: \$ 1.800.000
 - Enero, febrero y marzo 2001: \$ 2.160.000
 - Enero, febrero y marzo 2002: \$2.592.000
 - Enero, febrero y marzo 2003: \$3.060.000
 - Enero, febrero y marzo 2004: \$ 3.485.000
 - Enero, febrero y marzo 2005: \$ 4.007.000
 - Enero, febrero y marzo 2006: \$ 4.608.000
 - Enero, febrero y marzo 2007: \$ 5.115.000
 - Enero, febrero y marzo 2008: \$ 5.882.000
 - Noviembre y diciembre de 2016: \$ 16.654.442
 - Marzo, abril, julio, agosto, septiembre y octubre de 2017 \$17.108.654

2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito se sirva fijar fecha y hora para la práctica de diligencia de interrogatorio de parte, y citar para los efectos del mismo a la **demandante señora CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA**, para que absuelvan el interrogatorio de parte que formule personalmente o en sobre cerrado, interrogatorio que se realizara con la exhibición de documentos de considerarlo pertinente.

3. DECLARACIÓN DE PARTE

Conforme lo reglado en el art. 191 del C.G.P. solicito muy respetuosamente se sirva fijar fecha y hora para la práctica de diligencia de declaración de parte de mi mandante **PEDRO ELÍAS GONZÁLEZ SALAMANCA**, a fin que declare sobre lo que le consta de los hechos tanto de la demanda como de la presente contestación.

4. OFICIAR

Debe manifestarse que no se radicaron derechos de petición como lo ordena el art. 173 del C.G.P. puesto que lo que se pretende obtener es información con reserva legal, la cual las entidades no entregan a través de petición de persona particular.

4.1. En este orden de ideas, solicito se oficie a la DIAN, para que informe con destino a este despacho, si la aquí demandante declaro renta y pago los impuestos a que hubiera lugar, con relación al dinero recibido por concepto del canon de arrendamiento, del local ubicado en la Carrera 12 N° 11 – 08/12 de la ciudad de Bogotá, porque conceptos y desde que fecha hasta que fecha lo realizo.

4.2. Se oficie a la Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaria de Hábitat, subsecretaria de inspección, vigilancia y control de vivienda, a fin que remita con destino al presente proceso, la solicitud de matrícula de arrendador y demás documentos que tenga de la aquí demandante, para demostrar que cumplió con las obligaciones establecidas en la ley 820 de 2003, así como para que informe cuales fueron las cuentas o estados presentados por concepto del canon de arrendamiento, del local ubicado en la Carrera 12 N° 11 – 08/12 de la ciudad de Bogotá, porque conceptos y desde que fecha hasta que fecha lo realizo.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

5. LAS QUE DE OFICIO ESTIME NECESARIAS EL DESPACHO JUDICIAL

VIII. ANEXOS

- Los recibos de consignación enunciados en las pruebas documentales.

IX. NOTIFICACIONES

Para la parte demandante en las consignadas en la demanda.

Mi mandante recibe notificaciones en la Carrera 92 N° 132- 41 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: rkgonzalez37@gmail.com

La suscrita recibe notificaciones en la Carrera 8 N° 11- 39 oficina 410 de la ciudad de Bogotá y correo electrónico maca5587@hotmail.com

Del Señor Juez,

MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO
C.C. 1.014.185.891 De Bogotá
T.P. 182.873 del C. S. de la J.