

Doctora
ZARETH CAROLINA PRIETO MORENO
JUEZ NOVENA DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
E. S. D.

Asunto: **Radicado 11001 4189 009 2023 01267 00. Ejecutivo de INMOBILIARIAS SIETE24 S.A.S., vs CAMILA ANDREA CHARRY RAMÍREZ Y DAVID ALEJANDRO CHARRY RAMÍREZ**

El suscrito **GREGORIO ROJAS GONZÁLEZ**, abogado, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.408.884 de Bogotá y la Tarjeta Profesional No. 54.167 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de mayores de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., identificados con la C.C.No. 1.022.430.132 y 1.000.254.606 de Bogotá con correo electrónico kamilacharry29.kc@gmail.com y davidalejo1314@gmail.com respectivamente, estando dentro del término de ley y de conformidad con el art. 391 y 442 del C.G.P., me permito **contestar** la demanda impetrada y proponer excepciones en documento aparte, en los siguientes términos:

ARGUMENTOS INICIALES

Cuando se presenta una demanda ejecutiva, el ejecutante fundamenta la pretensión en dos hechos: El primero en que el ejecutado ha contraído una obligación clara, expresa, exigible, es decir, que consta en un documento llamado título ejecutivo y que provenga del deudor, y segundo que la obligación contenida en el título ejecutivo se halla insatisfecha.

SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

1. **HECHO PRIMERO.** Me permito manifestar a su digno despacho, que es cierto lo afirmado por la parte demandante, toda vez que mis representados **CAMILA ANDREA CHARRY RAMIREZ y DAVID ALEJANDRO CHARRY RAMIREZ**, si suscribieron en fecha 4 de febrero de 2023 contrato de arrendamiento con la sociedad comercial denominada **INMOBILIARIAS SIETE24 S.A.S.**, sobre el bien inmueble de la calle 36 sur No. 51 B 52 apartamento 101 de la ciudad de Bogotá.
2. **HECHO SEGUNDO.** Me permito manifestar, que es cierto lo afirmado por la parte demandante, toda vez que entre las partes contratantes acordaron la suma mensual de \$1.300.000 como canon de arrendamiento, pagadero dentro de los cinco primeros días mes anticipado.
3. **HECHO TERCERO.** Me permito manifestar que las partes contratantes acordaron fijar un término de doce meses para el contrato de arrendamiento, contados a partir del 1 de marzo del año en curso 2023.
4. **HECHO CUARTO.** Es cierto que las partes contratantes, en la cláusula segunda del contrato de arredramiento, si acordaron incremento al canon de arrendamiento en el evento de darse la prórroga tácita o expresa del contrato.
5. **HECHO QUINTO.** Sobre este hecho, me permito manifestar, que es cierto lo afirmado por la parte actora en el texto de la demanda impetrada.

6. **HECHO SEXTO.** Sobre este hecho, me permito manifestar, que es cierto lo afirmado por la parte actora en el texto de la demanda impetrada.
7. **HECHO SEPTIMO.** Me permito manifestar, que es parcialmente cierto lo afirmado y se estará a los hechos que sean probados por la parte actora dentro del asunto de la referencia, sin embargo, es importante estar a lo pactado en el contrato de arrendamiento.
8. **HECHO OCTAVO.** Me permito manifestar, que es parcialmente cierto lo afirmado y se estará a los hechos que sean probados por la parte actora dentro del asunto de la referencia, sin embargo, es importante estar a lo pactado en el contrato de arrendamiento
9. **HECHO NOVENO.** Me permito manifestar, que es cierto lo afirmado por la demandante y así estaría probado con el contrato de arrendamiento, base de esta ejecución.
10. **HECHO DÉCIMO.** Me permito manifestar, que es cierto lo afirmado por la demandante y así estaría probado con el contrato de arrendamiento, base de esta ejecución.
11. **HECHO DÉCIMO PRIMERO.** Me permito manifestar, que es totalmente cierto lo afirmado por la demandante, en relación con la entrega del inmueble a la parte arrendadora.
12. **HECHO DÉCIMO SEGUNDO.** Sobre este hecho no me pronunciare, toda vez que corresponde inicialmente al juez de conocimiento garantizar el debido y el principio de legalidad.
13. **HECHO DÉCIMO TECERO.** Sobre este hecho no me pronunciare, toda vez que corresponde inicialmente al juez de conocimiento garantizar el debido y el principio de legalidad.
14. **HECHO DÉCIMO CUARTO.** Sobre este hecho no me pronunciare, toda vez que corresponde inicialmente al juez de conocimiento garantizar el debido y el principio de legalidad, y se estará a lo que surja dentro del presente trámite.

SOBRE LOS HECHOS QUE LA PARTE ACTORA OCULTO AL MOMENTO DE IMPETRAR LA DEMANDA DE LA REFERENCIA

En relación con el hecho séptimo y octavo de la demanda ejecutiva promovida en contra de mis representados, es importante manifestar que la parte actora en cabeza de la sociedad comercial denominada **INMOBILIARIAS SIETE24 S.A.S.**, y la sociedad comercial denominada **AFFI S.A.S.**, ocultaron a su Honorable Despacho hechos jurídicamente relevantes, que me permito seguidamente poner en su conocimiento:

1. Que la mora en que incurrieron mis representados en el pago de los cánones de arrendamiento, es imputable a la parte actora, toda vez que la misma incumplió con la cláusula sexta del contrato de arrendamiento.
2. En la cláusula sexta (6ª) literal "a", numerales 2º y 4º del contrato No. 24-0150, la parte arrendadora hoy parte demandante, se obligó:
 - a. Numeral 2º "Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos

y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato”.

- b. Numeral 4º “Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas, pero solo cuando estas provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del inmueble arrendado”
3. En relación con la cláusula sexta (6ª) literal “a”, numerales 2º y 4º del contrato No. 24-0150, la parte arrendadora incumplió con la obligación de mantener en buen estado el bien inmueble objeto del contrato con el fin de servir al objeto propio del mismo y se **negaron** a las reparaciones necesarias debido a la mala calidad del inmueble arrendado.
 - a. En relación con el numeral 2º del literal “a” de la cláusula 6ª del contrato de arrendamiento 24-0150, la parte demandante **incumple** igualmente el contrato, al no mantener en buen estado el inmueble, ya que conocedores de la grave humedad, que desde meses atrás venía presentado el bien inmueble objeto del contrato, y conocedores igualmente que dicha situación, que había venido afectando de gravedad la salud de sus tres habitantes, la parte demandante, no tomaron las medidas para superar las dificultades que permitieran dar cumplimiento al objeto del contrato y si han puesto en peligro la salud de quienes lo habitan como ya lo deje dicho.
 - b. En relación con el numeral 2º del literal “a” de la cláusula 6ª del contrato de arrendamiento 24-0150, la parte demandante incumple igualmente el contrato, al no efectuar las reparaciones necesarias, debido a la mala calidad del inmueble arrendado; mala calidad de la que la parte demandante, tenía conocimiento, ya que mis representados en varias oportunidades les pusieron de manifiesto el deterioro que el bien inmueble arrendado, venía presentando para la humedad que lo está afectando.
 4. En razón a lo ya narrado anteriormente y teniendo en cuenta la falta de voluntad de la parte demandante, en atender los requerimientos hechos por los arrendatarios, estos consideraron como medio de solución citarlos a conciliar para lograr la terminación del contrato de mutuo acuerdo, situación que resulto fallida y al funcionario que atendió este procedimiento no le quedo alternativa alguna, que declarar la conciliación fracasada.
 5. Lo que, si resulta muy curioso, es que la parte demandante, en su condición de arrendadores, en lo que si han venido insistiendo es en el pago del canon de arrendamiento y en ejercer sobre mis representados actos de constreñimiento, para obtener así el pago de estos, y es más aún, los han amenazado con reportarlos a las centrales de riesgo, amenaza que ya cumplieron, cuando es la parte demandada, la que sistemáticamente y hasta la fecha entrega del bien inmueble, incumplieron con lo pactado de buena fe.
 6. Me permito manifestar a su Honorable Despacho, que la intención de mis representados fue siempre evitar conflictos jurídicos innecesarios, que sin duda alguna terminan afectado a las partes contratantes, que se proceda a la aplicación de la institución de la compensación, que reciban el predio a la mayor brevedad posible y que se suscriba el acta correspondiente en la que las partes se declaran a paz y salvo por todo concepto.

De lo aquí narrado, tenía también pleno conocimiento la sociedad comercial **AFFI S.A.S.**, ya que fueron sus funcionarios, quienes ejercieron indebida presión a mis representados para el

pago de los cánones de arrendamiento, los que recibieron el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, los que no atendieron las peticiones y reclamos de mis representados, los que impidieron acudir a la figura de la compensación y evitar esta demanda y la que cursa en contra de la aquí parte demandante, pero lo que considero más grave aún prestarse para ocultar información jurídicamente relevante para obtener en este caso en particular un mandamiento de pago y muy seguramente la práctica de las medidas cautelares solicitadas.

De probarse el ocultamiento de los hechos y de las pruebas de estos, por parte de la demandante en cabeza de la sociedad comercial denominada **INMOBILIARIAS SIETE24 S.A.S.**, y de la sociedad comercial denominada **AFFI S.A.S.**, se estaría muy posiblemente en el delito establecido en el artículo 453 del Código Penal, modificado por la L. 890/2004, art. 11. Fraude Procesal.

FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Frente a las pretensiones de la demanda ejecutiva impetrada y teniendo en cuenta lo afirmado y probado en el presente documento, me permito solicitar a su digno despacho no acceder a las mismas, toda vez que el documento fundamento de la presente demanda, no reúnen las condiciones de ser obligaciones, claras, expresas, actualmente exigibles y que provengan del deudor.

PRUEBAS

Con el fin de garantizar a mis representado el derecho constitucional y legal a que tiene derecho en su defensa, pido a su digno despacho decretar y ordenar la práctica de las siguientes pruebas:

DECLARACIÓN DE PARTE:

1. Fijar fecha y hora para hacer comparecer a la Señora **MIRIAM YANETH MENJURA**, para que en su calidad de representante legal de la parte actora o quien haga sus veces, para que bajo la gravedad del juramento responda al interrogatorio que allegare oportunamente o que practicare personalmente y que ha de versar sobre los hechos de la demanda y de la contestación de esta.
2. Fijar fecha y hora para hacer comparecer a la Señora **MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ**, para que en su calidad de representante legal de la sociedad **AFFI S.A.S.**, o quien haga sus veces, responda bajo la gravedad del juramento al interrogatorio que allegare oportunamente o que practicare personalmente y que ha de versar sobre los hechos de la demanda y de la contestación de esta.
3. Fijar fecha y hora para hacer comparecer a la Señora **DARSY URBANO**, para que en su calidad de asesora de cartera de la sociedad **AFFI S.A.S.**, o quien haga sus veces, responda bajo la gravedad del juramento al interrogatorio que allegare oportunamente o que practicare personalmente y que ha de versar sobre los hechos de la demanda y de la contestación de esta.

TESTIMONIALES:

Fijar fecha y hora para hacer comparecer como testigo de los hechos de la demanda a la Señora **NIDYA ELISA RAMIREZ AREVALO**, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la C.C.No. 52.322.795 y con correo electrónico: nidymateo@gmail.com.

DOCUMENTALES:

1. Solicito tener como pruebas documentales las allegadas al presente proceso por las partes, en la medida que sean conducentes y pertinentes.
2. Acta de conciliación expedida por el centro de conciliación de la Universidad Externado de Colombia, declarada fracasada.
3. Registro fotográfico del estado del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento con el que se prueba el pesimos estado del mismo.
4. Respuesta al Radicado No. **1-2023-24221 Y SDQS 2535962023**, suscrita por la Dra. **MILENA INES GUEGARA TRIANA**, de la Subdirección de Investigaciones y contro de Vivienta de la Secretaria del Hábitad de la Alcaldia Mayo de Bogotá D.C., de fecha 1 de junio de 2023.
5. Correspondencia mediante correo electrónico entre las fechas 13 de junio al 5 de julio que constan el 17 folios.
6. Poder debidamente conferido, que me faculta para actuar como apoderado de **CAMILA ANDREA CHARRY RAMIREZ y DAVID ALEJANDRO CHARRY RAMIREZ**, poder que me fue enviado desde el correo electrónico del **DAVID ALEJANDRO CHARRY RAMIREZ**. Cfr. Documento adjunto.

NOTIFICACIONES

- El suscrito recibirá notificación en la secretaria de su despacho o en mi correo electrónico grgabogados@gmail.com.
- Las partes en litigio las recibirán en la secretaria de su despacho o en las direcciones o correos electrónicos ya registradas en el texto de la demanda.

Atentamente.



GREGORIO ROJAS GONZALEZ
C.C.No. 19.408.884 de Bogotá
T.P.No. 54.167 del C. S. de la J.

Doctora
ZARETH CAROLINA PRIETO MORENO
JUEZ NOVENA DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
E. S. D.

Asunto: **Radicado 11001 4189 009 2023 01267 00. Ejecutivo de INMOBILIARIAS SIETE24 S.A.S., vs CAMILA ANDREA CHARRY RAMÍREZ Y DAVID ALEJANDRO CHARRY RAMÍREZ**

El suscrito **GREGORIO ROJAS GONZÁLEZ**, abogado, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.408.884 de Bogotá y la Tarjeta Profesional No. 54.167 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de mayores de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., identificados con la C.C.No. 1.022.430.132 y 1.000.254.606 de Bogotá con correo electrónico kamilacharry29.kc@gmail.com y davidalejo1314@gmail.com respectivamente, estando dentro del término de ley y de conformidad con el art. 391 y 442 del C.G.P., me permito proponer como excepción de fondo o perentorias dentro del proceso de la referencia impetrado la siguiente:

CARENCIA DE CAUSA LEGAL PARA INICIAR LA ACCIÓN EJECUTIVA

Cuando se presenta una demanda ejecutiva, el ejecutante deberá fundamentar las pretensiones de la demanda en dos hechos a saber:

- **El primero: que el ejecutado ha contraído una obligación clara, expresa, exigible, es decir, que consta en un documento llamado título ejecutivo y que provenga del deudor.**

Sobre el primer hecho, es importante manifestar que si bien en cierto entre las partes en litigio se suscribió contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble de la calle 28 Sur No. 52 B 05 apto 101 de la ciudad de Bogotá D.C., contrato que contiene como es lógico obligaciones mutuas, que de haber sido incumplidas por mis representados, darían como es lógico, origen con justa **causa** al cobro ejecutivo iniciado por la parte actora, por estar frente a una obligación de dar; sin embargo el título ejecutivo, para este caso en particular pierde su capacidad de serlo, toda vez que es la parte actora, quien incumple el contrato de arrendamiento al no dar estricto cumplimiento a la cláusula sexta del contrato de arrendamiento de fecha 4 de febrero de 2023, como ya se dejó dicho en el documento que da respuesta a la demanda.

- **El segundo: que la obligación contenida en el título ejecutivo se halla insatisfecha.**

Sobre el segundo hecho, he de referirme inicialmente a la pretensión que tiene por objeto hacer exigible la cláusula penal, y para ello la parte actora invoca como **causa**, que mis poderdantes dejaron de pagar los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio y julio, hecho este que si bien es cierto, es igualmente cierto, que mis representados no estarían obligados a pagarlos toda vez, que el bien inmueble arrendado no estaba en condiciones óptimas para ser habitado, hecho que estaría ya probado documentalmente.

Sobre la pretensión de obtener el pago de los cánones de arrendamiento, sin duda alguna sería viable, si la parte actora, hubiese cumplido con lo pactado en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, es decir, de mantener el bien inmueble en óptimas condiciones para ser habitado por personas humanas, que en este caso no fue así, ya

que en algunos de los documentos adjuntos a la contestación de la demanda, permiten probar con plena certeza, que la parte actora incumplió con la obligación acordada en cláusula sexta del contrato de arrendamiento, documentos de los que tenía conocimiento la sociedad comercial **AFFI S.A.S.**

CONSIDERACIONES FINALES

La obligación de pagar los cánones de arrendamiento no sería exigible mediante cobro ejecutivo, por las razones aquí expuestas en este documento toda vez que el título valor base de la ejecución no reúne los requisitos o formalidades de que trata el artículo 621 del Código de Comercio.

PRUEBAS

Con el fin de garantizar a mis representado el derecho constitucional y legal a que tiene derecho en su defensa, pido a su digno despacho decretar y ordenar la práctica de las siguientes pruebas:

DECLARACIÓN DE PARTE:

4. Fijar fecha y hora para hacer comparecer a la Señora **MIRIAM YANETH MENJURA**, para que en su calidad de representante legal de la parte actora o quien haga sus veces, para que bajo la gravedad del juramento responda al interrogatorio que allegare oportunamente o que practicare personalmente y que ha de versar sobre los hechos de la demanda y de la contestación de esta.
5. Fijar fecha y hora para hacer comparecer a la Señora **MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ**, para que en su calidad de representante legal de la sociedad **AFFI S.A.S.**, o quien haga sus veces, responda bajo la gravedad del juramento al interrogatorio que allegare oportunamente o que practicare personalmente y que ha de versar sobre los hechos de la demanda y de la contestación de esta.
6. Fijar fecha y hora para hacer comparecer a la Señora **DARSY URBANO**, para que en su calidad de asesora de cartera de la sociedad **AFFI S.A.S.**, o quien haga sus veces, responda bajo la gravedad del juramento al interrogatorio que allegare oportunamente o que practicare personalmente y que ha de versar sobre los hechos de la demanda y de la contestación de esta.

TESTIMONIALES:

Fijar fecha y hora para hacer comparecer como testigo de los hechos de la demanda a la Señora **NIDYA ELISA RAMIREZ AREVALO**, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la C.C.No. 52.322.795 y con correo electrónico: nidymateo@gmail.com.

DOCUMENTALES:

7. Solicito tener como pruebas documentales las allegadas al presente proceso por las partes, en la medida que sean conducentes y pertinentes.
8. Acta de conciliación expedida por el centro de conciliación de la Universidad Externado de Colombia, declarada fracasada.
9. Registro fotográfico del estado del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento con el que se prueba el pesimos estado del mismo.

10. Respuesta al Radicado No. **1-2023-24221 Y SDQS 2535962023**, suscrita por la Dra. **MILENA INES GUEGARA TRIANA**, de la Subdirección de Investigaciones y control de Vivienda de la Secretaría del Hábitad de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., de fecha 1 de junio de 2023.

11. Correspondencia mediante correo electrónico entre las fechas 13 de junio al 5 de julio que constan el 17 folios.

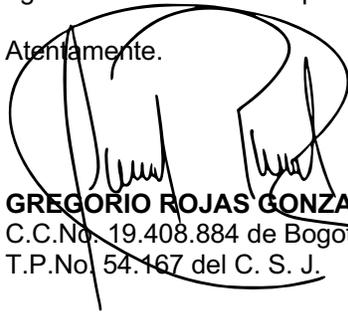
Poder debidamente conferido, que me faculta para actuar como apoderado de **CAMILA ANDREA CHARRY RAMIREZ y DAVID ALEJANDRO CHARRY RAMIREZ**, poder que me fue enviado desde el correo electrónico del **DAVID ALEJANDRO CHARRY RAMIREZ**. Cfr. Documento adjunto.

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERA: Sírvase Señor Juez declarar probadas las excepciones propuestas por la parte demandada.

SEGUNDA: Sírvase Señor Juez condenar a la parte demandante, al pago de costas y agencias en derecho del proceso.

Atentamente.



GREGORIO ROJAS GONZALEZ
C.C.No. 19.408.884 de Bogotá
T.P.No. 54.167 del C. S. J.