

Señor

JUEZ CINCUENTA Y SEIS PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
(Antes JUZGADO SETENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.).

E. S. D.

REF. Proceso Verbal de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No. 01415 de 2013.**

Demandante: RM INMOBILIARIA LTDA-CIBRE-

Demandado: CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA REPRODUCTIVA-MARTIN
EDUARDO ALVEAR SOFAN Y HEREDEROS INDETERMINADOS

ESPERANZA SILVA CUBILLOS, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, D.C., Abogada Titulada, inscrita en el Registro Nacional de Abogados, con T. P. No. 114.317 del C.S. de la J., identificada con la C. C. No. 51.908.313 de Bogotá, actuando de conformidad con el nombramiento realizado por el despacho como CURADOR AD LITEM, de los demandados **CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA REPRODUCTIVA, MARTIN EDUARDO ALVEAR SOFAN Y HEREDEROS INDETERMINADOS**, respetuosamente me permito dar contestación a la demanda de la referencia en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS

PRIMERO: De conformidad al contrato de arrendamiento que se aporta y el cual me abstengo de poner en duda su autenticidad por carecer de elementos para hacerlo, razones por las cuales que se pruebe este hecho en el proceso, ya que no me consta.

SEGUNDO: Según los documentos allegados al proceso este hecho es cierto.

TERCERO: Este hecho es parcialmente cierto según el contrato que se aporta y del mismo se lee que el término que se pactó de arrendamiento es por ocho años, al igual que el canon de arrendamiento por un valor de \$4.000.000 y el pago anticipado de los 12 meses a partir del 15 de Junio de 2012 hasta el 14 de Junio de 2013. Lo que no está del todo claro es la especificación que debían cancelar además el valor correspondiente al IVA del 16% afirmación textual que no aparece inscrita en el contrato de arrendamiento por lo cual esta parte del hecho debe probarse en el proceso.

CUARTO: Este hecho no me consta en cuanto a los cánones de arrendamiento deberá probarse dentro del proceso ya que no tengo argumentos o pruebas para negarlo. No obstante considero que lo concerniente a la obligación específica y taxativa que adeudan el IVA correspondiente al 16% desde el mes de Junio de 2013, cuando transcurrió el primer año que ya habían cancelado, no es cierta porque en el contrato no se encuentra especificado de esa forma que se asumía el IVA indilgado a los demandados, deberán probarse estas dos afirmaciones.

QUINTO: Este hecho es parcialmente cierto, ya que algo así dice en la **CLAUSULA DECIMO SEXTA:** del contrato que se tiene como elemento probatorio. Lo que no es cierto es que renunciaran de manera libre, voluntaria y espontánea a los requerimientos para ser constituidos en mora tal como lo reza la cláusula, ya que es sabido que en los contratos de arrendamiento el arrendatario no puede hacer exigencias de no inclusión de algunas cláusulas porque de lo contrario no obtendría el arrendamiento del inmueble. Nada de lo que está en esta cláusula fue de manera libre, voluntaria y espontánea.

SEXTO: De conformidad al contrato de arrendamiento que se allega es cierto que existe la **CLAUSULA TRIGESIMA:** la cual establece que al incumplimiento de cualquiera de las cláusulas por las partes etc... (...). "Se reconocerá el pago de una pena valorada en dos (2) meses de arriendo del valor que se encuentren pagando en el momento". Pero en la misma se encuentra una ambigüedad... (...). "Con excepción de la cláusula referente al termino de duración del presente contrato que se respetara como está pactada".

En la **CLAUSULA DECIMO OCTAVA:** se habla de dos años continuos de estar ocupado el inmueble y demediar la figura del desahucio con seis (6) meses de anticipación de conformidad al código de comercio hay una penalización nuevamente llamada indemnización la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento exigibles mediante el presente contrato. Hemos de recalcar que a la fecha de iniciarse la demanda Noviembre de 2013, no

186
habían transcurrido los dos años de estar ocupando el inmueble y que por otra parte no se encuentra el documento denominado telegrama (se dijo en esta cláusula de telegráficamente la notificación del desahucio).

Este hecho debe ser verificado por el despacho para que se tenga como cierto.

SÉPTIMO: Este hecho no me consta por consiguiente que se pruebe en el trámite del proceso.

OCTAVO: Este hecho no me consta que no se haya cumplido por consiguiente que se pruebe en el trámite del proceso.

PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A LAS PETICIONES DECLARATIVAS:

PRIMERA: En cuanto a esta pretensión y teniendo en cuenta lo manifestado al hecho No. 1, me ratifico al decir, que me abstengo de poner en duda la autenticidad del contrato de arrendamiento que se allega con la demanda por carecer de elementos para hacerlo razones por las cuales que se pruebe en el proceso su autenticidad para que el despacho pueda declarar una relación contractual entre las partes.

SEGUNDA: Al igual que la primera pretensión aquí debemos esperar los hallazgos del despacho después de lo probado para que se declare esta pretensión respecto de la terminación del contrato por causa del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

TERCERA: Me opongo a esta pretensión ya que de acuerdo como esta solicitada esta petición no se puede acoger en el entendido que de esa forma será imposible por el despacho acogerla por cuanto la parte pasiva según circunstancias vislumbradas en el proceso ya no son las mismas. Y por otra parte entiendo que el inmueble fue abandonado y la restitución ya la hizo la parte demandada o debió hacerla de conformidad a la **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: ABANDONO DEL INMUEBLE** del contrato que se allega con la demanda cual dice, "Al suscribir este contrato el **ARRENDATARIO** faculta exclusivamente al **ARRENDADOR**, para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos testigos que realizarán y firmarán un inventario de todo lo encontrado en el inmueble y que tendrá validez judicial; en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble". Me opongo por cuanto la restitución ya se dio según lo entendido por la suscrita.

CUARTA: Al igual que la anterior nos oponemos a su declaración por cuanto repetimos la parte pasiva ya no es la misma y hasta el día de hoy no se sabe con exactitud cuáles son los cánones de arrendamiento que se adeudan y por otra parte no hay claridad en cuanto a que los demandados debían a sumir el IVA del 16% y además que lo adeuden para los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre de 2013.

QUINTA: De conformidad a las razones ya dadas en la pretensión tercera y por otra parte entiendo que el inmueble fue abandonado y la restitución ya la hizo la parte demandada o debió hacerla de conformidad a la **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: ABANDONO DEL INMUEBLE** del contrato que se allega con la demanda cual dice, "Al suscribir este contrato el **ARRENDATARIO** faculta exclusivamente al **ARRENDADOR**, para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos testigos que realizarán y firmarán un inventario de todo lo encontrado en el inmueble y que tendrá validez judicial; en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble". Que se proceda de conformidad a lo que el despacho encuentre probado en su momento.

SEXTA: Que se proceda de conformidad a lo que el despacho encuentre probado.

SÉPTIMA: Nos oponemos a que se declare esta pretensión por cuanto consideramos que hay una indebida acumulación y por otra parte en referencia a los servicios públicos dejados de cancelar, se debe aclarar que para tal evento el contrato en la **CLÁUSULA OCTAVA:** en uno de sus apartes dice: "que se deberá acreditar el pago de las facturas correspondientes para su respectivo cobro; hecho el anterior que no está acreditado por consiguiente no se puede acoger como ya expusimos esta pretensión.

PETICIÓN ESPECIAL

Respecto del parágrafo final de la PETICION ESPECIAL, hemos de solicitarle al despacho que proceda de conformidad a lo que encuentre probado.

POR LO ANTERIOR LA PARTE DEMANDADA PROPONE LAS EXCEPCIONES DE FONDO O DE MÉRITO.

I. INEXISTENCIA DE INTERÉS JURÍDICO POR PASIVA

Fundo esta excepción en lo siguiente:

>. De acuerdo como están solicitadas las pretensiones y narrados los hechos la parte pasiva no es la misma para el momento que se fallen las pretensiones.

II. INEXISTENCIA DE INTERÉS JURÍDICO POR ACTIVA

Fundo esta excepción en lo siguiente:

>. La parte demandante empresa **RM INMOBILIARIA LTDA**, demanda atreves de su representante legal la gerente señora, **LADY CAROLINE MILLAN RUIZ**, pero está a su vez está otorgando en el mismo poder facultades para que la representen como persona natural. Y dentro del plenario no aparece justificado su interés como parte activa.

III. COBRO DE LO NO DEBIDO:

Fundo esta excepción en los siguientes hechos:

>. Observando lo manifestado en la comunicación de fecha 22 de Julio de 2013 y fecha de recibo 30 de Julio de 2013, que se anexa como prueba de la demandada donde al tenor dice...(...)."Se le comunica que el contrato se prorroga por un periodo igual al inicialmente pactado"; aquí hemos de entender que se prorroga por ocho años. Acto seguido se les solicita a los demandados que realicen el pago respectivo al año que corresponde del 15 de Junio de 2013 al 14 de Junio de 2014. Solicitud que era improcedente por parte de la demandante **RM INMOBILIARIA LTDA**, ya que la forma de pago no aparece modificada en algún otro "Si" del contrato y el mismo en la **CLAUSULA PRIMERA: PAGO DEL CANON MENSUAL**: dice. "El primer año será pagado por adelantado y para los siguientes meses será dentro de los CINCO (5) primeros días de cada mes calendario por anticipado en las oficinas del arrendador". Aquí se denota claramente que la demandante hizo una solicitud de pago indebida que no era acorde con lo estipulado en el contrato que se allega con la demanda en la **CLAUSULA PRIMERA**:

>. De acuerdo al contrato de arrendamiento que se aporta no está clara la aseveración del deber de los arrendatarios de pagar el canon de arrendamiento más el IVA del 16%, para el periodo comprendido entre el 15 de Junio de 2012 al 15 de Junio de 2013 o sucesivamente mientras perdure el contrato inicialmente pactado por ocho (8) años.

>. Por otra parte se dice en el contrato de arrendamiento que se allega que el incremento del canon será anual de conformidad al IPC más tres puntos es decir que si debía ser incrementado para el 15 de Junio de 2013, y no para el día 12 de Junio del año 2013, porque esta no es la fecha de iniciación del contrato.

>. En la liquidación presentada al se estaba constituyendo en mora el mes de Noviembre del año 2013, cuando la fecha de pago aún no se había cumplido y por ende los intereses moratorios no tenían treinta días cumplidos según la liquidación presentada con la demanda.

188

IV. EXCEPCIÓN OFICIOSA:

En cuanto sea posible de declaración oficiosa en esta clase de procesos, sírvase señor Juez, declarar a favor de mis representados toda otra excepción que procesalmente apareciere demostrada dentro de este asunto.

Probada que lo sean estas excepciones, ruego a su Honorable., Despacho así declararlas.

Pronunciamiento en cuanto a las pruebas de la parte demandante Al respecto he de manifestar que no tengo elementos probatorios para tachar su autenticidad, veracidad o validez.

SOLICITUD DE PRUEBAS POR LA PARTE DEMANDADA

INTERROGATORIO DE PARTE A LA DEMANDANTE

Solicito al señor juez se sirva decretar y ordenar citar al representante legal de la empresa **RM INMOBILIARIA LTDA**, señora **LADY CAROLINE MILLAN RUIZ**, o quien haga sus veces en el tiempo presente para que previas las observaciones de ley se sirva absolver el interrogatorio de parte de conformidad a las reglas procesales.

Fundamentos de derecho

Artículo 96 del C.G.P

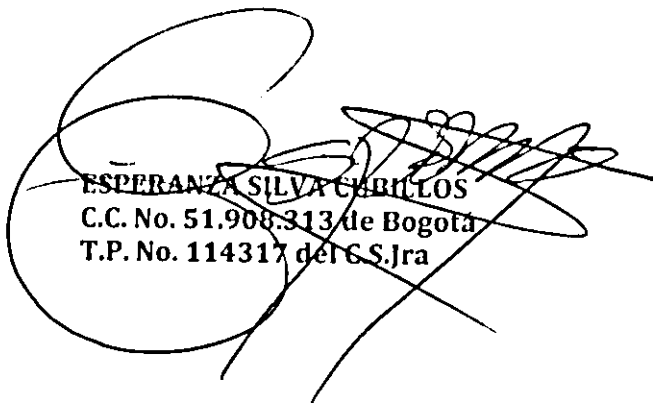
Notificaciones

-Demandante y demandados las conocidas por el despacho

-La suscrita en calidad de CURADOR AD LITEM, recibiré las notificaciones personales en la Secretaría de su H., despacho o en la Calle 18. No. 16-47 Oficina 704 de Bogotá, D.C.-. Correo electrónico esperanzitas3@hotmail.com

De conformidad a los anteriores espero dejar contestada la demanda en términos

Atentamente



ESPERANZA SILVA CABILLOS
C.C. No. 51.908.313 de Bogotá
T.P. No. 114317 del C.S.Jra



JUZGADO 74
Civil Municipal

Al despacho de la señora juez en la fecha
102 MAR. 2020

- ☒ Con la anterior solicitud
- ☒ Vencido el término anterior
- ☐ Cumplimiento auto anterior
- ☐ Previa consulta con el despacho

Observaciones: - notificación
personal a cada uno de los
- contestar en tiempo