

Señor

JUEZ 56 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE
BOGOTA-ANTES JUZGADO 74 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C.
S. D.
E.

REF: EXPEDIENTE 2019-01387

PROCESO DECLARATIVO DE MARY GONZALEZ VILLAMIL Vs. LUZ
MARINA AMAYA AREVALO Y ALVARO ALDANA AVILA

ROSA DELIA PARRA CARRILLO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.029.363 de Bogotá, D.C., portadora de la T.P. No. 59.770 del C.S.J., actuando en mi condición de apoderada especial de los señores **LUZ MARINA AMAYA AREVALO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la C.C. No. 51.731.249, y, **ALVARO ALDANA AVILA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.402.210, encontrándome dentro de la oportunidad procesal pertinente, me permito contestar la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS.

AL PRIMERO. Son varios hechos, por lo que he de pronunciarme de manera separada respecto a cada uno de ellos, a saber:

- No es un hecho que conste a mi mandante, si la señora Mary González Villamil contrató los servicios de la inmobiliaria.
- Si es cierto que esa inmobiliaria contrató con mis mandantes.

AL SEGUNDO. Son varios hechos sobre los cuales debo pronunciarme de manera separada:

- Es cierto que el 3 de marzo de 2009 se suscribió contrato entre la inmobiliaria Trazart Diseño y Construcción Ltda y mis mandantes
- Como se manifestó en el hecho 1, no es un hecho que conste a mi mandante quien había contratado a la inmobiliaria
- Es cierto la calidad en que actuaron mis representados dentro del contrato de arrendamiento

AL TERCERO. Es cierto, además así se estableció en el contrato.

AL CUARTO. Son varios hechos, por lo que he de manifestarme de manera separada a cada uno de ellos:

- Es cierto que el contrato de arrendamiento se mantuvo con la inmobiliaria hasta el año 2013.
- Las circunstancias de cumplimiento o nó en el pago hacia la propietaria del inmueble no le constan a mi mandante, por lo que no es posible manifestar si es cierto o nó.
- Si es cierto que la propietaria visitó el inmueble para averiguar por el pago de los cánones de arrendamiento que eran canceladas oportunamente por mis mandantes a la inmobiliaria.

AL QUINTO. A mi mandante no le constan las circunstancias de terminación del contrato entre propietaria y la inmobiliaria, por lo que no es posible manifestarse en cuanto a su certeza o nó.

AL SEXTO. Es cierto.

AL SEPTIMO. Es cierto, aclarando que la notificación de la cesión se hizo verbalmente y nunca por escrito.

AL OCTAVO. No es un hecho en el cual mis mandantes hayan participado, por lo cual no pueden manifestarse en cuanto a su certeza o nó.

AL NOVENO. Es cierto.

AL DECIMO. Son dos hechos independientes y me he de pronunciar así al respecto.

- En cuanto a las prórrogas hasta el año 2018, es cierto.
- No es cierto que el día 14 de marzo el señor ALVARO ALDANA haya avisado a la señora MARY GONZALEZ de la entrega del inmueble, ni le hubiese cancelado el cánón de arrendamiento. Desde el año 2018, mis mandantes habían manifestado su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento debido a los problemas de salud que venía padeciendo el señor Alvaro Aldana Avila y la arrendadora les había solicitado permanecer en el inmueble y que le avisaran si algo ocurría. La arrendadora les había manifestado que buscaran alguien para que se quedara con el contrato, pues no quería que el inmueble se quedara solo.

AL DECIMO PRIMERO. No es cierto como se presenta y menos que solo se le informara con tan poco tiempo. Las partes en su informalidad, habían pactado las cosas de manera diferente a como se plantea por la parte demandante.

AL DECIMO SEGUNDO. Es cierto.

AL DECIMO TERCERO. Es cierto.

AL DECIMO CUARTO. Es cierto y efectivamente se entrevistaron las partes y suscribieron contrato de arrendamiento.

AL DECIMO QUINTO. Son varios hechos, por lo que nuevamente he de pronunciarme de manera separada respecto de cada uno de ellos, a saber:

- Es cierto que se programó una cita para presentar el nuevo arrendatario.
- Si es cierto que el señor Alvaro Aldana le solicitó a la propietaria del inmueble, la entrega de paz y salvo, pues ya ella había firmado contrato de arrendamiento con el señor Misael Martín.

AL DECIMO SEXTO. Nuevamente son varios hechos, por lo que debo otra vez referirme separadamente a cada uno de ellos:

- Las circunstancias de modo no le constan a mis mandantes, por lo que no puedo pronunciarme sobre su certeza o nó.
- No es cierto que la señora no hubiese entrado al inmueble, durante los años en que actuó como arrendadora, la demandante de manera directa y personal acudió al inmueble y vio su estado.

- No es cierto que se hayan tumbado paredes sin autorización de la arrendadora, simplemente se tumbó una pared no estructural, en el momento de comenzar con el contrato de arrendamiento y con la autorización de la empresa arrendadora.
- No es cierto que en el inmueble haya habido una oficina, no se quitaron paredes, la construcción que se dice aparece atrás, ya existía cuando mis mandantes toman el inmueble en arrendamiento, y por tanto, no se realizó obra alguna que generara detrimento al inmueble. Lo único que se realizó por mi mandante fueron obras para poder permanecer en el inmueble, ante la total falta de inversión por parte de la arrendadora.
- En términos generales, no es cierto que el inmueble haya tenido mayor deterioro que el uso natural y la total falta de mantenimiento por parte de la propietaria.

AL DECIMO SEPTIMO. Son varios hechos nuevamente, por lo que debo manifestarme de manera separada respecto de cada uno de ellos:

- Es cierto que mi mandante le había vendido las láminas al señor Misael Martín.
- Es cierto que el nuevo arrendatario hacía dos años trabajaba con el señor Alvaro Aldana y no sabía de obras realizadas en el inmueble, pues el inmueble se encontraba así en el momento de recibirlo mi mandante, quien reitero, solo movió una pared y realizó reparaciones y mejoras al inmueble.
- Es Ciertos que el señor Alvaro Aldana había dejado de frecuentar el inmueble cáncer desde marzo de 2019, pues para esa época y para las fechas señaladas por la parte demandante, se encontraba hospitalizado, como se demostrará con documentales.

AL DECIMO OCTAVO. No es cierto, como se demostrará en el curso de este proceso, mi mandante siempre procuró mantener el inmueble y de ello conocía la arrendadora-demandante quien conocía las circunstancias.

AL DECIMO NOVENO. No es cierto, encontrándose el señor Alvaro Aldana en su tratamiento médico fue perseguido por la demandante y su hija, quienes les pidieron plata, los amenazaron y manifestaron que los hundirían pues la hija de la demandante era abogada, haciendo caso omiso al problema de salud que en ese momento enfrentaba el señor Alvaro Aldana, quien estuvo hospitalizado desde el mes de marzo y buena parte del mes de abril de 2019.

AL VIGESIMO. Son nuevamente varios hechos:

- Es cierto que la señora Mary González no volvió a contactar a mis representados, quienes estaban asumiendo el tratamiento médico del señor Alvaro Aldana.
- No es cierto que no hubiese intención de entrega del inmueble, el inmueble ya había sido entregado en las condiciones en que se recibió y autorizó.

AL VIGESIMO PRIMERO. Nuevamente son varios hechos:

- Es cierto que no se firmó cesión de contrato de arrendamiento porque la demandante suscribió contrato de arrendamiento con el señor Misael Martín desde el día 1 de abril de 2019.
- No es un hecho que le conste a mi mandante ni pueda manifestar su certeza o no, el valor a cobrar como canon de arrendamiento por el inmueble.

AL VIGESIMO SEGUNDO. No es cierto, el inmueble fue entregado habiéndose suscrito un contrato entre la demandante y su nuevo arrendatario, en el estado en que se recibió y con las mejoras autorizadas.

AL VIGESIMO TERCERO. No es cierto ni las circunstancias, ni los daños que allí se imputan.

AL VIGESIMO CUARTO. No es cierto. La arrendadora iba con su hija a amenazar y hacer exigencias.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones, así como a la petición especial de declarar la existencia de un contrato que existió y se terminó.

De igual manera solicito a ese Honorable Despacho condenar en costas a la parte actora.

EXCEPCIONES.

Me permito proponer como excepciones de fondo:

1. NO PROCEDENCIA DE LA DECLARATORIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DESDE EL AÑO 2009.

Pretende la parte actora que se declare la existencia de contrato de arrendamiento entre las partes desde el año 2009.

Se entrega al plenario contrato de arrendamiento suscrito entre una inmobiliaria y mi mandante, que es cedido el día 1º. De octubre de 2013 a la demandante.

Mal puede aducirse que se declare la existencia de un contrato de arrendamiento desde el año 2009. Pues existe un contrato de arrendamiento suscrito desde esa fecha y cedido a la demandante, que aunque no notificado, fue aceptado por mi mandante y por el cual las partes se declararon a paz y salvo.

Las partes aceptan la cesión y en virtud de ello, nos encontramos frente a un contrato escrito suscrito el día 3 de marzo de 2009 entre Trazart Diseño y Construcción Limitada los demandados y que después es cedido el día 1 de octubre de 2013 a la señora Mary González Villamil y que fue aceptado por los arrendatarios y deudora solidaria.

El inmueble recibido en 2009, se entrega en el mismo estado en que se recibió y de ello tenía conocimiento la arrendadora que muy frecuentemente visitaba el inmueble.

2. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Dado que nos encontramos frente a un contrato de tracto sucesivo que implica que el cumplimiento de las prestaciones se realiza sucesivamente hacia adelante en el tiempo y a que la normatividad aplicable opera al vencimiento del mismo y no hacia atrás, no cabe pretender la retroactividad en su cumplimiento.

ROSA D. PARRA C.
Abogada

La parte arrendataria y su deudor solidario reciben el inmueble en el año 2009, un inmueble que se encontraba bastante deteriorado y en el cual habían de realizarse mejoras, vr.gr la luz, los techos, etc., para poder realizar cualquier tipo de actividad en él, circunstancias para las cuales necesariamente se realizaron cambios y mejoras que fueron autorizadas por el arrendador que estaba en ese momento y que jamás fueron de las dimensiones que aduce la parte demandante, como se demostrará en el curso del proceso.

El contrato de arrendamiento se terminó el día 31 de marzo de 2019 cuando la señora Mary González Villamil suscribió contrato de arrendamiento con el señor Misael Martín y empezó a recibir cánones de arrendamiento del mencionado señor.

En ese orden de ideas, ha habido cumplimiento de mis mandantes en cuanto a que nos destruyeron el inmueble como lo aduce la parte demandante, realizaron mejoras y obras con autorización de su arrendador y tampoco incumplieron en el pago de cánones de arrendamiento, pues hasta el mes de marzo de 2019 pagaron sus cánones y en el mes de abril de 2019, el contrato comenzó con un nuevo arrendatario, por lo cual no se puede concluir que mis mandantes deban cánones de arrendamiento por meses en los que ya no son arrendatarios.

3. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS

Aduce la parte demandante que mi mandante le causó perjuicios representados en los daños causados al inmueble.

Lamentablemente no hay acta de entrega del inmueble ni constancia de su estado en el momento de la entrega, que realmente estaba muy deteriorado.

Tampoco se allega prueba alguna de cómo se entregó el inmueble, no existe acta de entrega ni constancia del estado del inmueble como se entregó, pero tampoco constancia de pagos realizados.

Tampoco puede aducirse como factor que haya incidido en fijación de cánones de arrendamiento ni hay demostración alguna de los aducidos como perjuicios.

En ese orden de ideas, se vislumbra que no hay perjuicio alguno diferente al de la constante amenaza de la demandante en el sentido de que le deben indemnizar por haber terminado el contrato y no haberle pagado nada adicional.

4. VIOLACION AL PRINCIPIO DE LA BUENA FE.

El abuso de la posición contractual en los contratos de esta especie, es determinado como una violación al principio de la buena fe.

La demandante en este asunto, al ampararse en el tema de afectación y dependencia patrimonial, incorporó cada día más cargas a la parte demandada que le vulneran su posición y el principio de buena fe contractual.

Este tema ha sido tratado ampliamente por la Corte Suprema de Justicia, evidenciando el vacío legislativo existente: "En efecto hoy día se tiene por sabido que el dominio de aplicación del postulado en cuya virtud las leyes no le brindan

67

protección de ninguna índole a quien abusa en el ejercicio de poderes emergentes de situaciones particulares que le favorecen, no lo absorbe con sentido de exclusividad el régimen previsto para los delitos y cuasidelitos civiles, lo que desde luego no es impedimento para que en este contorno se le tenga como uno de los factores posibles de imputación de responsabilidad; el abuso de dichas prerrogativas, entonces, es un ilícito específico o 'sui generis' que sin duda alguna cuenta con suficiente autonomía conceptual y sus alcances superan en mucho los que la censura en este caso sugiere, habida cuenta que como en la actualidad lo dicen valiosos estudios sobre el tema, el deber jurídico de no excederse en el ejercicio de un derecho subjetivo, de evitar su empleo de manera antisocial o inmoral o que contradiga la finalidad socioeconómica que dicha potestad tiene, es parte integrante de toda situación jurídica individual activa o de poder y de carácter patrimonial, su sustancia es por lo tanto la de un deber genérico que toma pie en el principio general de derecho prohibitivo del abuso en cualquiera de sus modalidades y al cual, hoy se le utiliza también para controlar el goce y ejercicio de los derechos derivados de los contratos a fin de que este ejercicio no sea ilícito o ilegítimo e impedir así que los contratantes se sirvan de los derechos que los contratos crean con una finalidad distinta de aquella para la cual estos fueron pactados...", la evidente conexión que, en el plano de las relaciones contractuales, existe entre la prohibición del abuso y la exigencia de buena fe consagrada en los artículos 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil.

6. TEMERIDAD.

Se vislumbra claramente la temeridad de la demandante en el planteamiento de su demanda, pretendiendo cobrar sumas de dinero por periodos en los que mis mandantes ya ni siquiera eran arrendatarios.

7. PRESCIPCION.

Solicito la aplicación de esta excepción en caso de haber operado la prescripción respecto a periodos que no forman parte de la renovación.

PRUEBAS.

Solicito al Señor Juez se sirva decretar y practicar las siguientes pruebas.

1. INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito al Señor Juez se sirva señalar fecha y hora para que la demandada comparezca a absolver el interrogatorio de parte, que le formularé sobre los hechos de la demanda y su contestación.

2. DOCUMENTALES.

Solicito se sirva tener como tales:

- Copia de contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Mary González Villamil y el señor Misael Martín, a partir del 1 de abril de 2019.
- Original de incapacidad de fecha 10 de abril de 2019 otorgada por 20 días al demandado Alvaro Aldana por la EPS sanitas.
- Copia de resultado de laboratorio de patología Clínica del country de fecha 10 de abril de 2019.
- Original de reporte de historial clínico del señor Alvaro Aldana Avila en el que se deja constancia que para las fechas en las que manifiesta la demandante, se encontraba incapacitado.

- 68
- e. Original de certificado de la IPS Centro de Control de Cáncer Ltda en la que consta que el señor demandado: Álvaro Aldana se encuentra sometido a tratamiento contra cáncer.
 - f. Certificación médica de la Clínica Los Nogales en la que consta que el demandado en la fecha se encuentra hospitalizado.

3. TESTIMONIOS

Solicito se sirva hacer comparecer a su Despacho, fijando hora y día para tal efecto a las siguientes personas:

- a. BENJAMIN ALDANA, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, quien puede ser ubicado en la Calle 70A No. 81-10 de esta ciudad, para que bajo la gravedad del juramento declare lo que le conste sobre los hechos de esta demanda y su contestación.
- b. JOSE MONTERROSA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, quien puede ser ubicada en la Carrera 93A No. 69A39 de la ciudad de Bogotá, D.C., para que bajo la gravedad del juramento declare lo que le conste sobre los hechos de esta demanda y su contestación.
- c. RICHARD ALFONSO CALDERON, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, quien puede ser ubicado en la Calle 69A No.75-31 de esta ciudad, para que bajo la gravedad del juramento declare lo que le conste sobre los hechos de esta demanda y su contestación.
- d. MANUEL MARIA PERALTA RAMOS, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, quien puede ser ubicado en la Calle 69A No.75-44 de esta ciudad, para que bajo la gravedad del juramento declare lo que le conste sobre los hechos de esta demanda y su contestación.
- e. ALEXANDER LEMUS AMAYA, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, (Cundinamarca), para que bajo la gravedad del juramento declare lo que le conste sobre los hechos de esta demanda y su contestación.
- f. YOYR ESTHER GRANADOS MESA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, D.C., para que bajo la gravedad del juramento declare lo que le conste sobre los hechos de esta demanda y su contestación.
- g. YAKELI RAMOS DIAZ, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, quien puede ser ubicada en la carrera 77 No. 76-86 de la ciudad de Bogotá, D.C., para que bajo la gravedad del juramento declare lo que le conste sobre los hechos de esta demanda y su contestación.
- h. MISAEL MARTIN, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, quien puede ser ubicado en la Calle 70A No. 81-10 de Bogotá, para que bajo la gravedad del juramento declare lo que le conste sobre los hechos de esta demanda y su contestación y de manera especial exhiba los documentos relacionados con el contrato de arrendamiento que suscribió con la demandante.

NOTIFICACIONES.

Mi representada en la dirección suministrada en la demanda. Correo electrónico: carpitem@hotmail.com

ROSA D. PARRA C.
Abogada

869

La suscrita en la secretaria de su Despacho y/o en la oficina 302 de la Calle 81
No. 11-68 Oficina 302 de esta ciudad. Correo electrónico:
rosa.parra@consyrep.com

Con el respeto acostumbrado,



ROSA DELIA PARRA CARRILLO
C.C. No. No. 52.029.363 de Bogotá
T.P. No. 59.770 C.S.J.



70

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

DATOS PARA RADICACIÓN DEL PROCESO

Jur

Gr

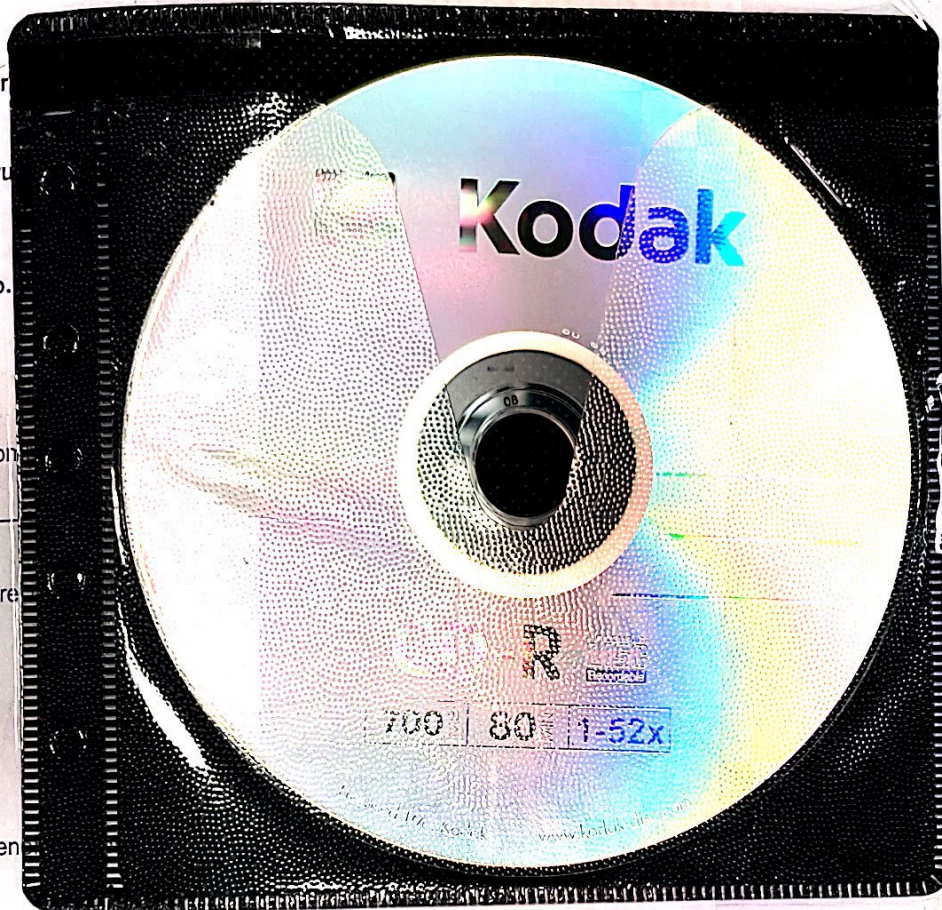
No.

Non

Dire

Den

N.I.T.



COMPENSAR E.P.S.