

Señor
**JUEZ CINCUENTA Y SEIS (56) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.**

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: FLOR DE MARIA SALDAÑA VELEZ C.C. 41.696.361
DEMANDADOS: OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE C.C. 12.207.158
 ANTONIO PINZON CASAS C.C. 7.037.332
 MARIA AMPARO ORTEGON C.C. 23.498.294
RADICADO: 2020-00158

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA.

ANGIE JOHANNA HERNANDEZ HERNANDEZ, mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.026.281.785 de Bogotá, D.C., abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional. No. 286200 del C. S. de la J. actuando en calidad de apoderada judicial de los señores **OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE**, persona mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con cedula de ciudadanía número 12.207.158 de Gigante, Huila; el señor **ANTONIO PINZON CASAS**, persona mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con cedula de ciudadanía número 7.307.332 y **MARIA AMPARO ORTEGON**, persona mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá, D.C. identificada con cedula de ciudadanía número 23.498.294, dentro del término legal y oportuno, de acuerdo con la notificación remitida al correo electrónico de la empresa para la cual labora mi poderdante, el señor **OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE**, el día 02 de Noviembre de 2020, me dirijo a su despacho con la finalidad de dar contestación al libelo de restitución de inmueble arrendado de la bodega ubicada en la ciudad de Bogotá, D.C. en la Carrera 28 A No 68-38, el cual procedo a contestar así:

FRENTE A LAS PRETENSIONES

1. Me opongo a la pretensión solicitada por la demandante, toda vez que, este no es el escenario judicial para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito por las partes, teniendo en cuenta que, existe un proceso de naturaleza Verbal Sumario iniciado previamente por mis poderdantes en contra de la señora Flor de María Saldaña Vélez, asignado al Juzgado Noveno (9) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C. bajo el radicado No. 2019-00829, en el cual la pretensión principal es; que se **DECLARE** el incumplimiento contractual de la obligación contenida en el Artículo 1982, Numeral 2 del Código Civil; como consecuencia de ello, que se **DECRETE** la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito por las partes y finalmente que se **CONDENE** a la señora Flor de María Saldaña Vélez, en calidad de arrendadora a indemnizar a mi poderdante, el señor OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE en razón a los daños y perjuicios sufridos en virtud al mal estado de la bodega arrendada ubicada en la ciudad de Bogotá, D.C. en la Carrera 28 A No 68-38. Proceso que actualmente se encuentra en el despacho del juez pendiente para fijar fecha de Audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso.

Ahora bien, respecto a la manifestación que hace la demandante respecto de que mis poderdantes no cancelaron los cánones de arrendamiento desde el mes de Julio de 2018, NO ES CIERTO y me opongo a esta pretensión ya que mis poderdantes cancelaron el 22 de Agosto de 2018, el valor de Tres Millones Quinientos Veinte Mil Pesos (\$3.520.000) correspondientes a los cánones de los meses de Junio y Julio de 2018 y el 27 de Agosto de 2018, cancelaron la suma de Un Millón Setecientos Sesenta Mil Pesos (\$1.760.000) correspondiente al canon del mes de Agosto de 2018, comprobantes de pago que será aportado en el acápite de pruebas.

Para concretar la oposición en cuanto a la primera pretensión, me permito manifestar que el inmueble no se abandonó, ya que la señora FLOR DE MARIA SALDAÑA por intermedio de su apoderado el señor EDUARDO SILVA PUERTA, se negó a recibir el inmueble en las diferentes oportunidades en que mis poderdantes manifestaron su intención de entregar la bodega; teniendo en cuenta que, no se podía seguir haciendo uso de ella por las pésimas condiciones físicas en las que se encontraba. Así las cosas, si la entrega formal y personal no se ha surtido no es por culpa que fuera endilgable o reprochable para mis poderdantes sino por la renuencia de la arrendadora en recibirlo. Es por esto, que me permito traer a colación los siguientes acontecimientos que se han presentado, así:

- Conversación por medio de WhatsApp, el día 6 de Junio de 2018, donde el SR. OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE, le remite un mensaje en voz al apoderado de la arrendadora, el señor Eduardo Silva, manifestándole los daños que había sufrido la mercancía de su propiedad y adjuntando fotografías. A lo que el Sr. Silva le responde que se encontraba hospitalizado y que en cuanto pudiera se comunicaba para acordar una solución.
- En virtud de que nunca existió la comunicación referida anteriormente por parte de la arrendadora ni su apoderado, el señor OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE, se ve en la obligación de contratar a la suscrita, para que intentara algún acuerdo de tipo conciliatorio, a lo que el Sr. Silva en conversación del 23 de Agosto de 2018 es decir transcurridos dos meses después de que se le comunico sobre los daños en el material producidos por el mal estado de la bodega; responde que una vez estuvieran al día mis poderdantes por los meses de Junio, Julio y Agosto de 2018 se estudiaría la fórmula de arreglo.
- Así las cosas, en conversación por medio de WhatsApp del 24 de Agosto de 2018, el SR. OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE, le manifestó al señor Silva que en razón a que él se había negado a recibir la bodega le había sido forzosa la contratación de su apoderada y que si le entregaba la bodega era por el daño del material de su propiedad presentado por la humedad, roedores y grasa de la fábrica de empanadas y cumpliendo con lo exigido por el señor Silva representante de la Arrendadora; se adjuntaron soportes de pago de los cánones de los meses de Junio, Julio y Agosto de 2018, con la esperanza de lograr algún acuerdo conciliatorio con la arrendadora a través del señor Silva.
- Posteriormente el señor Silva, el día 12 de Septiembre de 2018, le impuso a mis poderdantes la obligación de que buscaran otros arrendatarios para la bodega o no terminaría el contrato de arrendamiento. A lo que mis poderdantes se negaron, por cuanto no pensaban trasladarle el problema del mal estado del inmueble a terceros.

De lo narrado anteriormente quedaría acreditado que mis poderdantes siempre han estado dispuestos para hacer entrega formal y personal de la bodega, no obstante, la renuencia de la Arrendadora se ha presentó en cada oportunidad en que se le ofreció esta alternativa, puesto que no solo se ha solicitado que reciba el inmueble

por medio de conversaciones en WhatsApp, sino también por contacto telefónico, al cual en repetidas oportunidades de igual forma, se negó, y ello quedo acreditado en conversación de WhatsApp el día 03 de Febrero de 2020, sostenida con la señora Flor de María Saldaña Vélez, en la cual también se niega a realizar algún acuerdo equitativo para ambas partes. (Prueba que será de igual forma, aportada).

2. Me opongo a la pretensión segunda en virtud de lo siguiente:

- 2.1. La señora FLOR DE MARIA SALDAÑA VELEZ (ARRENDADORA) interpuso proceso ejecutivo singular de mínima cuantía que cursa actualmente en el Juzgado (19) Diecinueve de Pequeñas causas y competencia Múltiple de Bogotá, D.C. en contra de los señores; **OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE, ANTONIO PINZON CASAS, y MARIA AMPARO ORTEGON**, hoy demandados en este proceso y bajo el radicado No. 2019-317. Este proceso fue iniciado posteriormente al proceso Verbal sumario que la suscrita interpuso en el mes de Enero del año 2019, en representación de los hoy demandados allí en calidad de demandantes con la finalidad de obtener la declaratoria del incumplimiento contractual de la arrendadora respecto de mantener el inmueble arrendado en buen estado, el decreto de la terminación del contrato y la respectiva indemnización de daños y perjuicios causados al Sr. OTONIEL LIZCANO MONTEALGRE, del cual conoce el Juzgado Noveno (9) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C. bajo el radicado No. 2019-00829.

En el referido proceso ejecutivo interpuesto por la ARRENDADORA se libró mandamiento de pago el día 23 de Abril de 2019, por concepto de los cánones presuntamente adeudados por mis poderdantes, se dice "presuntamente" puesto que en este proceso ejecutivo se encuentra en discusión la responsabilidad de pago que tanto exige la ARRENDADORA y actualmente se encuentra pendiente la reprogramación de la Audiencia de que trata el Artículo 373 del Código General del Proceso.

En este proceso ejecutivo iniciado por la ARRENDADORA en contra de mis poderdantes se hizo ENTREGA DE LA LLAVE de la bodega el día 22 de Enero de 2020. Y la señora FLOR DE MARIA SALDAÑA VELEZ (ARRENDADORA) por intermedio de su apoderado para ese entonces, el señor Andrés Silva Saldaña, solicitó al Juzgado el día 11 de Febrero de 2020 el desglose de dicha llave; cuya autorización fue emitida por el Juez el día 02 de Marzo de 2020, ordenando a su vez, que para el momento de que el apoderado de la señora Flor de María Saldaña, se hiciera presente se le entregara acta en la cual se individualizara; la entrega de la llave, el contrato de arrendamiento que soportó el recaudo, el bien al cual correspondía dicha llave y la fecha en la cual se materializaba la entrega. Constituyéndose en este proceso la entrega formal del inmueble arrendado.

Así las cosas, me opongo a esta pretensión, toda vez que, no hay lugar a restituir lo que en el momento no se posee, pues la suscrita ya hizo la respectiva entrega de la llave del inmueble arrendado. Razón por la cual no se entiende porque la ARRENDADORA en este proceso solicita la restitución del inmueble y la entrega de la llave si su apoderado solicito el desglose de la misma al Juzgado 19 y esta entrega le fue autorizada.

3. Me opongo a la pretensión tercera de la siguiente forma:

En cuanto a la petición de pago por los arrendamientos vencidos por valor de (\$33.792.000.00M/CTE) por los siguientes meses:

Seis meses del año 2018: ME OPONGO, toda vez que, como ya se mencionó, mis poderdantes cancelaron hasta el mes de Agosto de 2018 los cánones de arrendamiento, en las siguientes fechas:

- El día 22 de Agosto de 2018, por el valor de Tres Millones Quinientos Veinte Mil Pesos (\$3.520.000) correspondientes a los cánones de los meses de Junio y Julio de 2018
- y el día 27 de Agosto de 2018, cancelaron la suma de Un Millón Setecientos Sesenta Mil Pesos (\$1.760.000) correspondiente al canon del mes de Agosto de 2018.

Aun cuando mis poderdantes desde el mes de Mayo de 2018 se vieron en la necesidad de desocupar inmueble en virtud del mal estado que además le causó daños irreparables a la mercancía del señor OTONIEL LIZCANO.

Doce meses del año 2019: ME OPONGO, en virtud de que mis poderdantes manifestaron la intención de dar por terminado el contrato CON LA FINALIDAD DE QUE NO SE PRORROGARA EN EL AÑO 2019, el cual se ve reflejado en EL AVISO DE NO PRORROGA que mis poderdantes enviaron el día 09 de Noviembre de 2018, el cual se dispuso a reparto por parte de la empresa de mensajería el día 15 de Noviembre de 2018, a la dirección Cra. 68A No. 28-38 (es decir, a la bodega arrendada); se envió a esta dirección con el fin de dejar constancia del envío del AVISO DE NO PRORROGA, toda vez que, se desconocía otra dirección de la ARRENDADORA; pues anteriormente se habían realizado dos intentos de notificación a la dirección Cra. 28A No. 68-42 (Dirección aportada por la ARRENDADORA en el contrato de arrendamiento) y fue devuelta bajo la causal "LA PERSONA A NOTIFICAR NO HABITA EN EL PREDIO INDICADO" esta notificación corresponde a citación para Audiencia de Conciliación que se había fijado para el día 13 de Septiembre, la cual se envió el día 31 de Agosto de 2018 y fue devuelta por la empresa de mensajería el día 06 de Septiembre de 2018 respaldada en la causal antes mencionada. Y el otro intento de notificación a esa misma dirección se realizó el día 01 de Marzo de 2019, en donde se le citaba para Audiencia de Conciliación programada para el 14 de Marzo de 2019; la cual es devuelta el día 05 de Marzo de 2019 bajo la causal "DESTINATARIO NO HABITA", razón por la cual, mi poderdante tuvo que enviarle citación a través del WhatsApp del señor Silva. Comprobantes que serán debidamente aportados en el acápite de pruebas.

Por esta razón, mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO, envía a través de mensaje en WhatsApp del señor Silva, la carta de NO PRORROGA A NOMBRE DE TODOS LOS ARRENDATARIOS, el día 20 de Noviembre de 2018, indicándole que se enviaba a través de ese medio, teniendo en cuenta que en la dirección que la ARRENDADORA estipulo en el contrato para efectos de notificaciones, la ARRENDADORA no habitaba. Comprobante que será debidamente aportado en el acápite de pruebas.

Se confirma que la dirección de la ARRENDADORA aportada en el contrato de arrendamiento para efectos de notificaciones, no es la que le corresponde, teniendo en cuenta que se realiza un intento de notificación adicional a los anteriores en la etapa judicial; el día 15 de Agosto de 2019, cuando se le envía a la arrendadora la notificación consagrada en el artículo 291 del CGP del proceso verbal sumario que cursa en el Juzgado 09 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C., a la dirección Cra. 28A No. 68-42; la cual es devuelta el día 21 de Agosto de 2019, bajo la causal "LA PERSONA A NOTIFICAR NO HABITA EN EL PREDIO INDICADO"

Los agotamientos de solicitudes de conciliación que realizaron mis poderdantes con fines de dar por terminado el contrato de arrendamiento de mutuo acuerdo, fueron las siguientes:

- El día 09 de Octubre de 2018, el Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, D.C., emite constancia de inasistencia de la solicitud de conciliación radicada por mi poderdante. En la cual, la pretensión principal por parte de mi poderdante, fue la terminación del contrato de arrendamiento. **(3 MESES Y 20 DIAS ANTES AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO, ACATANDO EL TIEMPO ESTIPULADO EN LA CLAUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO).**
- El día 21 de Marzo de 2019 el Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, D.C., emite constancia de inasistencia de la solicitud de conciliación radicada por mis poderdantes, teniendo en cuenta que la señora FLOR DE MARIA SALDAÑA VELEZ, a pesar de haberle enviado la citación para la audiencia a través de mensaje al WhatsApp del señor Silva. En esta solicitud, la pretensión principal por parte de mi poderdante, fue de igual forma la terminación del contrato de arrendamiento.
Comprobantes que serán debidamente aportadas en el acápite de pruebas.

La cláusula penal equivalente a dos arrendamientos: ME OPONGO, en virtud de que por parte de mis poderdantes no ha habido incumplimiento al contrato de arrendamiento, toda vez que, el incumplimiento del contrato proviene de la ARRENDADORA, quien mantuvo el inmueble en mal estado, aun teniendo la obligación de hacerlo en virtud del numeral 1 y 2 del Artículo 8 de la Ley 820 de 2003 y el Artículo 1985 del Código Civil. Los cuales rezan, respectivamente:

"Ley 820/2003 - Artículo 8o. Obligaciones del arrendador. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

- 1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.*
- 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato."*

"Artículo 1985. Responsabilidad del mantenimiento de la cosa arrendada. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones."

Adicionalmente, es importante manifestar que la ARRENDADORA está cobrando doblemente los cánones que menciona en el acápite de pretensiones, ya que en el proceso ejecutivo (2019-317) también los cobro y el Juez emite Auto el día 23 de Abril de 2019 que decretó el embargo del vehículo automotor identificado con placas HKV420 de propiedad de mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE, medida cautelar que continua vigente entre tanto se resuelven las

excepciones propuestas por la suscrita afincadas en la teoría de la mora en los contratos bilaterales estipulada también en el Código Civil, el cual me permito referir;

*"Artículo 1609. Mora en los contratos bilaterales
En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."*

En virtud de lo anterior, no es posible que la ARRENDORA este cobrando doblemente el valor de los cánones que presuntamente adeudan mis poderdantes y además quiera congestionar el aparato judicial, en razón de que existen Tres (3) procesos con las mismas partes que en síntesis me permito referir en orden cronológico de interposición:

CLASE DE PROCESO	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	RADICADO	ESTADO ACTUAL
VERBAL SUMARIO	09 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C.	OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE, ANTONIO PINZON CASAS, y MARIA AMPARO ORTEGON	FLOR DE MARIA SALDAÑA VELEZ	2019-829	Pendiente fijación fecha de audiencia Art. 372 CGP.
EJECUTIVO	19 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C.	FLOR DE MARIA SALDAÑA VELEZ	OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE, ANTONIO PINZON CASAS, y MARIA AMPARO ORTEGON	2019-317	Reprogramación de audiencia Art. 373 CGP.
VERBAL – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO	56 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C.	FLOR DE MARIA SALDAÑA VELEZ	OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE, ANTONIO PINZON CASAS, y MARIA AMPARO ORTEGON	2020-154	El presente.

Finalmente, ME OPONGO a la pretensión en cuanto a que se cancelen los servicios públicos domiciliarios del inmueble; ya que, hasta la fecha de ocupación la cual finiquito el día 14 de Mayo de 2018, mis poderdantes cumplieron con su obligación de cancelar los servicios públicos como se logró probar en los procesos anteriormente mencionados en los cuales se aportaron todos los recibos de pago. No obstante, y en virtud de que el inmueble se encuentra desocupado, ni siquiera se está generando costo alguno.

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: ES CIERTO, el 1 de Febrero del año 2017 los demandados y la demandante suscribieron contrato de arrendamiento de Bodega, ubicada en la ciudad de Bogotá, D.C. en la Carrera 28 A No 68-38 como consta en prueba documental.

SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO, puesto que el valor del arrendamiento pagadero durante el año 2017 fue la suma de \$19.200.000 en mensualidades anticipadas de \$1.600.000.

El contrato si se prorrogó en el año 2018, no obstante, dicha prórroga fue interrumpida por el incumplimiento de la ARRENDADORA en virtud de la obligación de mantener el inmueble arrendado en perfectas condiciones; razón por la cual mis poderdantes iniciaron el respectivo proceso de terminación de contrato de arrendamiento e indemnización de daños y perjuicios, solicitando; que se DECLARARA el incumplimiento contractual de la obligación contenida en el Artículo 1982, Numeral 2 del Código Civil; como consecuencia de ello, que se DECRETARA la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito por las partes y finalmente que se CONDENARA a la señora Flor de María Saldaña Vélez, en calidad de arrendadora a indemnizar a mi poderdante, el señor OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE en razón a los daños y perjuicios sufridos en virtud al mal estado de la bodega arrendada; el cual cursa en el Juzgado 09 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C.

Efectivamente el reajuste del año 2018 fue de \$21.120.000, pagadero en mensualidades de \$1.760.000.

NO ES CIERTO que el contrato se haya prorrogado en el año 2019; toda vez que, mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO, envía a través de mensaje en WhatsApp del señor Silva, la carta de NO PRORROGA A NOMBRE DE TODOS LOS ARRENDATARIOS, el día 20 de Noviembre de 2018, indicándole que se enviaba a través de ese medio, teniendo en cuenta que en la dirección que la ARRENDADORA estipuló en el contrato para efectos de notificaciones, la ARRENDADORA no habitaba. Además, la ARRENDADORA conocía desde el 31 de Agosto de 2018 en adelante el interés por parte de mis poderdantes de NO PRORROGAR el contrato de arrendamiento. Tiempo a partir del cual se dio inicio a esta controversia.

TERCERO: NO ES CIERTO, como ya se mencionó en reiteradas ocasiones, mis poderdantes cancelaron los cánones hasta el mes de Agosto de 2018.

Respecto a la manifestación de la demandante en cuanto a que mis poderdantes aducen daños a la mercancía del señor OTONIEL LIZCANO, por descuido en el mantenimiento de la bodega y que por esta razón la abandonaron en el mes de Mayo de 2018; me permito reiterar que efectivamente el mal estado de la bodega arrendada causó graves daños a la mercancía de mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO, en tanto que la mayoría de la mercancía no se ha podido vender por los daños causados y una minoría de mercancía tuvo que venderse a un valor inferior al comercial para lograr recuperar tan si quiera una mínima cantidad de dinero, de la cuantiosa inversión de mi poderdante en dicha mercancía. Así las cosas, la desocupación del inmueble por parte de mis poderdantes, no es una disculpa como lo hace ver la demandante; toda vez que, era un proceder urgente, necesario y apenas lógico que mis poderdantes tomaran la decisión de desocuparlo en virtud de los daños que se causaron a la mercancía del señor LIZCANO por el mal estado del inmueble, que se supone debía mantener en perfectas condiciones.

De los daños a la mercancía de propiedad de mi poderdante, hay un inventario realizado por el departamento de almacén de ALUMINIOS OTTO SAS. El cual figura como prueba documental en el proceso Verbal Sumario (No. 2019-829). (El cual será también aportado en este acápite de pruebas).

Los daños de la mercancía de propiedad de mi poderdante, el señor OTONIEL LIZCANO, fueron evaluados por el perito Pedro Gómez Velasco a través de dictamen consistente en avalúo de daños y perjuicios por mal estado del local tomado en arriendo, ubicado en la Cra. 28A No. 68-38; y el inventario de dichos daños de igual forma fue avaluado; en el cual se calcularon los daños y perjuicios generados al señor OTONIEL LIZCANO por valor de **CATORCE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$14.502.264.00M/CTE)**. (Dictamen que se encuentra aportado en el proceso Verbal Sumario No. 2019-829 (Iniciado por mis poderdantes contra la ARRENDADORA) y en el proceso Ejecutivo No. 2019-317 (Iniciado por la demandante contra mis poderdantes). Dictamen que de igual forma será aportado en el presente acápite de pruebas.

En cuanto a la afirmación del valor solicitado por mis poderdantes como pretensión en la audiencia de conciliación de fecha 14 de Marzo de 2019, efectivamente se cuantificaron los daños a la mercancía y por los cánones pagados del año 2018 correspondientes a los meses de Mayo Junio, Julio y Agosto aun cuando la imposibilidad de utilizar el inmueble era latente debido al mal estado del inmueble.

CUARTO: NO ES CIERTO, que mis poderdantes se encontraran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, teniendo en cuenta que quien entro primero en mora respecto al cumplimiento de sus obligaciones contractuales fue la ARRENDADORA; al no realizar las reparaciones necesarias para mantener el inmueble en perfectas condiciones para las que fue arrendado. Esto, en concordancia a los siguientes artículos del Código Civil:

"Artículo 1609. Mora en los contratos bilaterales, En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."

"Artículo 1545. Efectos de la condición resolutoria respecto a frutos. Verificada una condición resolutoria no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio, salvo que la ley, el testador, el donante o los contratantes, según los varios casos, hayan dispuesto lo contrario."

Teniendo en cuenta que es evidente que la demandante tiene confusión con los números de radicado de los procesos; me permito aclararle que el proceso que cursa en el Juzgado 19 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá es el proceso ejecutivo iniciado por ella con radicado No. 2019-317; y el radicado No. 2019-829 corresponde al proceso verbal sumario iniciado previamente por mis poderdantes.

QUINTO. ES PARCIALMENTE CIERTO, puesto que, en la cláusula Decima Quinta del contrato de arrendamiento se estipulo que la parte que incumpliera pagaría dos cánones a título de sanción; no obstante, en este caso la parte que incumplió el contrato de arrendamiento fue la ARRENDADORA, al incumplir las obligaciones que se les designa en el artículo 1982 del Código Civil;

"Artículo 1982. Obligaciones del arrendador

El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.*
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.*

3.) *A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada."*

SEXTO. ES PARCIALMENTE CIERTO, ya que, en la Clausula Novena del contrato de arrendamiento, se estipula que los arrendatarios renuncian al requerimiento de ser constituidos en mora, no obstante, **NO ES CIERTO**, que mis poderdantes hayan renunciado al derecho de retención del inmueble, toda vez que, en el contrato no hay estipulación al respecto.

SEPTIMO. NO ES CIERTO, el inmueble arrendado no fue abandonado por mis poderdantes, el termino que la demandante debe usar es la desocupación, ya que mis poderdantes desocuparon el inmueble en razón a lo reiterado anteriormente, el mal estado del inmueble que causo graves daños al material de propiedad de uno de mis poderdantes y que impedía que se continuara utilizando para el objeto que fue arrendado, el cual fue bodegaje de material de aluminio.

Frente a la aseveración que hace el demandante acusando a mis poderdantes de;

"arrancar las bajantes de las canales, sometiendo el local a la humedad por el agua que baja del tejado sin ser recogida con su consecuente deterioro produciendo cuantiosos daños en todo el inmueble con el desprendimiento de los pañetes de las paredes y huecos por donde ingresan las ratas haciendo inhabitable el predio"

Dicha aseveración **NO ES CIERTA**, mis poderdantes no desplegaron tales conductas, y resulta poco ético que sin tener la demandante un respaldo probatorio en lo mencionado, acuse a mis poderdantes de haber cometido semejantes actos que además serian contraproducentes a los intereses de mis poderdantes; puesto que no es lógico que el señor OTONIEL LIZCANO, expusiera tal cantidad de dinero representada en la mercancía almacenada en la bodega arrendada y que fue afectada gravemente por el mal estado del inmueble.

Como ya se mencionó, mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO, le envió un audio y fotografías a través de WhatsApp al señor Eduardo Silva, el día 06 de Junio de 2018, contándole sobre los daños que el mal estado del bien inmueble le había generado en su mercancía y este respondió que posteriormente hablarían del tema, sin haber proporcionado ninguna solución, y que a pesar de los perjuicios causados al señor LIZCANO, mis poderdantes siempre tuvieron voluntad de finiquitar la relación contractual de mutuo acuerdo; razón por la cual se deduce que nunca se ha querido perjudicar a la ARRENDADORA por parte de mis poderdantes.

En el hecho Séptimo de esta demanda, la demandante deja ver su mala fe; por cuanto la misma versión que realiza, fue plasmada por el perito, el señor Edilberto Buitrago Bohórquez, evaluador de bien inmueble, pero en desfavor de la demandante, el cual fue designado de oficio por la Jueza 19 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, en el proceso ejecutivo No. 2019-317 interpuesto por la señora Flor de María Saldaña Vélez, dentro de la diligencia de inspección judicial llevada a cabo el día 11 de Octubre de 2019; quien además de rendir el informe y resolver cuestionario realizado por la honorable Jueza, y las partes; manifestó puntualmente en respuesta al punto primero del cuestionario formulado por la señora Flor de María;

(...) "Pregunta: Respecto al mal estado de un local abandonado por más de un año y medio, ¿cuál es el estado en el que se puede encontrar?

Respuesta del perito: Generalmente lo que se encuentra en un local, apartamento, o casa abandonado o cerrado por más de Un año y medio, es que esté lleno de polvo pero no se espera encontrar los muros y el piso con huellas notorias de humedad, pues estos se ocasionan por defectos de la

construcción, además el hecho de encontrarse bastante excremento de ratas es debido a la carencia de mantenimiento para cubrir todos los orificios que impidan su acceso, pues el hecho de que este desocupado, no es la causa de las anomalías observadas”...

Lo contestado por el perito a petición de la misma demandante, logra probar que las condiciones del inmueble fue producto del incumplimiento de la ARRENDADORA de mantener el inmueble en perfectas condiciones y no como pretende hacerla verlo la demandante, en cuanto a su aseveración de que mis poderdantes causaron el mal estado del inmueble. Pues, el dictamen en mención será debidamente aportado para corroborar lo manifestado por la suscrita.

Así mismo, y para continuar desvirtuando lo manifestado por la demandante; me permito traer a colación la contestación efectuada por el perito Edilberto Buitrago Bohórquez, al preguntarle por el origen de la humedad existente en el local arrendado, a lo cual respondió; (...) *"Son varios factores que se presentan en la existencia de la humedad, entre otros, a). la ruptura del tejado, b) la capacidad mínima de canales, c) taponamientos de los bajantes y d) deslizamiento del agua por el muro colindante..."* A través de esta respuesta queda desvirtuado lo manifestado por la demandante en cuanto a que mis poderdantes "arrancaron las bajantes de las canales", toda vez que, el perito no manifestó ausencia de las bajantes de las canales sino taponamiento; entre las demás posibles causas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1- SUSTANTIVOS:

- **LEY 820 DE 2003 - ARTÍCULO 8o. Obligaciones del arrendador:** *Son obligaciones del arrendador, las siguientes:*
 1. *Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.*
 2. *Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.*
 3. *Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.*
Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.
 4. *Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.*
En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

PARÁGRAFO. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.

- CODIGO CIVIL – Artículo 1545 - Efectos de la condición resolutoria respecto a frutos.

Verificada una condición resolutoria no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio, salvo que la ley, el testador, el donante o los contratantes, según los varios casos, hayan dispuesto lo contrario.”

- CODIGO CIVIL – Artículo 1546 – Condición resolutoria contractual:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”

- CODIGO CIVIL – Artículo 1609 – Mora en los contratos bilaterales:

“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

- CODIGO CIVIL – Artículo 1982 – Obligaciones del arrendador:

“El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.*
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.*
- 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.”*

- CODIGO CIVIL – Artículo 1985 - Responsabilidad del mantenimiento de la cosa arrendada:

“La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.”

- CODIGO CIVIL – Artículo 1990 - Terminación o rescisión por mal estado o calidad de la cosa:

"El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta."

2. PROCEDIMENTALES:

Sección primera: Objeto del proceso – título único: demanda y contestación, capítulo II, Artículo 96: Contestación - Código General del Proceso.

Sección primera – Título I, Capítulo II, Artículo 384 del Código General del Proceso.

3. JURISPRUDENCIA:

- SENTENCIA - SC1209-2018 – CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACION CIVIL. MAGISTRADO PONENTE: DR. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

"Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada."

Concluye la Corte que el ad quem no tuvo en cuenta la manera de aplicar las disposiciones que contienen los artículos 1546 y 1609 del Código Civil ante obligaciones escalonadas, en tanto que señaló que ambas partes debieron honrar sus obligaciones. Indicó que en el evento de que una de las partes incumpla una prestación de manera preliminar, las asignadas a la parte contraria se tornan inexigibles.

El punto es de suma trascendencia, porque si ambos contratantes incumplen y en tal evento ninguno puede lograr ni la resolución ni el cumplimiento con la correspondiente indemnización de perjuicios, el contrato quedaría definitivamente estancado, perdiendo su exigibilidad las recíprocas obligaciones que ha generado.

Semejante solución, inaceptable desde todo punto de vista, hace caso omiso de la tradicional estructura que tiene la responsabilidad de cada uno de los contratantes, independientemente considerados, a más de que establece desacertadamente una especie de modo, no de extinción, pero sí de suspensión indefinida e insalvable de los efectos que naturalmente tienen las mutuas obligaciones.

Además, la Corte ha establecido que cuando una de las partes incumple una prestación que debía acatar preliminarmente, las restantes radicadas de la parte contraria no se hacen exigibles”.

Así las cosas, se infiere que respecto del caso que nos ocupa la arrendadora fue quien primero vulneró el contrato carece de la acción resolutoria, mientras que los arrendatarios la conservan así hubieren incumplido su obligación, no obstante, esta tiene justificación en su inexigibilidad pro la omisión previa de la arrendadora.

En síntesis, me permito manifestar que mis poderdantes no se encuentran en mora como lo manifiesta la demandante, puesto que la obligación principal del arrendador en este caso fue incumplida por parte de la arrendadora, y tal como lo manifiesta la Corte en los pronunciamientos anteriores resolviendo un fallo en casación, en el que establece que si una de las partes incumple su obligación exime a la otra de cumplir la suya y esto es lo que aquí ocurrió, la arrendadora no mantuvo el inmueble en buenas condiciones y a pesar de que el señor Otoniel en su calidad de tenedor y dueño del material que allí se almacenaba le puso en conocimiento de su abogado el mal estado del inmueble y las molestias generadas que acarrearían daños posteriores, se negaron totalmente a repararlos y a dar por terminado el contrato de mutuo acuerdo, ordenándole al señor Otoniel ponerse al día con 3 cánones más aun cuando ya no se encontraba habitando el local.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. COBRO DE LO NO DEBIDO EN CUANTO A LA PRETENSION DE PAGO DE LOS 6 MESES CORRESPONDIENTES A LOS CANONES DEL AÑO 2018.

Solicito respetuosamente se sirva de declarar probada la presente excepción de mérito sobre el cobro de los cánones de arrendamiento correspondientes a los seis (6) meses del año 2018, por cuanto mis poderdantes cancelaron el 22 de Agosto de 2018, el valor de Tres Millones Quinientos Veinte Mil Pesos (\$3.520.000) correspondientes a los cánones de los meses de Junio y Julio de 2018 y el 27 de Agosto de 2018, cancelaron la suma de Un Millón Setecientos Sesenta Mil Pesos (\$1.760.000) correspondiente al canon del mes de Agosto de 2018; recibos que, la suscrita aportará en el acapite de pruebas y respecto de los meses de Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2018, igualmente se declare probada la excepción del cobro de lo no debido, por cuanto existió una interrupción de la prórroga en virtud del incumplimiento de la arrendadora en lo que tiene que ver con sus obligaciones de mantener el inmueble arrendado en perfecto estado.

Es así que, mis poderdantes no incurrieron en mora en los meses mencionados anteriormente, pues la demandante ya había incurrido en mora en el momento en que incumplió con su obligación contractual de mantener el inmueble arrendado en perfectas condiciones para su uso. Para corroborar lo mencionado, me permito traer a colación el siguiente artículo;

- CODIGO CIVIL – Artículo 1609 – Mora en los contratos bilaterales:

"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."

2. COBRO DE LO NO DEBIDO POR CAUSA DE LA NO PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL AÑO 2019.

Así mismo, solicito respetuosamente se sirva de declarar probada la presente excepción de mérito sobre el cobro de los canones correspondientes a los 12 meses del año 2019; toda vez que, el contrato no se prorrogó y quedó debidamente probado en el AVISO que se le envió a la ARRENDADORA el día 09 de Noviembre de 2018 por correo certificado a la dirección Cra. 68A No. 28-38 (es decir, a la bodega arrendada); se envió a esta dirección con el fin de dejar constancia del envío del AVISO DE NO PRORROGA, toda vez que, se desconocía otra dirección de la ARRENDADORA; pues anteriormente se había realizado un intento de notificación el día 06 de Septiembre de 2018 con el fin de citarla a audiencia de conciliación siendo la pretensión principal **TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** a la dirección que aparece en el contrato para efectos de notificaciones de la arrendadora, la cual es Cra. 28A No. 68-42 en Bogotá, D.C., y fue devuelta bajo la causal de "LA PERSONA A NOTIFICAR NO HABITA EN EL PREDIO INDICADO" es decir que, la arrendadora desde el mes de Septiembre de 2018, cuatro meses antes del vencimiento del contrato conocía la intención de parte de mis poderdantes de no prorrogar el contrato. Pruebas que serán aportadas y que demuestran los fracasos de entrega a la dirección referida por la demandante para efecto de notificación del aviso de no prorroga en el contrato de arrendamiento.

Aunado a ello, el día 20 de Noviembre de 2018, se envió el AVISO de no prorroga a través de WhatsApp, 2 meses y 21 días; antes del vencimiento del contrato el cual era el día 01 de Febrero de 2018; aun cuando en el contrato de arrendamiento se estipuló que el AVISO debía ser enviado con dos meses de anticipación. Documentos que serán aportados en el acápite de pruebas.

3. COBRO DE LO NO DEBIDO DE LA PRETENSION DE PAGO POR CONCEPTO DE LA CLAUSULA PENAL.

Solicito respetuosamente se sirva de declarar probada la presente excepción de mérito sobre el cobro de la cláusula penal, toda vez que, la arrendadora fue quien incumplió el contrato de arrendamiento al no realizar las reparaciones necesarias para mantener el inmueble en perfecto estado para su uso; por tal razón la arrendadora no puede hacer exigible esta cláusula, habiendo deshonrado las obligaciones contractuales primero.

4. LA CONFUSION.

Solicito respetuosamente se sirva de declarar probada la presente excepción de mérito por cuanto la arrendadora reviste la calidad de deudora en cuanto al no cumplimiento de las obligaciones contempladas en el numeral 1 del artículo 8 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 1985 del Código Civil, respecto del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre ella y mis poderdantes, por no

mantener el bien inmueble en perfectas condiciones para su utilización en cuanto al buen estado del servicio, seguridad y sanidad.

Lo anterior en virtud a que el mal estado del inmueble produjo daños en el material de propiedad del señor Otoniel Lizcano, razón por la cual se le imposibilitó a mis poderdantes seguir ocupando el local y se vieron en la necesidad de retirar rápidamente el material dañado y el poco en buen estado que quedaba en aras de que no se deteriorara como lo demás.

Así las cosas, la arrendadora reviste calidad de deudora a partir del mes de Marzo de 2018, fecha desde la cual se presentaron las molestias por parte de mis poderdantes respecto al mal estado del inmueble y lo que posteriormente produjo las afectaciones al material del señor Otoniel Lizcano.

5. EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

Solicito respetuosamente se sirva de declarar probada la presente excepción de mérito en virtud del artículo 1609 del Código Civil – Mora en los contratos bilaterales, teniendo en cuenta que la arrendadora fue quien primero incumplió la obligación de mantener el inmueble en perfecto estado, eximiendo inmediatamente a los arrendatarios del cumplimiento de la obligación de pago de los meses del 01 de Septiembre de 2018 al 01 de Febrero de 2019, aun cuando estos desocuparon el local desde el mes de Mayo de 2018.

Teniendo en cuenta que los efectos que produce la mora son; 1) permite cobrar perjuicios, 2) hace exigible la cláusula penal y 3) invierte el fenómeno de la carga del riesgo sobreviniente respecto de la cosa debida; con la aprobación de esta excepción quedaría sin ningún efecto el valor solicitado por la demandante respecto de la cláusula penal, toda vez que mis poderdantes no se encuentran en mora.

6. EXISTENCIA DE CONDICION RESOLUTORIA.

Solicito respetuosamente se sirva de declarar probada la presente excepción de mérito, teniendo en cuenta que si bien es cierto en todos los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria para quien incumpla; en este caso se debe de declarar probado que la arrendadora incumplió con su primordial obligación de mantener el inmueble en perfecto estado y por tanto existe una condición resolutoria en el contrato de arrendamiento. Lo cual quedo debidamente demostrado por medio del dictamen pericial elaborado por el perito Pedro Antonio Gómez Velasco, en donde confirma que efectivamente el estado del inmueble es deficiente y no debio haberse arrendado en esas condiciones; dictamen que fue efectivamente corroborado por el perito Edilberto Buitrago Bohórquez, auxiliar de justicia designado de oficio por el Juzgado 19 de Pequeñas Causas y Competencia Multiple de Bogota, D.C.

7. TERMINACIÓN O RESCISIÓN POR MAL ESTADO O CALIDAD DE LA COSA.

Solicito respetuosamente se sirva de declarar probada la presente excepción de mérito, en virtud del artículo 1990 del Código Civil, ya que, la arrendadora tenía la

obligación de mantener el bien inmueble en perfectas condiciones para el uso para el que se arrendo, si bien se recibió a satisfacción, las molestias tuvieron ocasión 14 meses después de la ocupación del inmueble, en el momento en que los defectos de construcción empezaron a generar el daño en el material del señor Otoniel Lizcano.

Artículo 1990 "El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta."

PRUEBAS

Solicito sean decretadas por su honorable despacho las siguientes pruebas documentales:

1. Un (1) folio correspondiente a certificación emitida por el Juzgado Noveno (9) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C. bajo el radicado No. 2019-00829 del proceso Verbal Sumario iniciado por mis poderdantes contra la señora Flor de María Saldaña Vélez.
2. Un (1) folio correspondiente a recibos de pago de los cánones del mes de Junio, Julio y Agosto de 2018. Realizados por mis poderdantes.
3. Un (1) folio Correspondiente a pantallazo de contacto del WhatsApp del señor Eduardo Silva, apoderado de la señora Flor de María Saldaña Vélez
4. Un (1) folio Correspondiente a pantallazo de conversación en WhatsApp de mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO y el señor Eduardo Silva apoderado de la demandante, del día 06 de Junio de 2018.
5. Un (1) folio Correspondiente a pantallazo de conversación en WhatsApp de mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO y el señor Eduardo Silva apoderado de la demandante, del día 23 de Agosto de 2018.
6. Un (1) folio Correspondiente a pantallazo de conversación en WhatsApp de mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO y el señor Eduardo Silva apoderado de la demandante, del día 24 de Agosto de 2018.
7. Un (1) folio Correspondiente a pantallazo de conversación en WhatsApp de mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO y el señor Eduardo Silva apoderado de la demandante, del día 12 de Septiembre de 2018.
8. Dos (2) folios correspondientes a certificación emitida por el Juzgado (19) Diecinueve de Pequeñas causas y competencia Múltiple de Bogotá, D.C., bajo el radicado 2019-317 del proceso ejecutivo singular de mínima cuantía iniciado por la señora Flor de María Saldaña Vélez y en contra de mis poderdantes.
9. Dos (2) folios correspondientes a mandamiento de pago del 23 de Abril de 2019, emitido por el honorable Juzgado (19) Diecinueve de Pequeñas causas y competencia Múltiple de Bogotá, D.C.
10. Tres (3) folios correspondientes a pantallazos de conversación en WhatsApp de mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO y la señora Flor de María Saldaña Vélez, del día 03 de Febrero de 2020.

11. Un (1) folio correspondiente a memorial del 22 de Enero de 2020, mediante el cual la suscrita hizo ENTREGA DE LA LLAVE de la bodega arrendada al honorable Juzgado (19) Diecinueve de Pequeñas causas y competencia Múltiple de Bogotá, D.C., en virtud de la renuencia de la demandante y el señor Eduardo Silva a recibirla.
12. Un (1) folio correspondiente a memorial del 11 de Febrero de 2020, mediante el cual el señor Andrés Silva Saldaña apoderado de la señora Flor de María Saldaña Vélez, solicito el desglose de dicha llave.
13. Un (1) folio correspondiente a Auto del 02 de Marzo de 2020 emitido por el honorable Juzgado (19) Diecinueve de Pequeñas causas y competencia Múltiple de Bogotá, D.C., mediante el cual autorizo el desglose de dicha llave a favor de la señora Flor de María Saldaña Vélez.
14. Un (1) folio correspondiente a pantallazo de conversación en WhatsApp de mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO y el señor Eduardo Silva apoderado de la demandante, del día 11 y 12 de Marzo de 2019.
15. Cinco (5) folios correspondientes a AVISO DE NO PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO enviado por mis poderdantes a la demandante el día 09 de Noviembre de 2018.
16. Un (1) folio Correspondiente a pantallazo de conversación en WhatsApp de mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO y el señor Eduardo Silva apoderado de la demandante, del día 20 de Agosto de 2018; en la cual mis poderdantes envían AVISO DE NO PRORROGA.
17. Dos (2) folios correspondientes a envío de citación para Audiencia de conciliación a la señora Flor de María Saldaña Vélez, 31 de Agosto de 2018 a la dirección Cra. 28A No. 68-42 y certificado de devolución por la empresa de mensajería el día 06 de Septiembre de 2018. Devuelta por la causal "LA PERSONA A NOTIFICAR NO HABITA EN EL PREDIO INDICADO"
18. Dos (2) folios correspondientes a envío de citación para Audiencia de conciliación a la señora Flor de María Saldaña Vélez, 01 de Marzo de 2019 a la dirección Cra. 28A No. 68-42 y guía de devolución por la empresa de mensajería el día 05 de Marzo de 2019. Devuelta por la causal "DESTINATARIO NO HABITA"
19. Un (1) folio correspondiente a constancia de inasistencia de la solicitud de conciliación radicada por mi poderdante, emitida por el Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, D.C., el día 09 de Octubre de 2018.
20. Un (1) folio correspondiente a constancia de inasistencia de la solicitud de conciliación radicada por mi poderdante, emitida por el Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, D.C., el día 21 de Marzo de 2019.
21. Un (1) folio correspondiente a Auto que decreta medida cautelar; el embargo del vehículo automotor identificado con placas HKV420 de propiedad de mi poderdante el señor OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE, emitido el día 23 de Abril de 2019.
22. Tres (3) folios correspondientes a inventario de la mercancía de propiedad del señor OTONIEL LIZCANO que no se ha podido vender.
23. Un (1) folio correspondiente a inventario de la mercancía de propiedad del señor OTONIEL LIZCANO que se logró vender a un precio inferior al comercial.
24. Veintiocho (28) folios correspondientes a avalúo de daños y perjuicios por mal estado del local tomado en arriendo, ubicado en la Cra. 28A No. 68-38, elaborado por el perito Pedro Antonio Gómez Velasco.
25. Dos (2) folios correspondientes a Acta de Diligencia de Inspección Judicial, llevada a cabo por el Juzgado 19 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, en el proceso ejecutivo No. 2019-317 interpuesto por la señora Flor de María Saldaña Vélez.

26. Cinco (5) folios correspondientes a dictamen pericial elaborado por el perito Edilberto Buitrago Bohórquez, designado de oficio por la Jueza 19 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, en el proceso ejecutivo No. 2019-317 interpuesto por la señora Flor de María Saldaña Vélez.

ANEXOS

1. Un (1) folio correspondiente al poder conferido.

OPOSICION A LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA DEMANDANTE:

EN CUANTO A LAS TESTIMONIALES:

Me opongo totalmente a que se decrete el testimonio del señor Edilberto Buitrago Bohórquez, ya que este perito como se mencionó anteriormente, fue designado de oficio por el Juzgado 19 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá para corroborar la prueba de cargo presentada por la suscrita consistente en el dictamen emitido por el perito Pedro Antonio Gómez Velasco; y en caso de que se llegare a requerir al perito Edilberto Buitrago Bohórquez con fines de que sustente su dictamen, tendrá que ser en el Juzgado del cual fue designado.

Adicionalmente, la demandante deja ver su mala fe al querer tergiversar el contenido y el fin de la prueba que hay en su contra y utilizarla a su favor; pues en el dictamen del perito Edilberto Buitrago Bohórquez; efectivamente se confirmó que el inmueble se encuentra en mal estado y que ese mal estado no se causó por la desocupación de más de un año, sino por la vetustez de la construcción y por la falta de mantenimiento del inmueble, entre otras causas; que claramente son obligaciones que están a cargo de la ARRENDADORA. No obstante, la demandante nos culpa de haber generado tales daños aun cuando los dos peritajes elaborados le endilgan la RESPONSABILIDAD TOTAL a esta.

De igual forma me opongo a que se decrete el testimonio de la SUSCRITA ABOGADA, solicitado por la demandante; toda vez que, la suscrita se encuentra amparada por el derecho constitucional consagrado en el artículo 74 de la Carta Política, en cuanto a la inviolabilidad del secreto profesional y además por el numeral 2 del Artículo 209 del Código General del Proceso; el cual reza:

"No están obligados a declarar sobre aquello que se les ha confiado o ha llegado a su conocimiento por razón de su ministerio, oficio o profesión:

1. Los ministros de cualquier culto admitido en la República.

***2. Los abogados,** médicos, enfermeros, laboratoristas, contadores, en relación con hechos amparados legalmente por el secreto profesional y cualquiera otra persona que por disposición de la ley pueda o deba guardar secreto."*

Por lo expuesto anteriormente resulta no viable el decreto del anterior testimonio.

NOTIFICACIONES

La suscrita ANGIE JOHANNA HERNANDEZ HERNANDEZ, **DIRECCION FISICA:** recibe en la secretaria del Juzgado o en la Calle 37 Sur N° 39ª-24 Barrio Santa Rita, Ciudad de Bogotá, D.C. teléfonos: 3228518484 **DIRECCION ELECTRONICA:** e-mail: angiejohannahh@hotmail.com

A LOS DEMANDADOS:

OTONIEL LIZCANO MONTEALEGRE

DIRECCION FISICA: Recibe notificaciones en la calle 68 N° 28ª - 53 Barrio 7 de Agosto en Bogotá, D.C. teléfono: (1) 2313686

DIRECCION ELECTRONICA: aluminiosottosas@hotmail.com

ANTONIO PINZON CASAS

DIRECCION FISICA: Recibe notificaciones en la Cra. 27 No. 67-59 Barrio 7 de Agosto en Bogotá, D.C.

DIRECCION ELECTRONICA: centraldevidriosyaluminios@hotmail.com

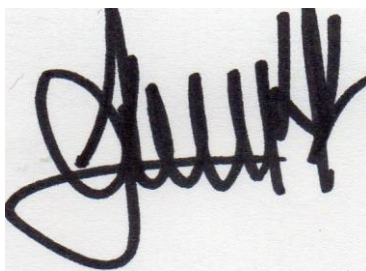
MARIA AMPARO ORTEGON

DIRECCION FISICA: Recibe notificaciones en la Cra. 27 No. 67-59 Barrio 7 de Agosto en Bogotá, D.C.

DIRECCION ELECTRONICA: centraldevidriosyaluminios@hotmail.com

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente,



ANGIE JOHANNA HERNANDEZ HERNANDEZ

C.C. No. 1.026.281.785 De Bogotá, D.C.

T.P. No. 286200 del C. S. de la J.