## memorial, contestacion demanda y poder

nilson agudelo zapata <nilsonvalen@hotmail.com>

Jue 25/02/2021 8:52 PM

**Para:** Juzgado 85 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl85bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

3 archivos adjuntos (2 MB)

MEMORIAL CONTESTACION DE LA DEMANDA.pdf; contestacion demanda pdf.pdf; poder pdf.pdf;

Nilson Agudelo Zapata

ABOGADO

**MEMORIAL CONTESTACION DE LA DEMANDA**

Señor
**JUEZ 85 CIVIL MUNICIPAL**
E. S. D.

REF: 2020/565

Respetado Doctor(a):

**NILSON AGUDELO ZAPATA**, apoderado de la parte demandada en el caso de la referencia; por medio del presente escrito hago entrega contestación demanda, vía correo electrónico a su despacho.

Cordialmente

**NILSON AGUDELO ZAPATA**
**C.C. No 79.458.502 de Bogotá**
**T.P. No 237.524 del C.S. de la Judicatura**

Señor
**JUEZ 85 CIVIL MUNICIPAL**
E. S. D.

**REF: PROCESO RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO LUIS ALEJANDRO CACERES MILLAN y MARIA BETSABE CASTRO DE TORRES contra GLADYS AGUDELO ZAPATA, ALEJANDRO ARAGON ZAPATA Y DIEGO ROBAYO MONROY RADICADO 2020 - 565**

**NILSON AGUDELO ZAPATA**, mayor y vecino de Bogotá, identificado con cedula de ciudadanía N°. 79.458.502 Bogotá, y Tarjeta Profesional N°. 237.524 del C.S. de la Judicatura, obrando como apoderado de los demandados GLADYS AGUDELO ZAPATA, ALEJANDRO ARAGON ZAPATA, cuya personería para actuar solicito sea reconocida por el Despacho, dentro de la oportunidad de ley, procedo a dar CONTESTACION A LA DEMANDA en el proceso de la referencia en los siguientes términos:

## EN CUANTO A LOS HECHOS

**Primero:** Frente al hecho 1. **Es cierto** como lo indican los demandantes

**Segundo:** Frente al hecho 2 **No es cierto** el canon de arrendamiento fue pactado en la suma de $515.000 y se cancelaba en cuenta de ahorros del BANCO CAJA SOCIAL a nombre de la señora Esther Cáceres

**Tercero:** Frente al hecho 3 **No es cierto**, en el 2015 se renovó el contrato de arrendamiento con la señora Esther Cáceres y se pactó que la señora Esther Cáceres pasaba todos los meses por el canon de arrendamiento, es decir, recibiría personalmente el valor de la mensualidad acordada en el mismo inmueble.

**a.** La señora Esther Cáceres recibió los cánones de arrendamiento hasta el 10 de Enero de 2016.

**b.** La señora Esther Cáceres no volvió a presentarse personalmente al inmueble para recibir el valor de cánones de arrendamiento a partir del mes de Febrero del año 2016.

**Cuarto:** Frente al hecho 4 **No me Consta** En el mes de agosto de 2018 llegó al inmueble una carta mencionando el fallecimiento de la Sra. ESTHER CACERES ESLAVA anunciando la sucesión del caso. Dicha carta estaba firmada por una Abogada de unas personas que mis poderdantes nunca conocieron ni sabían de su existencia.

**Quinto:** Frente al hecho 5 **Es cierto** , No se contestó la carta por la razón que mis poderdantes carecen en lo absoluto de vínculo contractual de arrendamiento con las personas que como terceros allí se mencionan.

**Sexto:** Frente al hecho 6 **No me consta**.

**Séptimo:** Frente al hecho 7 **Parcialmente es cierto**

**Octavo:** Frente al hecho 8 **No es cierto**

**Noveno:** Frente al hecho 9 **No me consta.**

## FRENTE A LAS PRETENSIONES

En ejercicio del poder conferido, me opongo a las pretensiones con fundamento en lo siguiente:

**A LA PRIMERA: ME OPONGO** puesto que, los demandantes carecen de legitimación en la causa para pretender la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento, tal y como será comprobado con los medios exceptivos.

**A LA SEGUNDA: ME OPONGO** puesto que, los demandantes carecen de legitimación en la causa para pretender y obtener la restitución del inmueble materia del proceso, tal y como será comprobado con los medios exceptivos.

**A LA TERCERA: NE OPONGO** puesto que no constituye técnicamente una PRETENSION y conforme al art. 384 Numeral 4 del C.G.P., mis poderdantes DESCONOCEN LA CALIDAD DE ARRENDADORES DE LOS DEMANDANTES, razón por la cual no están obligados al pago de la prestación contractual.

**A LA CUARTA: ME OPONGO** porque es una consecuencia de las pretensiones anteriores que carecen de prosperidad.

## EXCEPCIONES

En defensa de los derechos de mis poderdantes formulo las siguientes EXCEPCIONES:

**I.- DESCONOCIMIENTO DE LA CALIDAD DE ARRENDADORES DE LOS DEMANDANTES POR CARENCIA DE NOTIFICACIÓN A LOS ARRENDATARIOS DEL INMUEBLE**

Salta a la vista que, quien suscribió el contrato de arrendamiento del inmueble materia de la demanda restitutiva en marzo del año 2014, fue la Sra. **ESTHER CACERES ESLAVA**, pero quienes obran como demandantes son el Señor **LUIS ALEJANDRO CACERES MILLAN** en calidad dizque de heredero de la arrendadora inicial fallecida y, **MARIA BETSABE CASTRO DE TORRES** como cesionaria de este último en cuota parte del 50%, quienes promueven la demanda presentada en el año 2020.

En este orden de ideas es claro que, los ARRENDATARIOS demandados conforme al régimen de las obligaciones son deudores solidarios de las prestaciones derivadas del contrato de arrendamiento del inmueble, tenencia detentada desde el año 2014, razón por la cual, la obligación de cancelar el canon de arrendamiento pactado se contrajo con la Sra. **ESTHER CACERES ESLAVA**. Sin embargo, el deceso de la arrendadora aconteció el día 15 de agosto de 2016, tal y como se corrobora con el registro civil de defunción aportado junto con la demanda.

El fallecimiento de la Sra. ESTHER CACERES ESLAVA implica que, los derechos derivados del contrato de arrendamiento hacen parte de la SUCESIÓN ILIQUIDA de la causante, que conforme a la ley conforman un patrimonio autónomo.

Lo anteriormente dicho, trae como consecuencia forzosa para los ARRENDATARIOS, que una vez son enterados del fallecimiento de la arrendadora carecen de certeza, puesto que desconocen a quien deben efectuar el pago de la prestación consistente en la cancelación de la mensualidad de arrendamiento, y carecen de los medios idóneos que les permita establecer que persona o personas están llamadas por ley a reclamar la herencia de la causante.

Como lo sucedido no es circunstancia que la ley no contemple. En efecto, los artículos 1959 y ss del CÓDIGO CIVIL, contemplan que, cuando una persona entra a sustituir el lugar que otra persona ocupaba en una relación contractual, se exige que previamente el DEUDOR sea NOTIFICADO del cambio que se ha generado, ya que de lo contario **NO SE SURTEN LOS EFECTOS PARA QUE EL DEUDOR SEA OBLIGADO RESPECTO DEL TERCERO QUE ENTRA A SUSTITUIR AL INICIAL CONTRATANTE PARA ASUMIR SU POSICIÓN JURÍDICA QUE LO VINCULE CON LOS DEUDORES, EN ESTE CASO LOS ARRENDATARIOS.**

Es claro que, esa sustitución del acreedor de una obligación por otro que entra a ocupar su lugar, que en palabras del Código Civil se denomina **cesión**, opera por voluntad de las partes, o por ministerio de la ley, pero requiere como requisito esencial, la **NOTIFICACION al DEUDOR**, que debe hacerse con exhibición del título con la designación del cesionario y la firma del cedente.

Aplicando al caso la exigencia contemplada en la ley civil, quienes obran como demandantes **OMITIERON LA NOTIFICACION** a los **ARRENDATARIOS SOLIDARIOS**, mediante la cual, con exhibición del título, que para el presente caso es la escritura 1769 de Junio 19 de 2020, Notaría 73 del Círculo de Bogotá, contentiva de la sucesión de la causante **ESTHER CACERES ESLAVA,** les manifestaran expresamente que, entraron a sustituir a la ARRENDADORA INCIAL y en lo sucesivo entenderse con ellos respecto de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento del inmueble.

Como así no se procedió, los demandantes son terceros sin ninguna relación con los demandados quienes **DESCONOCEN LA CALIDAD DE ARRENDADORES de LUIS ALEJANDRO CACERES MILLAN y MARIA BETSABE CASTRO DE TORRES,** dejando a los demandantes desprovistos de todo efecto jurídico que les posibilite ocupar la postura contractual que como ARRENDADORA tuvo la difunta **ESTHER CACERES ESLAVA.**

Observe el Despacho que, si bien en el numeral 5to de los HECHOS de la demanda se alude a una carta enviada a mis poderdantes por correo certificado, su contenido está muy distante de asemejarse o cumplir con los requisitos previstos en la ley para la NOTIFICACION a los deudores, a tal punto que, la ABOGADA que suscribe la carta, que es la misma que apodera actual de los demandados Dra. MARIA ELENA ALVARADO NIÑO, no solo se abstuvo de adjuntar el poder para obrar en nombre de quienes dice son sus mandantes, como tampoco exigió para ellos, el pago de los canones de arrendamiento que dice están sin ser cancelados, mucho menos aludió a la norma pertinente artículo 1959 del Código Civil.

En conclusión, la omisión total por parte de los demandantes de su obligación legal de notificar a los arrendatarios para enterarlos de la calidad de sustitutos de la arrendataria **ESTHER CACERES ESLAVA**, con la exhibición del título en el cual se fundamenta dicha calidad, escritura pública 1769 de junio 19 de 2020, de la Notaría 73 del círculo de Bogotá, configura plenamente el medio exceptivo formulado, porque previamente a la demanda de restitución, se ignora totalmente el deber legal de haber procedido a la NOTIFICACION de los deudores, que en este caso son los arrendatarios solidarios demandados.

Contrariamente, se procedió a promover la presente demanda de restitución sin notificación previa, por lo cual, dicha NOTIFICACION prevista en la ley brilla por su ausencia abriéndole paso y éxito a la defensa esgrimida como excepción.

**II.- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA POR NULIDAD DE LA ESCRITURA PUBLICA 1769 JUNIO 19 / 2020 NOTARIA 73 DE BOGOTA VICIADA POR OBJETO ILÍCITO.**

Conforme al art. 1740 del código civil es nulo todo acto o contrato a que le falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser **absoluta** o relativa.

Por su parte el artículo 1741 del código civil consagra:

> *"La nulidad producida por un por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el Valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que lo ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas(…)".*

Los demandantes pretenden legitimarse y aducir que están llamados a exigir la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente de restitución del inmueble, con fundamento en el título consistente en la escritura de sucesión de la Sra. **ESTHER CACERES ESLAVA**, fallecida en agostó 15 de 2016.

Los demandantes adujeron tener el derecho, en el caso de LUIS ALEJANDRO CACERES MILLAN, como **HEREDERO** en representación, y MARIA BETSABE CASTRO DE TORRES como **CESIONARIA** en cuota parte del 50% por ciento de este último.

No obstante aunque todo pareciera estar ajustado a derecho, al punto que la escritura pública en mención se encuentra debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 050 – 40321092, conforme a la anotación 13 de fecha Julio 6 de 2020, la escritura pública de sucesión de la causante **ESTHER CACERES ESLAVA**, **SE ENCUENTRA VICIADA DE NULIDAD ABSOLUTA POR LA CAUSAL DE OBJETO ILÍCITO TAL Y COMO SE PASA A EXPLICAR:**

1. LUIS ALEJANDRO CACERES MILLAN y MARIA BETSABE CASTRO DE TORRES, acudieron mediante apoderado judicial, Dr María Elena Alvarado, quien también es apoderada en el presente proceso, a la notaría 73 del círculo de Bogotá para tramitar la sucesión de la causante **ESTHER CACERES ESLAVA**.

2. LUIS ALEJANDRO CACERES MILLAN aduce solicitar la adjudicación de la masa sucesoral, en calidad de heredero en representación de su Padre fallecido Juan de Jesús Cáceres Cabrera. Pero resulta que, el padre

fallecido a quien el demandante representa en la sucesión, era en vida **TÍO DE LA CAUSANTE.**

3. **<u>Lo anterior significa que, a quien representa el demandante, es decir a su padre fallecido Juan de Jesús Cáceres Cabrera CARECE DE VOCACIÓN HEREDITARIA, toda vez que, la ley 29 de 1982, no contempla dentro de los 5 ORDENES HERENCIALES, a los TÍOS del causante.</u>**

   En efecto, la ley 29 de 1982 establece cinco órdenes hereditarios: el primero está constituido por los descendientes (hijos legítimos, extramatrimoniales y adoptivos); el segundo por los ascendientes (padres legítimos, extramatrimoniales o adoptantes); el tercero por los **HERMANOS** (legítimos o extramatrimoniales) y el cónyuge; cuarto por los **SOBRINOS** y el cónyuge sobreviviente y el quinto, por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar ICBF.

4. En consecuencia Juan de Jesús Cáceres Cabrera al estar carente de vocación hereditaria no estaba llamado por ley para reclamar la herencia de su sobrina y causante Esther Cáceres eslava, razón por la cual no puede transmitirle al demandante LUIS ALEJANDRO CACERES MILLAN un derecho del cual se encuentra totalmente desprovisto, y que no tiene.
5. Igual suerte corre la demandante MARIA BETSABE CASTRO DE TORRES quien es CESIONARIA en cuota parte del 50% de LUIS ALEJANDRO CACERES MILLAN, es decir, persiste la carencia de vocación hereditaria que prohíbe por ley ser cesionaria de un derecho inexistente.

6. Siendo la vocación hereditaria derivada de conformar uno de los órdenes hereditarios contemplados en la ley 29 de 1982, es requisito esencial para reclamar la herencia del causante. Luego la escritura pública 1769 de julio 19 de 2020 se encuentra viciada de nulidad absoluta por la omisión del requisito o formalidad legal exigido para los herederos, consistente en tener vocación hereditaria conforme a la ley, circunstancia que engendra una doble condición, la primera, la omisión del requisito esencial exigido por la ley para la validez del acto (sucesión del causante) y el objeto ilícito que se configura al haberle adjudicado un patrimonio sucesoral a quien no está llamado por la ley a reclamarlo por faltar su legitimación para que le sea adjudicada la herencia.

7. Como quiera que la Notaría 73 del círculo de Bogotá pasó por alto el control de legalidad y hago todo el proceso de liquidación de la sucesión

de la causante ESTHER CACERES ESLAVA, sin percatarse de la causal de nulidad, se configura el objeto ilícito al adjudicar un patrimonio de la causante a una persona que no se encuentra legitimada para ello por carecer de vocación hereditaria.

8. Observe Sr. Juez, que en el numeral séptimo de los hechos de la solicitud radicada ante la Notaría 73 de Bogotá, numeral 7mo, (página 6 de la escritura pública 1769) se expresa lo siguiente:

*"7. En vida a la Sra. Esther Cáceres Eslava (q.e.p.d.) que en paz descanse no contrajo matrimonio, no procreó hijos, ni adoptó hijos, y sus Padres PEDRO IGNACIO CÁCERES(q.e.p.d.) y ESTHER ESLAVA (q.e.p.d.), ya fallecieron como se acredita con los registros civiles y partida defunción".*

Seguidamente se expresa:

"8. La Señora ESTHER CÁCERES ESLAVA *(q.e.p.d.)* no tuvo Hermanos

En consecuencia, es fácil concluir de manera irrefutable, que no se agota ninguno de los 4 ORDENES HEREDITARIOS, restando únicamente el 5 que corresponde al I.C.B.F.

La nulidad por falta de requisitos formales y objeto ilícito, gravito desde la radicación de la solicitud para la liquidación de la sucesión de la causante ESTHER CÁCERES ESLAVA ante la Notaría 73 del círculo de Bogotá, por parte de la Doctora María Elena Alvarado Niño, y continuo al persistir al omitir el control de legalidad por parte el equipo jurídico de la notaría 73 e incluso, dichas causales que vician de nulidad el documento público, también pasaron desapercibidas sin ser advertidas o detectadas por la OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PÚBLICOS ZONA SUR DE BOGOTÁ.

Todo lo anterior, se suscitó, al hacer creer erróneamente que, el aquí demandante LUIS ALEJANDRO CACERES MILLAN, aparentemente era sobrino de la causante ESTHER CÁCERES ESLAVA, cuando lo cierto, es que, es sobrino del Padre difunto de la causante, y la representación que aduce erróneamente tener, es derivada de su padre difunto, quien en vida fue TÍO de la causante, significando con ello que carece en lo absoluto de la vocación hereditaria que consagra la ley.

Para los efectos pertinentes, el suscrito apoderado de los arrendatarios demandados, mediante proceso verbal de menor cuantía promueve demanda de NULIDAD POR OBJETO ILÍCITO de la escritura pública 1769 de junio 18 de 2020, de la Notaría 73 del Círculo de esta ciudad, en contra de LUIS ALEJANDRO CACERES MILLAN y MARIA BETSABE CASTRO DE TORRES, al igual que la acción penal contra los responsables de la posible infracción a la ley penal.

## III.- INTERVERSION DEL TITULO DE ARRENDATARIOS A POSEEDORES

Como quiera que mis poderdantes al defenderse de las pretensiones de restitución esgrimidas en la demanda, han procedido de manera tajante a desconocer la calidad de ARRENDADORES que los demandantes fundamentan con soporte en la escritura pública 1769 de Junio 19 de 2020, Notaría 73 del Círculo de esta ciudad, y han procedido a DEMANDAR LA NULIDAD de dicho documento público por la causal de objeto ilícito, a partir de la fecha de envió por correo de la presente contestación a la demanda al Juzgado 85 Civil Municipal, transmutan su calidad de tenedores del inmueble, para que en adelante sean considerados como POSEEDORES de mismo, es decir, invocan a partir de la fecha la figura denominada INTERVERSIÓN DE TITULO, mutando de arrendadores a poseedores, es decir, se reputan como señores y dueños del inmueble y ejercitan los actos de dominio y señorío no solo desconociendo dominio ajeno, sino plantando mejoras en el inmueble, como manifestaciones categóricas e inequívocas de posesión de manera pública, pacífica, continua, con absoluto rechazo de quien quiera presentarse como titular de derechos sobre el inmueble.

Por lo anteriormente expuesto, existen fundados argumentos para enervar la pretensiones restitutorias que están llamadas al fracaso, como así procederá a declararlo el Despacho.

## PRUEBAS

Solicito tener en carácter de pruebas documentales las aportadas al proceso por la parte demandante.

## OFICIOS

1.- Solicito librar el correspondiente oficio dirigido a la NOTARIA 73 del Círculo de esta ciudad, para que el Notario se sirva explicar al Despacho, ¿cuáles fueron las razones o motivos por los cuales, no se ejercitó el control de legalidad que dentro de las funciones correspondientes al ejercicio de la función notarial le competen respecto del trámite de la escritura pública 1769 de Junio 19 de 2020, en el entendido que, se protocolizo la sucesión de la causante ESTHER CACERES ESLAVA, sin advertir que los reclamantes como heredero LUIS ALEJANDRO CACERES MILLAN y MARIA BETSABE CASTRO DE TORRES, como cesionaria, carecen en lo absoluto de vocación hereditaria conforme a los órdenes hereditarios previstos en la ley 29 de 1982.?.

**NOTIFICACIONES**

**Gladys Agudelo Zapata** en la Diagonal 40G sur # 72J-35 Int 1 Apto 401 celular. 312 4952358 no tiene correo electrónico

**Alejandro Aragón Agudelo** Diagonal 40G sur # 72J-35 Int 1 Apto 401- celular 314 4721256 correo electrónico alejandroaragonaaa@hotmail.com

Apoderado: Nilson Agudelo Zapata en la Carrera 7ª # 16 -56 edificio Calle Real oficina 604 Celular 313 3036097 – nilsonvalen@hotmail.com

Del Señor Juez,

**NILSON AGUDELO ZAPATA**
**C.C. 79.458.502 de Bogotá**
**T.P. 237.524 del C.S. de la J**

**Señor**
**JUEZ 85 CIVIL MUNICIPAL**

**GLADYS AGUDELO ZAPATA** mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, D.C, identificada con el número de ciudadanía C.C. 51.615.482 de Bogotá, y **ALEJANDRO ARAGÓN AGUDELO** mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C, identificad con el número de ciudadanía C.C. 1.030.546.899 de Bogotá, comedidamente manifestamos a usted que mediante el presente escrito confiero poder ESPECIAL, amplio y suficiente al Dr. NILSON AGUDELO ZAPATA, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con el número de ciudadanía N°. 79.458.502 de Bogotá, y Tarjeta Profesional N°. 237.524 del C.S de la Judicatura, para que en nuestro nombre nos represente y lleve hasta el final el mandato encomendado.

El Doctor **NILSON AGUDELO ZAPATA**, queda ampliamente facultado para conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir situaciones, pedir y aportar pruebas, denunciar bienes en general, recibir el titulo generado por el Juzgado a su nombre, e interponer todos los recursos del caso en defensa de nuestros legítimos derechos e intereses.

Solicito al Señor Juez, se sirva admitir personería en la forma y términos en que esta conferido el presente poder.

Del Señor Juez,

**GLADYS AGUDELO ZAPATA**
**C.C. 51.615.482 de Bogotá**

**ALEJANDRO ARAGÓN AGUDELO**
**C.C. 1.030.546.899 de Bogotá**

**NILSON AGUDELO ZAPATA**
**C.C. No 79.458.502 de Bogotá**
**T.P. No 237.524 del C.S. de la Judicatura**