

Señora

JUEZ DIECINUEVE CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

Bogotá D.C.

REF: PODER AMPLIO Y SUFICIENTE

RADICADO No. 11001310301920210042900

PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTIA DE UNICA INSTANCIA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

DEMANDANTE: CONSTRUCTORA J. ORTIZ CIA S.C.A.

DEMANDADO: JESUS ANTONIO RIBAYO RODRIGUEZ

Respetado señor Juez:

JESUS ANTONIO ROBAYO RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía número 19.358.962 de Bogotá, **CONFIERO PODER AMPLIO Y SUFICIENTE** a la Abogado **JAIME ARTURO RODRIGUEZ PEDRAZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **79.294.059**, Expedida en la ciudad de Bogotá, portador de la tarjeta profesional No. **190.660** del Consejo Superior de la Judicatura; para que obrando en mi nombre y representación, actúe dentro del proceso de la referencia, contestado la demanda y participando en todos los actos procesales necesarios hasta la terminación del proceso.

Bajo la gravedad del juramento manifiesto, que todos los hechos e información suministrada a mi apoderado es cierta, que cualquier inconsistencia e inexactitud de esta, de estos y de la prueba documental adjunta, exonera de toda responsabilidad a mi apoderado.

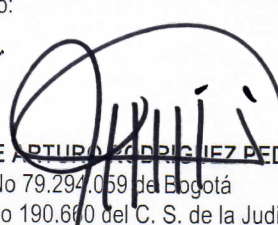
El Abogado **JAIME ARTURO RODRIGUEZ PEDRAZA**, además de las facultades inherentes, a este mandato tendrá las de ley, sin que pueda decirse en algún momento que actúa sin poder suficiente y expresamente las de conciliar, aportar pruebas, recibir, transigir, desistir, sustituir libremente, reasumir y renunciar a este poder, comprometer, dar, notificarse e interponer recursos.

Respetuosamente solicito, se reconozca personería de mi apoderado.

Cordialmente,


JESUS ANTONIO ROBAYO RODRIGUEZ,
C.C. No. 19.358.962 de Bogotá
Av. calle 13 No. 119-45 Fontibon Bogotá D.C.

Acepto:


JAIME ARTURO RODRIGUEZ PEDRAZA
C.C. No 79.294.059 de Bogotá
T.P. No 190.660 del C. S. de la Judicatura
jaime.rodriguez.pedraza@hotmail.com

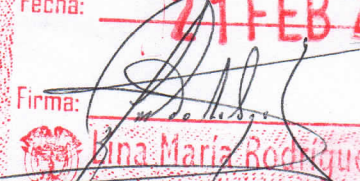


N^o 4 Notaria
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C. NIT.: 41.789.868

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO
La Notaria Cuarta del Circulo de Bogota, D.C., hace constar que el anterior escrito fue presentado personalmente por:

Jesus Antonio Robayo Rodriguez
Identificado con la C.C. No. 19'358.962 quien declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento, son suyas y el contenido del mismo es cierto.

Fecha: **21 FEB 2022**

Firma: 
Dina Maria Rodriguez Martinez
Notaria Cuarta de Bogotá, D.C.


HUELLA



Doctora

ALBA LUCIA GONYENECHE GUEVARA

JUEZ DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DEBOGOTA, Bogotá D.C.

RADICADO No. 11001310301920210042900

REF: PROCESO VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.

DEMANDANTE: **CONSTRUCTORA J. ORTIZ CIA S.C.A.**

DEMANDADOS: **JESUS ANTONIO ROBAYO RODRIGUEZ**

ASUNTO: **CONTESTACION DEMANDA**

JAIME ARTURO RODRIGUEZ PEDRAZA, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente, como aparece al pie de mi respectiva firma, en mi condición de apoderado judicial del señor **JESUS ANTONIO RIBAYO RODRIGUEZ**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía número 19.358.962 de Bogotá, con forme al poder adjunto y estando dentro del término legal, para hacerlo, me permito contestar **LA DEMANDA**, que da origen al proceso de la referencia, instaurada por el doctor **ROLFI FORERO CUADRADO** en representación de su poderdante **CONSTRUCTORA J. ORTIZ CIA S.C.A.**, a la vez presentar las respectivas excepciones de fondo para que sean tenidas en cuenta en su momento procesal, tendientes a que se rechacen, las impropias e inexactas peticiones presentadas por el vocero de la parte demandante en este asunto.

A las pretensiones y condenas a que se hace alusión en la demanda, del **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, he de contestar, como a continuación procedo:

1.- Respecto de las PRETENSIONES.

1.1.- A la PRETENSIÓN PRIMERA

Prudente es de señalar a su señoría, mi profunda oposición a la prosperidad de esta pretensión, pues carece totalmente de fundamento fáctico y jurídico, que le permita sostenerse en una discusión jurídica seria, pues no existe contrato alguno para declararse terminado solo existe una autorización de uso del inmueble para un fin específico solo para unos días a la semana y en horarios claramente definidos, en consecuencia, respetuosamente solicito, desde ya, se declare esta pretensión, sin fundamento y se deniegue las condenas pedidas.



1.1.2.- PRETENSIÓN SEGUNDA

He de señalar que, esta pretensión es absolutamente carente de fundamento, pues el inmueble materia de esta discusión fue entregado y recibido por su propietario como consta en las cláusulas TERCERA y CUARTA del acta de entrega suscrita el día 30 de julio de 2018 por la **CONSTRUCTORA J. ORTIZ CIA S.C.A.**, representada legalmente por el señor **JORGE ALBERTO ORTIZ GUTIERREZ** y el señor **JESUS ANTONIO ROBAYO RODRIGUEZ**, partes en este proceso, la cual obra en el plenario.

1.1.3.- PRETENSIÓN TERCERA.

No habrá lugar a conceder esta pretensión dada la carencia absoluta de una relación contractual que le sirva de sustento.

1.1.3.- Al no prosperar ninguna de las dos anteriores pretensiones no surgirá la condena en costas.

RESPECTO DE LOS HECHOS, relatados en la SUBSANACIÓN de la demanda que da origen al proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, he de contestar, como a continuación procedo:

AL PUNTO UNO. Es cierto.

AL PUNTO DOS. Es cierto.

AL PUNTO TRES. Es cierto.

AL PUNTO CUATRO. Es cierto.

AL PUNTO CINCO. Es cierto.

AL PUNTO SEIS. Es parcialmente cierto, pues lo que se suscribió no fue propiamente un contrato, el documento suscrito y que obra en el plenario como pilar del proceso que nos ocupa es **UNA AUTORIZACIÓN DE USO** impartida por la propietaria del bien comercial materia de discusión - **CONSTRUCTORA J. ORTIZ CIA S.C.A.**, representada legalmente por el señor **JORGE ALBERTO ORTIZ GUTIERREZ** - y aceptada por el **JESUS ANTONIO ROBAYO RODRIGUEZ**.

AL PUNTO SIETE. Es parcialmente cierto, dado que lo que se dijo en el numeral segundo de la autorización fue un valor de TRECE MILLINONES DE PESOS (\$13.000.000) mensuales por el uso del predio y no es cierto que se haya establecido un IVA de \$2.470.000, como impropriamente lo afirma la actora.

AL PUNTO OCHO. Respecto de este punto de la demanda lo que se entiende es que, la actora arriba a una conclusión que contradice lo afirmado en el hecho siete



allí afirma que se pacto un pago mensual más el IVA y en este punto ocho afirma que “si bien es cierto nada se dijo sobre el IVA” (...) de suerte que esta defensa se atenderá a lo que el despacho encuentre probado.

AL PUNTO NUEVE. Referente a este punto de la demanda es preciso señalar que, es una apreciación subjetiva de la actora pues, revisado el plenario en el acápite de pruebas no se relaciona ninguna prueba que siquiera sumaria que demuestre que tal afirmación sea cierta, máxime si se observa que en clausula tercera del acta de entrega del inmueble, suscrita por las partes el 28 de julio de 2018, el arrendatario para esa época hizo entrega de la llaves de la puerta de acceso y de las dependencia que hacen parte del inmueble materia de esta discusión y en clausula cuarta de la misma acta se lee “ Presente EL ARRENDADOR procede a recibir las llaves y manifiesta que recibe materialmente el inmueble objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, dejando constancia que este se encuentra en buen esta salvo el deterioro normal causado por el uso del tiempo.”

Ahora bien, observando el numeral segundo de la autorización de uso materia de esta discusión, el ingreso al inmueble solo podía ser autorizado por la constructora, hoy demandante, cada semana con instrucciones precisas para tal efecto a personal designado por la misma, situación sobre la cual tampoco existe en le plenarios prueba sumaria de haber autorizado al aquí demandado ni del personal que designado para tal fin.

Por lo anterior, es claro que la afirmación hecha por la actora en este numeral no se encuentra probada.

AL PUNTO DIEZ. Respecto de este numeral de la demanda, es protuberante la duda que tiene la actora que para identificar la clase de relación comercial que surgiría entre las partes como consecuencia de la suscripción del documento contentivo de la autorización de uso impartida por la **CONSTRUCTORA J. ORTIZ CIA S.C.A.**, representada legalmente por el señor **JORGE ALBERTO ORTIZ GUTIERREZ**, a favor del señor **JESUS ANTONIO ROBAYO RODRIGUEZ**, pues acepta que, las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad acordaron que tal documento no constituía un contrato de arrendamiento como es lo cierto, toda vez que tal autorización está sometida a unos días de la semana y a la condición de la autorización semanal de ingreso por parte del personal designado por la constructora.

Asimismo, sostiene que podría ser un contrato de mutuo posición sin trascendencia en la discusión jurídica que nos ocupa, pues desde la perspectiva civil, el Código Civil en el Artículo 2221 determina “Definición de mutuo préstamo de consumo. El mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las



partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad, definición que no cobija al documento en discusión, igual sucede desde la óptica comercial tampoco se enmarca dentro de la regulación contenida en el título VI del Código de Comercio, finalmente se aventura a sostener que es un verdadero contrato de arrendamiento por haberse pactado una renta por el **uso** y por tal razón reúne todos los elementos de dicho contrato, pero si observamos lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil que define específicamente el contrato de arrendamiento así: “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, **la una a conceder el goce de una cosa**, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”; **Una aproximación simplista a la definición del contrato** pareciera dejarnos con una mera ecuación económica una oferta de espacio inmobiliario y una demanda que paga por él. Pero si nos adentramos al lenguaje utilizado por el Legislador no es tan simple, pues no utilizo los términos uso, dominio o posesión, sino, expresamente la palabra **gocce** de una cosa, de suerte que, que no es cierto que los elementos esenciales del arrendamiento sean la cosa y el precio sino que, implica el **gocce** del bien arrendado, es claro que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento son entonces: **la cosa, el precio y el gocce**, así lo ha entendido la jurisprudencia y la doctrina, elementos que no se encuentran plenamente satisfechos en el documento de autorización para uso del bien inmueble materia de este proceso. (énfasis del encomillado fuera de texto)

AL PUNTO ONCE. En atención a este punto de la demanda, es prudente resaltar la indefinición de la actora, como ya se ha dicho, sobre la clase de relación comercial que surge de la autorización dada al señor **JESUS ANTONIO ROBAYO RODRIGUEZ**, pues se ha paseado por diferentes tipologías contractuales hasta aceptar en este punto, que no es un contrato de arrendamiento sino de entrega de tenencia de un bien inmueble por una renta mensual y desde luego acá tampoco acierta puesto que, la **CONSTRUCTORA J. ORTIZ CIA S.C.A.**, representada legalmente por el señor **JORGE ALBERTO ORTIZ GUTIERREZ**, jamás ha hecho entrega de la tenencia del bien en cuestión a favor del señor **JESUS ANTONIO ROBAYO RODRIGUEZ**, esta es una mera especulación sin asidero probatorio dado que tampoco se relaciona prueba de la supuesta entrega del bien.

AL PUNTO DOCE. Es claro que el demandado no ha pagado ninguna renta por que como ya se dijo no ha existido contrato de arrendamiento que lo obligue a hacerlo, ya se ha sostenido que la autorización de uso estaba sujeta a la condición expresada en numeral segundo de la misma, es decir la autorización semanal para el ingreso del autorizado a hacer uso de las canchas de fútbol, durante los días martes a domingo como se estipuló en numeral primero de la misma, condición que prueba la demanda que se haya materializado.

AL PUNTO TRECE. No puede el demandado adeudar las aludidas treinta y seis mensualidades, pues no existe contrato de arrendamiento que las sustente y tampoco esta probado en qué momento se haya iniciado el uso del inmueble por parte del autorizado, como ya se dijo precedentemente y no está demostrado ni



siquiera sumariamente que el ingreso semanal se haya presentado en las condiciones del numeral segundo de la autorización de uso, de suerte que las supuestas cifras adeudadas por el demandado no cuenta con soporte probatorio alguno.

AL PUNTO CATORCE. La respuesta a este punto se encuentra subsumida en la apreciación plateada para el PUNTO TRECE.

EXCEPCIONES DE FONDO

Como consecuencia de la oposición de esta defensa a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego a la señora Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes EXCEPCIONES DE FONDO y por lo tanto se desatiende lo solicitado por el demandante.

PRIMERA: INEXISTENCIA DE CONTRATO:

Es nítida la inexistencia de una relación contractual de arrendamiento, de antesala porque lo que se suscribió el 30 de julio de 2018 fue una autorización de uso del predio lote de terreno “EL CHANGO” materia de este debate procesal, por parte del señor **JORGE ALBERTO ORTIZ GUTIERREZ**, en representación de la **CONSTRUCTORA J. ORTIZ CIA S.C.A.** y favor del señor **JESUS ANTONIO ROBAYO RODRIGUEZ**, para ingresar al predio los días, martes a domingo con el cumplimiento de la condición establecida en el numeral segundo de esta, pero además que el numeral cuarto del mismo documento establece claramente *“La presente autorización se ingreso NO constituye contrato de arrendamiento y esta sujeta al cumplimiento de la cláusula tercera, por lo que los derechos que emanan de la misma se limitan al uso de los espacios en los tiempos allí establecidos.”*

Obsérvese que, se deja expresa claridad que no es un contrato de arrendamiento, sino que se limita el uso de unos espacios específicos y en los tiempos definidos por quien autoriza.

De otra parte, la propia demandante tiene un alto grado de incertidumbre sobre la existencia del contrato arrendamiento que prede hacer ver puesto que, ve claramente su falta de definición sobre la naturaleza de la relación negocial que surgiría del documento de autorización de uso de las instalaciones materia de discusión, transitando por diferentes tipologías contractuales, desde aceptar que se estipuló que no es un contrato de arrendamiento, plantea en el hecho 10 que podría ser un contrato de mutuo, hasta aceptar en punto 11 de los hechos que, no es un contrato de arrendamiento, pero que en ultimas sería un contrato innominado de entrega de tenencia de un bien inmueble.



Pero aunado a lo anterior, también genera bastante curiosidad que si la autorización de uso de espacios en los tiempos establecidos en el documento de autorización que se suscribe el 30 de julio de 2018 y según la demanda desde esa misma fecha el demandado aparentemente no cumplió con el supuesto pago, como es que hasta después de pasados tres años se demanda la restitución del bien y al respecto precisamente, la Sala Novena de Revisión de la Corte Constitucional en la sentencia T-118 de 2012, ha enfatizado “es un indicio en contra de la certeza del perfeccionamiento y vigencia del contrato, el hecho de que se demande la restitución del inmueble pasado un tiempo considerable después de la fecha en que se afirma la cesación de pagos por concepto de cánones de arrendamiento (en esa ocasión habían transcurrido seis años). **La tardanza en la reclamación del derecho indica la incertidumbre acerca de la existencia del negocio jurídico, además contradice la regla de la experiencia según la que un arrendador que se vea defraudado en sus derechos acudirá en un tiempo razonable a los trámites extrajudiciales y judiciales necesarios para obtener la restitución del inmueble y el pago de las rentas adeudadas.**” (Énfasis nuestro)

Veamos entonces que, si la demandada tuviera certeza de la existencia del presunto contrato de arrendamiento, ¿porque esperar tres años para actuar?, y no arriba por menos una prueba siquiera sumaria de solicitud de la entrega del bien o de la exigencia del pago del presunto canon de arrendamiento.

SEGUNDA. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA Y POR PASIVA.

Como quiera que se ha argumentado y probado la inexistencia del contrato pretendido de arrendamiento es claro que, la demandante no está legitimada para pedir la restitución del bien inmueble materia de esta discusión ni el pago de los presuntos arrendamientos adeudados y desde luego el demandado tampoco está legitimado para soportar esta carga procesal.

TERCERA. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:

Indica el demandante en los hechos 12, 13 y 14 de la demanda que el demandado, no ha pagado las rentas pactadas durante treinta y seis meses desde el 30 de julio de 2018 que finalmente suma **QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$556'920.000)** incluido el IVA, ello no puede tenerse como cierto, pues la renta es propia de un contrato de arrendamiento y es claro y está demostrado que no existe contrato de arrendamiento que sirva de sustento a tal cuantía.



Respetosamente solicito se declaren probadas las excepciones propuestas y se condene en costas la demandante.

PETICIÓN ESPECIAL

Con fundamento en la oposición a las pretensiones, lo desvirtuado de los hechos y las fundadas excepciones, respetuosamente solicito a su señoría decrete lo siguiente:

- Respecto de la causal de restitución y consignación para ser oído, le ruego a su señoría se de aplicación a la Regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

Pues así lo ha precisado la Corte Constitucional en consistente línea jurisprudencial:

“Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla¹ se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.

*La anterior posición fue claramente precisada en la **sentencia T-118 de 2012**,” (...) sentencia T-482 de 2020.*

- Se declaren infundadas las pretensiones.
- Se den por desvirtuados los hechos.
- Se declare la inexistencia del pretendido contrato de arrendamiento.
- Se condene en costas a la parte activa de este proceso.
- Se reconozca personería para actuar a esta defensa de acuerdo con el poder adjunto.

P R U E B A S

Con el acostumbrado respeto solicito se decreten, se practiquen, se valoren y se tengan como pruebas:

¹ La sentencia fundadora de esta línea es la T-838 de 2004. Posteriormente ha sido desarrollada y concretada en las sentencias T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-601 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015.



Las existentes en el proceso, en especial el acta de entrega del lote de terreno “EL CHANGO” tantas veces alinderado e identificado en la demanda, la autorización de uso de instalaciones, la autorización de uso impartida por la **CONSTRUCTORA J. ORTIZ CIA S.C.A.**, representada legalmente por el señor **JORGE ALBERTO ORTIZ GUTIERREZ**, a favor del señor **JESUS ANTONIO ROBAYO RODRIGUEZ** y la que sirvan de fundamento para desvirtuar los hechos y las infundadas pretensiones.

NOTIFICACIONES

- La demandante podrá ser notificada en las direcciones indicadas en la demanda.
- Abogado al correo electrónico jaime.rodriquez.pedraza@hotmail.com y/o WhatsApp 301 694 53 31.

De la señora Juez.

Cordialmente,

JAIME ARTURO RODRIGUEZ PEDRAZA

C.C. 79.294.059

T.P. 190.660 del C.S.J.

jaime.rodriquez.pedraza@hotmail.com

WhatsApp 301 694 53 31.

[↩ Responder a todos](#) [✕](#) [🗑 Eliminar](#) [🚫 No deseado](#) [Bloquear](#) [...](#)

CONTESTACION DEMANDA DENTRO DEL RADICADO No. 11001310301920210042900

Jaime Arturo Rodriguez Pedraza

[<jaime.rodriquez.pedraza@hotmail.com>](mailto:jaime.rodriquez.pedraza@hotmail.com)

Mié 23/02/2022 8:30 AM

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

CONTESTACION DEMAN...

422 KB

PODER CON PRESENTAC...

831 KB

2 archivos adjuntos (1 MB) [Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura](#) [Descargar todo](#)

ALBA LUCIA GOYENECHE GUEVARA

JUEZ DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

REFERENCIA: RADICADO No. 11001310301920210042900

DEMANDANTE: CONSTRUCTORA J. ORTIZ G & CIA. S.C.A

DEMANDADOS: JESUS ANTONIO ROBAYO RODRIGUEZ

Anexo al presente, Contestación demanda y Poder para actuar dentro del proceso de la referencia.

agradezco su atención

Respetuosamente solicito por favor acusar recibo

JAIME ARTURO RODRIGUEZ PEDRAZA

ABOGADO ESPECIALIZADO

Derecho Público

Responsabilidad Penal del Servidor Público y Delitos Contra la Administración Pública

Magister en Derecho con Énfasis en Derecho Procesal

[Responder](#)

[Reenviar](#)

PROCESO No. 1100131030192021-429

SE FIJA EN TRASLADO LAS EXCEPCIONES DE MERITO por el término de CINCO (5) días, conforme al artículo 370 del C.G.P.

Inicia:	27/05/2022 a las 8 A.M.
Finaliza:	03/06/2022 a las 5 PM..

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ
Secretario