



JUAN ORLANDO HILARIÓN GARZÓN
Abogado U. Autónoma – Especialista en Derecho Probatorio U. del Rosario

Bogotá D.C., 05 de noviembre de 2021.

Señor(a):
JUEZ(A) 13 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

Referencia: **RESTITUCIÓN # 2019 - 01048**
Demandante: JOSÉ DIDIER SANTA NIETO.
Demandados: MARÍA ZENaida CUERVO PINEDA y OTROS.
Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

JUAN ORLANDO HILARIÓN GARZÓN, abogado en ejercicio con **T.P. # 175.405 del C.S.J., con C.C. # 80'371.992 de Bogotá**, con residencia y domicilio en Bogotá, con cel/whats: 313-2760035, con e-mail: orlandohilariongarzon@hotmail.com, obrando como apoderado de la demandada **MARÍA ZENaida CUERVO PINEDA con C.C. # 40'014.882 de Tunja**, con residencia y domicilio en Bogotá, según poder que está dentro del expediente, por medio de este escrito me permito **CONTESTAR LA DEMANDA**, con base en los siguientes argumentos de hecho y de derecho:

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a las mismas, con base en la(s) excepción(es) de mérito que más adelante se propondrán.

A LOS HECHOS:

Del 1 al 9: Son ciertos. Con fundamento en el contrato de arrendamiento y la cesión que obran en el proceso.

Del 10 al 13: No son ciertos. Los arriendos de esos meses se pagaron conforme al acuerdo verbal a que llegaron el arrendador y los arrendatarios.

El 14 de enero de 2021, se reunieron en el local arrendado, el demandante JOSÉ DIDIER y los arrendatarios para llegar a un acuerdo en el pago de los arriendos adeudados, en los siguientes términos:

- a- La deuda por arriendos quedó en **\$25'000.000** pagadera en dos cuotas de a **\$12'500.000 cada una** los días 15 de febrero y 15 de marzo de 2021, consignados en la cuenta del Banco Davivienda. Se allegan recibos.
- b- No se cobraba dinero alguno sobre la cláusula penal.

- c- Los arrendatarios como estaban al día en los servicios públicos seguirían pagando normal y cumplidos.
- d- Con el pago de los **\$25'000.000** quedaron al día en arriendos hasta el mes de enero de 2021.
- e- Se fijó el 30 de abril de 2021 como la fecha de la entrega voluntaria del inmueble por parte de los arrendatarios sin que el arrendador les cobrara arriendos, ni intereses, ni cláusula penal. Sería un plazo de 03 meses gratis.

Lamentablemente los arrendatarios no pudieron encontrar otro local para seguir con su negocio que es la compraventa de carros.

Fue así como no se cumplió con el acuerdo verbal del 14 de enero de 2021.

Los arrendatarios le han propuesto al arrendador otro plazo para entregarle el local, pagarle a cuotas los arriendos pero él no ha aceptado pues les dijo que con el proceso de restitución en el juzgado y a través del abogado se entendieran.

EXCEPCIONES DE MÉRITO O FONDO:

1ª.- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR LA PARTE ARRENDATARIA:

Como se dijo ante, el 14 de enero de 2021, se reunieron en el local arrendado, el demandante JOSÉ DIDIER y los arrendatarios para llegar a un acuerdo en el pago de los arriendos adeudados, en los siguientes términos:

- a- La deuda por arriendos quedó en **\$25'000.000** pagadera en dos cuotas de a **\$12'500.000 cada una** los días 15 de febrero y 15 de marzo de 2021, consignados en la cuenta del Banco Davivienda. Se allegan recibos.
- b- No se cobraba dinero alguno sobre la cláusula penal.
- c- Los arrendatarios como estaban al día en los servicios públicos seguirían pagando normal y cumplidos.
- d- Con el pago de los **\$25'000.000** quedaron al día en arriendos hasta el mes de enero de 2021.
- e- Se fijó el 30 de abril de 2021 como la fecha de la entrega voluntaria del inmueble por parte de los arrendatarios sin que el arrendador les cobrara arriendos, ni intereses, ni cláusula penal. Sería un plazo de 03 meses gratis.

Lamentablemente los arrendatarios no pudieron encontrar otro local para seguir con su negocio que es la compraventa de carros.

Fue así como no se cumplió con el acuerdo verbal del 14 de enero de 2021.

Los arrendatarios le han propuesto al arrendador otro plazo para entregarle el local, pagarle a cuotas los arriendos pero él no ha aceptado pues les dijo que con el proceso de restitución en el juzgado y a través del abogado se entendieran.

2ª.- LA DESTINACIÓN DEL INMUEBLE NO ES EXCLUSIVAMENTE PARA LOCAL COMERCIAL:

Como el inmueble donde está el local es de dos pisos, en el segundo piso vive la parte arrendataria. Por ello, el objeto del contrato no se cumple a cabalidad, lo que varía las condiciones legales del contrato, según la Ley 820 de 2003.

El segundo piso está destinado también para vivienda donde viven arrendatarios con niños lo que desvirtúa sustancialmente el objeto del contrato.

Esta situación es de conocimiento, aceptación y tolerancia del arrendador quien además ha aceptado las condiciones del contrato, de manera verbal, sin hacerle cláusulas adicionales al contrato u otro sí.

3ª.- PURGA DE LA MORA:

Como se reitera nuevamente, el 14 de enero de 2021, se reunieron en el local arrendado, el demandante JOSÉ DIDIER y los arrendatarios convinieron llegar a un acuerdo en el pago de los arriendos adeudados, en los siguientes términos:

- a- La deuda por arriendos quedó en **\$25'000.000** pagadera en dos cuotas de a **\$12'500.000 cada una** los días 15 de febrero y 15 de marzo de 2021, consignados en la cuenta del Banco Davivienda. Se allegan recibos.
- b- No se cobraba dinero alguno sobre la cláusula penal.
- c- Los arrendatarios como estaban al día en los servicios públicos seguirían pagando normal y cumplidos.
- d- Con el pago de los **\$25'000.000** quedaron al día en arriendos hasta el mes de enero de 2021.
- e- Se fijó el 30 de abril de 2021 como la fecha de la entrega voluntaria del inmueble por parte de los arrendatarios sin que el arrendador les cobrara arriendos, ni intereses, ni cláusula penal. Sería un plazo de 03 meses gratis.

El **allanamiento a la mora** es una figura jurídica consistente en que el arrendador, de forma tácita debido a su silencio e inacción ante el incumplimiento del deudor, termina por aceptar de los arrendatarios dichos incumplimientos como normales.

Como se puede observar, consentir el reiterado y continuado incumplimiento de los arrendatarios conlleva a que se configure el allanamiento a la mora, donde al arrendador no se puede sustraer a sus obligaciones argumentando el incumplimiento de los arrendatarios.

Esta figura se aplica en muchas situaciones, como en el caso de incumplimiento de contratos de arrendamiento donde por un buen tiempo se tolera situaciones irregulares de los arrendatarios y luego este puede alegar el **allanamiento a la mora** cuando por fin la contraparte intenta hacer cumplir lo pactado en el contrato, tal como viene sucediendo en este caso.

Sin embargo, los arrendatarios están dispuestos para con el arrendador entregar el inmueble de manera voluntaria, para lo cual le pide al juzgado fijar fecha y hora para hacer dicha conciliación.

4ª.- EXCEPCIÓN GENÉRICA

Las que el(a) señor(a) Juez(a) de oficio pueda declarar, conforme lo establecido en el artículo 306 del C. de P. Civil.

PRUEBAS:

1.- Documentales:

- Los que obran en el expediente.
- Dos recibos de pago por \$12'500.000 cada uno.

2.- Interrogatorio de parte.

Al demandante, para que absuelva el interrogatorio en la audiencia que cite su despacho.

3.- Testimonios:

-Carlos Eduardo Zuluaga Arango.
-Melba Robles

Son mayores de edad, con domicilio en Bogotá, a quienes les consta sobre los hechos y contestación de la demanda, especialmente la destinación del inmueble y los pagos realizados. Podrán ser citados a través del suscrito apoderado, según el artículo 217 del C.G.P.

DERECHO:

Téngase como tales el artículo 520, 521 y 522 del Código de Comercio, ley 820 de 2003, demás concordantes y concurrentes con el trámite de la presente acción.

NOTIFICACIONES:

1º.- Las partes:

En las direcciones contenidas en la demanda.

2º.- El suscrito apoderado:

Calle 12 B # 8 - 39, oficina 408 en Bogotá.
Email: orlandohilariongarzon@hotmail.com
Cel/Whats: 313-2760035

PETICIÓN ESPECIAL:

El artículo 384 del C.G.P. exige que la *parte arrendataria deberá estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento o al menos acreditar los 3 últimos periodos para ser escuchado dentro del proceso.*

Según la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y de la Corte Constitucional, resulta claro que la carga procesal contenida en el artículo 384 es constitucional en los supuestos en los que se evidencia la presencia de serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, ya sea porque han sido alegadas razonablemente por las partes o porque el juez debe verificar en los hechos que se encuentran probados, para no debe exigírsele al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados.

Para el caso en concreto, los arrendatarios objetan el contrato de arrendamiento pues el inmueble tiene uso mixto ya que está destinado para local comercial en el primer piso y para vivienda urbana en el segundo piso.

Por tanto, solicito al juzgado que sea escuchada la parte demandada sin que sea exigible el pago de los arriendos adeudados posteriormente.

Atentamente,



JUAN ORLANDO HILARIÓN GARZÓN.
C.C. # 80'371.992 de Bogotá.
T.P. # 175.405 del C.S.J.
Cel/Whats: 313-2760035
E-mail: orlandohilariongarzon@hotmail.com

Calle 12 B # 8 - 39 Of-408 Edificio Bancoquia, Pasaje Notaría 7a, Cel/Whats: 313-2760035
Email: orlandohilariongarzon@hotmail.com
BOGOTÁ D.C.