

Señor
Juez Sesenta y Dos (62) Civil Municipal
Convertido transitoriamente en el juzgado 54
De pequeñas causas acuerdo 11-127/18
De Bogotá, D.C.
E. _____ S. _____ D. _____



Referencia:
Demandantes:

Demandado:
Radicación:

PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
WILSON FERNEY RAMÍREZ GÓMEZ, LUIS DARÍO ARISTIZÁBAL
GIRALDO Y ANA PATRICIA ARCILA GIRALDO
JAIRÓ LISANDRO BARBOSA BARRERO
2019-01316

72864 19-OCT-18 8:47

CONTESTACION DEMANDA

NANCY GLADYS MALAVER CASTRO, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía No 51.897.052 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N° 217.802 del C.S. de la J., obrando en calidad de Apoderada Especial del Señor **JAIRÓ LISANDRO BARBOSA BARRERO**, también mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No 79.489.522 de Bogotá, de conformidad con el poder conferido que allego con el presente escrito, con todo respeto y dentro del término me permito dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE LA REFERENCIA**, contra mí poderdante, en los siguientes términos

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

Según relato hecho por mi poderdante, los hechos en que fundamenta la contestación de la demanda interpuesta en su contra son los siguientes:

AL PRIMER HECHO: ME ATENGO A LO QUE SE PRUEBE, respecto del pronunciamiento que los demandantes compraron el mencionado edificio y de acuerdo con los documentos aportados por los demandantes.

Lo expresado por los demandantes de que son propietarios del inmueble desde junio del año 2008 y de ese tiempo a la actualidad, jamás hicieron manifestación alguna a mi mandante a fin presentarse como los nuevos dueños, ni menos de realizar un contrato de arrendamiento, ni verbal ni escrito.

Por el hecho de la compra de un edificio con locales comerciales, en donde de tiempo atrás existen unas personas ejerciendo una labor de comerciantes, y por cuyo uso cancelan una suma de dinero, no constituye a favor de los demandantes un contrato de arrendamiento, así sean los dueños.



AL SEGUNDO HECHO: No es cierto. Mi poderdante no celebró jamás ningún contrato de arrendamiento con propietario alguno y si así hubiera sido, este debió realizarse con los nuevos dueños, a partir del año 2008, esto es con los aquí demandantes, por lo tanto como no existe contrato, no puede predicarse que exista término para el mismo. 2

Cuando mi poderdante comenzó a trabajar en el local numero 132 le fue ofrecido por el señor Pedro Aníbal Sierra que por una suma ejerciera la labor de comerciante y así lo ha venido haciendo, menos aún constituye prueba alguna que un interrogatorio de parte se plantee que tenga actualmente un contrato de arrendamiento, menos por la presunta confesión que plantean los demandantes, pues ni existe ni existió ninguno, ni escrito ni verbal. Eso si la suma la sigue cancelando mes a mes, como se demuestra con los recibos allegados con esta contestación, la suma actual es de \$258.900.

Lo expuesto por mi mandante en el interrogatorio de parte, se contrae a que para la época de los hechos (hace 15 años aproximadamente, según me lo expresó el señor Barbosa y se comprobará con los testimonios), una persona de nombre Pedro Aníbal Sierra le manifestó de manera verbal que podía ocupar como arrendatario el local 132 del Edificio Centro Comercial Padilla, ubicado en la calle 13 No. 10-14, y que allí desarrolla su labor de comerciante de venta y distribución de Discos.

El señor Pedro Aníbal Sierra, según lo manifestaron los demandantes como convocantes en el interrogatorio de parte, realizó contrato de arrendamiento por el local 132 ubicado en la calle 13 No. 10-14 de Bogotá, como antiguo dueño del edificio, con el señor **BARBOSA BARRERO**, pero ocurre y se observa en el folio de matrícula inmobiliaria del bien No. 50C-92981, aportado por los demandantes, que el señor Pedro Aníbal Sierra, nunca ha sido propietario, ni de la totalidad, ni en un porcentaje del Edificio Centro Comercial Padilla. Es decir, nunca se ha realizado con propietario alguno antiguo, ni actual del Edificio Padilla, contratos verbales ni escritos.

Para el caso que nos ocupa, en ninguna parte esta expresado tal acuerdo, no hay prueba de ello y jamás mi prohijado hizo la expresa manifestación que realizó contrato y que este se pactó a término indefinido con el señor Pedro Aníbal Sierra, ante la señora Juez diligencia de la cual en CD aportó al Despacho en el acápite de pruebas. Sin embargo, esto no constituye la firma de un contrato con los demandantes.

AL HECHO TERCERO: No me consta me estaré a lo que se pruebe, en la medida en que los demandantes manifiestan que "el edificio debe ser reforzado, para que cumpla las normas de sismo resistencia, solicitadas actualmente por las normas de la materia y por entidades Distritales y de conformidad con peritazgo realizado.", pero únicamente aportan, solicitud de Licencia Urbanística, y no aportan prueba de haber hecho peritazgo.

Ahora bien, una de las excepciones a la renovación del contrato, según la norma, se da en el siguiente caso:

"Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

No existe prueba que el edificio deba ser reconstruido, o reparado, menos demolido porque acusa ruina, o por obra nueva; tan solo como ya lo expresamos se presentó prueba de SOLICITUD de Licencia Urbanística, no más, ni peritazgo, ni acto administrativo

Avenida Jiménez No 7-25 oficina 316 Edificio Henry Faux de la ciudad de Bogotá, Teléfono móvil (317) 4499335
nancymalaver29@yahoo.com

suscribo por autoridad competente que demuestre que la Licencia Urbanística fue aprobada, la solicitud no es autorización y hasta tanto no se demuestre que el inmueble tiene que ser reparado o necesita reformas o que va a ser demolido o porque se quiere la construcción de una obra nueva, se le deberán respetar a mi cliente los derechos que ha venido disfrutando por más de quince (15) años, del disfrute y goce de la tenencia del Local 132 de la Calle 13 No. 10-14

Ahora bien, en caso que lo anteriormente expuesto se cumpla en un futuro, el artículo 518 del Código de Comercio deja claramente expreso que para no renovar el contrato de arrendamiento, el arrendador debe notificar al arrendatario con mínimo 6 meses antes de la finalización del contrato. Si no se hace esa notificación, o se hace con menos de 6 meses de anticipación, el contrato se renovará automáticamente por ministerio de la ley.

Para el caso en cuestión, ni los demandantes, ni intermediario alguno han hecho llegar misiva alguna o documento motivado, en donde expliquen claramente que a mi poderdante no se le renovará el contrato por la causal tercera expuesta en el artículo, ni con mínimo seis (6) meses de anticipación, ni con menos o más tiempo, del exigido por la norma, simplemente no lo han notificado.

En este orden de ideas se entiende del porque no se le ha notificado con las formalidades legales, y es porque aun cuando demuestren ser dueños del edificio Centro Comercial Padilla, los demandantes no poseen convenio verbal o escrito que se pueda asemejar a un contrato de arrendamiento porque nunca lo han realizado ni verbal ni escrito con el señor JAIRO LISANDRO BARBOSA BARRERO..

En este orden de ideas no se entiende por qué no se le ha notificado con las formalidades de ley y es porque aun cuando demuestren ser dueños los demandantes del edificio Centro Comercial Padilla, los demandantes no poseen convenio verbal o escrito que se pueda asemejar a un contrato de arrendamiento porque nunca lo han realizado ni verbal ni escrito con el señor JAIRO LISANDRO BARBOSA BARRERO.

AL HECHO CUARTO: ES CIERTO. Los demandantes pretendiendo demostrar el vínculo contractual con el demandado, lo hicieron comparecer al juzgado 33 civil municipal el 17 de julio de 2018, la cual rindió bajo juramento. Exponiendo allí que apenas había conocido la calidad de propietarios del edificio unas nuevas personas por comentarios de las demás personas del Edificio Padilla, pero que personalmente no los había visto.

Si escuchamos con atención la ponencia del demandando, se podrá constatar que jamás reconoció haber realizado un contrato verbal o escrito con los convocantes allá, demandantes aquí.

El simple hecho de convocar a un interrogatorio de parte y realizarse éste, no configura un contrato de arrendamiento, menos en este proceso; para que ello ocurra, deberá el demandado aceptar que convino con los demandantes, un precio, y una fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

Siendo como estuvo bajo la gravedad de juramento en el interrogatorio de parte, mal habría hecho el señor JAIRO LISANDRO BARBOSA BARRERO, declarar que efectivamente realizó contrato con los señores WILSON FERNEY RAMIREZ GOMEZ Y LUIS DAIRO ARISTIZABAL GIRALDO, ya que no los conoció, como efectivamente lo manifestó en esa diligencia, y menos haber declarado haber visto o tener contacto con la señora ANA PATRICIA

Avenida Jiménez No 7-25 oficina 316 Edificio Henry Faux de la ciudad de Bogotá, Teléfono móvil (317) 4499335
nancymalaver29@yahoo.com

ARCILA GIRALDO, demandante en este proceso, de quien ratificamos no tuvo la calidad de convocante en el interrogatorio de parte como prueba anticipada y no tiene la calidad ni debe conformar esta Litis por la activa.

4

AL HECHO QUINTO: Parcialmente cierto. Efectivamente mi poderdante reconoció que ocupa el local 132 desde hace 15 años, del cual se presume que los demandantes son los propietarios y paga en la actualidad \$258.900. Por lo cual no se puede inferir que existen elementos constitutivos de un contrato de arrendamiento con los demandantes, menos con la señora Ana Patricia Arcila Giraldo, a quien mi mandante afirma no conocer.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES:

A LA PRIMERA PRETENSION: ME OPONGO, a que prospere dicha pretensión, ya que no existe contrato, ni los elementos necesarios para que se constituya el mismo. Con el interrogatorio de parte como prueba anticipada no se pudo probar que exista contrato de arrendamiento entre los demandantes y el demandado en tanto que éste manifestó jamás haber realizado ninguno ni escrito ni verbal.

En necesario aclarar que por sugerencia del señor Pedro Aníbal Sierra, quien como consta en el folio de matrícula inmobiliaria del bien, no ha sido y nunca fue propietario del inmueble, es que mi poderdante ocupó el local 132, contrario a como lo afirmaron los demandantes en el interrogatorio y lo afirman en el libelo demandatorio, que mi mandante realizó contrato verbal con antiguos propietarios.

A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: ME OPONGO, Al no existir contrato no puede prosperar dicha pretensión, además no reúne lo establecido en las normas del código de comercio en su artículo 518, en razón a que no tienen la facultad para solicitar la entrega, por no existir contrato entre las partes.

No se puede dar por terminado un contrato de arrendamiento que no existe y el contrato del local Comercial 132, ubicado en la Calle 13 N° 10 – 14, que según manifestaciones de los demandantes en el interrogatorio de parte se celebró "con anterioridad a la compra del citado edificio por parte de sus actuales propietarios", no se realizó, no se configuró el contrato tal como lo afirman los demandantes, por las razones tantas veces expuestas en este escrito, y por la no existencia de contrato los demandantes, no pueden solicitar con la debida antelación a los seis (6) meses que demanda el Código de Comercio en su Artículo 518, la entrega del bien al señor JAIRO LISANDRO BARBOSA BARRERO, en razón a que no tienen la facultad para solicitar la entrega, que les da el haber realizado un contrato entre las partes.

Por otro lado en la demanda se indica que el edificio sufrirá reforzamiento estructural-obras civiles, para lo cual se poseen unas licencias urbanística y conceptos técnicos, pero no se aporta ningún acto administrativo que indique que tales licencias fueron aprobadas, como tampoco ningún experticio que pruebe la legalización de las supuestas obras civiles. Y, no hay lugar a la terminación del contrato, porque éste no ha salido a la vida jurídica y porque en caso que existiera no se ha dado cumplimiento con lo preceptuado en el Código de Comercio, en cuanto a que el arrendador deberá

notificarle al arrendatario la no renovación con antelación de seis (6) meses a la terminación del contrato. 

Por otra parte en tanto que mi mandante ha sufrido daños y perjuicios, pues se la ha instigado de manera arbitraria a que abandone su negocio que opera en el local 132 de la Calle 13 No. 10-14, con actos de cerramiento con rejas del acceso al segundo piso, que impidieron que pudiera utilizar el servicio del baño y de instalación de avisos con carácter amenazantes en cuanto a que el edificio presenta peligro para los visitantes, a más de constantes amenazas con que "lo sacamos porque lo sacamos a como dé lugar", por lo cual y con los requisitos de ley, mi mandante interpuso una querrela por PERTURBACIÓN A LA POSESION O MERA TENENCIA, la cual cursa ante la INSPECCIÓN TERCERA "E" DISTRITAL DE POLICÍA de la Alcaldía Local de Santafé. Por estas razones esta pretensión no debe prosperar.

A LA TERCERA PRETENSIÓN: ME OPONGO: Al no existir contrato no se puede pedir la restitución del mismo por parte de los aquí demandantes.

- La restitución del inmueble por parte del señor JAIRO LISANDRO BARBOSA BARRERO a los demandantes no se puede surtir en los términos de ley, porque no se ha probado que existe el contrato entre las partes, tal como se ha manifestado a lo largo de este escrito, por lo que esta pretensión tampoco está llamada a prosperar; y en caso de que existiera, la restitución debe hacerse respetando los términos de ley para la no renovación demostrando con argumentos claros y verdaderos porque debe desocupar.

A LA CUARTA PRETENSIÓN: ME OPONGO. Al no existir contrato no se puede solicitar la práctica de ninguna diligencia. Así que esta pretensión no es llamada a prosperar.

A LA QUINTA PRETENSIÓN: ME OPONGO. Al no tener prosperidad ninguna de las pretensiones incoadas, mal puede haber condena alguna a mi representado por este concepto.

RAZONES DE LA DEFENSA

● En primer término no obstante haberse surtido ante un juez de la jurisdicción civil, interrogatorio de parte como prueba anticipada, dentro del cual mi poderdante fue el convocado, para constituir el Contrato de arrendamiento entre las partes aquí en litigio, éste proceso no surtió los efectos esperados por los demandantes, ya que el demandado jamás reconoció ante el Juzgado 33 Civil Municipal de Bogotá, la existencia del contrato entre los convocantes señores WILSON FERNEY RAMIREZ GOMEZ y LUIS DAIRÓ ARISTIZABAL GIRALDO, y menos con la señora ANA PATRICIA ARCILA DELGADO.

Explicó el aquí demandado que hace más de quince (15) años ingresó como comerciante de venta de discos al interior del edificio Centro Comercial Padilla porque el señor PEDRO ANÍBAL SIERRA le permitió el ingreso y que a cambio le pagara a él un arrendamiento que para la época ascendió a la suma de Cuarenta mil pesos Mcte. (\$75.000.00).

El señor Pedro Aníbal Sierra no fue, no ha sido propietario del edificio en donde se encuentra el local 132, ubicado en la calle 13 No. 10-14, Edificio Centro Comercial Padilla de la ciudad de Bogotá.

Avenida Jiménez No 7-25 oficina 316 Edificio Henry Faux de la ciudad de Bogotá, Teléfono móvil (317) 4499335
nancymalaver29@yahoo.com

A través de todos los años de tenencia del inmueble en mención, el señor JAIRO LISANDRO BARBOSA BARRERO, ha cumplido con el pago de su mensualidad, en la actualidad está a paz y salvo, y, así en tanto que los demandantes no expresaron razón en contrario.

El señor BARBOSA BARRERA según lo manifestado, obtuvo la tenencia del local 132 en el año 2003, a partir de esa fecha jamás ha conocido dueño, y desde ese tiempo hasta el presente jamás ha constituido con ninguno de los propietarios del bien, contrato verbal ni escrito y en virtud de lo manifestado por el demandado en el interrogatorio a los demandantes los conoció, sin que ello signifique la realización de un contrato de arrendamiento.

Ahora bien, los argumentos para que se constituya el contrato, es la propiedad de los demandados sobre el inmueble Edificio Centro Comercial Padilla ubicado en la calle 13 No. 10-14, argumentos que no son suficientes para declarar la existencia de un contrato, ya que el contrato es un negocio jurídico y se debe demostrar tan siquiera sumariamente que efectivamente se realizó ese negocio jurídico con todos sus requisitos de validez.

El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declare su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito, se tienen que reunir las tres condiciones para exista el negocio jurídico; en el caso particular no existió ni existe la voluntad, ni el consentimiento de las partes, es decir este negocio jamás ha salido a la vida jurídica, es decir no es válido.

De la misma manera se deben reunir los **ELEMENTOS DE UN CONTRATO** que son aquellos sin los cuales el **contrato** no tiene valor, o degenera en otro diferente. Estos son: la capacidad, el consentimiento, el objeto y la causa. En algunos ordenamientos jurídicos y para algunos **contratos** puede exigirse como validez también la forma.

El consentimiento para realizar el contrato y la causa están ausentes entre las partes en litigio, ni siquiera existen de forma verbal si se tiene en cuenta que mi poderdante jamás ha tenido con los demandantes una conversación que indique que entre ellos existe un contrato. Con la mera manifestación que son los dueños y que se deben desocupar los locales, ubicados en la calle 13 No. 10-14 Edificio Centro Comercial Padilla, no es prueba de la realización de un contrato.

Se argumenta también que el edificio debe ser reformado y que por ello deben desocupar, pretendiendo desalojar a los inquilinos con esta expresión, colocando vallas que así lo indiquen, sin tener en cuenta que para ello deben cumplir unos requisitos legales de notificación, con por los menos seis meses (6) de anterioridad al vencimiento del contrato, además de los requisitos legales para la licencia urbanística.

Es obvio que esta notificación no se puede surtir, ya que no existe de manera palmaria el plazo para que se lleve a cabo esta condición normativa. El plazo o condición de terminación es un elemento esencial del contrato y como tal contrato no existe no podrán jamás los demandantes dar cumplimiento a lo preceptuado por la norma, artículo 518 del Código de Comercio.

Finalizando invoco lo contenido en el ARTICULO 520 Co. Co. "DESAHUCIO AL ARRENDATARIO. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el

propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente."

Así las cosas, insistiendo para que quede suficientemente claro, terminada la segunda vigencia del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial y si el Arrendatario ha mantenido el mismo establecimiento de comercio, en adelante, la *venta del inmueble* no es causal para terminarlo, con lo que, lo máximo que el propietario podrá efectuar, es ceder el contrato al nuevo propietario para que el arrendatario en lo sucesivo lo tenga como su arrendador, pero, por ningún motivo, podrá finalizarse el contrato de arrendamiento, ya que dé así invocarse, el arrendatario simplemente le basta hacer caso omiso y continuar con la ejecución de la relación contractual como si nada le hubiese sido comunicado.

Esto sería para el caso en que existiera el contrato, pero para el caso de marras, no existe contrato, aun cuando los demandantes lo quieran presumir.

Ahora bien, para sustentar el argumento de que el edificio Centro Comercial Padilla, ubicado en la calle 13 No. 10-14 presenta Vetustez y debe ser reformado, se deben reunir unos requisitos para obtener la licencia urbanística, de los cuales los demandados solo presentan al despacho una solicitud de licencia urbanística, firmado por quien recibe y da radicación a la solicitud, más no vemos la licencia como tal, que debe ser un acto administrativo formal y motivado. Tampoco observamos que se hayan realizados peritazgo tal como lo indican en el libelo demandatorio los demandantes.

Así las cosas lo expuesto en la demanda son meras apreciaciones subjetiva de los demandados con las cuales es indudable el Despacho podrá apreciar que no existe contrato y por lo tanto las pretensiones no podrán prosperar.

También se hace necesario poner en conocimiento al despacho que el pasado 12 del mes de octubre de 2018 mi mandante instauró querella en contra de los aquí demandantes por PERTURBACIÓN A LA POSESION O MERA TENENCIA, ante la INSPECCIÓN TERCERA "E" DISTRITAL DE POLICÍA de la Alcaldía Local de Santafé, proceso que está en curso y que tiene que ver con los derechos que le asisten a mi defendido de no ser molestado en la tenencia y posesión del inmueble materia del litigio, Local 132 de la Calle 13 No. 10-14.

Con sus comportamientos los demandantes afectaron notoriamente la actividad económica de mi mandante, los cuales se pusieron en conocimiento de la autoridad competente.

La Querella se encuentra en etapa de apelación ante la Secretaria de Gobierno, pues las pruebas de la visita técnica realizada al predio Edificio Centro Comercial Padilla, ordenada en audiencia por el señor Inspector "E" de Policía, por parte del profesional de apoyo Perito en Construcciones especializado en la materia, Ingeniero Civil Camilo Vanegas, adscrito a la Inspección citada, conforme con lo expresado por el mismo Inspector señor José Fredy Beltrán López en audiencia celebrada el pasado 11 de febrero de 2019, copia de acta que se adjunta en acápite probatorio, no es concordante con los hechos plasmados en la querella, pues la perturbación hasta la

fecha sigue existiendo, es así como se prueba con las fotos que adjunto y demuestran el deterioro en que se encuentra el edificio por parte del descuido de los demandantes o personas que han dejado a cargo, en cuanto aseo, iluminación, acceso al edificio, falta de pintura, seguridad pues los hurtos en ese sector son frecuentes y los ladrones se vienen a esconder después de realizar los hurtos. 8

Ahora bien, la inspección ocular al predio fue ordenada en virtud de la insistencia del apoderado de la parte querellada, al manifestar que el edificio presentaba ruina y peligro para los usuarios y es así por cuanto el dependiente de los demandantes, colocó un aviso en la escalera que va del primer al segundo piso con el cual pretenden informar al público que el edificio presenta vetustez y que no se hacen responsables por eventos que puedan afectar a la comunidad, en tal razón el día 7 del mes de enero de 2019, el funcionario adscrito a la inspección Tercera "E" Distrital de Policía realizó la visita, informe que fue totalmente diferente a lo que manifestó el mismo día de la visita y contrario a lo que realmente existe en la edificación.

EXCEPCIONES DE FONDO O DE MERITO

Primera.- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA

La Fundamento en los siguientes hechos

En materia comercial no se puede alegar la presunción de la existencia del contrato, para que éste exista se debe partir de la base que se probaron los elementos constitutivos del mismo, y estos como ya lo hemos expresado en otra oportunidad, no se probaron.

Evidentemente sin probanza del contrato no existe legitimación en la causa para actuar, por parte de los señores WILSON FERNEY RAMIREZ GOMEZ y LUIS DAIRO ARISTIZABAL GIRALDO, presuntos propietarios del edificio Centro Comercial Padilla, aun cuando haya sido demandantes en el proceso de Interrogatorio de Parte como Prueba anticipada, pues allí por ninguna parte, a pesar de escuchar el audio y revisarlo en distintas ocasiones, no se observa que mi mandante haya confesado que existe un contrato entre los demandantes y el demandado. Esto es solo para referirnos a estos dos caballeros.

Cosa distinta ocurre con la señora ANA PATRICIA ARCILA GIRALDO, quien jamás acudió como parte activa al interrogatorio de parte como prueba anticipada para tratar de constituir el contrato de arrendamiento de local comercial, por ello su Legitimación en la Causa por Activa es nula, no posee la facultad de demandante, como si pudieron tenerla los señores RAMIREZ GOMEZ Y ARISTIZABAL GIRALDO, en caso que se hubiese confesado de parte de mi mandante la existencia del contrato, cosa que nunca ocurrió.

"El Consejo de Estado recordó que la legitimación en la causa se refiere a la posibilidad de que una persona formule o controvierta las pretensiones contenidas en la demanda, por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial debatida en el proceso.

Dicha legitimación, reiteró, afecta la relación que existe entre las partes y el interés en litigio, y aunque no genera la nulidad del proceso, sí lleva a que la autoridad judicial no pueda decidir de fondo.

De acuerdo con la corporación, no existe debida legitimación en la causa cuando el actor es una persona distinta a quien le correspondía formular las pretensiones o cuando

Avenida Jiménez No 7-25 oficina 316 Edificio Henry Faux de la ciudad de Bogotá, Teléfono móvil (317) 4499335
nancymalaver29@yahoo.com

el demandado es diferente de aquel que debía responder por la atribución hecha por el demandante." (Resalto fuera de texto, copiado Ámbito Jurídico).

Así las cosas, considerando que no existe un contrato de arrendamiento verbal o suscrito entre las partes, del local comercial 132 ubicado en la calle 13 No. 10-14 el cual hace parte del Edificio Centro Comercial Padilla de la ciudad de Bogotá, no se haya la posibilidad que las tres (3) personas demandantes en este proceso puedan formular las pretensiones como sujetos activos.

Segunda.- CARENCA E INEXISTENCIA DEL OBJETO O CAUSA PARA DEMANDAR - CONSECUENCIAS

La Hago consistir en los siguientes hechos

Los demandantes afirman que el contrato de arrendamiento sobre el local comercial M 10 se constituyó con ellos a través del tiempo por la sucesión de compraventa surtidas del predio y por ende con los respectivos compradores, en cada ocasión; compradores sucesivos que jamás conoció el demandado, por lo tanto no se puede afirmar la existencia con tales propietarios en cada oportunidad, del contrato, por consiguiente no se puede pretender su declaración, en tales condiciones y situaciones fácticas.

El contrato de arrendamiento es el objeto o causa por la cual se pretende la restitución del inmueble local comercial 132 ubicado en la calle 13 No. 10-14 y que hace parte del Edificio Centro Comercial Padilla, su carencia e inexistencia hacen nugatorias las pretensiones, en tanto que, si el contrato se supone inexistente, y si no existe, desde luego no produce efecto alguno.

Si el objeto o causa para demandar no existe como prueba sustancial, ¿Qué causa, razón o circunstancia llevaría al despacho a la declaratoria de la existencia del contrato de arrendamiento?, la razón es imple no existen causas, razones o circunstancias que muevan al despacho a proferir fallo de declaratoria de la existencia del contrato.

Consecuentemente no puede ordenar la terminación de un contrato inexistente, tampoco ordenar la restitución, ni la entrega del inmueble.

Tercera.- EXCEPCIÓN GENERICA

Como no requiere formulación expresa, respetuosamente indico que ésta deberá ser declarada de oficio por el Juzgado.

PRUEBAS:

Respetuosamente solicito se decreten las siguientes pruebas:

1. DOCUMENTALES

- 1.1. En doce (12) folios recibos de pago de la cantidad dineraria de los dos últimos años.

Avenida Jiménez No 7-25 oficina 316 Edificio Henry Faux de la ciudad de Bogotá, Teléfono móvil (317) 4499335
nancymalaver29@yahoo.com

- 1.2. En trece (13) folios fotografías del estado de abandono en que se encuentran los locales comerciales de la Calle 13 No. 10-14, especialmente el del señor JAIRO LISANDRO BARBOSA BARRERO.
- 1.3. Diligencia de fallo de la querella interpuesta ante la Inspección Tercera "E" de Policía.

2. DE OFICIO

Se servirá el despacho, conforme con las solicitudes dirigidas por la suscrita a las siguientes empresas, requerirlas de manera oficiosa conforme se expresa:

- INGAC – Instituto Geográfico Agustín Codazzi Para que se sirva realizar una visita al predio de propiedad de los demandantes LUIS DARIO ARISTIZABAL GIRALDO Y WILSON FERNEY RAMIREZ PROPIETARIOS, al predio Edificio Centro Comercial Padilla, ubicado en la calle 13 No. 10- 14 de la ciudad de Bogotá, a fin que determinen si en realidad el predio se encuentra en estado de ruina.
- ALCALDIA DE SANTAFE si los demandantes LUIS DARIO ARISTIZABAL GIRALDO Y WILSON FERNEY RAMIREZ PROPIETARIOS, propietarios del predio Edificio Centro Comercial Padilla, ubicado en la calle 13 No. 10- 14 de la ciudad de Bogotá, poseen licencias urbanísticas para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción y licencia para ocupar el espacio público, expedida por curador urbano de las obras que supuestamente y si se ha expedido el acto administrativo correspondiente, y si en esas condiciones, están autorizados para colocar el aviso que informa que se harán reforzamiento al predio por vetustez del mismo.

3. DECLARACIÓN DE TERCEROS:

Respetuosamente solicito al Juzgado se sirva citar y hacer comparecer a las siguientes personas, quienes bajo la gravedad del juramento declaren lo que les conste sobre lo que les conste de los hechos de la presente contestación, al tenor del interrogatorio que se les formulara en la Audiencia:

1. Señor Yohn Jairo Rodríguez Soler, con la C.C. No. 79.467.497 de Bogotá
2. Señora Jenny Johanna Rodríguez Ramírez C.C. No. 1.030.543. 664 de Bogotá
3. Señor Ricardo Arrieta con C.C. No. 80.018.326 de Bogotá

OBJETO DE LA PRUEBA: Para dar cumplimiento al Art. 212 del C.G. DEL P. informo al despacho que el objeto de los testimonios, consiste en que los deponentes declaren sobre los hechos de la demanda y la contestación a la misma.

4. INTERROGATORIO DE PARTE:

Respetuosamente le solicito que con el lleno de las formalidades legales establecidas en los artículos 203 y ss., del Código General del Proceso, se cite a los demandantes para que manifieste como son ciertos los hechos afirmados en el presente escrito y absuelva el

83

Nancy Gladys Malavaer Castro
Abogada

interrogatorio que se le formulará en la audiencia, de conformidad con el cuestionario que en forma oral o escrita suministraré oportunamente.-

11

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente demanda en lo dispuesto por los artículos 384 del C. G. del P., artículo 518 y ss del Código de Comercio.

ANEXOS

Los relacionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la Calle 13 N° 10 - 14 Local 132 de esta ciudad de Bogotá.

La suscrita en la secretaria de su despacho o en la Carrera Avenida Jiménez No. 7- 25, Oficinas 316 y 317 de la ciudad de Bogotá.

Los demandantes en la dirección anotada en el libelo demandatorio

De la Señora Juez,

Nancy Gladys Malaver C
NANCY GLADYS MALAVER CASTRO

C.C. No. 51.897.052 de Bogotá

T.P. No. 217.802 de C. S. de la J.

Avenida Jiménez No 7-25 oficina 316 Edificio Henry Faux de la ciudad de Bogotá, Teléfono móvil (317) 4499335
nancymalaver29@yahoo.com