

SEÑOR
JUEZ CUARTO CIVIL DE IBAGUE-TOLIMA
E. S. D.

Ref.: PROCESO DECLARATIVO (DEMANDA DE RECONEVENCION) DE MARINA RODRIGUEZ DE SALAZAR CONTRA MARTHA SOE Y OTRA RAD: **2020-0126-00**

JUAN DIEGO RODRIGUEZ MARTINEZ, mayor, vecino de la ciudad de Ibagué, abogado en ejercicio identificado como aparece al pie de mi respectiva firma , obrando en calidad de apoderado judicial de la señora MARTHA SOE ZULUAGA CUENCA Y JOHANNA RAMIREZ ZULUAGA, estando en el termino legal, descorro el traslado de la demanda, en los siguientes términos:

1.- EN CUANTO A LAS SITUACIONES FÁCTICAS NARRADAS EN LA DEMANDA

Al hecho PRIMERO: ES CIERTO, de conformidad a las pruebas aportada en la presentación de la demanda y la de reconvención se puede interpretar que dicho hecho tiene piso probatorio para confirma dicho sustento.

Al hecho SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO Y PROBADO pues existen prueba siquiera sumaria de dicha declaración, pero existe ocultamiento de la verdad total, pues la contraparte **OMITE** indicar lo que su peritaje aportado en la demanda de reconvención indico y en la demanda rezo, pues porque en el mismo peritaje aportado por la señora **MARINA RODRIGUEZ DE SALAZAR** mediante su apoderado con la pruebas aportadas al perito donde el concluyo en la hoja 5 punto numero 2 “ **El daño emergente a causa de la caída del repelle o (pañete) del cielo raso que se desprende del CENIT y tumbo el DRAWYALL, con su estructura metálica que estaba instalada entre el NADIR y el CENIT** a una altura de dos metros con Cuarenta centímetros (2.40mtrs L) , presentado en el interior del local comercial por la información entregada **por la señora MARINA RODRÍGUEZ DE SALAZAR el día 4 de octubre de 2019 a las dieciséis horas pm (16:00 pm), con la caída del cielo raso del CENIT en la parte interna de local consiste en un repelle (pañete) en cemento hecho en la parte de la placa prefabricada que divide este local con el apartamento 301 del “edificio Rodríguez Ávila” que está sometido al régimen de propiedad horizontal. dicha placa en ferro concreto al interior del local comercial, para adecuación de este local se realizo una decoración con un cielo razó Entre el NADIR y el CENIT en Driwall.**

Dicho lo anterior se puede concluir que el hecho es parcialmente cierto ya que se omitieron varios factores lo cual para que sea cierto y de conformidad a los peritajes aportados debe ser así “ **el cuatro de octubre de 2019, el cielo raso en Driwall. se cayó por ocasión del desprendimiento del mortero o repelle (pañete) en cemento hecho en la parte de la placa prefabricada que divide este local con el apartamento 301 del “edificio Rodríguez Ávila que realizo la señora MARINA RODRIGUEZ DE SALAZAR,** pues como dice el mismo peritaje dicha placa en ferro concreto con mortero o repelle (pañete) en cemento se desprendió al interior del local comercial, sobre lo que lo tenía tapado u oculto es decir una decoración en cielo razón en DRIWALL Entre el NADIR y el CENIT el cual se cayó por ocasión del desprendimiento del mortero o pañete en cemento que puso

la contraparte anteriormente sin saber causal alguna, ocasionado destrozos al mobiliario y lesiones a dos personas posiblemente clientes de la unidad comercial. ”

Al hecho TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO Y PROBADO pues existen prueba siquiera sumaria de dicha declaración, pero existe ocultamiento de la verdad total, pues la contraparte **OMITE** indicar que el local se desocupo por que el contrato fue terminado como ella misma como lo indica y acepta en la contestación de la demanda en el punto 5 el cual expresa “ **es cierta la presentación del documento pidiendo la terminación del contrato**.” Y referente a constituyeron nueva sede del establecimiento en lugar cercano al local averiado, es totalmente falso ya que no constituyeron una nueva sede del establecimiento en lugar cercano ya que intentaron crear un nuevo establecimiento de comercio el cual NO tiene el mismo acogimiento, el cual genero un detrimento a su patrimonio que los obligo a vender el establecimiento y volver empleadas de este mismo.

Al hecho CUARTO: no es un hecho es una conclusión pero se permite darle el alcance y manifestar que NO ES CIERTO, el apoderado esta faltando a la verdad sustancial y procesal pues como se puede evidenciar en los peritajes aportados, se evidencia quien es el responsable de la caída del mortero y que por esto se cayo el driwall.

Al hecho QUINTO: NO ES CIERTO, el apoderado del demandante esta faltando a la verdad sustancial y procesal pues como se puede evidenciar en los documentos aportados el inmueble fue entregado por ocasión al desprendimiento del mortero que se encontraba en la placa y por la terminación del contrato de manera unilateral del inmueble, donde mi poderdante notifico a la señora **MARINA RODRIGUEZ DE SALAZAR** que el día 21 de Noviembre a las 9 de la mañana realizaran la entrega del inmueble que fue solicitado por la aquí demandante pues estaban vedadas del uso de este por lo que sucedió y su contrato terminado. Indicándole que de no asistir harían efectiva la figurar jurídica del artículo del 2006¹ del código civil restituyéndole el bien desocupando el inmueble y entregando las llaves.

Dicho lo anterior el día 21 de Noviembre de 2019, siendo la 9 de la mañana no se hizo presenta la arrendadora por lo tanto se hizo efectiva la figura jurídica de entrega del inmueble de conformidad al artículo 2006 del Codigo Civil como se puede percatar con el “acta de entrega” que fue recibida por **MARINA RODRIGUEZ DE SALAZAR** que al estar ausente, se enviaron las llaves del local mediante correo certificado donde en la certificación de entrega hace parte integra del contrato. **(documentos que no presento en demanda reconvencción)**.

Es así que es MENTIRA que el inmueble nunca fue entregado de forma material a al arrendadora, pues al percatarse la arrendadora del inmueble que el bien ya fue restituido, pues se desocupo y entrego las llaves en ocasión a la terminación del contrato. **esta entro al inmueble y dispuso que hacer dentro de este, pues efectuó el levantamiento de escombros y demás objetos, realizo un peritaje al inmueble siendo así que el bien va se encuentra en tenencia de la demandante.** pues esta termino el contrato y accedió al inmueble por ocasión de la entrega. Dicho lo anterior esta faltando a la verdad pues al entregársele el inmueble en ocasión a la terminación del contrato y de los daños por el

¹ **ARTICULO 2006. <FORMA DE RESTITUCION>**. La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa.

desprendimiento del mortero nunca se generaron perjuicios de carácter material o moral , pues la entrega del inmueble se genero por solicitud y actuar (negligencia) de la señora MARINA RODRIGUEZ DE SALAZAR, generándole a mi prohijado los perjuicios materiales y morales (pérdida de su empresa) que se siguen generando.

Es claro que el actuar de la demandante es un poco reprochable al omitir diferentes actuaciones surtidas en tiempo contractual y posterior a este.

EXCEPCIONES PREVIAS

JUAN DIEGO RODRIGUEZ MARTINEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.110.566.392 con T.P. 328029 del C.S. de la J. en mi calidad de apoderado de la señora MARTHA ZOE Y JOHANA RAMIREZ , de la manera más respetuosa presento ante su despacho **Las excepciones previas** en aulas que se corrija futuras nulidades que se pueden acarrear en el transcurso del proceso de conformidad y como lo prevé el artículo 100 del C.G. del P.

Pues bien, para el honorable juez de la república para motivar sus decisión este litigante **CONSIDERA LOS SIGUIENTES ASPECTOS :**

La finalidad primordial de las excepciones previas establecida en el artículo 100 del C.G.P; es un medio exceptivos, pues no son nada diversos medidas de saneamiento del proceso a cargo del demandado en orden a impedir la presencia de nulidades y jamás van encaminadas en contra de las pretensiones del demandante” Hernando Fabio López Blanco , Código General del Procesos Parte General, pag 604”

Para el logro de tal propósito, el recurrente tiene la carga de argumentar, mediante la manifestación de razonamientos claros y precisos, por ello resulta necesario que se presente debidamente fundado indicando la **EXCEPCIÓN PREVIA que quiere hacer valer.**

En el caso que nos ocupa, presento la EXCEPCION PREVIA tipificada en el numeral 5 del artículo 100 del C.G. del P.

Examinando entonces las excepciones previas del C.G. del P. , en especial la manifestada en el párrafo que nos antecede **“ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.**

es claro precisar que lo que se busca con esta excepción es la inadmisión de la demanda de reconvencción por no cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 82 del C.G.P pues no se llenó con los elementos formales de ella los cuales este profesional determino sus falencias referentes a los numerales 7 ²y 4³.

2 El juramento estimatorio, cuando sea necesario.

3 Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.

Dicho lo anterior tocaremos primero que todo el numeral cuarto (4º) el cual reza **“Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad”**.

Revisando la demanda de reconvencción más exactamente en el numeral dos (2) de la parte petitoria expone **“ se le condene al pago de los mismos en la cuantía señalada por la pericia”** rompiendo a cabalidad la aseveración de precisión y claridad ya que generaliza un pago con base a un peritaje sin exponer valores o conceptos.

Dicho lo anterior busca con las pretensiones el pago de lo expuesto en un peritaje, por lo tanto estaría refutando un peritaje mas no la pretensión, la cual a modo de ejemplo seria **“ el valor de xxxxxxx por concepto de lucro cesante”** donde este profesional comenzaría a debatir o controvertir dicha petición mas no controvertir un peritaje.

Por lo tanto debido a que al momento de formular la pretensión omitió ser preciso y claro presentando una petición global que no pueden ser contestadas debidamente y con mayor reincidencia que hace imposible que la parte que representó ejerciera debidamente y con claridad el derecho de defensa.

Si bien en la especialidad civil es principio que las formalidades no pueden subyugar el derecho sustancial, no lo es menos que la estructura del escrito petitorio ha sido concebida como un pilar para el desarrollo del proceso, y concatenadamente, la contestación de la demanda amerita el cumplimiento de presupuestos formales, cuya inobservancia acarrea a la parte convocada como demandada sanciones procesales, que constituyen la afectación del derecho de defensa, ya que ante la imperiosa determinación de contestar es cierto, no es cierto o no me consta, si las pretensiones no están bien formulados, no se podría –como ocurre en el presente caso- cumplir con tal carga procedimental de contestar con claridad y precisión referente a cada item.

Expuesto lo anterior queda por debatir el numeral séptimo (7) del C.G.P que reza **“El juramento estimatorio, cuando sea necesario”** cabe recalcar para este tipo de proceso es necesario el juramento estimatorio y que el artículo 82 de la norma en estudio omitió las característica que debe tener esta elemento esencial por lo tanto es obligatorio dirigimos al artículo 206 el cual expresa “ Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, **discriminando cada uno de sus conceptos**. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

Expuesto lo anterior se puede observar en el cuerpo de la demanda de reconvencción expuso que “ JURAMENTO ESTIMATORIO: bajo su gravedad sostengo que estos suman *CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CATORCE MIL DOCIENTOS NUEVE PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS*. “rompiendo a cabalidad la aseveración de estimarlos razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, **discriminando cada uno de sus conceptos** pues en ningún momento discrimino una indemnización (material o inmaterial), compensación o el pago de frutos o mejoras.

Por lo tanto debido a que al momento de formular el juramento estimatorio no discrimino cada concepto este no pueden ser objetar debidamente y con mayor reincidencia que hace imposible que la parte que representó ejerciera debidamente y con claridad su derecho.

Si bien en la especialidad civil es principio que las formalidades no pueden subyugar el derecho sustancial, no lo es menos que la estructura juramento estimatorio ha sido concebida como un pilar para el desarrollo del proceso, y concatenadamente, a la sanciones o objeciones que se puede presentar a este.

Dicho lo anterior el cumplimiento discriminado por conceptos del juramento estimatorio que se debe hacer amerita el cumplimiento de presupuestos formales, cuya inobservancia acarrea a la parte convocada como demandada sanciones procesales, que constituyen la afectación del derecho de defensa , ya que ante la imperiosa determinación de no entrar a estudiar independientemente cada concepto dicho juramento como ocurre en el presente caso incumpliría con tal carga procesal de objetar la cuantía referente a su claridad y precisión referente a cada item.

Sin ningún argumento mas dejo aquí expuestas las excepciones previas.

EXCEPCIONES DE FONDO O MERITO

PRIMERA : EXCEPCIÓN GENÉRICA

Se propone esta excepción para que en el evento que el juez encuentre probadas situaciones de hecho y de derecho que conduzcan a rechazar todas las pretensiones de la demanda, la declare.

SEGUNDA: FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR

FUNDAMENTO ESTA EXCEPCION en que mi representada nunca se ha sustraído con la obligación que tiene siempre ha cumplida a cabalidad las mismas en especial la del cuidado

ya que para poder ejercer su actividad económica debe siempre estar en óptimas condiciones el inmueble.

Téngase en cuenta señor juez que dentro del expediente la parte demandante presento prueba pericial indicando que “ El daño emergente a causa de **la caída del repelle o (pañete) del cielo raso que se desprende del CENIT y tumbo el DRAWYALL, con su estructura metálica que estaba instalada entre el NADIR y el CENIT** a una altura de dos metros con Cuarenta centímetros (2.40mtrs L) , presentado en el interior del local comercial por la información entregada **por la señora MARINA RODRÍGUEZ DE SALAZAR el día 4 de octubre de 2019 a las dieciséis horas pm (16:00 pm), con la caída del cielo raso del CENIT en la parte interna de local consiste en un repelle (pañete) en cemento hecho en la parte de la placa prefabricada que divide este local con el apartamento 301 del “edificio Rodríguez Ávila” que está sometido al régimen de propiedad horizontal, dicha placa en ferro concreto al interior del local comercial, para adecuación de este local se realizo una decoración con un cielo raso Entre el NADIR y el CENIT en Driwall”**

Aunado a lo anterior se tiene que lo que se desprendió es decir el mortero repelle o pañete en cemento hecho en la placa prefabricada esta oculta por un driwall, que este se desprendió por negligencia de la señora **RODRIGUEZ DE SALAZAR** la cual era la única que conocía de esto, que adicional a esto el contrato fue terminado por ella misma y solicito la entrega del inmueble dicho lo anterior no se puede seguir generando cánones de arrendamiento.

Pruebas que acrediten dicha postulación.

DOCUMENTALES

1. Documento de terminación del contrato del 07 de octubre de 2019 .
2. Documento de entrega del inmueble por parte de la arrendataria .
3. Peritaje aportado por la demanda de reconvención
4. Peritaje que se aporó en la demanda de responsabilidad.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Le solicito de igual manera, se sirva citar y hacer comparecer a a la señora MARINA RODRIGUEZ DE SALZAR identificado con la cedula de ciudadanía No. ° 28.716.971 que se encuentra domiciliado en la carrera 9 calle 44-79 apt 1 barrio limonar sector para que respondan a interrogatorio de parte que le formularé en forma oral o por escrito al momento de la diligencia que señale al respecto, la cual solicito practique conforme los establecido en los artículos 203 y 204, y declararlo confeso si no asiste conforme al artículo 205 del Código general del proceso

TERCERA: CULPA EXCLUSIVA DE LA SEÑORA MARINA RODRIGUEZ DE SALAZAR.

Fundamento esta excepción teniendo en cuenta que la señora marina Rodriguez de Salazar participó de manera directa y que fue causa eficiente en la producción del resultado o daño.

Pues esta actuó con culpa grave o dolo, por violación del deber objetivo de cuidado, al no prever los efectos nocivos de su acto o habiéndolos previsto confiar imprudentemente en poder evitarlos; y reviste el carácter de culpa grave el comportamiento grosero, negligente, despreocupado o temerario, al paso que el dolo es asimilado a la conducta realizada con la intención de generar daño a una persona o a su patrimonio.

Pues sabiendo que puso ese mortero o repelle y este tenia que cambiarse con el tiempo nunca lo realizo, que por esto fue que se despreció y se llevó consigo el driwall ocasionando los daños, donde la aquí contraparte determino con terminar el contrato dicho lo anterior, no generar más cánones de arrendamiento en vez de suspender arreglar los daños y volver a entregar el inmueble.

Pruebas que acrediten dicha postulación.

DOCUMENTALES

1. Documento de terminación del contrato del 07 de octubre de 2019 .
2. Documento de entrega del inmueble por parte de la arrendataria .
3. Peritaje aportado por la demanda de reconvencción
4. Peritaje que se aporto en la demanda de responsabilidad.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Le solicito de igual manera, se sirva citar y hacer comparecer a a la señora MARINA RODIRGUEZ DE SALZAR identificado con la cedula de ciudadanía No. 28.716.971 que se encuentra domiciliado en la carrera 9 calle 44-79 apt 1 barrio limonar sector para que respondan a interrogatorio de parte que le formularé en forma oral o por escrito al momento de la diligencia que señale al respecto, la cual

solicito practique conforme los establecido en los artículos 203 y 204, y declararlo confeso si no asiste conforme al artículo 205 del Código general del proceso

PRETENSIONES

De la manera mas respetuosa señor juez, se le solicita que las excepciones aquí formuladas sean declaradas PROBADAS, declarando la terminación del proceso ordenando en consecencialmente la condena en costas y perjuicios a la contraparte de conformidad a cada punto expongo.

1. De la manera más respetuosa señor juez, se le solicita que la pretensión Numero 1 Se declare como **NO PROBADA** y en su efecto se declare que la excepciones aquí formuladas sean **PROBADAS POR FALTA DE SUSTENTO FACTICO Y JURIDICO**.
2. De la manera más respetuosa señor juez, se le solicita que la pretensión Numero 2 Se declare como **NO PROBADA** y en su efecto se declare que la excepciones aquí formuladas sean **PROBADAS POR FALTA DE SUSTENTO FACTICO Y JURIDICO**.
3. De la manera más respetuosa señor juez, se le solicita que la pretensión Numero 3 Se declare como **NO PROBADA** y en su efecto se declare que la excepciones aquí formuladas sean **PROBADAS POR FALTA DE SUSTENTO FACTICO Y JURIDICO** y por lo tanto se conde en costas a la contraparte. .

PRUEBAS Y ANEXOS

DOCUMENTALES

1. Documento de terminación del contrato del 07 de octubre de 2019 .
2. Documento de entrega del inmueble por parte de la arrendataria .
3. Peritaje aportado por la demanda de reconvención
4. Peritaje que se aporto en la demanda de responsabilidad.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Le solicito de igual manera, se sirva citar y hacer comparecer a a la señora MARINA RODIRGUEZ DE SALZAR identificado con la cedula de ciudadanía No. 28.716.971 que se encuentra domiciliado en la carrera 9 calle 44-79 apt 1 barrio limonar sector para que respondan a interrogatorio de parte que le formularé en forma oral o por escrito al momento de la diligencia que señale al respecto, la cual solicito practique conforme los establecido en los artículos 203 y 204, y declararlo confeso si no asiste conforme al artículo 205 del Código general del proceso

JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad a lo planteado las excepciones previas se me hace imposible objetarla y dejo de presente que se cree que en juramento estimatorio se está basando en el pago de cánones de arrendamiento de un contrato que según los hechos no se ha terminado dicho lo anterior el simple contrato presta merito ejecutivo y no es necesario que se decrete como daño en este proceso, dicho lo anterior por no tener claridad de esto s eme hace imposible objetarlo.

NOTIFICACIONES.

EL SUSCRITO ABOGADO oficina 201 centro comercial la 13 de la ciudad de Ibagué – Tolima.
CEL. 304.468.9816 al email d.r.mabogado@gmail.com

LAS SEÑORA EN MARTHA SOE ZULUAGA en la mz 6 casa 5 santa cruz de santa barbara y
su email martha13298@hotmail.com Y JOHANA RAMIREZ en la Carrera 2 N 13-03 y email
joharazu@outlook.es.

LA SEÑORA MARINA RODRIGUEZ DE ZALAZAR mayor de edad identificada con C.C. N°
28.716.977 en la carrera 9 calle 44-79 apt 1 barrio limonar sector 5 o al correo electrónico que
aparece en la demanda de reconvención

APODERADO DE LA SEÑORA AMRINA RODRIGUEZ DE SALAZAR : en la información que
reposas en la demanda

Con todo respeto.



JUAN DIEGO RODRIGUEZ MARTINEZ

C.C. No. 1.110.566.392 de Ibagué
T.P. 328029 del C.S.J.