

Señor.

Juez Promiscuo Municipal de Santa Domingo, Antioquia.

E. S. D.

REFERENCIA: Restitución de Inmueble Arrendado Vivienda Urbana.
DEMANDANTE: Gloria Stella Orrego Botero.
DEMANDADO: Jennifer Quintero Agudelo.
RADICADO: 056904089001 2019 00101.
ASUNTO: Contestación a la Demanda de Restitución de Inmueble De Vivienda Urbana.

Francisco Berrio Mosquera, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía número 71.771.974, y con tarjeta profesional número 185.332 del Concejo Superior de la Judicatura - C. S. de la J., actuando como apoderado de la señora **Jennifer Quintero Agudelo**, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.017. 225. 044, me permito presentar ante su despacho contestación a la demanda que inicio el proceso de la referencia, en los siguientes términos.

A LOS HECHOS.

De acuerdo a la numeración utilizada por la parte demandante así.

PRIMERO: Es cierto, entre la demandante y mi poderdante en fecha 22 de febrero de 2019, se celebró Contrato de Vivienda Urbana, de un inmueble ubicado en la Carrera 17 numero 015 - 053, situado en la calle Ayacucho.

SEGUNDO: Es parcialmente cierto, conforme al contrato "**LM 39064 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**" de fecha 22 de febrero de 2019, la señora demandante es la Arrendadora, y mi poderdante la arrendataria, y el inmueble se encuentra ubicado en la dirección anotada en el numeral primero, respecto a los linderos no me consta, no me es

posible conocer los propietarios de los inmuebles de alrededor, pues al contrato no se aportó un certificado de linderos de catastro municipal, es deber de la demandante probarle al juez, y por ultimo a lo que respecta al valor del canon de arrendamiento, duración del contrato y fecha en que comenzaba, y fecha de pago del canon mensual es como se pactó en el contrato referido.

TERCERO: No es cierto, mi poderdante no incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento, en la forma como se pactó en el contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y menos está en mora de los cánones de arrendamiento de lo mese de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, y noviembre, por valor de trescientos cuarenta mil (340.000) pesos cada uno, por las siguientes razones, para el primero (1) de mayo (05) de 2019, la señora, Jennifer Quintero Agudelo, en su calidad da arrendataria desocupo el bien inmueble, porque, este presentaba problemas de humedad en la casa, en lo que respecta a los cuartos donde se dormía, también se presenta humedad en los dos baños, uno de estos está en un cuarto, igual en los closet o guarda ropas, humedad que volvía la pared sucia como untadas de mugre de color negro, y producía mal olor el cual se extendía por toda la casa causando un mal ambiente, no se podía disfrutar de un aire puro, este problema con llevo a que las pertenencias como ropa, zapatos, y demás prendas personales de la familia, y tendidos de cama se llenaran de hogos, y moho y se deterioraban. Ese ambiente antihigiénico genero problemas de salud a la hija de cuatro años de mi apoderada, y a ella misma como a su esposo. Todo lo anterior hizo imposible habitar la casa, se vio en la obligación por motivos de salud, motivos de ambiente sano, motivos de higiene, y motivos de proteger las pertenencias o patrimonio dela familia, hacer entrega del inmueble a la señora Gloria Estella Orrego Botero en calidad de arrendadora. **Pero dejando muy claro que además la señora demandante por vía celular acepto la terminación ordinaria por parte de la demandada,** por un vicio culto de mal estado de la casa, como es la humedad descrita anteriormente, vicio que, no fue puesto en conocimiento a la arrendataria, ni verbalmente, ni escrito en las cláusulas estipuladas del contrato **"LM 39064"** con un agravante de que la señora, Gloria Estella Orrego Botero lo sabía desde antes, porque no solo a mi poderdante se lo oculto o lo calló, **sino también a anteriores arrendatarios, como a los señores, Gerardo Sánchez Reales, y Cecilia Zapata López,** quienes la hicieron citar a la Inspección Municipal del

Municipio de Santo Domingo, Antioquia, para solucionar dicho conflicto su citado por el mal estado de la casa arrendada. De tal forma que se solicitó a la inspección una constancia de las citaciones a la inspección, la cual reza:

“INSPECCION DE POLICIA SANTO DOMINGO”

“TRD 1250”

“HACE CONSTAR”

“Que en varias ocasiones desde el año 2018, los ciudadanos Gerardo Sánchez Reales, Cecilia Zapata López y Jennifer Quintero Agudelo, han acudido a este despacho con el objetivo de buscar soluciones, frente a un contrato de arrendamiento que estos han realizado con la señora ESTELLA ORREGO BOTERO, de una propiedad ubicada en la Carrera 17 N° 15- 53, calle Ayacucho que presenta a juicio de los quejosos problemas graves de humedad, que ocasionan daños graves en la salud y en sus pertenencias.

Por lo anterior este despacho solo les ha indicado a los comparecientes, que la mejor forma de solucionar el conflicto es de manera conciliada llegando a un acuerdo con los propietarios de la vivienda, ya que el suscrito inspector no es competente en estos casos”

Obsérvese que este vicio lo sabe la demandante des del año 2018, que dos (2) personas arrendatarias anteriores se pronunciaron en Inspección de Policía por el mal estado de la casa, por lo tanto, se le hacía obligatorio, y deber de la arrendataria avisarle o comunicarle del problema de la humedad de la casa a la arrendataria siguiente Jennifer Quintero Agudelo. Este acto de silencio constituye mala fe de la demandante, mala fe que está probada condicha constancia de la Inspección.

Expuesta las razones anteriores, mi apoderada no está en la obligación de permanecer en el inmueble arrendado, y menos de pagar los valores de los cánones mensuales de los meses de mayo hasta noviembre cuando por causas ajenas a ella no pudo habitar y disfrutar o gozar de inmueble arrendado. Procedió entonces a hacer entrega de las llaves y de enviarle carta de terminación del contrato, por medio de correo certificado **472, en fecha 06 /05/ 2019**, dicho envío fue radicado con el numero RB 785020285285CO, **este envío fue recibido por la arrendadora en fecha del quince (15) de mayo consumándose así la entrega de las llaves de la casa que se había dado en arriendo.**

CUARTO: Es cierto por el momento no me ha llegado de algún centro de conciliación solicitud para conciliar, y en este proceso de restitución de inmueble no exige agotar primero la conciliación.

FRENTE A LAS PETICIONES DEL DEMANDANTE:

Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante toda vez que no le asiste el derecho invocado y ruego al señor 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: Terminación ordinaria por parte del Arrendatario o terminación o rescisión por mal estado o calidad de la cosa.

Por el desconocimiento por parte del arrendador de los derechos adquiridos por el arrendatario a través de la ley o del contrato de arrendamiento. La ley en la definición del contrato de arrendamiento consagra que por parte del arrendador este se obliga a **conceder el goce** del inmueble arrendado destinado a vivienda urbana. Significa pues que, para ese goce en el inmueble, este, debe estar en unas condiciones aptas para habitarlo, esto es que tenga una loza o techo y paredes pintadas, que no permitan filtraciones de aguas lluvias o de fugas de agua de alcantarillado o acueductos que las humedezcan, que permanezcan secas y su pintura fresca resplandeciente, generando un buen olor o ambiente agradable seco y fresco. En Contrario a estas condiciones entrego la casa la arrendadora, un bien inmueble con problemas de humedad de paredes, y techo o cielo raso por filtraciones de aguas que pueden ser de lluvias o provenientes de alcantarillado o acueducto del segundo piso, **causando deterioro de ellas, y la pintura cambia su composición y su color en negro por causa de moho y hongos, causando mal olor**, en estas condiciones inhabitables fue que la señora, Gloria Estella Orrego Botero en su calidad de arrendadora, le entrego la casa a la Doctora de medicina, Jennifer Quintero Agudelo, en calidad de arrendataria. **Condiciones que hacen imposible el goce.**

Teniendo en cuenta lo anterior, estaríamos frente a un desconocimiento por parte de la arrendadora de los derechos reconocidos a la arrendataria por la ley o contractualmente. Porque, si bien, el contrato **"LM N° 39064 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA"** en fecha 22 de

febrero de 2019, en la cláusula segunda (2ª), numeral primero (1º) de las **“Obligaciones del arrendador: 1-”** reza lo siguiente **“El arrendador se compromete a entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales que se convengan”**, pero el hecho que se pone de presente que demarca el incumplimiento de la ley, y en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana es el siguiente: **“El arrendador se compromete a entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio.”** Lo que no hizo la señora Gloria Estella Orrego Botero en su calidad de arrendadora, como se dejó anteriormente estipulado no entrego un bien inmueble en buen estado, si no en mal estado.

De tal forma que se solicitó a la inspección una constancia de las citaciones a la inspección, la cual reza,

“INSPECCION DE POLICIA SANTO DOMINGO”

“TRD 1250”

“HACE CONSTAR”

“Que en varias ocasiones desde el año 2018, los ciudadanos Gerardo Sánchez Reales, Cecilia Zapata López y Jennifer Quintero Agudelo, han acudido a este despacho con el objetivo de buscar soluciones, frente a un contrato de arrendamiento que estos han realizado con la señora ESTELLA ORREGO BOTERO, de una propiedad ubicada en la Carrera 17 N° 15- 53, calle Ayacucho que presenta a juicio de los quejosos problemas graves de humedad, que ocasionan daños graves en la salud y en sus pertenencias.

Por lo anterior este despacho solo les ha indicado a los comparecientes, que la mejor forma de solucionar el conflicto es de manera conciliada llegando a un acuerdo con los propietarios de la vivienda, ya que el suscrito inspector no es competente en estos casos”

Obsérvese que es el mismo inmueble arrendado, y que este vicio lo sabe la demandante des del año 2018, que dos (2) personas arrendatarias anteriores se pronunciaron en Inspección de Policía por el mal estado de la casa, por lo tanto, se le hacía obligatorio, y deber, de la arrendataria avisarle

o comunicarle del problema de la humedad de la casa a la arrendataria Jennifer Quintero Agudelo.

Este acto de silencio constituye mala fe de la demandante, mala fe que está probada condicha constancia de la Inspección.

Tal mal estado establece la existencia de un vicio oculto que hace **imposible el goce del bien** por parte de la arrendataria, con una característica especial como es la siguiente que existió al tiempo del arrendamiento, de tal manera que por ese vicio la cosa arrendada no sirvió para su uso natural perfectamente para vivienda familiar de su familia, de manera que si el vicio lo hubiera conocido la arrendataria no hubiera arrendado por ningún precio la casa.

En una de las pruebas documentales que se aportaran en el presente expediente de contestación, en el acápite de pruebas de muestran, que el vicio referido en el inmueble arrendado lo **conocía o sabía de su existencia, la señora Gloria Estella Orrego Botero en su calidad de arrendadora**, a pesar de haber tenido conocimiento del vicio en el momento de suscribir el contrato de arrendamiento de vivienda urbana con la señora, doctora de medicina, Jennifer Quintero Agudelo, **lo calló o permaneció en silencio**, no se lo puso en conocimiento. Pues así también lo demuestra el contrato suscrito **"LM 39064 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA"** en fecha **22 de febrero de 2019**, en ninguna de sus cláusulas pactadas o en el documento escrito está consignado y descrito el problema de humedad que soportaba la casa arrendada, sea que el arrendador conociese el mal estado de la casa al tiempo del contrato. Y que al igual este vicio oculto no fue detectado por la arrendataria en el momento de suscribir el contrato de arrendamiento, previamente de haber hecho un reconocimiento interno de la casa porque esta estaba recién pintada. Frente al mal estado y la mala calidad de la casa arrendada imposibilitó el uso de esta para vivienda familiar, en tales condiciones **el arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada.**

A pesar de los varios avisos por parte de la arrendataria del mal estado de la casa o bien inmueble, la arrendadora no dio solución para mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. La arrendadora deberá,

4
25

durante todo el arriendo, mantener la cosa arrendada realizando las reparaciones necesarias, estos arreglos son aquellos que tienen por finalidad hacer habitable y dar mayor comodidad a una vivienda, el arrendador por lo general deberá **garantizarle el uso y el disfrute al arrendatario, de tal manera que, si el vicio imposibilita dicho disfrute, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento.**

Se presentó entonces los hechos materiales de mal estado en el inmueble arrendado, que con llevaron a un incumplimiento por culpa de la arrendadora en la entrega de la cosa a la arrendataria, porque no entrego un inmueble en buen estado para el uso conferido. **La entrega no se cumple únicamente con el solo hecho de entregar el inmueble en la fecha convenida, sino que además de be de ir acompañada de que la cosa (casa) este en buenas condiciones de sanidad o higiene y ambientales, y en buen estado en sus obras civiles, es decir, apta para habitarla, y tal condiciones faltaron antes de suscribirse el contrato "LM 39064 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA" en fecha 22 de febrero de 2019, por tal razón la arrendataria podía desistir de este contrato por incumplimiento en la cláusula segunda (2ª), numeral primero (1º) de las "Obligaciones del arrendador", y de la cláusula séptima (7ª) numeral 3º de la "Terminación por parte del arrendatario" la cual consagra "el desconocimiento por parte del arrendadora de derechos reconocidos al arrendatario por la ley o contractualmente". Que definitivamente desconoció la arrendataria.**

SEGUNDA: Inexistencia de la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Por las facultades otorgadas por la ley de arrendamiento de vivienda urbana, mi poderdante ejerció el derecho a la terminación del contrato suscrito **"LM 39064 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA" de fecha 22 de febrero de 2019, debido al mal estado o calidad de la cosa que le impedía hacer de ella el uso para que ha sido arrendada.** así que el primero (1) de mayo (05) de 2019, la señora, Jennifer Quintero Agudelo, en su calidad da arrendataria desocupo el bien inmueble, y en consecuente le hizo entrega de una carta de terminación del contrato y de las llaves del inmueble, ubicado en la carrera 17 N° 15 – 53 en el municipio de Santo Domingo, Antioquia, a la señora, Gloria Estella Orrego Botero, en su calidad de arrendadora, por medio de **correo certificado 472, en fecha**

06 /05/ 2019, dicho envío fue radicado con el numero RB 785020285CO, **este envío fue recibido por la arrendadora en fecha del quince (15) de mayo consumándose así la entrega de las llaves de la casa que se había dado en arriendo.** Significa que para el mes de mayo hasta el mes de noviembre o que desde el 1º de mayo no existía una relación contractual de arrendamiento de vivienda urbana entre la señora Jennifer Quintero Agudelo, en calidad de arrendataria, con la señora Gloria Estella Orrego Botero, en calidad de arrendadora, y menos por que no estaba la arrendataria disfrutando de la casa habitándola en los meses relacionados, la desocupo por su mal estado para vivienda urbana con aceptación de la arrendataria en comunicación por vía celular. Lo anterior de termina que no puede haber o surgir cánones de arrendamiento y por ende valores por pagar de los meses de mayo hasta noviembre por que se había dado por terminado el contrato referido.

TERCERA: Inexistencia de Restitución del inmueble.

Frente al mal estado de la cosa arrendada o si la mala calidad del bien imposibilita el uso de esta, el arrendatario tiene derecho al cese del contrato de arrendamiento, de tal manera que la señora, Jennifer Quintero Agudelo, en su calidad de arrendataria desistió del contrato de arrendamiento "LM 39064 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA" de fecha 22 de febrero de 2019, y para el primero (1) de mayo (05) de 2019, la señora, Jennifer Quintero Agudelo, en su calidad da arrendataria desocupo el bien inmueble ubicado en la carrera 17 N° 15 – 53 en el municipio de Santo Domingo, Antioquia, y en consecuente le hizo entrega de las llaves, a la señora, Gloria Estella Orrego Botero, en su calidad de arrendadora, por medio de **correo certificado 472, en fecha 06 /05/ 2019**, dicho envío fue radicado con el numero RB 785020285CO, **este envío fue recibido por la arrendadora en fecha del quince (15) de mayo consumándose así la entrega de las llaves de la casa que se había dado en arriendo.** La señora arrendataria había podido no recibir el envío al correo certificado 472, o había podido recibir el envío y devolver las llaves por correo certificado en señal que no aceptaba la entrega de las llaves, pero la arrendataria se quedó con las llaves, desde la fecha de entrega el 15 de mayo hasta el día de hoy.

Para que el Fallador se haga a una sana critica de la buena fe de mi poderdante, es fundamental poner en conocimiento los siguiente hechos que se dieron vía celular, en aplicaciones de wasap entre la arrendataria y

la arrendadora, como, es que, previo al envío de las llaves por correo certificado, en días anteriores ya le había puesto en conocimiento de la humedad, **des pues mi poderdante decide para el día 28 y 29 de abril de 2019 comunicarle del vicio de humedad o del problema a la arrendadora por medio de vía celular con la aplicación de wasap comunicándole lo siguiente:** “buenas tardes, doña estella...Era para informarle que desocupare la casa...Debido que la humedad a y a todos los hongos mi esposo y mi hija están teniendo problemas de salud...Ademas de que se me esta dañando todo porque leda de esos hongos. Yo ya le había comentado la situación...Y es evidente que esta justificada la razón por la que voy a desocupar...En cuanto al contrato, yo leí y hay una causal la cual apoya que desocupe por ese motivo de igual forma averigüe con mi abogada y me dijo que no había ningún problema por lo del contrato. De aquí al sábado estamos desocupando la casa. Ese hongo que tiene la casa da neumonía...Y mi esposo y la niña han estado utilizando hasta inhaladores. Gracias.”

Buenos días... Doña estella, necesito que me conteste por favor para saber cómo hacemos con las llaves de la casa”

A la propuesta o comunicación hecha por mi apoderada en su calidad de arrendataria, la señora Gloria Estella Orrego Botero en su calidad de arrendador, contesto lo siguiente por la misma vía de celular en aplicación WASAP:

“Buenos días Me dice hora Día de entrega Yo las recibo!

Muchas gracias”

Ante la respuesta de la arrendadora, mi poderdante le contesta lo siguiente:

“Listo. Gracias a ud.”

Mi poderdante en su calidad de arrendataria, para el día tres (3) de mayo, llamo por vía telefónica, y a la vez envió un comunicado vía wasap a la arrendadora, de la siguiente forma: “Buenas noches...para que nos haga el favor de recibir las llaves...Mañana más o menos a las 5 de la tarde” “muchas gracias”, Pero esta se negó a recibirlas, ante tal negativa de la arrendadora mi apoderada se dirigió a la Inspección Municipal de Santo Domingo, Antioquia, y exponiendo el caso, el Inspector le asesoro diciéndole que intentara hacerle entrega de las llaves personalmente, fue entonces cuando el esposo de la arrendataria, señor Juan pablo Madrid Valle, identificado con cedula de ciudadanía número, 1.035855229, fue

donde la arrendadora personalmente, la cual departía en un negocio del municipio de Santo Domingo, Antioquia para hacerle entrega de las llaves del inmueble que estuvo en arriendo, pero la arrendadora volvió anegarse a recibir las llaves.

Siguiendo las instrucciones del Inspector de la inspección de Santo Domingo, Antioquia, procedió entonces a hacer entrega de las llaves por medio de correo certificado 472, en fecha 06 /05/ 2019, dicho envío fue radicado con el número RB 785020285285CO, este en vivo fue recibido por la arrendadora en fecha del quince (15) de mayo consumándose así la entrega de las llaves de la casa que se había dado en arriendo.

Se pretende demostrar con esta conversación vía celular aplicación Wasap, que la señora arrendadora **acepto la terminación ordinaria del contrato por parte de la arrendataria.**

CUARTA. Inexistencia de causa invocada y de consignación de pago.

Desde la fecha del 1º de mayo de 2019 no existe relación contractual entre la señora arrendataria, y la señora arrendadora, por lo tanto no se cusan ningún valor de cánones de arrendamiento del contrato **“LM 39064 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA” de fecha 22 de febrero de 2019**, por terminación en las facultades otorgadas por la ley de arrendamiento de vivienda urbana y por el contrato a la arrendataria, y además teniendo en cuenta que la arrendataria acepto por vía telefónica la terminación del contrato referido, no debiéndose cánones de arrendamiento por las razones expuestas y en las demás excepciones propuestas precedentes o anteriores, no tiene obligación de consignar el valor de los cánones adeudados de los meses de mayo hasta noviembre que afirma la demandante en la pretensión tercera del acápite de las pretensiones de la demanda.

Lo anterior con lleva, de que no le asiste razones a la demandante para que pida al juez, de que mi poderdante se le desconozcan los principios al debido proceso, a la defensa, a la contradicción y al acceso a la administración de justicia, es decir, de ser escuchado por el presente juez competente. Al contrario, mi poderdante ha dejado muy claro en que se evidencia la presencia de dudas en relación al contrato **“LM 39064”** este ya no tiene efectos jurídicos, por haberse terminado, y por las demás razones expuestas en la contestación de los hechos, y las excepciones propuestas, por lo cual no debe exigírsele a la arrendataria para poder ser oída dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la

consignación de los cánones supuestamente adeudados. Hacer lo contrario vulnera los derechos fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia de la demandada, según la Corte Constitucional, en sentencia **Sentencia T-1082/07**, dice “en la medida que las circunstancias fácticas en las que se desarrolla el caso concreto, no encajan dentro del supuesto de hecho de la norma cuyas consecuencias jurídicas se pretenden aplicar”. A partir de un análisis detallado de las pruebas, la Sala constató que en este caso hay serias dudas sobre la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado, lo cual trae como resultado que, en esta oportunidad por las particularidades del caso no deban aplicarse los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC por cuanto no existe certeza sobre la presencia de uno de los presupuestos fácticos de la norma cuyas consecuencias jurídicas se pretenden atribuir.”

Continua la corte diciendo que “Acorde con los anteriores planteamientos, no es posible que los jueces extiendan consecuencias jurídicas a supuesto de hecho que no están contenidos en la norma que pretenden aplicar pues están desbordando de manera flagrante sus facultades constitucionales y legales. De tal suerte que, entender que la carga procesal establecida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC debe extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, ya sea porque han sido alegadas razonablemente por las partes o, porque el juez así lo constató de los hechos que se encuentran probados, violaría las disposiciones constitucionales, en especial, aquellas que consagran el derecho fundamental al debido proceso y al acceso a la administración de justicia entre otros.

Acorde con los anteriores planteamientos, no es posible que los jueces extiendan consecuencias jurídicas a supuesto de hecho que no están contenidos en la norma que pretenden aplicar pues están desbordando de manera flagrante sus facultades constitucionales y legales. De tal suerte que, entender que la carga procesal establecida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC debe extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, ya sea porque han sido alegadas razonablemente por las partes o, porque el juez así lo constató de los hechos que se encuentran probados, violaría las disposiciones constitucionales, en especial, aquellas que consagran el derecho fundamental al debido proceso y al acceso a la administración de justicia entre otros. De ahí que sea posible afirmar que en éstas circunstancias no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído, prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente

adeudados, toda vez que no se encuentra plenamente demostrado la existencia del presupuesto básico para la aplicación de la norma, esto es, el respectivo contrato de arrendamiento.”

Entiendo, que mientras surjan dudas en el contrato de arrendamiento en contra del arrendador, y en vez se activan son derechos de ley o contractuales para el arrendatario, para contraponerlos contra el demandante arrendador, desvirtúa o pone en duda los hechos y pretensiones de la demanda, con llevando a que el arrendatario demandado sea escuchado por el juez competente.

Por último, la Corte Constitucional en la sentencia C – 886 de 2004 declaró exequible la expresión contenida en el artículo 37 de la Ley 820 de 2003 “el demandado deberá presentar la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios”, con la condición de que se entienda que es efectiva únicamente cuando la causal que se invoca para la restitución del inmueble es la que establece el artículo 22 inciso 2 de la Ley 820 de 2003, el cual hace referencia a una de las causales de terminación del contrato por parte del arrendador. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

En consecuencia, el artículo 37 de la Ley 820 de 2003 quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 37. PAGO DE SERVICIOS. El demandado deberá presentar la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios siempre que, en virtud del contrato haya asumido la obligación de pagarlos. En este caso, para poder ser oído, deberá presentar los documentos correspondientes que acrediten su pago.

Solamente es en este evento que surge la obligación para el arrendador presentar prueba para ser oído en el proceso de restitución.

QUINTA: SIN EFECTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO “LM 39064 en fecha 22 de febrero de 2019”

A partir del **28 y 29 de abril de 2019** se dejó sin efecto el contrato referido entre mi poderdante y la demandante, porque la señora, Gloria Estella Orrego Botero, le acepto la terminación ordinaria o unilateral del contrato a la señora Jennifer Quintero Agudelo, y en segundo lugar por la facultad conferida por la ley de arrendamiento, y del contrato de arrendamiento.

Aceptación que quedo clara y precisa de la conversación por vía celular en aplicación Wasap, en la cual se da lo siguiente:

“buenas tardes, doña estella...Era para informarle que desocupare la casa...Debido que la humedad a y a todos los hongos mi esposo y mi hija están teniendo problemas de salud...Ademas de que se me esta dañando todo porque leda de esos hongos. Yo ya le había comentado la situación...Y es evidente que esta justificada la razón por la que voy a desocupar...En cuanto al contrato, yo leí y hay una causal la cual apoya que desocupe por ese motivo de igual forma averigüe con mi abogada y me dijo que no había ningún problema por lo del contrato. De aquí al sábado estamos desocupando la casa. Ese hongo que tiene la casa da neumonía...Y mi esposo y la niña han estado utilizando hasta inhaladores. Gracias.”

Buenos días... Doña estella, necesito que me conteste por favor para saber cómo hacemos con las llaves de la casa”

“Buenos días Me dice hora Día de entrega Yo las recibo!

Muchas gracias”

Ante la respuesta de la arrendadora, mi poderdante le contesta lo siguiente:

“Listo. Gracias a ud.”

SEXTA: Las estipulaciones que contiene el contrato serán que conforme a las normas civil y las previstas en el, correspondan a su esencia y naturaleza. Ellas disponen las causas por las que el contrato de arrendamiento se dará por terminado.

La ley 820 del 2003 en sus disposiciones del CAPITULO III OBLIGACIONES DE LAS PARTES consagra en su artículo 8º “OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR” entre ellas está en que el arrendador debe entregar en el momento de celebrar el contrato el bien inmueble en buen estado de servicios, seguridad y sanidad. En otras de las disposiciones del CAPITULO VII. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Consagra en su ARTÍCULO 24. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO, entre las causales contempladas para pedir la terminación del contrato de arrendamiento se encuentra la del numeral tercero que reza “El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.”

La misma norma consagra que aplican las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II Título XXVI, Libro del Código Civil, y remitiéndonos al código Civil en sus disposiciones en el Capítulo II De las Obligaciones del Arrendador en el Arrendamiento de Cosas” en su ARTICULO 1982. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, consagra en el numeral 1º a entregar al arrendatario la cosa arrendada. Se deduce por el numeral 2º que es en buen estado, en aras de que este reza “A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada” significa que si tiene que velar el arrendador porque la cosa este durante el transcurso del contrato en buen estado es porque la debe entregar en buen estado el inmueble para habitarla y así cumplirse el fin para lo cual fue arrendado. En la misma disposición en el Capítulo II De las Obligaciones del Arrendador en el Arrendamiento de Cosas del Código Civil, en su artículo 1990 “TERMINACION O RESICION POR MAL ESTADO O CALIDAD DE LA COSA, dice, que, el arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Precisamente el contrato del “LM 39064 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA” de fecha 22 de febrero de 2019, contempla en sus cláusulas disposiciones transcritas de la ley 820 de 2003, que a su vez es la voluntad de las partes en la relación contractual, y ellas disponen las causas por las que el contrato de arrendamiento se dará por terminado, y en esas causas facultadas por la arrendadora derivada de su voluntad consignadas en el contrato, y en la ley, la señora, Jennifer Quintero Agudelo, en su calidad de arrendataria, dio por terminado el contrato de arrendamiento.

SEPTIMA: Que se condene a la demandante al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

INEXISTENCIA DE PETICION ESPECIAL.

Precisamente se ha dejado claro en pronunciamientos anteriores que mi apoderada en el ejercicio de sus derechos consagrados en la ley de arrendamiento de vivienda urbana, y en el Código Civil estaba facultada para dar por terminado de forma ordinaria el contrato “LM 39064 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA” de fecha 22 de

8

febrero de 2019, por el incumplimiento o violación de sus derechos como arrendataria. Y ha demás haciéndole entrega del inmueble en las razones expuestas anteriormente, en una por vicio de la cosa, y, dos, por aceptación de la terminación ordinaria por parte de la arrendadora.

Y desde otras razones jurídicas, sobre los alcances de la "petición especial" invocada, esta es genérica en el sentido de que no especifico que bienes eran para embargar y secuestrar, separando los bienes inembargables con templados en el CGP mediante la invocación del artículo 594 Del CGP, tal significancia, debe entenderse dentro del contexto limitativo de los bienes inembargables que prevé los numerales 7, 8, 10, 11,12, 15 del Artículo 594 del C. G. de. P., esto es, no podrán retenerse:

"Las condecoraciones y pergaminos recibidos por actos meritorios.

Los uniformes y equipos de los militares.

El televisor, el radio, el computador personal o el equipo que haga sus veces, y los elementos indispensables para la comunicación personal, los utensilios de cocina, la nevera y los demás muebles necesarios para la subsistencia del afectado y de su familia, o para el trabajo individual. Se exceptúan los bienes suntuarios de alto valor.

El combustible y los artículos alimenticios para el sostenimiento de la persona y de su familia durante un (1) mes.

Las mercancías incorporadas en un título-valor que las represente, a menos que la medida comprenda la aprehensión del título."

Se presenta entonces una limitación y ejercicio de las normas invocadas por parte de la demandante, porque igualmente el código CGP consagra que bienes son inembargables a favor de la demandada.

No obstante, lo anterior, y aunque el artículo 2000 no lo mencione, consideramos que las pertenencias personalísimas del arrendatario, es decir, aquellas como su ropa, documentos, títulos profesionales, etc. que son inherentes a su dignidad, no son embargables por la ley. Ahora, no obstante, en apariencia, al no estar reglada esta "retención", su operación pudiere entenderse como absoluta para el arrendador, no existe nada más engañoso para traspasar los límites de la Constitución Política con la violación al derecho a la dignidad razón por la cual su ejercicio debe ser muy cuidadosamente implementado:

No puede retenerse el televisor, el equipo de sonido, el computador, el iPad, el teléfono móvil, la nevera, los utensilios de cocina, las camas, las

herramientas de trabajo, la estufa, las cunas de los niños, como tampoco el combustible y alimentos, y los demás considerado de necesidad para la subsistencia.

Con todo lo anterior expuesto, en esa forma como pidió la demandante, embargos y secuestros sobre los bienes de la demandada, no pueden ser decretados ni practicasen en ninguna etapa del proceso, el embargo y secuestro invocado en la petición especial, porque o sin hacer una diferenciación de los bienes embargables de los inembargables, es decir que conforme al artículo 384 n° 7 del CGP, y artículo 2000 del C. C, también debió haber citado el artículo 594 del CGP, en aras de que dicha solicitud sobre bienes no la puede hacer en absoluto porque está supeditada a la limitación de otros bienes protegidos por la Honorable Corte, y el no hacer esta diferenciación invocando los dos artículos del Código General del Proceso considero que no le asiste el derecho de concederle la "petición especial" en ninguna etapa procesal, porque el juez no puede presumir que el demandante está diferenciando cuales bienes no y cuales si, sino que el demandante que lo tenía que diferenciar era invocando las dos normas procesales del CGP, con respecto al asunto.

PRUEBAS

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

1º 11 Fotos del inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 17 N° 15-53, calle Ayacucho, municipio de Santo Domingo, Antioquia.

Con ellas se pretende demostrar el estado interior de la casa arrendada, respecto a sus cuartos, y baños, pintura, Y la loza que hace de techo.

2º Copia de "RECIBO DE CAJA MENOR N°" "CIUDAD Sto Domingo. 06 05 2019 \$8000, Concepto Sra: Gloria Estella Orrego Sto Domingo Ant", con un Stiker Cliente a herido el cual tiene como radicado RB785020285C0. Un folio.

3º Copia de documento de entrega "SERVICIOS POSTALES NACIONALES S. A NIT 900.062.917-9, "PROMEDELLIN NOR-OCCIDENTE", "3000 076" por el servicio postal 472, y de recibido por la arrendadora. un folio

4º Copia de carta de aviso de terminación del contrato. un folio.

5º Copia de "CONSTANCIA INSPECCION DE POLICIA SANTO DOMINGO TRD 1250", un folio.

6º Declaración Extra juicio de fecha febrero 14 de 2020 por Blanca Cecilia Zapata López, con cedula 43.796 714, ante la Notaria Única del Circulo DE Santo Domingo, (ANT.), un folio.

7ª CD, que contiene video de funcionaria del correo certificado 472, embalando las llaves del inmueble referido para hacer entrega de la encomienda.

TESTIMONIALES:

Ruego, señor juez, se llame a dar testimonio a la **señora Sofía Botero**, madre de la demandante, domiciliada en la siguiente dirección, Calle 12 número 16 -17, Santo Domingo, Antioquia, para que rinda testimonio sobre el hecho que le consta que recibió las llaves del inmueble referido ubicado en la siguiente dirección Carrera 17 N° 15- 53, calle Ayacucho, municipio de Santo Domingo, Antioquia.

Ruego, señor juez, se llame a dar testimonio a la señora, **Rubiela Amparo Monsalve**, identificada con la cedula de ciudadanía número 22069262, con dirección de trabajo en la Carrera 16 N° 14- 40, para que rinda testimonio sobre el hecho que le consta que le hizo entrega personalmente de las llaves del inmueble referido ubicado en la Carrera 17 N° 15 – 53, calle Ayacucho, municipio de Santo Domingo, Antioquia, a la señora, Sofía Botero, madre de la demandante, domiciliada en la siguiente dirección Calle 12 número 16 -17, Santo Domingo, Antioquia.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Señor, Juez me permito solicitar interrogatorio de parte, para que decrete y ordene la citación de la señora; Gloria Estella Orrego Botero, demandante en el proceso de la referencia, con el objeto de que en la audiencia fijada

por el despacho sirva absolver el cuestionario que presento por escrito en pliego abierto. En el evento que la mencionada señora no asista a la audiencia, sede a la renuencia a responder y las respuestas evasivas, en tal caso solicito que se declare cierto los hechos susceptibles de prueba de confesión, conforme lo consigna el artículo 205 del CGP.

Con la presente diligencia me propongo constituir prueba de confesión de la mencionada señora respecto del Contrato de Arrendamiento Escrito "LM N° 39064 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA" respecto del mal estado de inmueble arrendado, respecto de la terminación ordinaria del contrato de arrendamiento, y de la aceptación por parte de la señora Gloria Estella Orrego Botero de la terminación ordinaria del contrato de arrendamiento.

INSPECCION OCULAR Y PERITAZGO.

Señor, Juez, solicito, y se decrete, si lo requiere o considera, se sirva practicar una inspección judicial en el inmueble situado en la siguiente dirección: Carrera 17 numero 015 – 053 con calle Ayacucho, municipio de Santo Domingo, Antioquia, cuyos linderos son según como los describe la demandante. Para que Usted señor Juez deje constancia de los siguientes hechos: problemas de humedad en la casa en lo que respecta a los cuartos donde se dormía, también se presentaba humedad en los baños que estaban en los dormitorios, como en los closets o guarda ropas, humedad que volvía la pared sucia como untadas de mugre de color negro, y producía mal olor, producto del moho que a su vez son producidos por hongos, el olor se extendía por toda la casa causando un mal ambiente. Me resuelvo señalar nuevos hechos en el momento que se practique esta inspección ocular, hechos que pueden estar relacionados con los anteriores directamente, o indirectamente.

Indirectamente, puede suceder que, para el caso del inmueble, relacionado, este lo hayan pintado, o realizado arreglos que lo hagan ver en buen estado. Lo que significa que surge un hecho relevante como es de que la señora demandante recibió el bien inmueble, porque penetro en el mismo ejerciendo la tenencia.

De igual forma solicito que se efectuó un peritazgo del bien inmueble ubicado en la Carrera 17 N° 15- 53, calle Ayacucho, municipio de Santo Domingo, Antioquia, para que se verifique o de cuenta de la realidad del objeto de estudio teniendo como fundamento las condiciones de humedad, higiene y sanitarias de que se compone su saber.

Solicito al despacho que el perito se nombre de la lista de auxiliares de justicia.

PROCESO Y COMPETENCIA

Sigue siendo suya, Señor Juez. Por estar este proceso bajo su tutela judicial.

ANEXOS.

Anexo poder a mi favor, copia de este escrito para archivo del juzgado, copia de CD medio magnético con contenido de la contestación de la demanda, copia de solicitud de interrogatorio, cuestionario de interrogatorio de parte en sobre cerrado, y foto copia de documentos que contienen conversaciones vía celular en aplicación WASAP.

NOTIFICACIONES.

Téngase como lugar para las notificaciones la siguientes.

El suscrito en la Calle 50 N° 46 – 36, Edificio Furatena, oficina 1002, piso 10, Medellin, Antioquia, Centro.

Correo electrónico: frisko555@gmail.com

Teléfono. **310 381 2843.**

La Demandada en la nueva dirección de residencia: Carrera 016 numero 017 – 025, Municipio de Santo Domingo, Antioquia.

Al suscrito apoderado de la demandante en la calle 55 N ° 42 – 47, Medellin, Antioquia.

La Demandante en la Calle 49 N° 48 – 27, del Municipio de Cáceres, Antioquia. Correo electrónico: gloriastellabotero@gmail.com

AUTORIZACION.

Señor, Juez, del Juzgado Promiscuo de Santo Domingo, Antioquia, de manera muy respetuosa le comunico que autorizo a la demandada, señora Jennifer Quintero Agudelo, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.017. 225. 044, y a los ciudadanos, Gilberto Valderrama Higueta, y Lina María Mejía Cortes, identificado con las cédulas de ciudadanía números, 15.286.346, y 1044101412, para que presenten el expediente de contestación de la demanda, y demás documentos que se requiera, le entreguen copia de recibido, le den información y entrega de copia de auto del trámite procesal respectivo en el proceso, cuando en calidad de apoderado elija a cualquiera de ellos.

Del Señor Juez,

Atentamente,

Recibido hoy febrero
19 2020 hora: 2:54 P.M.
entrega a: Francisco
Berrio Mosquera C.C.
71.771.974 T.P. No
185.332 del C.S de
la J.


Francisco Berrio Mosquera
C.C. No. 71.771.974.
T.P. No 185.332 del C. S de la J.

