

## CONTESTACION DE DEMANDA DE ESTELLA BOHORQUEZ PDF.

jimmy arce <arcejimmyfernando@yahoo.es>

Jue 15/09/2022 15:07

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - El Cerrito

<j02pmelcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co>

REENVIO NUEVAMENTE CONTESTACION DE DEMANDA DE ESTELLA BOHORQUEZ EN 7 FOLIOS EN PDF

JIMMY FERNANDO ARCE VELA

Celular: 311-6455036



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)



Señores:  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL.  
CERRITO-VALLE



REF: OTORGAMIENTO DE PODER.

**LUZ STELLA BOHORQUEZ CASTAÑEDA**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía Nro 38.877.432 y vecina de este municipio, actuando en mi calidad de demandada dentro del proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, con radicación Nro. 2022-00259, manifiesto a usted que mediante este escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **JIMY FERNANDO ARCE VELA**, abogado titulado y en ejercicio, también mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No 6'536.812, con T.P. 105808 del C.S.J, para que inicie y lleve hasta su terminación EL TRAMITE DE CONTESTACION, DEFENSA Y DEMAS ACTOS PROPIOS DEL REFERIDO PROCESO VERBAL.

Mi apoderado queda facultado ampliamente para sustituir, reasumir, conciliar, recibir, recibir notificaciones, solicitar medidas cautelares extraprocesales y procesales , pruebas extraprocesales, adelantar todo el trámite del proceso, transigir, presentar pruebas, interponer recursos ordinarios ,de casación de anulación, presentar documentación, retirar documentación, pedir toda la documentación y/o información, interponer recursos en general y demás , conforme al artículo 77 del C.G.P

Atentamente

**LUZ STELLA BOHORQUEZ CASTAÑEDA**  
CC. 38.877.432

ACEPTO EL PODER:

**JIMMY FERNANDO ARCE VELA**  
C.C. No 6'536.812  
T.P. 105808 del C.S.J.  
Correo electrónico: arcejimmyfernando@yahoo.es

DILIGENCIA DE  
RECONOCIMIENTO DE FIRMA, HUELLA Y CONTENIDO  
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUGA  
en BUGA el 23/08/2022 a las 11:28:58



Al despacho notarial se presentó:

Luz Stella Bohorquez Castañeda  
C.C. No 38.877.432



Y declaró que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

Fernando Mauricio Rojas Figueroa

Notario Encargado

Resolución No. 09879 del 22 DE AGOSTO DE 2022 -  
SUPERINTENDENCIA NOTARIADO Y REGISTRO

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUGA - Colombia

PIN DE SEGURIDAD L22533999992339

Usted puede verificar este PIN en nuestra página  
WEB [www.notariasegundadebuga.com](http://www.notariasegundadebuga.com)



*Fernando*  
República de Colombia  
Fernando Mauricio Rojas Figueroa  
Notario Encargado  
Notaria Segunda del Circulo  
de Buga Valle

Señor  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE EL CERRITO-VALLE**  
E. S. D.

Referencia:  
Proceso: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

**Demandante: AMPARO DE JESUS MOLINA VELASQUEZ**  
**Demandada: LUZ STELLA BOHORQUEZ CASTAÑEDA**

**Radicado: 2022-00259-00**

**Asunto: CONTESTACIÓN DE DEMANDA CON EXCEPCIÓN DE MÉRITO O FONDO**

**JIMY FERNANDO ARCE VELA**, abogado en ejercicio, vecino de este municipio, identificado como aparece al pie de mi firma y obrando en este proceso en calidad de Apoderado de la señora: LUZ STELLA BOHORQUEZ CASTAÑEDA, me permito DAR RESPUESTA A LA DEMANDA que en su contra instauró las señoras: AMPARO DE JESUS MOLINA VELASQUEZ y frente a la cual me pronunciaré así:

#### **A LOS HECHOS:**

**PRIMERO: Si es cierto** que entre la señora AMPARO DE JESUS MOLINA VELASQUEZ y mi poderdante LUZ STELLA BOHORQUEZ CASTAÑEDA se celebró de contrato de arrendamiento con fecha de febrero 01 de 2006.

**SEGUNDO: Si es cierto**, que mi poderdante tuvo como coarrendatarios del contrato de arrendamiento a los señores: JAMES MELO GIL Y JESUS FERNELLI NAVIA GOMEZ

**TERCERO:** No es cierto. Que se pruebe la fecha y la hora en que se hicieron los requerimientos verbales de restitución del inmueble y también que se pruebe con fecha y hora en que el destinatario recibió en forma personal el mencionado documento y que también se determine cuál es la causal que invoca la señora: AMPARO DE JESUS MOLINA VELASQUEZ para dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera UNILATERAL.

**CUARTO: No es cierto.** Que se pruebe. Es muy sencillo entender que quien paga un arriendo para utilizar un inmueble espera poderle sacar el máximo provecho, y ello no es posible si el inmueble está en mal estado, daños como los que menciona la demandante de humedades, goteras, filtraciones, desprendimiento de partes de la estructura como paredes, pisos o techos provinieron de fuerza mayor o caso fortuito o

de la mala calidad de la cosa arrendada, o sencillamente también pueden ser generados por las fuertes lluvias, en los cuales no ha habido intervención de la mano del hombre como lo quiere hacer ver la señora AMPARO DE JESUS MOLINA VELASQUEZ ..

El artículo 1985 del código civil señala respecto a la obligación y responsabilidad del arrendador frente el estado de los inmuebles arrendados:

«La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de los materiales o deterioros propios del uso cotidiano del inmueble de la cosa arrendada.

En principio, el arrendador tiene la obligación de conservar el buen estado del inmueble de tal forma que permita ser utilizado en condiciones normales y sin perturbaciones.

La obligación del arrendador de mantener el buen estado del inmueble aplica en todo tipo de inmuebles o cosas arrendadas, y también lo es en el arrendamiento de vivienda urbana, como lo señala el artículo 8 de la ley 820 de 2003 en sus numerales 1 y 2.

**QUINTO: No es cierto.** Que se pruebe las horas y fechas de los requerimientos verbales.

**SEXTO: No es cierto.** Que se pruebe.

**SEPTIMO: Es cierto**, ya que las señoras FRANCY JULIETH GARCIA MOLINA Y YUDI VANESSA GARCIA MOLINA, no están legitimadas para actuar en la causa y mucho menos para hacer requerimientos de alguna índole a la demandada, según certificado de tradición Nro. 373-12479 no figuran como propietarias del inmueble como tampoco suscribieron el contrato de arrendamiento con mi poderdante señora LUZ STELLA BOHORQUEZ CASTAÑEDA.

**OCTAVO:** No es cierto que el deterioro del inmueble sea por mal estado de conservación, sino por la negligencia y descuido de la demandante al no cumplir con sus obligaciones y responsabilidades como arrendadora de mantener en buen estado la cosa arrendada.

**NOVENO: Es cierto**

.

### **A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones propuestas por el demandante, debido a que carecen de fundamento fáctico, jurídico y probatorio, tal y como se demostrara al declararse probadas las siguientes excepciones.

## **EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO**

**-FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.** Si bien es cierto que entre la señora AMPARO DE JESUS MOLINA VELASQUEZ y mi poderdante LUZ STELLA BOHORQUEZ CASTAÑEDA se celebró de contrato de arrendamiento con fecha de febrero 01 de 2006, también es cierto que la hoy demandante no está legitimada para demandar la restitución del inmueble determinado en esta demanda, pues según certificado de tradición Nro. 373-12479 en su anotación Nro. 32 aparece como titular del derecho real del dominio del inmueble objeto de restitucion la señora CALERO CARDONA LEONOR.

### **-EXCEPCIÓN PERENTORIA DE HABERSE CONFIGURADO LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.**

La demandante arguye que el inmueble presenta un deterioro ostensible, pero esto se debe al incumplimiento de la demandante con el contrato, al no asumir su responsabilidad y compromiso de realizar las reparaciones locativas que por ley le corresponden como arrendadora. El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral al tenor del artículo 1496 del C.C., lo que quiere decir que los contratantes tienen obligaciones recíprocas; dichas obligaciones una vez pactas y perfeccionado el contrato son una ley para las partes (art 1602 C.C.), luego entonces los contratantes deben allanarse para honrarlas y cumplirlas a menos que exista algún eximente de responsabilidad o como lo ha llamado la doctrina, una excusa al cumplimiento de la obligación. Pues bien, resulta que en el caso concreto que el objeto del contrato de arrendamiento consiste en que el arrendador conceda el uso y goce del inmueble a su arrendatarios, y una de sus obligaciones naturales es el salir al saneamiento y garantizar el uso y goce, obligación de la cual se depende el hecho de que el arrendador realice las mejoras necesarias del inmueble para que su arrendatario pueda gozar el inmueble sin perturbación, o embarazo alguno (ley 820 de 2003, obligaciones del arrendador), y por su parte el arrendatario obligado a pagar por ese uso y goce (ley 820 de 2003 obligaciones del arrendatario). Lo cierto es que el inmueble se recibió en regulares condiciones y mi cliente realizó el pago de la obligación, pero para el segundo mes aparecieron goteras y humedades en el inmueble, ; daños que obligaron al hoy demandado a que dejara de utilizar muchos espacios del inmueble, pues la humedad, goteras y malos olores estaban afectando al enseres propios de mi actividad como comerciante, al punto de sufrir pérdidas económicas por deterioro de televisores , equipos de sonido y demás elementos propios de la actividad comercial que desempeña mi poderdante en este inmueble.

### **-INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO.**

El contrato de arrendamiento de bien inmueble del 01 de febrero de 2006, suscrito entre las partes en litigio se encuentra vigente, y aplicable a las partes. La parte demandada, ha cumplido de manera positiva todas las obligaciones generales y específicas pactadas en el acuerdo,

motivo por el cual no hay lugar a predicar incumplimientos o causales de terminación del contrato.

#### **-BUENA FE.**

El principio de buena fe se presume en las actuaciones y gestiones, tanto de personas del orden público, como del campo privado, y debe ser demostrada su actuación contraria. En la ejecución contractual, mi poderdante ha obrado de buena fe, pues ha cumplido de manera constante y adecuada sus obligaciones, aun, cuando ha perdido comunicación directa con la arrendadora, suplió sus obligaciones de manera efectiva a través de pagos por consignación, tal cual lo solicitó la demandante, y tal cual lo permite el contrato de arrendamiento en la cláusula de formas de pago.

#### **-LA GENERICA.**

Respetuosamente solicito al Despacho, que declare las demás excepciones que aparezcan probadas durante el proceso en favor de mi mandante.

#### **PRUEBAS**

-Téngase las documentales presentadas con la demanda

-Señor Juez, sírvase recepcionar los testimonios sobre los hechos que le consten de la demanda de los señores:

- **RAUL CARVAJAL LOPEZ.** vecino del municipio de Cerrito-valle, residente en la Carrera 14 Nro. 7-91 barrio el Centro, celular 316-3234343 correo electrónico: [raulcarvajal1972@gmail.com](mailto:raulcarvajal1972@gmail.com)
- **EMILIO DELGADO SANCHEZ.** vecino del municipio de Cerrito-valle, residente en la Calle 12 Nro. 18-48 barrio la Cristalina, celular 311-7887710. No cuenta con correo electrónico

#### **COMPETENCIA Y CUANTÍA**

Sigue siendo suyo Señor Juez.

#### **NOTIFICACIONES**

- **EL DEMANDANTE Y SU APODERADO.** Conservan las direcciones tal como lo expresaron en la demanda.
- **EL DEMANDADO.** Conserva la dirección.

- **EL APODERADO:** JIMY FERNANDO ARCE VELA Las recibirá en la calle 6 Nro. 5-33 de Buga-valle, celular 311-6455036 correo electrónico **arcejimmyfernando@yahoo.es**

Con todo respeto del señor Juez,

**JIMY FERNANDO ARCE VELA**  
**C.C. 6.536.812**  
**T.P. 10.58.08 del C.S. de la J.**