



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

39

**JUZGADO 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE BOGOTÁ**  
CALLE 45 No. 13-16. PISO 3°.  
Casa de Justicia de Chapinero

**NOTIFICACION PERSONAL**

**REF. PROCESO EJECUTIVO No. 11001-41-89-033-2019-00451-00 de FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO C.C. No. 52.058.260, contra JOSE LUIS SERRANO APONTE C.C. No. 1.019.088.687 y DIEGO MAURICIO APONTE MARTIN C.C. No. 79.406.488.**

En Bogotá D.C., a los nueve (09) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), compareció a la secretaría del Juzgado 33 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Bogotá, el doctor **JHONATHAN ANDRES NIETO MARTIN** quien se identificó con la Cedula de Ciudadanía No. 80.171.379 de Santafé de Bogotá D.C. y T.P. No. 326.494 del C. S. de la Judicatura, en su condición de apoderado del demandado JOSE LUIS SERRANO APONTE como consta en el poder otorgado de fecha veintiocho (28) de febrero del hogaño, dentro del proceso de la referencia, y al cual se le notifica del auto que libró mandamiento de pago de fecha **veintiocho (28) de agosto del año dos mil diecinueve (2019)**, así como de sus correcciones, adiciones y demás. Advirtiéndole que dispone del término de ley para la contestación de la demanda y/o proponer excepciones. Se le hace entrega del respectivo traslado.

**Se le recuerda a la parte notificada que será válida la primera notificación surtida, es decir, la que en principio fue tramitada.**

En constancia firma quien comparece.

Quien se notifica,

**JHONATHAN ANDRES NIETO MARTIN (en su condición de apoderado del demandado JOSE LUIS SERRANO APONTE).**

C.C. No. 80.171.379 de Santafé de Bogotá D.C.

T.P. No. 326.494 del C.S. de la Judicatura.

Dirección: *Cra 79 #19-19 Torre 1 Apto 702.*

Teléfono: *3063934321*

Correo: *Larochela01@hotmail.com.*

Quien notifica,

**ODALHY GIRALDO MORALES**

ESCRIBIENTE

**JENNIFER JOHANA SEPULVEDA CARDOZO**  
SECRETARIA

# LUZ ALBA MARTIN MIRANDA

Abogada

J33890111  
11 MAR. 2020  
9 folios-odally  
11:50 am

Señor

JUEZ 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA

[J33pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:J33pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Calle 45 No. 13 – 16 Casa de Justicia de Chapinero

E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO NO. 2019-00451

DEMANDANTE: FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO CC 52.058.250

DEMANDADOS: JOSE LUIS SERRANO A. Y DIEGO MAURICIO APONTE M.

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

LUZ ALBA MARTIN MIRANDA, abogada, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 41.484.818 de Bogotá y portadora de la Tarjeta profesional No. 75.699 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderada judicial del señor **DIEGO MAURICIO APONTE MARTIN**, de acuerdo a poder que reposa en el respectivo expediente, quien tiene calidad de coarrendatario dentro del presente proceso, y encontrándome dentro del término legal, procedo a dar contestación a la demanda en los siguientes términos:

## I.- FRENTE A LOS HECHOS

**AL HECHO PRIMERO:** Parcialmente cierto. Se suscribió el contrato de arrendamiento en la fecha indicada, sin embargo de acuerdo a lo manifestado por el arrendatario, para el momento de entrega real y material del inmueble, este presentaba daños o mal funcionamiento en el lavaplatos, sanitario y calentador, de lo cual dio aviso a la arrendadora y hasta la fecha de entrega de común acuerdo del mismo, esto es el 10 de enero de 2019, no se solucionó ninguno, no obstante, los intentos de reparaciones realizados por el familiar (esposo de la tía de la señora arrendadora), quien fue el enviado por la arrendadora con el fin de efectuar dichas reparaciones.

Así mismo, se manifiesta que al no tener acceso al inventario de entrega del inmueble, no me consta si quedo constancia de dichas eventualidades dentro del mismo.

**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto.

**AL HECHO TERCERO:** No me consta, debe probarse. Sin embargo, en cuanto a los servicios públicos, de acuerdo a las cuentas aportadas por la demandante dentro del presente proceso, se puede constatar que los servicios cancelados por la misma, corresponden a los meses de noviembre y diciembre cuya facturación fue recibida después de la entrega del inmueble, esto es, en el mes de enero de 2019.

21

**LUZ ALBA MARTIN MIRANDA**  
Abogada

**AL HECHO CUARTO:** No me consta. Sin embargo, se informó a mi poderdante que, de manera verbal el arrendatario acordó con la arrendadora la entrega del apartamento para el día 10 de enero de 2019, evitando que se generara incumplimiento del contrato. acuerdo suscitado entre las dos partes y que para el día de la entrega del bien inmueble se encontraban como testigos la mama de la señora **FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO** y el hermano del arrendatario **DIEGO ALEJANDRO SERRANO APONTE**, siendo estas dos personas testigos en la respectiva entrega del bien inmueble arrendado.

Sin embargo, es pertinente manifestar que fui informado por el arrendatario, que la arrendadora autorizó ante la administración del conjunto residencial, para que realizara el trasteo respectivo, posterior al recibo del inmueble, el día 10 de enero de 2019, situación que se puede constatar en el libro de actas de la Compañía de vigilancia que ejerce dichas funciones en el conjunto residencial.

**AL HECHO QUINTO:** No me consta. Igualmente fui informado que el inmueble fue entregado en las mismas condiciones en que fue recibido.

Ahora bien, si la arrendadora, considero que debía efectuar el cambio de guardas, estos valores no deben ser pagados por el arrendatario ya que no se encuentran dentro del contrato de arrendamiento, por lo que deben ser asumidos por la arrendadora.

**AL HECHO SEXTO y SEPTIMO:** No me consta, debe probarse. De acuerdo a lo manifestado por el arrendatario los cánones fueron cancelados en su totalidad hasta el mes de noviembre de 2018 y el inmueble fue recibido a satisfacción por la arrendataria el día 10 de enero de 2019 en razón a la terminación del contrato de común acuerdo, por lo que considero que no se adeudan cánones de arrendamiento posterior a la entrega del inmueble.

**AL HECHO OCTAVO:** No me consta, debe probarse. De acuerdo a lo estipulado en la cláusula décimo segunda del contrato se renuncia a los requerimientos de ley, el incumplimiento del contrato debe probarse.

**AL HECHO NOVENO:** No son hechos, son apreciaciones de la parte demandante que deben ser probadas.

**AL HECHO DECIMO:** No es cierto. La arrendadora nunca requirió a mi poderdante ni verbal, ni telefónicamente y menos aún este hizo caso omiso, ni evadió ninguna responsabilidad, tanto que la única noticia que ha tenido del presunto incumplimiento fue el embargo de su salario, que al ser efectuado inmediatamente se presentó al Juzgado y se notificó de la demanda.

**AL HECHO ONCE:** Es parcialmente cierto. Si bien es cierto la cláusula se encuentra pactada dentro del Contrato de arrendamiento, debe ser probado el incumplimiento del mismo y se tiene que este se terminó por mutuo acuerdo de las partes, por lo tanto no aplica su cobro.

**AL HECHO DOCE:** No es un hecho, son pretensiones de la demandante que deben ser probadas.

# LUZ ALBA MARTIN MIRANDA

Abogada

**AL HECHO TRECE:** No me consta en cuanto a los abonos mencionados. No es cierto, en cuanto a los requerimientos, teniendo en cuenta que nunca he recibido ninguno por parte de la demandante o su apoderada.

**AL HECHO CATORCE:** Es cierto, en cuanto a la firma de contrato de arrendamiento. No me consta, en cuanto al Título ejecutivo que contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible, debe ser probado.

**AL HECHO QUINCE:** Es cierto, de acuerdo a poder anexo en la demanda.

## II.- FRENTE A PRETENSIONES.-

Me **OPONGO** a todas y cada una de las pretensiones y condenas y a que se declare a mi representado responsable del monto reclamado dentro de la demanda, por carecer de fundamento jurídico y en tal virtud recabo del señor Juez se sirva revocar el mandamiento de pago y levantar la medida cautelar, de conformidad con los hechos anteriormente mencionados y argumentos de defensa con base en los cuales propongo las siguientes excepciones

## III.- EXCEPCIONES

### 1.- LA FALTA DE TITULO EJECUTIVO - INEXISTENCIA DEL TÍTULO DE RECAUDO

Pues bien, el contrato de arrendamiento será un título ejecutivo contractual, cuando en el conste una obligación clara, expresa y actualmente exigible a favor de la arrendadora siendo claro en este caso que el mérito ejecutivo, siempre y cuando el contrato cumpla con los elementos antes vistos, lo cual claramente no ocurre en este caso y por ende hace que se materialice la excepción de falta de título, veamos:

Reiteradamente, la jurisprudencia ha señalado que los títulos ejecutivos deben gozar de ciertas condiciones formales y sustantivas esenciales.

Las formales consisten en que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación sean auténticos y emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, de un acto administrativo debidamente ejecutoriado o de otra providencia judicial que tuviere fuerza ejecutiva conforme a la ley.

Las condiciones sustanciales se traducen en que las obligaciones que se acrediten a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o del causante, sean claras, expresas y exigibles. Frente a estas calificaciones, ha señalado la doctrina, que: **Por expresa** debe entenderse cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título. En el documento que la contiene debe ser nítido el crédito, es decir que la deuda que allí aparece tiene que estar expresamente declarada sin que haya que acudir a suposiciones o interpretaciones, al punto que este requisito falta cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógico jurídicos,

43

LUZ ALBA MARTIN MIRANDA  
Abogada

considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta. **La obligación es clara** cuando además de expresa aparece determinada en el título; debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido. Y **La obligación es exigible** cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o condición. Dicho de otro modo, la exigibilidad de la obligación se manifiesta en la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido o cuando ocurriera una condición ya acontecida o para la cual no se señaló término pero cuyo cumplimiento sólo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió, y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición, previo requerimiento, requisito éste sin el cual no estamos en presencia de un título ejecutivo.

En el caso que nos ocupa es evidente que conforme lo pactado para el pago de los cánones de arrendamiento estas deben ser pagadas dentro de los 5 primeros días al vencimiento del termino pactado, tenemos que el arrendatario cumplió de acuerdo a la forma pactada, no obstante haber incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria, teniendo en cuenta que esta nunca logro efectuar los arreglos que eran de urgente necesidad teniendo en cuenta que junto con el arrendatario, vivía su esposa quien se encontraba en estado de embarazo y un niño pequeño de no más de 2 años, por lo tanto existía incumplimiento por parte de la arrendadora. El arrendatario se encontró en una situación económica delicada, y no obstante existir incumplimiento por parte de la arrendadora y con el fin de evitar el incumplimiento de su parte en el pago de los cánones de arrendamiento, convino con la arrendataria la entrega del inmueble para el día 10 de enero de 2019.

En efecto, primer lugar tenemos que el documento aportado, si bien presta mérito ejecutivo, no conforma título ejecutivo, teniendo en cuenta que no reúnen los requisitos de ser obligaciones claras, expresas y exigibles a favor del ejecutante, por las siguientes razones:

*Tenemos que la Ley prescribe:*

**Artículo 422. Título ejecutivo.** *Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él (...)*

Así mismo, sobre las condiciones de claridad y expresión de las obligaciones que puedan ser ejecutadas ha dicho la doctrina:<sup>1</sup>

*“La obligación es expresa cuando aparece manifiesta de la redacción misma del contenido del título, sea que consista ésta en un solo documento o en varios que se complementen formando una unidad jurídica. Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógicos jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta.*

*(...)*

---

<sup>1</sup> Hernando Devis Echandía. Compendio de Derecho Procesal Tomo III. Vol II. P.589

# LUZ ALBA MARTIN MIRANDA

Abogada

“La obligación es clara cuando además de expresa aparece determinada en el título en cuanto a su naturaleza y sus elementos (objeto, término o condición y si fuere el caso su valor líquido o liquidable por simple operación aritmética), en tal forma que de su lectura no quede duda seria respecto a su existencia y sus características.

“Obligación exigible es la que debía cumplirse dentro de un término ya vencido, o cuando ocurriera un condición ya acaecida, o para la cual no se señaló término pero cuyo cumplimiento solo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió, y la que es pura y simple por no someterse a plazo ni a condición (C.C., arts. 1608 y 1536 a 1542).”

Es decir que la ejecución de la obligación solo será posible cuando los documentos anexados sean claros, expresos y exigibles, para con el título ejecutivo librar el respectivo mandamiento de pago.

## 2.- IMPROCEDENCIA DEL COBRO. EXCEPCIÓN “NON ADIMPLETI CONTRACTUS”, O DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Con base en lo prescrito por el artículo 1609 del CC y otras normas concordantes y complementarias, la jurisprudencia nacional ha desarrollado la excepción “*non adimpleti contractus*”, o excepción de contrato no cumplido, propia de los contratos bilaterales y sinalagmáticos, según la cual no es dado que una de las partes exija el cumplimiento sin que haya cumplido, previa o simultáneamente, con las obligaciones estipuladas a su cargo en el contrato, pues, en caso tal, la otra parte está legitimada para abstenerse de cumplir con la correlativa obligación establecida a su cargo.

Al respecto, la sección tercera del Consejo de Estado en Sentencia del 29 de septiembre de 2015, proferida con ponencia del Consejero Hernán Andrade dentro del proceso radicado 25000232600019951170401 (30257), sep. 29/15, C.P precisó que **“La excepción de contrato no cumplido, propia de los contratos de derecho privado, fue admitida en el campo de los contratos de derecho público con un alcance limitado, por razón de la naturaleza misma de los contratos que allí se celebran y por el interés general que se encuentra envuelto en los mismos, recordó la Sección Tercera del Consejo de Estado. Según el alto tribunal, la aplicación de este medio de defensa se encuentra condicionada a los siguientes supuestos**

1. **La existencia de un contrato bilateral o sinalagmático, es decir, que las obligaciones pactadas sean recíprocas, correspondientes o correlativas, lo cual implica que una de las partes se obliga a su prestación a cambio de la prestación que la otra parte le debe satisfacer.**
2. **El incumplimiento de obligaciones a cargo de una de las partes contratantes.**
3. **Que el incumplimiento de la administración se pueda calificar como grave, de tal manera que genere una razonable imposibilidad de cumplir por parte del contratista.**

# LUZ ALBA MARTIN MIRANDA

Abogada

- 4. *Que ese incumplimiento pueda identificarse como fuente o causa del incumplimiento ante el cual se opone y que se justifique por la configuración de aquel.*
- 5. *Que el cumplimiento de las demás obligaciones por parte de quien la invoca se encuentren cumplidas, o por lo menos exista la decisión seria y cierta de cumplirlas mediante el allanamiento correspondiente.*

*Adicionalmente, la corporación precisó que a una parte contratante que incumple un deber que es primero en el tiempo no se le puede conceder el medio defensivo de la excepción de incumplimiento, puesto que su conducta la rechaza, por ser contrario a la bona fides in solvendo.”<sup>2</sup>*

De lo anteriormente expuesto se colige claramente, que el pretendido reconocimiento y pago de todos los cánones que reclama el demandante no resultan procedentes, toda vez que desde el inicio del contrato de arrendamiento existía incumplimiento por parte de la arrendataria, al entregar en arriendo un inmueble que **NO CUMPLÍA** todos los requisitos para ser habitable. Requisitos que nunca fueron subsanados, a pesar de los constantes requerimientos por parte del arrendatario señor JOSE LUIS SERRANO.

No obstante lo anterior, el señor Serrano dio cumplimiento al pago de los cánones, como lo había acostumbrado, hasta el mes de noviembre de 2018, momento en que la situación económica del arrendatario desmejoro, por lo que decidió de manera voluntaria llegar a un acuerdo con la arrendataria, llegando a la terminación anticipada del Contrato de común acuerdo, por conveniencia de ambas partes, pactando la fecha de entrega el día 10 de enero de 2019; fecha en la cual adeudaba 15 días del mes de noviembre, el mes de diciembre de 2018 y 10 días del mes de enero de 2019, no como lo manifiesta la demandante que se encuentra cobrando cánones desde el mes de septiembre de 2018, por lo cual la obligación en que la demandante sustenta sus pretensiones, no resulta actualmente exigible.

Tal como se manifiesto, el día convenido o sea el 10 de enero de 2019, se presentó la señora arrendadora en compañía de su señora madre en el apartamento ocupado por el señor Serrano en donde éste se encontraba en compañía de su hermano señor DIEGO ALEJANDRO SERRANO APONTE, una vez revisado el inmueble por parte de la arrendadora y su acompañante, esta dio la autorización en la administración para que su arrendatario saliera del conjunto junto con su trasteo o muebles enseres de su propiedad, sin hacer ninguna observación en la entrega.

En efecto, a la luz de los hechos descritos los que serán soportados con las pruebas da, se tiene que conforme a la jurisprudencia citada, nos encontramos frente a la excepción de contrato no cumplido como derecho-inmunidad, en tanto la *exceptio non adimpleti contractus* tiene fundamento en las obligaciones recíprocas que derivan de su simultáneo cumplimiento, cuya inobservancia por parte de alguna de las partes da lugar a un remedio – derecho inmunidad – que justifica, con base en la equidad y la buena fe, que el deudor de una obligación – en esta caso el pago a

<sup>2</sup> Tomado de: <https://www.ambitojuridico.com/BancoConocimiento/Administrativo-y-Contratacion/en-estos-casos-puede-aducirse-la-excepcion-de-contrato-no-cumplido>

# LUZ ALBA MARTIN MIRANDA

Abogada

cargo de los demandados - pueda negarse a cumplir aquello a lo que se obligó en tanto la contraparte - en este caso la señora FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO - no cumplió la prestación a su cargo, la cual fue entregar el inmueble en condiciones óptimas para vivir adecuadamente.

Con lo cual no es legítimo ni válido el cobro que a través del proceso ejecutivo se realiza, y mucho menos alegar mora en el cumplimiento de la obligación de pago, pues resultaría contrario a la equidad y buena fe contractual que quien no ha cumplido, ni quiso siquiera allanarse a cumplir con la obligaciones contractuales a su cargo, pueda exigir el cumplimiento de lo que en derecho le es debido.

En efecto, el artículo 1609 del Código Civil Colombiano establece claramente que: ***“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”***, norma que hace patente la facultad implícita de resolución de las obligaciones a partir de la reciprocidad e interdependencia de las que integran la relación jurídico comercial de este tipo de contratos.

Es así que **esta norma permite a la parte deudora neutralizar provisionalmente la reclamación del acreedor, mientras éste no cumpla o esté dispuesto a cumplir previa y correctamente la contraprestación contractual establecida a su cargo, pues sin ello no podrá exigir válidamente el pago en procura de mantener el equilibrio contractual que podría romperse si una de las partes realiza una prestación – pago - antes que la otra cumpla con los contraprestación o los presupuestos necesarios para ello, como claramente ocurre en este caso.** De forma que para evitar que se rompa este equilibrio es necesario impedir que una de las partes pueda forzar a la otra al cumplimiento anticipado de su prestación, cuando quien reclama dicho cumplimiento no ha cumplido con la contraprestación a su cargo por causas a él imputables.

Por lo anterior, se considera oportuno solicitar a su despacho la necesidad de averiguar la veracidad de esta situación, para de esa manera poder desestimar las pretensiones de la demanda, máxime cuando la arrendataria acordó la entrega del inmueble el día 10 de enero 2019 y a su vez no tuvo oposición en el recibo del mismo y por el contrario autorizó la salida de los inquilinos, por lo que se colige que nos encontramos frente a la excepción de contrato no cumplido, la que solicitamos respetuosamente al despacho se sirva declarar como probada.

Por lo anterior solicito al señor juez se sirva ordenar las pruebas necesarias a fin de comprobar el monto real adeudado, pues el arrendatario con la imperiosa necesidad de no tener inconveniente con la demandante llegó a un acuerdo verbal y es la señora arrendataria, la que premeditadamente no solo lo está incumpliendo, sino que además está faltando a la verdad sobre los hechos manifestados.

### 3.- COBRO DE LO NO DEBIDO

De todo lo anterior se colige claramente, que el pretendido reconocimiento y pago de los cánones de arrendamiento, así como la cláusula penal, requeridos por la demandante no resulta procedente, por cuanto no es cierto que se adeude los

A7

LUZ ALBA MARTIN MIRANDA  
Abogada

meses de arrendamiento exigidos menos aun la mentada clausula penal por incumplimiento, teniendo en cuenta que la entrega y terminación del contrato de arrendamiento se hizo de manera consensuada por las partes, que como ya se explicó esta fue pactada mediante un acuerdo verbal por los contratantes, y el recibo del inmueble se hizo personalmente por la arrendataria en compañía de su señora madre, quien una vez recibido dicho inmueble, dio la orden a la administración y celaduría del conjunto para la salida de los inquilinos con sus respectivo trasteo. Tal como debe constar en el libro de actas de la Compañía de Vigilancia, prueba que solicitare más adelante, con el fin de probar lo mencionado en este acápite.

Pues bien, el contrato de arrendamiento será un título ejecutivo, cuando en el conste una obligación clara, expresa y actualmente exigible, a favor del arrendador, siendo claro en este último caso que el mérito ejecutivo de dichos contratos permite al arrendatario accionar en vía ejecutiva, siempre y cuando el contrato cumpla con los elementos antes vistos, lo cual claramente no ocurre en este caso ya que no se encuentra probado ni la deuda de los cánones enunciados en la pretensiones ni procede la cláusula penal por ser la entrega consensual por los aquí contratantes, acordada previamente entre el arrendatario y el arrendador y por ende hace que se materialice la excepción de cobro de lo no debido.

#### 4.- EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA (art. 306 del CPC).

Respetuosamente solicito al Despacho en caso de encontrar otra excepción no solicitada y que resultare probada dentro del proceso, se sirva declarar a favor de los demandados.

### IV. PRUEBAS

#### 1.- EXHIBICION DE DOCUMENTOS

Solicito al señor Juez, se sirva ordenar a la parte demandante que exhiba los documentos que a continuación relaciono y que no forman parte del expediente, los cuales darían claridad a los argumentos de la defensa:

1.- Copia del inventario entregado conforme lo establece la clausula quinta del contrato de arrendamiento y que a la letra dice: “ **Recibo y estado: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, (...)** (El resaltado es nuestro)

Como se manifiesto anteriormente dicho inventario no se aportó con la interposición de la demanda, ni se encuentra en poder del arrendatario, se considera de vital importancia ya que con el mismo se llega a probar el estado en que fue recibido el inmueble.

2.- Solicito al señor Juez se sirva oficiar a la Compañía que presta seguridad y vigilancia del Conjunto Residencial CERRO ARACURY, ubicado en la Calle 131 C No. 90 – 20 de esta ciudad de Bogotá, en donde se encuentra el inmueble arrendado materia del presente litigio, el siguiente documento:

48

**LUZ ALBA MARTIN MIRANDA**  
Abogada

- Copia de la minuta de seguridad y vigilancia, tomada desde el día 7 de enero de 2019 y hasta el 11 de enero de la misma anualidad. Con el fin de probar la autorización emitida por la arrendadora a la administración para la salida del trasteo de los bienes muebles del arrendatario, aquí demandado, del apartamento 432 de la Torre 9 del Conjunto Residencial en mención,.

**2.- INTERROGATORIO DE PARTE y DECLARACION DE TESTIGO.-**

Solicito respetuosamente a su Despacho se sirva ordenar las siguientes pruebas;

- Interrogatorio de parte que formulare a la arrendataria, señora FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO, para que deponga sobre los hechos materia de esta demanda, interrogatorio que presentare a su despacho una vez se fije fecha para la práctica del mismo.

La señora Prieto Riaño puede ser notificada por parte de su apoderada, teniendo en cuenta que desconozco su domicilio.

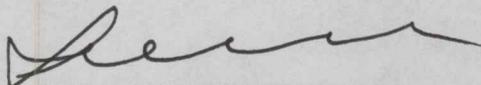
- Citar al señor DIEGO ALEJANDRO SERRANO, para que bajo declaración juramentada, deponga sobre los hechos que le constan de la presente demanda, interrogatorio que presentare el Despacho una vez se fije fecha para la práctica de la diligencia.

El señor Diego Alejandro Serrano será notificado por parte del demandado, señor José Luis Serrano, teniendo en cuenta que desconozco su domicilio.

**NOTIFICACIONES**

La suscrita apoderada y mi poderdante, recibiremos notificaciones en la Calle 138 No. 10A – 97 oficina 1710, Barrio Cedritos de esta ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico [mimalba@hotmail.com](mailto:mimalba@hotmail.com), o en la secretaria de su despacho.

Respetuosamente,



**LUZ ALBA MARTIN MIRANDA**  
C.C No. 41.484.818 de Bogotá  
T.P. No. 75.699 del C.S.J.



JHONATHAN A. NIETO M  
ABOGADO

11 MAR. 2020

4:30pm  
9 folios  
OFP

Señor

JUEZ 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA

[J33pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:J33pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Calle 45 No. 13 – 16 Casa de Justicia de Chapinero

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO NO. 2019-00451  
DEMANDANTE: FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO CC 52.058.250  
DEMANDADO: JOSE LUIS SERRANO APONTE Y DIEGO MAURICIO APONTE MARTIN  
ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

JHONATHAN ANDRES NIETO MARTIN, Abogado, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 80.171.379 expedida en Bogotá y portador de la Tarjeta profesional No. 326.494 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial del señor **JOSE LUIS SERRANO APONTE**, de acuerdo a poder que reposa en el respectivo expediente, quien tiene calidad de demandado como arrendatario dentro del presente proceso, y encontrándome dentro del término legal, procedo a dar **contestación a la demanda** en los siguientes términos:

#### FRENTE A LOS HECHOS

**AL HECHO PRIMERO:** Parcialmente cierto, se suscribió el contrato de arrendamiento en la fecha en que se indica en el contrato, sin embargo para el momento de suscribirse el mismo, este inmueble presentaba daños o mal funcionamiento en lo que respecta al lavaplatos, sanitario y el calentador del inmueble, los cuales durante el periodo del contrato y hasta la fecha de entrega del mismo, esto es el 10 de enero de 2019, la arrendadora no pudo solucionar ninguno de los daños reportados reiteradamente, de los cuales se puede observar que son vicios ocultos dentro del arrendamiento del bien inmueble, así como los intentos de reparaciones realizados por el familiar (esposo de la tía) de la señora arrendadora, quien podría dar fe de lo anteriormente mencionado. Estos daños enunciados desafortunadamente no quedaron enunciados dentro de la suscripción del contrato, teniendo en cuenta que este se firmo previo a la entrega del inmueble en mención.

**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto.

**AL HECHO TERCERO:** No es cierto, para el 10 de enero de 2019 fecha en que se entrego el apartamento bajo el contrato suscrito mencionado, solo se debía la mitad del arriendo del mes de noviembre de 2018 y el arriendo completo del mes de diciembre de 2018, mas los días proporcionales después de suscrito el contrato para la fecha del 21 de diciembre de 2018 y hasta el día 10 de enero de 2019. Igualmente respecto de las facturas de servicios públicos, solo se debían las causadas en el ultimo periodo facturado, respecto a agua, luz, gas.

**AL HECHO CUARTO:** Parcialmente cierto, para la fecha del mes de diciembre de 2018, el arrendador señor **JOSE LUIS SERRANO APONTE**, al deber la mitad de la mensualidad del mes de noviembre, y al haberse quedado sin trabajo formal y verse inmerso en iliquidez financiera, sostuvo una conversación con la arrendadora, indicándole que no podía seguirle pagando cumplidamente debido a su inestabilidad laboral, para lo cual la arrendadora de manera verbal acuerda con el arrendatario, que este debía entregar el apartamento evitando que se generara incumplimiento del contrato. Conforme a esto el señor JOSE LUIS acordó la entrega del apartamento con la arrendadora para el día 10 de enero de 2019, acuerdo suscitado entre las dos partes y que para el día de la entrega del bien inmueble se encontraban como testigos la mamá de la señora **FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO** de quien no tenemos el nombre y el hermano del arrendatario **DIEGO ALEJANDRO SERRANO APONTE**, siendo estas dos personas testigos en la respectiva entrega del bien inmueble arrendado, para lo cual se solicitara a interrogatorio de parte a la demandante y a la madre de la demandante del cual no se tiene nombre, dentro del proceso en referencia.



JHONATHAN A. NIETO M

ABOGADO

Colorario de lo anterior, es necesario dejar claridad que NO le asiste razón a la apoderada demandante al afirmar que los arrendatarios dieron por terminado unilateralmente el contrato de forma anticipada y sin justa causa, puesto que la entrega fue acordada de manera verbal por las dos partes. Así mismo el apartamento no fue desocupado ni mucho menos abandonado, y la prueba de esto fue la autorización realizada por la dueña o arrendataria del bien inmueble quien autorizo ante la administración del conjunto residencial, que se pudiera realizar el trasteo respectivo, posterior a la entrega del bien inmueble en referencia.

Ahora bien, frente a la mencionada circunstancia que obligo a la arrendadora a recibirlo en esa fecha, no es cierto por que como se dijo con anterioridad se llevo al acuerdo de entregar el inmueble el día 10 de enero de 2019. Y la aquí demandante en ese momento no tuvo ninguna objeción ni observación frente a la entrega del mismo, ni aduciendo que el apartamento entregado se encontraba en muy mal estado. Prueba de ello es como ya se menciono que fue autorizada en la administración la salida del trasteo sin ningún inconveniente.

**AL HECHO QUINTO:** No es cierto. El inmueble fue entregado en las mismas condiciones en que fue recibido, si bien es cierto se encontraba un baño tapado, y otros daños causados ya mencionados, los cuales fueron reportados a la arrendadora desde el inicio del contrato, en lo referente a si la señora decidió efectuar el cambio de guardas, estos valores deben ser asumidos por la arrendadora, puesto que no se encuentran incluidos en el contrato en referencia.

**AL HECHO SEXTO:** No es cierto, los canones fueron cancelados en su totalidad hasta 20 de octubre de 2019. Del siguiente periodo octubre 21 a noviembre 20 se cancelaron 15 días, quedando pendiente 15 días del mes de noviembre, y el mes completo de los siguientes periodos, entre el 21 de noviembre hasta el 20 de diciembre y 21 de diciembre hasta el 10 de enero, fecha en que se dio por terminado el contrato de común acuerdo y se hizo entrega real y material del inmueble a la arrendataria, sin embargo vale la pena mencionar que posterior al acuerdo verbal mencionado, lo adeudado y pactado con la arrendataria a la fecha de entrega, solamente era los 15 días del mes de noviembre de 2018 y el canon de arrendamiento completo del mes de diciembre de 2018, esto sin contar los días proporcionales desde el 21 de diciembre de 2018 al 10 de enero de 2019, fecha en que se acordó la entrega del inmueble.

**AL HECHO SEPTIMO:** No es cierto, debido a que los canones que se mencionan en este hecho no se adeudan, teniendo en cuenta que el contrato fue terminado de común acuerdo el día 10 de enero de 2019.

**AL HECHO OCTAVO:** Parcialmente cierto, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula decimo segunda del contrato.

**AL HECHO NOVENO:** No es cierto, debido a que la terminación anticipada fue de común acuerdo y como se manifestó con anterioridad no se adeudan las sumas de dinero que la demandante esta pretendiendo, sin embargo frente a este hecho vale la pena resaltar que hubo incumplimiento inicial por parte de la arrendadora, respecto a los daños encontrados en el bien inmueble posterior a recibirlo, esto en lo referente al baño, el lavaplatos y el calentador, los cuales hasta la fecha de entrega del bien inmueble nunca funcionaron adecuadamente, aun con los intentos de reparación realizados por el esposo de la tía de la arrendadora, de quien no se tiene el nombre.

**AL HECHO DECIMO:** No es cierto, puesto que jamás el arrendatario hizo caso omiso o evadió la responsabilidad de lo acordado verbalmente, así como no es cierto que la arrendadora requirió al arrendador en reiteradas oportunidades y mucho menos frente a lo expuesto en esta demanda, solo en una oportunidad la arrendadora, vía telefónica, llamo al señor JOSE LUIS SERRANO APONTE, diciéndole que frente a lo adeudado, como iban a hacer, por cuanto el señor arrendatario, trato de conciliar con la señora, diciéndole que frente a la situación que lo aquejaba de la informalidad laboral que sostenía, no tenía en el momento como solucionarle, pero que si la arrendadora lo disponía, él le firmaba unas letras o pagares, asumiendo la deuda inicialmente pactada verbalmente, sin embargo, aun bajo la premura personal del arrendatario, logro conseguirse un millón de pesos para tratar de conciliar con la arrendadora, para así poder abonarle el millón de pesos que había logrado conseguir y firmando los títulos que dispusiera la arrendadora, frente a los valores adeudados, paso seguido la arrendadora, no acepto el abono y



JHONATHAN A. NIETO M

ABOGADO

arremetio diciendo que le debía mas de lo pactado verbalmente y que por tanto, a partir de ese momento se debían comunicar con la abogada y que ella no iba a conciliar nada frente a lo pactado verbalmente, puesto que para conciliar se debía pagar lo que aducía la abogada, mas no, lo pactado en acuerdo verbal, como el incumplimiento del contrato y demás.

En cuanto al pago de lo servicios públicos solo se adeudaban los del ultimo periodo facturado, teniendo en cuenta que a la fecha de entrega del apartamento no se habían allegado o no se habían entregado físicamente para su respectivo pago.

En cuanto al cambio de guardas, no es responsabilidad del arrendatario, realizar entrega del apartamento con llaves o guardas nuevas, según lo estipulado en el contrato. En cuanto al destape de las cañerías, al momento de recibir el apartamento en calidad de arrendamiento, este tenia ya tapado el inodoro principal y en reiteradas oportunidades se había reportado a la arrendadora, y nunca fue solucionado de manera definitiva, por parte de la arrendadora.

**AL HECHO ONCE:** Es parcialmente cierto, por cuanto si esta pactada la clausula penal en el contrato de arrendamiento, pero el acá demandado señor JOSE LUIS SERRANO APONTE no adeuda la suma pactada en dicha clausula, puesto que no hubo por ningún motivo incumplimiento del contrato, y este se termino por mutuo acuerdo.

**AL HECHO DOCE:** No es un hecho, son pretensiones de la demandante que deben ser probadas.

**AL HECHO TRECE:** Parcialmente cierto, debido a que los canones de arrendamiento, que se adeudan a fecha de entrega del bien inmueble, son 15 dias noviembre, totalidad del canon del mes de diciembre de 2018, y en el caso concreto mencionado en los hechos, respecto de los continuos requerimientos, se solicita se pruebe dentro del tramite de este proceso, puesto que el arrendatario siempre ha tenido disposición de aceptación de la deuda, tanto asi que intento en varias oportunidades llegar a un acuerdo conciliatorio con la arrendadora y en dos oportunidades con la abogada.

**AL HECHO CATORCE:** Parcialmente cierto, debido a que realizo acuerdo verbal para la terminación del contrato con entrega del bien inmueble y de acuerdo a lo pactado de común acuerdo, en cuanto al Título ejecutivo que contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible, debe ser probado dentro del tramite del proceso en referencia.

**AL HECHO QUINCE:** Es cierto, de acuerdo a poder anexo en la demanda.

### SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En forma genérica manifiesto que me OPONGO a la totalidad de las pretensiones de la parte demandante, por carecer de fundamento jurídico; de conformidad con los hechos anteriormente mencionados y fundamentos legales que se exponen a través del capítulo de las excepciones.

En forma particular, me refiero a cada pretensión, así:

**EN CUANTO A LA PRETENSION PRIMERA:** ME OPONGO por las razones esbozadas en los hechos de la presente contestacion.

**EN CUANTO A LA PRETENSION SEGUNDA:** Me opongo parcialmente por cuanto no se adeuda la totalidad de lo allí manifestado, sino solo lo que se menciona en el hecho tercero de la presente contestación de demanda.

**EN CUANTO A LA PRETENSION TERCERA:** No presento oposición, por las razones expuestas en los hechos anteriormente mencionados.

**EN CUANTO A LA PRETENSION CUARTA:** Me opongo parcialmente, por las razones expuestas en los hechos anteriormente mencionados.



JHONATHAN A. NIETO M

ABOGADO

**EN CUANTO A LA PRETENSION QUINTA, SEXTA, SEPTIMA Y OCTAVA:** ME OPONGO por las razones esbozadas en los hechos de la presente contestación.

**EN CUANTO A LA PRETENSION NOVENA Y DECIMA:** ME OPONGO parcialmente, por las razones expuestas en los hechos anteriormente mencionados.

**EN CUANTO A LA PRETENSION ONCE:** ME OPONGO por las razones esbozadas en los hechos de la presente contestación.

**EN CUANTO A LA PRETENSION DOCE, TRECE, CATORCE Y QUINCE:** ME OPONGO por las razones esbozadas en los hechos de la presente contestación .

### FORMULACION DELAS EXCEPCIONES

#### COBRO DE LO NO DEBIDO

Manifiesto al señor juez, que propongo la excepción de cobro de lo no debido por cuanto el demandado señor **JOSE LUIS SERRANO APONTE** en calidad de demandado, no debe la totalidad de las pretensiones que la demandante esta solicitando.

Para empezar es necesario aclarar que entre la demandante señora **FRANCY PATRICIA PRIETO** y el Señor **JOSE LUIS SERRANO APONTE** surgio una obligación de pagar unos canones de arrendamiento conforme a la celebración del contrato suscrito por las dos partes. Sin embargo para el momento de la entrega del inmueble, el demandado se dio cuenta de que el inmueble presentaba daños en el lavaplatos, sanitario y el calentador del inmueble. Razon por la cual se comunico en reiteradas oportunidades con la arrendadora para que realizara las mejoras que el inmueble requería. Pero esta petición no fue resuelta durante toda la relación contractual.

Posterior a esto el señor **JOSE LUIS SERRANO APONTE** desafortunadamente se quedo sin empleo en el mes de noviembre de 2018, abonándole a la demandante la mitad del arrendamiento. Pasado el tiempo y al no poder conseguir con prontitud un trabajo estable, el señor **JOSE LUIS** se vio en la necesidad de hablar con la arrendataria para que buscaran una manera de que ninguno de los dos resultara perjudicado con este atraso, por lo que llegaron al acuerdo verbal de que se entregaría el inmueble el día 10 de enero de 2019 y de esta manera no se generaría incumplimiento del contrato de arrendamiento.

El día en que se hizo efectiva la entrega del inmueble se encontraban como testigos la señora madre de la demandante y el hermano del arrendatario señor **DIEGO ALEJANDRO SERRANO APONTE**. Por consiguiente y una vez realizada la inspección por parte de la arrendadora al inmueble que se estaba entregando y teniendo en consideración que la señora **FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO** no se opuso a la entrega, se dio visto bueno a la administración del edificio para que permitiera la salida de los muebles enseres del apartamento.

El señor **JOSE LUIS SERRANO APONTE**, al momento de entregar el bien inmueble adeudaba la mitad del canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2018, todo el canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2018 y los días posteriores hasta el 10 de enero de 2019, lo cual según acuerdo verbal de entrega del bien inmueble no se acordaron, en lo que respecta a los días proporcionales del 20 de diciembre de 2018 a 10 de enero de 2019, valores estos que como lo manifieste en los hechos del presente memorial mi representado reconoce en su totalidad.

Sin embargo, la demandante manifiesta en su escrito de demanda que el señor **JOSE LUIS SERRANO APONTE**, le debe la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$5.700.000) moneda corriente, por las razones expuestas en la parte motiva de la demanda.



JHONATHAN A. NIETO M

ABOGADO

El día 28 de agosto de 2019 su despacho profirió mandamiento de pago por la vía ejecutiva por un valor total de TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS MCTE (\$3.778.780)

Es necesario precisar que se hace necesario averiguar la veracidad de esta situación, y desestimar las pretensiones de la demanda, maxime cuando la demandante estuvo de acuerdo en que el inmueble se entregara en la fecha estipulada con anterioridad y a su vez no tuvo oposición que manifestar a la entrega del inmueble. Por cuanto no es claro, ni exigible en su totalidad el título valor presentado, ya que la señora FRANCY y su apoderada están faltando a la verdad con la demanda que interpusieron y los hechos que manifestaron, que nada tienen que ver con la realidad.

Por lo tanto solicito al señor juez se sirva realizar las pruebas que sean necesarias a fin de comprobar el monto real adeudado, pues mi poderdante, con la imperiosa necesidad de no tener inconveniente con la demandante llego a un acuerdo verbal y es la señora FRANCY PATRICIA RIAÑO, la que premeditadamente no solo lo está incumpliendo, sino que además está mintiendo totalmente sobre los hechos manifestados.

Los títulos valores se definen como bienes mercantiles al tenor del artículo 619 del Código de Comercio. Son documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que allí se incorpora y por ello habilitan al tenedor, conforme a la ley de circulación del respectivo instrumento, para perseguir su cobro compulsivo a través de la acción cambiaria. Pero estos títulos ejecutivos tienen unos requisitos indispensables consignados en el artículo 422 del Código General del Proceso, para que se puedan ser tenidos como tal, esto es que debe constar una obligación clara, expresa y exigible, por supuesto se trasladan a los títulos valores y, en esa medida, si el instrumento no satisface tales presupuestos, no puede seguir adelante el cobro coercitivo.

La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.

La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, **no implícita ni presunta**. Se trata de que **no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación**, por cuanto lo meramente indicativo o implícito no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para conseguir el pago de obligaciones.

Por lo anterior se hace necesario efectuar un análisis sobre lo ocurrido, para dilucidar cuales fueron en realidad los hechos de la demanda y cuanto es el monto real que el señor JOSE LUIS SERRANO APONTE adeuda.

### **EXCEPTIO PACTI CONVENTI**

Manifiesto al señor Juez, que propongo la excepción de pacto convenido por cuanto mi poderdante llego a un acuerdo verbal con la señora FRANCY sobre el día en que se debía entregar el inmueble que fue exactamente el 10 de enero de 2019 y de esta manera terminar el contrato por mutuo acuerdo. Y ahora la demandante pretende desconocer el acuerdo al que llego con mi representado.

### **IMPROCEDENCIA DEL COBRO - EXCEPCIÓN "NON ADIMPLETI CONTRACTUS", O DE CONTRATO NO CUMPLIDO**

Con base en lo prescrito por el artículo 1609 del CC y otras normas concordantes y complementarias, la jurisprudencia nacional ha desarrollado la excepción "*non adimpleti*



JHONATHAN A. NIETO M

ABOGADO

*contractus*”, o excepción de contrato no cumplido, propia de los contratos bilaterales y sinalagmáticos, según la cual no es dado que una de las partes exija el cumplimiento sin que haya cumplido, previa o simultáneamente, con las obligaciones estipuladas a su cargo en el contrato, pues, en caso tal, la otra parte está legitimada para abstenerse de cumplir con la correlativa obligación establecida a su cargo.

Al respecto, la sección tercera del Consejo de Estado en Sentencia del 29 de septiembre de 2015, proferida con ponencia del Consejero Hernán Andrade dentro del proceso radicado 25000232600019951170401 (30257), sep. 29/15, C.P precisó que **“La excepción de contrato no cumplido, propia de los contratos de derecho privado, fue admitida en el campo de los contratos de derecho público con un alcance limitado, por razón de la naturaleza misma de los contratos que allí se celebran y por el interés general que se encuentra envuelto en los mismos, recordó la Sección Tercera del Consejo de Estado. Según el alto tribunal, la aplicación de este medio de defensa se encuentra condicionada a los siguientes supuestos**

1. *La existencia de un contrato bilateral o sinalagmático, es decir, que las obligaciones pactadas sean recíprocas, correspondientes o correlativas, lo cual implica que una de las partes se obliga a su prestación a cambio de la prestación que la otra parte le debe satisfacer.*
2. *El incumplimiento de obligaciones a cargo de una de las partes contratantes.*
3. *Que el incumplimiento de la administración se pueda calificar como grave, de tal manera que genere una razonable imposibilidad de cumplir por parte del contratista.*
4. *Que ese incumplimiento pueda identificarse como fuente o causa del incumplimiento ante el cual se opone y que se justifique por la configuración de aquel.*
5. *Que el cumplimiento de las demás obligaciones por parte de quien la invoca se encuentren cumplidas, o por lo menos exista la decisión seria y cierta de cumplirlas mediante el allanamiento correspondiente.*

*Adicionalmente, la corporación precisó que a una parte contratante que incumple un deber que es primero en el tiempo no se le puede conceder el medio defensivo de la excepción de incumplimiento, puesto que su conducta la rechaza, por ser contrario a la bona fides in solvendo.”<sup>1</sup>*

De lo anteriormente expuesto se colige claramente, que el pretendido reconocimiento y pago de todos los cánones que reclama el demandante no resultan procedentes, toda vez que desde el inicio del contrato de arrendamiento existía incumplimiento por parte de la arrendataria, al entregar en arriendo un inmueble que **NO CUMPLÍA** todos los requisitos para ser habitable.

Requisitos que nunca fueron subsanados, a pesar de los constantes requerimientos por parte del arrendatario señor JOSE LUIS SERRANO.

No obstante lo anterior, el señor Serrano dio cumplimiento al pago de los cánones, como lo había acostumbrado, hasta el mes de noviembre de 2018, momento en que la situación económica del arrendatario desmejoro, por lo que decidió de manera voluntaria llegar a un acuerdo con la arrendataria, llegando a la terminación anticipada del Contrato de común acuerdo, por conveniencia de ambas partes, pactando la fecha de entrega el día 10 de enero de 2019; fecha en la cual adeudaba 15 días del mes de noviembre, el mes de diciembre de 2018, no como lo manifiesta la demandante que se encuentra cobrando cánones desde el mes de septiembre de 2018, por lo cual la obligación en que la demandante sustenta sus pretensiones, no resulta actualmente exigible.

Tal como se manifestó, el día convenido o sea el 10 de enero de 2019, se presentó la señora arrendadora en compañía de su señora madre en el apartamento ocupado por el señor Jose Luis Serrano en donde éste se encontraba en compañía de su hermano señor DIEGO ALEJANDRO

<sup>1</sup> Tomado de: <https://www.ambitojuridico.com/BancoConocimiento/Administrativo-y-Contratacion/en-estos-casos-puede-aducirse-la-excepcion-de-contrato-no-cumplido>



JHONATHAN A. NIETO M

ABOGADO

SERRANO APONTE, una vez revisado el inmueble por parte de la arrendadora y su acompañante, esta dio la autorización en la administración para que su arrendatario saliera del conjunto junto con su trasteo o muebles enseres de su propiedad, sin hacer ninguna observación en la entrega.

En efecto, a la luz de los hechos descritos los que serán soportados con las pruebas solicitadas, se tiene que conforme a la jurisprudencia citada, nos encontramos frente a la excepción de contrato no cumplido como derecho-inmunidad, en tanto la *exceptio non adimpleti contractus* tiene fundamento en las obligaciones recíprocas que derivan de su simultáneo cumplimiento, cuya inobservancia por parte de alguna de las partes da lugar a un remedio – derecho inmunidad – que justifica, con base en la equidad y la buena fe, que el deudor de una obligación – en este caso el pago a cargo de los demandados - pueda negarse a cumplir aquello a lo que se obligó en tanto la contraparte - en este caso la señora FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO - no cumplió la prestación a su cargo, la cual fue entregar el inmueble en condiciones óptimas para vivir adecuadamente.

Con lo cual no es legítimo ni válido el cobro que a través del proceso ejecutivo se realiza, y mucho menos alegar mora en el cumplimiento de la obligación de pago, pues resultaría contrario a la equidad y buena fe contractual que quien no ha cumplido, ni quiso siquiera allanarse a cumplir con la obligaciones contractuales a su cargo, pueda exigir el cumplimiento de lo que en derecho le es debido.

En efecto, el artículo 1609 del Código Civil Colombiano establece claramente que: **“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”**, norma que hace patente la facultad implícita de resolución de las obligaciones a partir de la reciprocidad e interdependencia de las que integran la relación jurídico negocial de este tipo de contratos.

Es así que **esta norma permite a la parte deudora neutralizar provisionalmente la reclamación del acreedor, mientras éste no cumpla o esté dispuesto a cumplir previa y correctamente la contraprestación contractual establecida a su cargo, pues sin ello no podrá exigir válidamente el pago en procura de mantener el equilibrio contractual que podría romperse si una de las partes realiza una prestación – pago - antes que la otra cumpla con los contraprestación o los presupuestos necesarios para ello, como claramente ocurre en este caso.** De forma que para evitar que se rompa este equilibrio es necesario impedir que una de las partes pueda forzar a la otra al cumplimiento anticipado de su prestación, cuando quien reclama dicho cumplimiento no ha cumplido con la contraprestación a su cargo por causas a él imputables.

Por lo anterior, se considera oportuno solicitar a su despacho la necesidad de averiguar la veracidad de esta situación, para de esa manera poder desestimar las pretensiones de la demanda, máxime cuando la arrendataria acordó la entrega del inmueble el día 10 de enero 2019 y a su vez no tuvo oposición en el recibo del mismo y por el contrario autorizó la salida de los inquilinos, por lo que se colige que nos encontramos frente a la excepción de contrato no cumplido, la que solicitamos respetuosamente al despacho se sirva declarar como probada.

Por lo anterior solicito al señor juez se sirva ordenar las pruebas necesarias a fin de comprobar el monto real adeudado, pues el arrendatario con la imperiosa necesidad de no tener inconveniente con la demandante llegó a un acuerdo verbal y es la señora arrendataria, la que premeditadamente no solo lo está incumpliendo, sino que además está faltando a la verdad sobre los hechos manifestados.

#### PLUS PETITUM

#### EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA.

Además de las anteriores defensas, ruego al Despacho declarar a favor del demandado, toda otra excepción que llegare a resultar probada en el curso del proceso.

## PRUEBAS

### Exhibición de documentos

Solicito al señor Juez, se sirva ordenar a la parte demandante que exhiba los documentos que a continuación relaciono y que se encuentran en su poder

- Copia del inventario entregado conforme lo establece la cláusula quinta del contrato de arrendamiento y que a la letra dice: ***“ Recibo y estado: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, (...)”***.

Como se manifestó anteriormente dicho inventario no se aportó con la interposición de la demanda, ni se encuentra en poder del arrendatario, se considera de vital importancia ya que con el mismo se llega a probar el estado en que fue recibido el inmueble.

- Copia de minuta de seguridad y vigilancia del Conjunto Residencial CERRO ARACURY del inmueble materia de discusión, ubicado en la Calle 131 C No. 90 – 20 de esta ciudad de Bogotá, copia que debe ser emitida desde el día 7 de enero de 2019 y 11 de enero de 2019, con el fin de probar la autorización emitida del apartamento 432 de la Torre 9 por la arrendadora a la administración para la salida del trasteo de los bienes muebles de mi representado.

### Oficios

Solicito al señor Juez, se sirva oficiar a las empresas ENEL, AVANTI y ACUEDUCTO con el fin de que emitan certificación de pago de los meses comprendidos entre el 1 de julio de 2018 y 30 de enero de 2019, en donde especifiquen las facturas mes por mes y los pagos que fueron realizados en estas fechas, del apartamento 432 de la Torre 9 del Conjunto Residencial CERRO ARACUR, ubicado en la Calle 131 C No. 90 – 20 de esta ciudad de Bogotá.

### Interrogatorio de parte:

Solicito al señor Juez, se decrete el interrogatorio de parte de los señores:

- ❖ FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 52.058.260 de Bogotá, con domicilio en la Calle 90 No. 95-16 Interior 107, Barrio Bachue de Bogotá, o que por intermedio de su apoderada se notifique, para que en audiencia y bajo la gravedad del juramento manifieste, en su condición de arrendadora, ABSUELVA EL INTERROGATORIO DE PARTE que le formularé sobre los hechos de la demanda y sobre los hechos que se plantean en las excepciones. El cuestionario con el interrogatorio lo presentaré en la secretaria del Juzgado antes de la fecha de la respectiva audiencia.
- ❖ DIEGO ALEJANDRO SERRANO APONTE, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.121.878.360, con domicilio en la ciudad de Bogotá, para que en audiencia y bajo la gravedad del juramento manifieste, en su condición de hermano del arrendatario, ABSUELVA EL INTERROGATORIO DE PARTE que le formularé sobre los hechos de la demanda y sobre los hechos que se plantean en las excepciones. El cuestionario con el interrogatorio lo presentaré en la secretaria del Juzgado antes de la fecha de la respectiva audiencia, y quien podrá ser notificado por medio del apoderado del señor JOSE LUIS SERRRANO APONTE.
- ❖ Así mismo y de manera innominada, por no contar con nombres específicos, ni domicilio, se solicita al despacho, se cite a audiencia y bajo la gravedad del juramento manifieste, en su condición de testigo de la entrega del bien inmueble en mención, a la **madre de la**



JHONATHAN A. NIETO M

ABOGADO

señora **FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO**, para que ABSUELVA EL INTERROGATORIO DE PARTE que le formularé sobre los hechos de la demanda y sobre los hechos que se plantean en las excepciones. El cuestionario con el interrogatorio lo presentaré en la secretaria del Juzgado antes de la fecha de la respectiva audiencia, quien podrá ser notificada por medio de la demandante o de la apoderada de la demandante, teniendo en cuenta que desconozco su domicilio.

- ❖ Asi mismo y de manera innominada, por no contar con nombres específicos se solicita al despacho, se cite a audiencia y bajo la gravedad del juramento manifieste, en su condición de testigo de reparaciones locativas del bien inmueble en mención, **al señor que realizo en repetidas oportunidades los arreglos del bien inmueble** en mención, quien supuestamente es el **esposo de la familiar de la señora FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO**, que reside en el mismo conjunto residencial del bien inmueble en mención y que específicamente reside en el apartamento 202 del Interior 8, para que ABSUELVA EL INTERROGATORIO DE PARTE que le formularé sobre los hechos de la demanda y sobre los hechos que se plantean en las excepciones. El cuestionario con el interrogatorio lo presentaré en la secretaria del Juzgado antes de la fecha de la respectiva audiencia, quien podrá ser notificada por medio de la demandante o de la apoderada de la demandante, teniendo en cuenta que desconozco su domicilio.
- ❖ Asi mismo y de manera innominada, por no contar con nombres específicos se solicita al despacho, se cite a audiencia y bajo la gravedad del juramento manifieste, en su condición de testigo de pago de canones de arrendamiento del bien inmueble en mención, a la señora que recibio en repetidas oportunidades los canones de arrendamiento del bien inmueble en mención, por parte del señor JOSE LUIS SERRANO APONTE, quien supuestamente es **familiar de la señora FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO**, (no se sabe el tipo de parentesco con la demandante) y que específicamente reside en el apartamento 202 del Interior 8 del mismo conjunto residencial del bien inmueble en mención, para que ABSUELVA EL INTERROGATORIO DE PARTE que le formularé sobre los hechos de la demanda y sobre los hechos que se plantean en las excepciones. El cuestionario con el interrogatorio lo presentaré en la secretaria del Juzgado antes de la fecha de la respectiva audiencia, quien podrá ser notificada por medio de la demandante o de la apoderada de la demandante, teniendo en cuenta que desconozco su domicilio.
- ❖ En caso de no aceptarse el interrogatorio de parte innominado, de las personas a las cuales no se tiene nombres específicos, ni domicilio de notificación, se solicita que el despacho tenga en cuenta la solicitud de interrogatorio de parte, posterior al interrogatorio a realizar si el despacho lo dispone de la señora FRANCY PATRICIA PRIETO RIAÑO.

#### NOTIFICACIONES

La suscrita apoderada, las recibiré en la Carrera 79 No. 19 – 19 Torre 1 Oficina 702 Ciudadela la Felicidad de Bogotá D.C., correo electrónico [laochela01@hotmail.com](mailto:laochela01@hotmail.com). O en la secretaria de su despacho.

Del señor Juez,

JHONATHAN ANDRES NIETO MARTIN

C.C No. 80.171.379 de Bogota.

T.P. No. 326.494 del C.S.J.