

## CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES PREVIAS

rodny ortiz <capazcolombia@gmail.com>

Vie 26/08/2022 8:13

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Soacha <j02ccsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (625 KB)

excepciones previas.docx; CONTESTACION.docx;

ME PERMITO ALLEGAR EN ARCHIVO ADJUNTO CONTESTACION DE LA DEMANDA DE LOS SIGUIENTES DATOS Y EXCEPCIONES PREVIAS, ASI

**REFERENCIA: RAD: 2022 - 0040**

**DEMANDANTE: INVERSIONES DE CAPITAL INMOBILIARIO S.A.S.**

**DEMANDADO: ANIBAL MURILLO MURILLO Y OTROS**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES PREVIAS**



Señor  
**JUEZ SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO**  
[j02ccsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02ccsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
**3183616715**  
**SOACHA - CUNDINAMARCA**  
E. S. D.

**REFERENCIA: RAD: 2022 - 0040**  
**DEMANDANTE: INVERSIONES DE CAPITAL INMOBILIARIO S.A.S.**  
**DEMANDADO: ANIBAL MURILLO MURILLO Y OTROS**  
**ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA**

**RODNY FABIAN ORTIZ CHAMORRO**, identificado con C.C. 79906188, portador de la TP 159318 del C. S. de la J., actuando como apoderado del señor **ANIBAL MURILLO MURILLO**, demandado dentro del radicado de la referencia, de la manera mas respetuosa me permito CONTESTAR la demanda de la referencia, así:

#### **RESPECTO DE LOS HECHOS**

**AL 1. ES PARCIALMENTE CIERTO**, toda vez que al contrato de arrendamiento se le han hecho modificaciones por las partes, a saber, otros si 1, 2 y 3, que modificaron los plazos y las condiciones del arrendamiento, donde se autorizó subarrendar. Por tanto, actúa de mala fe la parte demandante al ocultar al Despacho la existencia de las modificaciones contractuales y no mencionarlas en los hechos de la demanda.

**AL 2. ES CIERTO.**

**AL 3. NO NOS CONSTA, QUE SE PRUEBE, NO ES UN HECHO**, se trata de una argumentación jurídica, no puede ser objeto esto de confesión ficta o presunta, no puede darse por cierto, no es objeto de prueba, ya que se trata de un análisis jurídico respecto a la aplicación de una clausula que desde ya debe verse sistemáticamente con los otro si del contrato.

**AL 4.** Este contiene varios hechos que se abordan así:

- Que la señora **DIANA MARCELA PINILLA PLAZAS** paso por el predio encontrándose la sorpresa que esta subarrendado una parte del predio para colegio. Respecto a este hecho obsérvese el otro si que faculta subarrendar el 50% del inmueble, por otra parte, deberá probar su decir la demandante dado que la demanda se presenta bajo la gravedad de juramento y **NO NOS CONSTA** que esa señora pasará por el predio.
- Que en el predio se estaba levantando una construcción, este hecho **NO NOS CONSTA**, deberá probarse, dado que el aquí demandado es deudor solidario, pero no ocupa físicamente el inmueble, por tanto, no le constan las circunstancias expresadas. Deberá probar su decir la demandante.
- Que no se tenían permisos de curaduría para las obras, este hecho **NO NOS CONSTA**, deberá probar la demandante su decir, aunque es relevante indicar que todas las obras se pueden hacer con o sin licencia, el asunto es que quien lo haga sin licencia se expone a que las autoridades administrativas sancionen por violación al régimen de obras, de otra forma, se presume la buena fe, no la mala y se está en la obligación de presumir



que las supuestas obras son legales, a menos que medie pronunciamiento administrativo que declare infractor al que construye por la violación al régimen de obras, mientras tanto estamos en la órbita exclusiva de la especulación, en la que prima el principio de buena fe, inocencia y cumplimiento de la ley.

- Respecto a las comunicaciones por WhatsApp y correo electrónico, **NO NOS CONSTAN ESTOS HECHOS**, la parte demandante deberá probarlos, siempre teniendo en cuenta señor juez, que para aducir comunicaciones privadas como prueba debe no superarse el derecho fundamental a la intimidad, por tanto, las pruebas que se obtuvieron con violación al debido proceso o desconociendo derechos fundamentales no pueden ser apreciadas en este asunto por ser ilegales.

**AL 5. NO NOS CONSTA ESTE HECHO**, es complejo, aborda varios temas, pero respecto al envío de comunicaciones, **NO NOS CONSTA**, deberá probar su decir la parte demandante y nos atenemos a lo que se pruebe en debida forma ante su despacho, por cuanto desconocemos asuntos de terceros y respecto a las comunicaciones que aduce la parte demandante enviar a mi representado, debemos indicar que el no recuerda recibirlas.

**AL 6. NO NOS CONSTA QUE SE PRUEBE**, de nuevo se trata de un hecho compuesto por varias situaciones a las cuales debemos manifestar que **NO NOS CONSTAN**, se trata de comunicaciones ajenas a este demandado, por tanto, no podemos aceptar o no este hecho compuesto.

**AL 7. NO NOS CONSTA**, que se pruebe, desconocemos esa información relacionada en dicho hecho, no participo mi representado en estos hechos, pero debe indicarse que la forma de obtención de pruebas fotográficas de la demandante debe aclararse por cuanto dice que recibió unas fotos el 22 de febrero de 2022, pero a través de que medio, no hay evidencia de que dichas fotos sean de la situación real del inmueble, por tanto desconocemos dichas pruebas mas aun cuando han sido editadas, están pegadas en documento de Word y tienen notas marginales, por tanto se trata de documentos alterados y no hay evidencia de los metadatos de dichas fotos que indiquen en que fecha se tomaron, en que lugar, con que tecnología, si fueron manipuladas o no y quien es su autor, por tanto no pueden ser valoradas como pruebas.

**AL 8.** No se trata de un hecho, sino de una abstracción de la parte demandada, sin embargo, lo manifestado **NO NOS CONSTA**, deberá probar su decir la parte demandante.

**AL 9. NO NOS CONSTA, QUE SE PRUEBE**, no hay prueba en este proceso de los supuestos “graves perjuicios”, no se indican en qué consisten, además esta acción no es de responsabilidad, no se sabe si la demandante persigue la cláusula penal o los perjuicios ya que estas dos cosas entre si son excluyentes, una u otra.

#### **A LAS PRETENSIONES**

A LA PRIMERA: Nos oponemos, consideramos no se configura la causal alegada para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

A LA SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior no condenar a la restitución.

A LA TERCERA: Como consecuencia de lo anterior no ordenar la restitución



A LA CUARTA: Como consecuencia de lo anterior no condenar al pago de la cláusula penal.

### **EXCEPCIONES DE MERITO**

#### **Inexistencia del incumplimiento**

No existe incumplimiento de las obligaciones contractuales, lo que ha sucedido dentro del 50% del inmueble se atiene a lo expresado en los otros 1, 2 y 3 del contrato de arrendamiento, no existe prueba de incumplimiento.

No existe prueba de las supuestas obras y si estas existen, no existe prueba de que incumplan las normas urbanísticas, ya que determinar esta situación es de competencia legal (Ley 1801) de las autoridades administrativas.

Como se demostrará, en el inmueble no hay obras de las que supuestamente hablan los hechos de la demanda.

#### **Insuficiencia de Poder**

Como se desprende de la lectura del poder, la apoderada no fue facultada sino exclusivamente para perseguir la restitución del inmueble mas no para pretender pago de cláusula penal o indemnización alguna, en consecuencia dada la insuficiencia de poder, no se puede pretender sobre lo que no se tienen facultades, no podrán concederse las pretensiones relacionadas con la cláusula penal ni con la indemnización por cuanto como se anota la apoderada no tiene facultad para proponer dichas pretensiones. Dicho defecto no es subsanable ya que el poder debió llegar en debida forma con la presentación de la demanda no se puede favorecer al incumplido permitiéndole subsanar un defecto que también se ha advertido como excepción previa.

### **RESPECTO A LAS SOLICITUDES PROBATORIAS**

No hay reparo, solo se anuncian documentales.

### **PRUEBAS**

Las que obran al expediente, las aportadas por los demás demandados y los interrogatorios de parte que cite su señoría.

### **SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES**

Se solicita el levantamiento de las medidas cautelares Decretadas y practicadas en mi representado por cuanto:

1. Se ordenó embargo de cuentas de ahorro, no obstante, estas Mediante Circular 59 de octubre 6 de 2021 la Superintendencia Financiera, fueron cobijadas bajo el criterio diferenciador denominado "limite de



- inembargabilidad” que se estableció para el año 2022 en un monto inembargable de \$39.977. 578.
2. Que debe solicitarse a las entidades financieras que ya reportaron la aplicación de la medida cautelar no solo para mi representado sino para los demás demandados que indiquen los saldos de cuenta de ahorros para establecer si están o no cobijados por límite de inembargabilidad.
  3. Que en el caso de mi representado es exagerado el decreto y practica de medidas cautelares ya que suficiente es con el decreto de embargos en el deudor principal BIENES & LEYES LTDA. Más aun cuando la única pretensión dirigida contra mi representado es el pago de la cláusula penal.
  4. Que se trata de un proceso Declarativo Especial y no ejecutivo, en consecuencia, las reglas aplicables a las medidas cautelares son las establecidas en el Artículo 590 del CGP, en consecuencia, no se evidencia en este proceso pretensiones en contra de mi representado fuera de la cláusula penal, por tanto, no se encuentra razonable la protección de derecho alguno objeto de litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o **asegurar la efectividad de la pretensión**. Por lo anterior para decretar la medida cautelar el juez debió apreciar la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho, Situaciones que no se presentan por lo anotado respecto a que no hay pretensiones en contra de mi representado fuera de la cláusula penal.

Así mismo, el juez debió tener en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y debió establecer su alcance, determinar su duración, por lo que se solicita disponer de oficio o a petición de parte el cese de la medida cautelar adoptada.

### COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

La parte demandante las recibirá en la dirección aportada con la demanda

El señor ANIBAL MURILLO MURILLO y el suscrito abogado las recibiremos exclusivamente en los correos electrónicos [capazcolombia@gmail.com](mailto:capazcolombia@gmail.com) y [rodnyortiz@hotmail.com](mailto:rodnyortiz@hotmail.com) y en el celular y WhatsApp 3205687754

Se anexo poder en debida forma para contestar ya allegado al despacho, del cual manifiesto ACEPTACION de manera expresa y de manera tacita con la radicación de este memorial.

Cordialmente,

**RODNY FABIAN ORTIZ CHAMORRO**  
C.C. 79906188  
T.P. 159318 del C.S. de la J.