

64

Señor

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE RICAURTE – CUNDINAMARCA
E. S. D.

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO No. 2021 – 217

DEMANDANTE: DESARROLLO Y PROYECTOS ESPECIALIZADOS S.A.S.

DEMANDADO: SANDRA YULIETH OSPINA AGUIRRE y ARLEBI GOMEZ BARRETO

ASUNTO: Contestación de demanda

JUAN CARLOS BAYONA ROMERO, mayor de edad, vecino y residente en Bogotá D.C., identificado como aparece el pie de mi firma, abogado en ejercicio obrando en calidad de apoderado de los señores **SANDRA YULIETH OSPINA AGUIRRE**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Ricaurte - Cundinamarca, identificada con la C. C. No. 20.876.361 de Ricaurte - Cundinamarca y **ARLEBI GOMEZ BARRETO**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Ricaurte - Cundinamarca, identificado con la C. C. No. 79.425.774 de Ricaurte - Cundinamarca, respetuosamente procedo a **contestar la demanda** en el proceso de la referencia dentro del **término legal y oportuno**, en los términos que a continuación se indican:

FRENTE A LOS HECHOS

Respecto a los hechos enunciados como fundamento fáctico de la demanda en el proceso de referencia, me permitiré hacer los siguientes pronunciamientos:

PRIMERO: Es **PARCIALMENTE CIERTO**, Cierto en cuanto a la estipulación de la cláusula segunda la cual dice textualmente “ *SEGUNDA: OBJETO: Este contrato tiene por objeto el arrendamiento de una casa de habitación, inmueble ubicado en el municipio de Ricaurte, cuya nomenclatura urbana se encuentra señalada con la carrera 14 B #6-49.*” Pero es **totalmente falso en los siguientes aspectos:**

1.- En lo que se refiere a los linderos, por cuanto en el contrato de arrendamiento base del litigio por ningún aparte aparecen los linderos y en el momento de entregar en arrendamiento el inmueble no se revisaron o verificaron.

2.- De igual manera, no delimita o se precisa en este hecho, como tampoco en la pretensión primera de la demanda que predio es el que está solicitando la restitución??, por cuanto no especifica que área y con quien delimita, por el contrario, se puede apreciar en la demanda que la parte arrendadora y demandante **no tiene en claro el área o los linderos de lo que se está solicitando**, por cuanto menciona unos linderos de un predio de mayor extensión con unas nomenclaturas **Diagonal 7 No. 13 – 366 y Diagonal y la Carrera 14 B No. 6 – 49 diferentes a la dirección contractual.**

3.- Base a lo anterior, **describe unos linderos de un predio de 20.896.38 Mts2 que a solo vista no corresponde con el terreno base del contrato de arrendamiento**, por el contrario, lo que se demuestra en este hecho, en la pretensión primera es que el predio que se quiere restituir **no es el predio del contrato de arrendamiento, por lo tanto, la demanda de la**

65

tanto, Cuando el arrendador no desea renovar el contrato de arrendamiento al arrendatario, debe notificarle su decisión en los plazos que señala la ley según el tipo de inmueble arrendado, como puede ser una vivienda o un local comercial, notificación que se hace mediante una carta de aviso y con las estipulaciones legales de carácter imperativo, no por el medio o ha conveniencia (Telefónicamente) del arrendador o arrendatario.

TERCERO: Es PARCIALMENTE FALSO, Falso en cuanto a que en ningún aparte del contrato de arrendamiento o parte probatoria se haya estipulado o probado que se debía entregar el inmueble el **1 de Febrero de 2017**, por cuanto se estipula contractualmente que el termino es doce (12) meses y este se cumple según calendario el **31 de Enero de 2017**, además se estipula la prórroga automática, por ello **la parte demandante está realizando aseveraciones sin ningún acerbo probatorio**, tampoco que las prórrogas hayan sido por solicitud del arrendatario, recalco lo regulado en el contrato en la cláusula tercera y esto carece de acerbo probatorio.

CUARTO: Es TOTALMENTE CIERTO, que se estipulo un canon de arrendamiento por valor de **Trescientos Mil Pesos(\$300.000.00) M/cte.** pagaderos dentro de los primeros 10 días de cada mensualidad, **pero también es cierto que este canon de arrendamiento se descontaba directamente del contrato de prestación de servicios firmado el 1 de febrero de 2016 ENTRE LAS MISMAS PARTES y en la Clausula tercera en el parágrafo** en lo que respecta a honorarios se estipulo la suma de **NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000.00) M/cte.** el contratista que para el contrato de arrendamiento son los mismos **Arrendatarios autorizan descontar la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) M/cte. por concepto de canon mensual de arrendamiento y hasta la fecha sigue siendo así**, por lo tanto, **los arrendatarios siempre están al día en cánones de arrendamiento, tanto es así que ni en los hechos o pretensiones de la demanda se habla que mis prohijados deban cánones de arrendamiento.**

QUINTO: ES TOTALMENTE CIERTO.

SEXTO: ES TOTALMENTE CIERTO, pero no se puede dejar a un lado la imperatividad de la ley 820 de 2003 en su artículo 22 numeral 8 dice textualmente " **ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.** Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, **previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:** a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; **c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;** d) **La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliere como mínimo cuatro (4) años de ejecución.** El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. **Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6)**

por parte del demandante y Arrendadora, NO TIENEN VALIDEZ JURIDICA Y LEGAL POR NO CUMPLIR LA IMPERATIVIDAD DE LEY, Y LA PARTE DEMANDANTE CONFIESA EN EL HECHO 9 el cual dice textualmente **“EN EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2020, LA ARRENDADORA COMUNICA TELEFONICAMENTE Y PERSONALMENTE A LOS ARRENDATARIOS ACERCA DE LA VENTA DEL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO Y EL COMPROMISO DE ENTREGARLO TOTALMENTE DESOCUPADO A SUS NUEVOS PROPIETARIOS”** al respecto quiero aclarar lo siguiente:

- a.- Esta omitiendo la ley 820 de 2003 de carácter imperativo.
- b.- Si no se cumple la ley 820 de 2003, que es la que regula lo pretendido por la demandante y el contrato hay una ilegalidad en las actuaciones.
- c.- El no conocimiento de la ley, no es excusa para no cumplirla.
- d.- Las actuaciones por fuera de los parámetros legales no pueden ser validos y menos cuando se realizan por un abogado o la asesoría de este, la omisión de la ley genera una ilegalidad en las actuaciones y procedimientos.

SEPTIMO: ES TOTALMENTE CIERTO, pero el procedimiento para su exigibilidad es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo explicado en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda.

OCTAVO: ES TOTALMENTE CIERTO, y la parte incumplida para este caso es la Arrendataria y Demandante por cuanto el procedimiento para su exigibilidad es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo explicado en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda, por lo tanto, **EL INCUMPLIMIENTO POR ILEGALIDAD EN LO ACTUADO ESTA A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA** (confesión hecho Noveno)

NOVENO: ES TOTALMENTE FALSO: Por cuanto la demandante y arrendadora **CONFIESA** bajo la gravedad del juramento con la presentación de la demanda textualmente **“En el Mes septiembre de 2020, la arrendadora comunico telefónica y personalmente a la arrendatarios acerca de la venta del inmueble objeto del arrendamiento.”** Base probatoria la cual da certeza que el procedimiento para su exigibilidad legal es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo **CONFESION** y lo contextualizado legalmente en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda.

DECIMO: ES PARCIALMENTE CIERTO, Cierto que envió escrito de fecha 01 de Octubre del 2020, **FALSO** y está haciendo incurrir a su despacho en **INFORMACIONES FALSAS** haciéndose acreedor a las sanciones establecidas en el artículo 86 del Código General del Proceso, por cuanto y lo **CONFIESA** en el escrito mencionado textualmente ***“ por lo cual a través de esta comunicación estamos reiterando la TERMINACION UNILATERAL del contrato de prestación de servicios suscrito entre Desarrollo y proyectos especializados S.A.S. y ustedes sobre la inspección, vigilancia, y supervisión sobre el inmueble ubicado en la Carrera 14B No. 6 – 49 y Diagonal 7 No. 13 – 366 del Municipio de Ricaurte – Cundinamarca con un área total de 20.896.38 metros cuadrados.***

Por consiguiente la parte demandante esta intentando engañar a su despacho y al demandado al entrar un documento no idóneo para intentar demostrar con el una terminación de un contrato de prestación de servicios como un documento de terminación de contrato de arrendamiento. Y este último el **procedimiento para su exigibilidad es inexistente e ilegal**, teniendo en cuenta lo explicado en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda, **adicionalmente y no sin menos importancia legal**

0+

DECIMO TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO, CIERTO en lo que ya se expuso y se probó la extemporaneidad y es **FALSO** en cuanto a que cumple con lo preceptuado en la Ley 820 de 2003.

DECIMO CUARTO: ES TOTALMENTE FALSO: toda vez que la parte demandante no cumple con la exigibilidad de la Ley 820 de 2003, y lo único que se pide es que se cumpla a cabalidad con la imperatividad de la misma, por algo el legislador lo dispuso legalmente así, y nadie puede acomodar la ley en tiempo y necesidad, en los escritos se le explico a la parte demanda y por ello consigno la indemnización pero no acorde a la ley.

DECIMO QUINTO: EE TOTALMENTE CIERTO, pero aprovecho para aclarar que esta se hizo de MANERA VIRTUAL, por consiguiente, la parte demandante tenia conocimiento de los correos electrónicos de la parte demandada y no se entiende **por que en la demanda y en la subsanación en la parte de notificaciones bajo la gravedad del juramento manifiesta textualmente "desconocemos los correos electrónicos de los demandados"** incurriendo nuevamente en hacerse acreedores a las sanciones del articulo 86 del C.G.P., mas cuando la audiencia virtual se realizó en 2 audiencias y con antelación a la presentación de la demanda y la respectiva subsanación, para lo cual se presentara el incidente del articulo 86 C.G.P. en su momento oportuno.

DECIMO SEXTO: ES CIERTO.

DECIMO SEPTIMO: ES TOTALMENTE FALSO, por lo expuesto a la ley 820 de 2020 no se cumplió a cabalidad y ya se manifestó y probo la negligencia legal con los numerales anteriores de esta contestación, su exigibilidad legal es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo CONFESION y lo contextualizado legalmente en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda.

DECIMO OCTAVO: ES TOTALMENTE FALSO, por lo expuesto a la ley 820 de 2020 no se cumplió a cabalidad y ya se manifestó y probo la negligencia legal con los numerales anteriores de esta contestación, su exigibilidad legal es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo CONFESION y lo contextualizado legalmente en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda.

DECIMO NOVENO: ES TOTALMENTE FALSO, por lo expuesto a la ley 820 de 2020 no se cumplió a cabalidad y ya se manifestó y probo la negligencia legal con los numerales anteriores de esta contestación, su exigibilidad legal es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo CONFESION y lo contextualizado legalmente en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda.

DUODECIMO: ES TOTALMENTE FALSO, por cuanto la ley si regula que si no se realiza el procedimiento de la Ley 820 de 2003 la prorroga es indefinida, se debe cumplir con la imperatividad de la ley, su exigibilidad legal es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo CONFESION y lo contextualizado legalmente en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda.

DUODECIMO PRIMERO: ES TOTALMENTE FALSO, por lo expuesto a la ley 820 de 2020 no se cumplió a cabalidad y ya se manifestó y probo la negligencia legal con los numerales anteriores de esta contestación, su exigibilidad legal es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo CONFESION y lo contextualizado legalmente en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda.

No deben prosperar por lo expuesto en los hechos y con respaldo de las pruebas por cuanto la **TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO CUMPLE** con lo expuesto en la ley 820 de 2020 no se cumplió a cabalidad y ya se manifestó y probo la negligencia legal y con los numerales de los hechos de la contestación, su exigibilidad legal es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo **CONFESION** y lo contextualizado legalmente en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda, solicito que estas **NO PROSPEREN** por cuanto no existe el procedimiento imperativo como está probada en la demanda, la contestación de la misma, la relación legal pretendida, por consiguiente:

1.- La pretensión Primera No prospera, por cuanto se probo que no se cumple con la imperatividad de la ley 820 de 2020 y se manifestó y probo la negligencia legal con los numerales de esta contestación, su exigibilidad legal es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo **CONFESION** y lo contextualizado legalmente en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda, además los linderos y las direcciones aportadas como sustento de esta pretensión no concuerdan con el clausulado y en especial con el objeto del contrato de arrendamiento.

2.- La pretensión Segunda No prospera por no existir prueba legal de ello y no se cumple con la imperatividad de la ley 820 de 2020 y se manifestó y probo la negligencia legal con los numerales de esta contestación, su exigibilidad legal es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo **CONFESION** y lo contextualizado legalmente en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda, además los linderos y las direcciones aportadas como sustento de esta pretensión no concuerdan con el clausulado y en especial con el objeto del contrato de arrendamiento.

3.- La pretensión Tercera No prospera por cuanto en los hechos de la demanda **NO SOLICITA O PRUEBA QUE LOS DEMANDADOS DEBAN CANONES DE ARRENDAMIENTO**, además, con el contrato de prestación de servicios se demuestra que la carga de pagar los cánones de arrendamiento es responsabilidad de la parte demandante; contratante y arrendadora porque lo hace y está autorizado descontar y retener dichos arrendamientos en el contrato de prestación de servicios.

4.- La pretensión Cuarta No prospera por no es una pretensión, sin o una solicitud procedimental y la parte demandante no cumple con la imperatividad de la ley 820 de 2020.

5.- La pretensión Quinta No prospera por no cumple con la imperatividad de la ley 820 de 2020 y si existen perjuicios son para la parte demandante, por omisión a la ley.

6.- No debe prosperar esa pretensión y los costas por fallida la demanda los debe cancelara la parte demandante.

7. No debe prosperar esta pretensión, por cuanto en los hechos de la demanda como en las pretensiones no se solicita o prueba que el demandado este adeudando cánones de arrendamiento, la carga de estos esta en el demandante con el contrato de prestación de servicios que esta vigente al momento de presentar esta contestación de la demanda.

Por lo tanto objeto interponiendo las excepciones siguientes:

celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.” y en el caso que ocupa el consentimiento mutuo verbal expresa que es una relación civil .

FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA:

Como se puede analizar en los hechos y pruebas de la demanda, no se puede precisar dentro de esta, cual es la causa que se invoca para las pretensiones como ya se explicó en el transcurso de esta contestación, que el contrato está vigente y la supuesta terminación no cumple con **lo expuesto a la ley 820 de 2020 no se cumplió a cabalidad y ya se manifestó y probó la negligencia legal con los numerales anteriores de esta contestación, su exigibilidad legal es inexistente e ilegal, teniendo en cuenta lo CONFESION y lo contextualizado legalmente en el numeral 6 de los hechos de esta contestación de demanda.**

INEXISTENCIA DE LA CAUSAL

Como se ha probado que la aquí demandante de conformidad con los hechos probados por confesión y teniendo que no se establece la causal o los hechos que la originan, y que los hechos denunciados por la parte demandante carecen de acerbo probatorio para demostrar hasta donde se puede extraer una supuesta terminación del contrato de arrendamiento.

NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA, EN BENEFICIO PROPIO.

Como bien se puede demostrar en la demanda interpuesta, como en la contestación que se presenta, no se prueba la terminación unilateral legal del el contrato de arrendamiento, por lo tanto no se presenta causal alguna para sancionar a mi prohijado por una relación no terminada de forma legal e imperativa por la ley, por ello y como lo manifiesta la corte en su sentencia C-083/95 en el cual nos dice:

PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS/PRINCIPIO "NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA"/PRINCIPIO DE LA BUENA FE

¿Hace parte del derecho colombiano la regla nemo auditur propriam turpitudinem allegans?. Es claro que su formulación explícita no se halla en ningún artículo del ordenamiento colombiano. Pero ¿significa eso que no hace parte de él y, por tanto, que si un juez la invoca como fundamento de su fallo está recurriendo a un argumento extrasistemático? No, a juicio de la Corte, por las consideraciones que siguen. No hay duda de que quien alega su propia culpa para derivar de ella algún beneficio, falta a la buena fé entendida como la ausencia de dolo, la conciencia de que el comportamiento que se observa es conforme al derecho, y los fines que persigue están amparados por éste. Ahora bien: el artículo 83 de la Carta del 91, impone la buena fé como pauta de conducta debida, en todas las actuaciones, tanto de las autoridades públicas como de los particulares. Y los artículos 1525 y 1744 del Código Civil, tan anteriores en el tiempo a nuestra Constitución actual, constituyen sin embargo cabal desarrollo de ese principio al impedir -el primero- la repetición de lo que se ha pagado "por un objeto o causa ilícita a sabiendas", y el segundo al privar de la acción de nulidad al incapaz, a sus herederos o cesionarios, si aquél empleó dolo para inducir al acto o contrato.

70
/

Se solicita su señoría como base de esta contestación que se tengan en cuenta todas las aportadas en la demanda y las que se allegan como pruebas las siguientes:

DUCUEMNTALES

Contrato de Prestación de servicios La certificación que el demandante se encuentra afiliado en el sispen desde hace más de 108 meses.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito comparecer a su despacho, el demandante para que responda el interrogatorio que le formularé sobre causas del presente libelo, con domicilio en la dirección que aparece en la demanda.

ANEXOS

- poder debidamente conferido.
- Pruebas documentales.

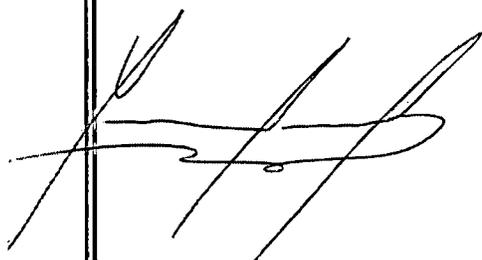
Por lo anteriormente expuesto, le solicito a su señoría:

PRIMERO: Que declare o prospere la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA, INEXISTENCIA DE LA CAUSAL, NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA, EN BENEFICIO PROPIO, PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS/PRINCIPIO "NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA"/PRINCIPIO DE LA BUENA FE y MALA FE Y DETRIMENTO CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO DEL EMPLEADOR Y EL MISMO CONTRATO

SEGUNDO: Se condene en costas a la parte demandante.

TERCERO: Se termine el proceso, se desglose los títulos valores y se archive.

Cordialmente



JUAN CARLOS BAYONA ROMERO
C.C. No. 79.425.774 de Bogota D.C.
T.P. No. 135.674 del C.S.J.