

Envigado, 9 de agosto de 2024

SEÑORA
JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ENVIGADO – ANTIOQUIA

REFERENCIA:	Ejecutivo singular
DEMANDANTE:	GRUPO ÁREA SUR INMOBILIARIA S.A.S.
DEMANDADOS:	-SILVIA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ AGUDELO – C. de C. N° 21.823.725 -PASTORA AMPARO DE SAN FRANCISCO SIERRA SIERRA
RADICADO:	052664003002 2022-01173 00
ASUNTO:	Contestación de la demanda – proposición de excepciones

DIEGO ANDRÉS RESTREPO ZAPATA, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.383.312 de Envigado y tarjeta profesional de Abogado N° 147.357 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de los intereses de la demandada en el proceso de la referencia señora SILVIA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ AGUDELO, identificada con la cédula de ciudadanía N° 21.823.725, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda y proponer excepciones, según mandamiento de pago, concediéndole un término de 5 días para pagar y uno adicional de 5 días para la contestación de la demanda proponiendo excepciones a que haya lugar; y estando dentro del término legal lo hago partiendo y actuando de conformidad con lo regulado en el artículo 96 de la Ley 1564 de 2012; con base en las siguientes consideraciones:

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas las declaraciones y condenas solicitadas por la parte demandante, toda vez que se consideran improcedentes, por no contar sus pretensiones con argumentos jurídicos, ni fácticos, ni probatorios y por encontrarse una indebida demanda, expresadas en términos exagerados, confundiendo y mezclando los términos que se ajustan al contrato de arrendamiento que dio origen a esta demanda puesto en consideración; proporcionándole al juez una confusión sobre lo que realmente pretende, valiéndose de su temeridad y mala fe; ya que para la fijación del litigio no propone soportes que permitan una valoración de lo realmente adeudado, que al no expresar concretamente el problema jurídico que pretende hacer valer por ser contrario a la realidad y al lleno de la misma, da al traste con la autenticidad de los canones debidos, generándose así excepciones como: temeridad y mala fe, inexistencia de causa para pedir – falta de legitimación por activa, inepta demanda por presentar una indebida acumulación, cobro de lo no debido, pago; lo que no corresponde ni al contrato de arrendamiento como negocio causal y mucho menos con los requisitos del Código Civil para su exigibilidad.

PRETENSIONES DE LA PARTE DEMANDADA

Le solicito señor juez las siguientes:

PRIMERA: ABSOLVER a la parte demandada señora SILVIA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ AGUDELO, identificada con la cédula de ciudadanía N° 21.823.725 de las pretensiones incoadas en su contra por parte del demandante una vez se declaren probadas las excepciones y por las razones y fundamentos jurídicos que se invocan y expresan en la contestación de la demanda.



DR. DIEGO ANDRÉS RESTREPO ZAPATA
ABOGADO ESPECIALISTA

Derecho Procesal Penal, Administrativo y Constitucional, Contratación Estatal.
Proyectos V heurística y Avalúos con énfasis en intangibles especiales Peritazgos sobre perjuicios



SEGUNDA: Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO, de acuerdo con el documento anexo a la demanda N° 1.

AL HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO, pues de acuerdo con la documentación anexa es la señora LOURDES CASTAÑO la tomadora del inmueble y la responsable de los pagos que se debían generar; contrato que en un principio firmo la señora SILVIA como codeudora o coarrendataria. Y que, con posterioridad cuando la agencia hizo un nuevo contrato al hijo de la señora LOURDES CASTAÑO es decir JUAN DAVID CASTAÑO, no hacían presencia en ninguna de las cláusulas las codeudoras, por lo tanto, no son obligadas frente a la demanda.

AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO, de acuerdo con el documento anexo a la demanda, se observa que la cesión fue del contrato a un nuevo arrendatario, más NO HUBO CESIÓN DE CODEUDORES, es decir, en ningún momento se presentó la legitimación de las codeudoras en el contrato nuevo realizado a JUAN DAVID CASTAÑO.

AL HECHO CUARTO: NO ES CIERTO, pues no podía presentarse la mora cuando no se estaba obligado por ley contractual a ejercer pagos por los arrendatarios directos que quedaron incluidos en la cesión del contrato.

AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO, pues los arrendatarios pagaron los canones de arrendamiento hasta el período en que se hizo la cesión del contrato a JUAN DAVID CASTAÑO, pues con posterioridad fue la propia agencia la que les indicó que debían realizar arreglos al inmueble porque estaba en altas condiciones de deterioro; incluso de la Secretaría de salud se realizaron visitas que dieron cuenta del estado inadecuado del inmueble y los perjuicios para sus moradores, por lo que se requería de la entrega del inmueble.

AL HECHO SEXTO y SÉPTIMO: NO ES CIERTO, toda vez que se tienen soportes de pago hasta que el inmueble fue requerido por los arreglos que necesitaba para evitar un perjuicio irremediable. Por lo que no pudieron incurrir en mora alguna y menos en la causación de interés de ninguna índole.

AL HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO, porque los demandados no incumplieron con las obligaciones de pagar los canones contenidos en los períodos relacionados, ya que no eran obligados frente a dichos pagos, y así lo fueran, éstos se cancelaron oportunamente, a pesar de las dificultades de salud de los inquilinos y a pesar de la pandemia que ocasionó inconvenientes económicos en la población mundial.

Así, los demandados no incumplieron con las obligaciones de pagar los canones contenidos en los períodos relacionados por la demandante, por lo que las cláusulas del contrato de arrendamiento no aplican como para un proceso ejecutivo, pues está por fuera de la regulación legal que establece que primero el proceso se ocupa de verificar si hay una deuda vigente o actualmente exigible, y si fuera el caso ahí si proceder con el cobro de los canones pertinentes.



"MI DESPACHO"
A su servicio...

WhatsApp business celular [3028425857](tel:3028425857) – E - mail. diegoandresrestrepo57@gmail.com

Ubicación. Carrera 42 N° 38 sur 13 Oficina 305 – Edificio Envigado Plaza – Envigado

Página web. www.proyecto57.com – E – mail corporativo. empresaproyecto57@gmail.com



DR. DIEGO ANDRÉS RESTREPO ZAPATA
ABOGADO ESPECIALISTA

Derecho Procesal Penal, Administrativo y Constitucional, Contratación Estatal.
Proyectos V heurística y Avalúos con énfasis en intangibles especiales Peritazgos sobre perjuicios



EXCEPCIONES

Se solicita por la parte demandada que prosperen estas excepciones y dejen sin efecto las declaraciones y condenas solicitadas en la demanda, de la siguiente manera:

INEXISTENCIA DE CAUSA PARA PEDIR – FALTA DE LEGITIMACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO. Toda acción requiere ciertos requisitos o condiciones consistentes en la tutela de la acción por una norma sustancial, en la legitimación en causa y en el interés para obrar. La legitimación en causa es en el demandante la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la prestación correlativa. Y el interés para obrar o interés procesal, no es el interés que se deriva del derecho invocado (interés sustancial), sino el interés que surge de la necesidad de obtener el cumplimiento de la prestación correlativa, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de sustituir una situación jurídica por otra.

La legitimación en la causa no constituye excepción de mérito desde el punto de vista de su naturaleza, porque siendo un presupuesto de la pretensión, al echarse de menos, esto es, brillar por su ausencia, no prospera la pretensión, o en palabras del maestro Devis Echandía, no se cumple el fin de la pretensión.

Para este caso en particular, la parte demandante se ha limitado a adelantar un proceso limitando el cobro de unos canones de arrendamiento que supuestamente se debían, a sabiendas que estos fueron cancelados por los arrendatarios, los cuales son diferentes a las partes demandadas en este proceso.

TEMERIDAD Y MALA FE. Se considera que ha existido temeridad o mala fe Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal en la demanda y cuando a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad, como lo ocurrido aquí cuando se expresa en los hechos de la demanda contradicciones y cobros de canones que ya la misma parte demandante había indicado que ya estaban cancelados, como ocurrió cuando la demandante indica que los arrendatarios pagaron los canones de arrendamiento hasta el momento de la entrega, la cual fue abrupta, pues el inmueble tenía un deterioro que hacía que amenazara ruina y debía organizarse por el propietario.

INEPTA DEMANDA POR FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA – NO SE INTEGRÓ EL LITISCONSORCIO NECESARIO POR PASIVA. las pretensiones no guardan conexidad entre ellas y no se relacionan como complementarias, ya que la misma demandante fijó el límite del cobro de los canones en la primera demanda, demandando a quien no estaba legitimada en el contrato, pues después de la cesión del mismo se desconfiguró el contrato y solo quedó el inquilino o arrendatario a cargo del pago de los respectivos canones de arrendamiento.

PAGO – ARTÍCULO 1625 DEL CÓDIGO CIVIL. Hay canones que no se adeudan, toda vez que se tienen las facturas que prueban el pago como anexos y soportes probatorios de la contestación de la demanda.

FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO

Una de las **RAZONES DE DERECHO FUNDAMENTALES** para este caso en concreto y fundamento jurídico de la contestación de la demanda es principalmente lo regulado en el en el artículo 96 de la Ley 1564 de 2012; y adicionalmente, el análisis de la NECESIDAD



“MI DESPACHO”
A su servicio...

WhatsApp business celular [3028425857](tel:3028425857) – E - mail. diegoandresrestrepo57@gmail.com

Ubicación. Carrera 42 N° 38 sur 13 Oficina 305 – Edificio Envigado Plaza – Envigado

Página web. www.proyecto57.com – E – mail corporativo. empresaproyecto57@gmail.com

DE LA PRUEBA. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso; además los fundamentos legales de las excepciones invocadas, artículo 100 del Código General del Proceso y 1625 del Código Civil.

MEDIOS DE PRUEBA

Aquí los elementos de convicción demostrarán al señor juez los hechos expresados en la contestación de la demanda. -Solicito tener y practicar como tales las siguientes:

-Documentos recibos de cancelación de los canones de arrendamiento enunciados en la demanda.

INTERROGATORIO DE PARTE. Que se hará al demandante en la fecha indicada por el despacho.

TESTIMONIO DE LA SEÑORA LOURDES CASTAÑO Y JUAN DAVID CASTAÑO, quienes fungieron como inquilinos arrendatarios del inmueble en mención.

ANEXOS

- Poder para actuar válidamente.
- Documentos enunciados en el acápite de las pruebas.

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

Apoderado de la parte demandada: en el despacho o en la Carrera 42 # 38 sur 13. Oficina 305, Envigado. Teléfono 3128902016. -E mail: diegoandresrestrepo57@gmail.com

Demandante y demandadas: Las mismas de la demanda.

De Usted señor Juez,

Poderdante:	Apoderado.
	
SILVIA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ AGUDELO	DIEGO ANDRÉS RESTREPO ZAPATA
C. de C. N° 21.823.725	C. de C. N° 3.383.312 – T. P. N° 147.357 del C. S. de la J
	Celular: 3028425857 Correo inscrito C.S.J: diegoandresrestrepo57@gmail.com Dirección: Carrera 42 N° 38 sur 13 oficina 305 Envigado

Envigado, 9 de agosto de 2024

SEÑORA
JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ENVIGADO – ANTIOQUIA

REFERENCIA:	Ejecutivo singular
DEMANDANTE:	GRUPO ÁREA SUR INMOBILIARIA S.A.S.
DEMANDADOS:	-SILVIA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ AGUDELO – C. de C. N° 21.823.725 -PASTORA AMPARO DE SAN FRANCISCO SIERRA SIERRA
RADICADO:	052664003002 2022-01173 00
ASUNTO:	Proposición de excepciones

DIEGO ANDRÉS RESTREPO ZAPATA, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.383.312 de Envigado y tarjeta profesional de Abogado N° 147.357 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de los intereses de la demandada en el proceso de la referencia señora SILVIA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ AGUDELO, identificada con la cédula de ciudadanía N° 21.823.725, por medio del presente escrito procedo a proponer excepciones; de la siguiente manera:

Se solicita por la parte demandada que prosperen estas excepciones y dejen sin efecto las declaraciones y condenas solicitadas en la demanda.

EXCEPCIONES

Se solicita por la parte demandada que prosperen estas excepciones y dejen sin efecto las declaraciones y condenas solicitadas en la demanda, de la siguiente manera:

INEXISTENCIA DE CAUSA PARA PEDIR – FALTA DE LEGITIMACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO. Toda acción requiere ciertos requisitos o condiciones consistentes en la tutela de la acción por una norma sustancial, en la legitimación en causa y en el interés para obrar. La legitimación en causa es en el demandante la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la prestación correlativa. Y el interés para obrar o interés procesal, no es el interés qué se deriva del derecho invocado (interés sustancial), sino el interés que surge de la necesidad de obtener el cumplimiento de la prestación correlativa, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de sustituir una situación jurídica por otra.

La legitimación en la causa no constituye excepción de mérito desde el punto de vista de su naturaleza, porque siendo un presupuesto de la pretensión, al echarse de menos, esto es, brillar por su ausencia, no prospera la pretensión, o en palabras del maestro Devis Echandía, no se cumple el fin de la pretensión.

Para este caso en particular, la parte demandante se ha limitado a adelantar un proceso limitando el cobro de unos canones de arrendamiento que supuestamente se debían, a sabiendas que estos fueron cancelados por los arrendatarios, los cuales son diferentes a las partes demandadas en este proceso.

TEMERIDAD Y MALA FE. Se considera que ha existido temeridad o mala fe Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal en la demanda y cuando a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad, como lo ocurrido aquí cuando se expresa en los

hechos de la demanda contradicciones y cobros de canones que ya la misma parte demandante había indicado que ya estaban cancelados, como ocurrió cuando la demandante indica que los arrendatarios pagaron los canones de arrendamiento hasta el momento de la entrega, la cual fue abrupta, pues el inmueble tenía un deterioro que hacía que amenazara ruina y debía organizarse por el propietario.

INEPTA DEMANDA POR FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA – NO SE INTEGRÓ EL LITISCONSORCIO NECESARIO POR PASIVA. las pretensiones no guardan conexidad entre ellas y no se relacionan como complementarias, ya que la misma demandante fijó el límite del cobro de los canones en la primera demanda, demandando a quien no estaba legitimada en el contrato, pues después de la cesión del mismo se desconfiguró el contrato y solo quedó el inquilino o arrendatario a cargo del pago de los respectivos canones de arrendamiento.

PAGO – ARTÍCULO 1625 DEL CÓDIGO CIVIL. Hay canones que no se adeudan, toda vez que se tienen las facturas que prueban el pago como anexos y soportes probatorios de la contestación de la demanda.

De Usted señor Juez,

<u>Poderdante:</u>	<u>Apoderado.</u>
	
SILVIA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ AGUDELO	DIEGO ANDRÉS RESTREPO ZAPATA
C. de C. N° 21.823.725	C. de C. N° 3.383.312 – T. P. N° 147.357 del C. S. de la J
	Celular: 3028425857 Correo inscrito C.S.J: diegoandresrestrepo57@gmail.com Dirección: Carrera 42 N° 38 sur 13 oficina 305 Envigado

ANEXOS



DR. DIEGO ANDRÉS RESTREPO ZAPATA

ABOGADO ESPECIALISTA

Derecho Procesal Penal, Administrativo y Constitucional, Contratación Estatal.
Proyectos V heurística y Avalúos con énfasis en intangibles especiales Peritazgos sobre perjuicios



SEÑORA

JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

ENVIGADO – ANTIOQUIA

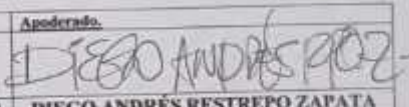
REFERENCIA:	Ejecutivo singular
DEMANDANTE:	GRUPO AREA SUR INMOBILIARIA S.A.S.
DEMANDADOS:	-SILVIA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ AGUDELO – C. de C. N° 21.823.725 -PASTORA AMPARO DE SAN FRANCISCO SIERRA SIERRA
RADICADO:	052664003002 2022-01173 00
ASUNTO:	Poder

SILVIA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ AGUDELO, identificada con la cédula de ciudadanía N° 21.823.725 que aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi propio nombre y representación como demandada en el proceso de la referencia, respetuosamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor DIEGO ANDRÉS RESTREPO ZAPATA, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.383.312 de Envigado y la tarjeta profesional N° 147.357 del Consejo Superior de la Judicatura; para que dé contestación a la demanda con las excepciones correspondientes, en ejercicio del derecho de contradicción y de defensa ejerza como abogado de confianza en cada una de las actuaciones relacionadas con el proceso que fue iniciado por los señores GRUPO AREA SUR INMOBILIARIA S.A.S.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para: Asistir a todas las actuaciones que se surtan y ser notificado de ellas, renunciar a términos de notificación y ejecutoria, adelantar todo el trámite de éste ejerciendo el derecho de contradicción y de defensa, realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de las decisiones en las diferentes instituciones, proponer pruebas; además las de: conciliar, recibir, desistir; sustituir parcial o totalmente, renunciar, reasumir, transigir, sustituir, interponer los recursos de ley, desistir de los mismos, proponer incidentes, solicitar medidas cautelares y adelantar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato de conformidad con el Derecho de Postulación consagrado en el Artículo 77 de la Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso¹.

Reconócese la personería para actuar en los términos de este poder.

-De Usted señor (a) Juez:

Poderante:	Apoderado:
	
SILVIA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ AGUDELO	DIEGO ANDRÉS RESTREPO ZAPATA
C. de C. N° 21.823.725	C. de C. N° 3.383.312 – T. P. N° 147.357 del C. S. de la J
	Celular: 3028425857 Correo electrónico C.S.J.: diegoandresrestrepo57@gmail.com Dirección: Carrera 42 N° 38 sur 13 Oficina 305 Envigado

¹ Sobre regulación en concreto, el poder para litigar se entiende conferido para todos los actos procesales correspondientes, pruebas correspondientes y demás actos procesales del proceso, adelantar todo el trámite de éste, notificar cualquier resolución, comparecer, interponer recursos, de oposición y de apelación y realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de las decisiones en las diferentes instituciones, proponer pruebas, además las de: conciliar, recibir, desistir; sustituir parcial o totalmente, renunciar, reasumir, transigir, sustituir, interponer los recursos de ley, desistir de los mismos, proponer incidentes, solicitar medidas cautelares y adelantar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato de conformidad con el Derecho de Postulación consagrado en el Artículo 77 de la Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso.

El apoderado queda facultado para dar contestación a la demanda y dar traslado a la demanda y del constituyente, además, proponer pruebas, además las de: conciliar, recibir, desistir; sustituir parcial o totalmente, renunciar, reasumir, transigir, sustituir, interponer los recursos de ley, desistir de los mismos, proponer incidentes, solicitar medidas cautelares y adelantar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato de conformidad con el Derecho de Postulación consagrado en el Artículo 77 de la Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso.

El poder para actuar en los procesos judiciales se otorga para recibir la resolución del juez, para dar traslado a la demanda y del constituyente, además, proponer pruebas, además las de: conciliar, recibir, desistir; sustituir parcial o totalmente, renunciar, reasumir, transigir, sustituir, interponer los recursos de ley, desistir de los mismos, proponer incidentes, solicitar medidas cautelares y adelantar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato de conformidad con el Derecho de Postulación consagrado en el Artículo 77 de la Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso.

El apoderado queda facultado para dar contestación a la demanda y dar traslado a la demanda y del constituyente, además, proponer pruebas, además las de: conciliar, recibir, desistir; sustituir parcial o totalmente, renunciar, reasumir, transigir, sustituir, interponer los recursos de ley, desistir de los mismos, proponer incidentes, solicitar medidas cautelares y adelantar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato de conformidad con el Derecho de Postulación consagrado en el Artículo 77 de la Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso.

El apoderado queda facultado para dar contestación a la demanda y dar traslado a la demanda y del constituyente, además, proponer pruebas, además las de: conciliar, recibir, desistir; sustituir parcial o totalmente, renunciar, reasumir, transigir, sustituir, interponer los recursos de ley, desistir de los mismos, proponer incidentes, solicitar medidas cautelares y adelantar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato de conformidad con el Derecho de Postulación consagrado en el Artículo 77 de la Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso.



WhatsApp business celular 3028425857 – E - mail. diegoandresrestrepo57@gmail.com

Ubicación. Carrera 42 N° 38 sur 13 Oficina 305 – Edificio Envigado Plaza – Envigado

Página web. www.proyecto57.com – E - mail corporativo. empresaproyecto57@gmail.com

“MI DESPACHO”

A su servicio...

