Responder a todos | Eliminar | No deseado | Bloquear | ...

CONTESTACIÓN DEMANDA PROCESO 2021-576

contestac dda ...

Marca para seguimiento. Completado el 10/11/2021.

RG

Rosmery Belalcazar Grisales
<dir.contabilidad@gespron.com>
Mar 09/11/2021 16:40

Para: Juzgado 15 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

CONTESTACIÓN_DEMAN...
3 MB

SEÑORES
JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA VERBAL SUMARIA DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO POR DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO
DEMANDANTE: FRANCINE ALVEAR RUDAS
DEMANDADO: GESPRON S.A.S.
RADICACIÓN: 76001400301520210005760O

ASUNTO: ENVIÓ DOCUMENTO PARA NOTIFICACIÓN.

DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.144.031.094 de Cali y portadora de la tarjeta profesional No. 241.993 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada Judicial de **GESPRON S.A.S.**, con Nit. 901.064.268-1, representada legalmente por el señor ÁLVARO JOSÉ ESCOBAR LOZADA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.929.297 de Cali, mediante el presente correo me permito remitir contestación a la demanda, junto con los respectivos anexos.

Cordialmente,

DIANA FIESCO PÉREZ
C.C. No. 1.144.031.094 de Cali
T.P. No. 241.993 del C. S. de la J.

Responder | Reenviar

SEÑORES
JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA VERBAL SUMARIA DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO POR DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO
DEMANDANTE: FRANCINE ALVEAR RUDAS
DEMANDADO: GESPRON S.A.S.
RADICACIÓN: 76001400301520210005760O

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.144.031.094 de Cali y portadora de la tarjeta profesional No. 241.993 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada Judicial de **GESPRON S.A.S**., con Nit. 901.064.268-1, representada legalmente por el señor ÁLVARO JOSÉ ESCOBAR LOZADA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.929.297 de Cali, mediante el presente escrito me permito dar contestación a la DEMANDA VERBAL SUMARIA DE TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO, interpuesta por el señor FRANCINE ALVEAR RUDAS, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto. Entre las partes, FRANCINE ALVEAR RUDAS, en calidad de arrendatario y GESPRON S.A.S., en calidad de arrendador, se suscribió un contrato de arrendamiento de vivienda urbana el día 31 de enero del 2019, con vigencia a partir del 2 de febrero del mismo año.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto. y respalda la afirmación un inventario inicial firmado tanto por el arrendador como por el señor Francine Alvear en señal de aceptación y del estado en el cual se encontraba el inmueble.

AL HECHO TERCERO: Es cierto. Así se desprende del contenido del contrato.

AL HECHO CUARTO: No es cierto. El inventario fue firmado en aceptación del estado inicial del inmueble tanto por el delegado autorizado del arrendador –para tales efectos-, como por el señor FRANCINE ALVEAR RUDAS y el reglamento de propiedad horizontal no fue entregado porque no es parte de las obligaciones de la inmobiliaria y el mismo se encuentra elevado en escritura pública que la parte interesada, de haber tenido intención alguna de conocerlo, lo habría podido solicitar, en la notaría donde se registró o a la Administración del edificio.

AL HECHO QUINTO: No es cierto. Ninguno de los daños referidos por el demandante en este hecho se ajusta a la realidad. En el inventario inicial no están relacionados dichos deterioros, no recibimos por parte del ex arrendatario las facturas por los aparentes arreglos realizados en la propiedad, ni tampoco el pago

por el consumo de unos servicios públicos que presuntamente refiere, no le correspondían cancelar.

En el inventario realizado se señaló que solo se encontraba en regulares condiciones los muebles superiores de la cocina, por encontrarse desgastados y en mal estado la madera. El resto de la vivienda y sus muebles estaban en buenas condiciones generales.

AL HECHO SEXTO: No es cierto. Los arrendadores no son los responsables por las preferencias de los arrendatarios referentes a las diferentes compañías que ofrecen el *servicio de internet y no entiende a qué hace referencia con "*ofrecerles los medios para que lo instalara".

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto. En primer lugar, los canales de comunicación de la inmobiliaria son a través del correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929. Los asesores comerciales no resuelven las solicitudes de los arrendatarios. Ahora, en lo que se refiere puntualmente a los daños, una vez se tuvo conocimiento de la situación se le requirió al inquilino confirmar disponibilidad para una visita, pero guardó silencio a nuestra petición.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto. En el inventario inicial firmado por el demandante, que se adjunta como prueba, se dejó constancia que el inmueble sí se encontraba en buenas condiciones generales, por lo que resulta mendaz la afirmación que *"no se entregó el inmueble dado en arrendamiento en excelente estado de servicio, seguridad y sanidad"*.

AL HECHO NOVENO: Es cierto. El parágrafo de la cláusula quinta así establece, sin embargo, los daños presentados en el inmueble hoy día, corresponden a averías generadas por el uso inadecuado de los muebles y por ello, el arrendatario debió asumir el costo de las reparaciones. Se adjunta como prueba las fotos con las cuales se promocionó el inmueble donde se podrá apreciar el estado de la vivienda antes de ser habitada por el demandante.

AL HECHO DÉCIMO: los canales de comunicación de la inmobiliaria son a través del correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929. Los asesores comerciales no resuelven las solicitudes de los arrendatarios.

AL HECHO UNDÉCIMO: No nos consta. No tenemos evidencia de que el ex arrendatario haya enviado una solicitud referente al no pago de una cuota de administración a través de nuestros canales de comunicación formales y con las pruebas documentales no se corrobora tal afirmación.

AL HECHO DUO DÉCIMO: No es cierto. Los asesores comerciales no atienden las solicitudes de los arrendatarios, para ello están dispuestos el correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929. Sin embargo, se atendió lo correspondiente, pero no se allegó nunca por parte de la arrendataria el soporte de algún pago en el que hubiese incurrido que no estuviese a su cargo. Adicional, no es consecuente que, si el ex arrendatario no estaba satisfecho con el inmueble, como lo manifiesta su abogado, entonces ¿por qué el señor Francine Alvear daba continuidad al contrato de arrendamiento normalmente?.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: Es cierto. El 16 de enero de 2020 recibimos un correo por parte de la Sra Jenny Valencia, sin embargo, en la misma fecha le respondimos que el cuerpo del correo estaba en el asunto y como consecuencia no nos era posible leerlo, el 18 de marzo nuevamente le escribimos indicándole la misma situación.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto. Los asesores comerciales no se encargan de este tipo de solicitudes, para ello tenemos los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria, los cuales son: nuestro correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929. Sin embargo, la información de la renovación del contrato y el procedimiento para que no sea prorrogado, se encuentra en el cuerpo del acuerdo, información que no es desconocida para el demandante.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: No es cierto. Los asesores comerciales no se encargan de este tipo de solicitudes, para ello tenemos los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria, los cuales son: nuestro correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929. Ahora, lo que sí se desprende de este hecho es que las partes conocían el proceso para no renovar el contrato, pero aun así permitieron que se prorrogara por circunstancias exógenas.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: No es cierto. No tenemos un reporte en nuestros canales oficiales de esa conversación, o solicitud.

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: No es cierto. Los asesores comerciales no se encargan de este tipo de solicitudes, para ello tenemos los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria, los cuales son: nuestro correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: No es cierto. Los asesores comerciales no se encargan de este tipo de solicitudes, para ello tenemos los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria, los cuales son: nuestro correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929.

AL HECHO DÉCIMO NOVENO: No es cierto. Los asesores comerciales no se encargan de este tipo de solicitudes, para ello tenemos los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria, los cuales son: nuestro correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929.

Según lo que expresa el abogado del demandante, la casa se encontraba en *"deplorable estado",* pero es imperioso aclara que es responsabilidad de los arrendatarios mantener el inmueble en buenas condiciones evitando así el desgaste excesivo debido al disfrute del mismo y el señor FRANCINE ALVEAR RUDAS notificó el 29 de abril de 2020, que el inmueble se encontraba en pésimas condiciones, casi 16 meses después de haber disfrutado del mismo, cuando la casa se encontraba en buenas condiciones en términos generales cuando se le entregó, tal y como consta en el inventario inicial.

Omite el demandante mencionar que varios vecinos de la vivienda se quejaron porque tenían un perro que generó destrozos en la vivienda y que perturbaba la tranquilidad de la zona.

AL HECHO VIGÉSIMO: No es cierto. El buen uso del inmueble es responsabilidad de los arrendatarios, La tenencia de las mascotas es responsabilidad exclusiva de sus dueños y los daños que se aprecian en las fotografías aportadas con la demanda se causaron por la irresponsabilidad de los dueños con el perro –desde luego no es responsabilidad del animal-, puesto que se le permitía dañar absolutamente todo lo que se encontraba a su alcance.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: No es cierto. No tenemos un registro del agendamiento de esta cita para venta.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: como lo indicamos en la respuesta al punto 13: es cierto que el 16 de enero de 2020 recibimos un correo por parte de la Sra Jenny Valencia, sin embargo, en la misma fecha le respondimos que el cuerpo del correo estaba en el asunto y como consecuencia no nos era posible leerlo, el 18 de marzo nuevamente le escribimos indicándole la misma situación.

Con lo anteriormente mencionado, se evidencia que la inmobiliaria si le respondió el correo a la Sra Jenny Valencia.

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: Es cierto. La Sra. Jenny Valencia reportó al correo gerenciacomercia@gespron.com el 28 de agosto de 2020 los daños que se presentaban en el inmueble, correo al cual se le dio respuesta el 31 de agosto y el 01 de septiembre, en esta fecha le escribimos puntualmente :

> *"Señora, Jenny*
>
> *En esta oportunidad nos comunicamos con usted, para informarle que expusimos su situación ante el propietario y nos notificó que, si realizará los respectivos arreglos, por lo tanto, enviaremos un contratista al inmueble con la finalidad de que se efectúe la cotización y revisión correspondiente a los daños, le solicitamos amablemente nos indique en que días de esta semana se encontrará en el inmueble para agendar al contratista."*

Aclaramos que no obtuvimos respuesta a este correo.

Y por último enviamos un nuevo correo el 03 de septiembre de 2020, en el cual indicábamos puntualmente que:

> *"Cordial saludo,*
> *Señora Jenny*
>
> *En esta oportunidad nos comunicamos con usted para indicarle que revisando la trazabilidad de los correos se evidencia que usted nos envió dos comunicaciones solicitando unas reparaciones; el día 02 de 0ctubre de 2020 y el 16 de enero de 2020, dichos correos no tienen contenido como lo indicaba en su momento la Sra Natalia Fernández, por este motivo no se han podido*

realizar los arreglos correspondientes, solo hasta el 28 de agosto recibimos un correo completo y claro en el cual nos indica los daños que presenta el inmueble.

Teniendo en cuenta lo anterior, el propietario ha manifestado que va a enviar una persona para que evalúe los daños y posteriormente sean arreglados. Como se puede evidenciar, tanto la propietaria del inmueble como Gespron, estamos actuando de manera inmediata ante las inconformidades manifestadas por usted, y se puede demostrar en el correo enviado por nosotros el pasado lunes 31 de agosto de 2020."

Por último, le recordamos que la relación contractual está establecida entre Gespron SAS y el sr Francine Alvear, no con la propietaria del inmueble, razón por la cual le solicitamos no volverla a contactar.

Aclaramos que tampoco obtuvimos respuesta a este correo.

AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: Es parcialmente cierto. La Sra. Jenny Valencia envio un correo a gerencia@gespron.com indicando puntualmente que:

Buen día me dirijo a ustedes para hacerles entrega del inmueble ubicado el calle 9c # 53-40 camino real casa 14 ya se pintó y desocupe el inmueble el día sábado 5 de septiembre 2020 gracias quedo atenta.

Lo que no es cierto es que los correos enviados por la Sra Jenny Valencia, no hayan tenido respuesta alguna, esto se puede evidenciar en el correo contestado el 01 de septiembre de 2020 y 03 de septiembre de 2020.

Con el envio de estos dos correos a la Sra Jenny Valencia, podemos soportar que GESPRON SAS y la propietaria, sí tenían la intención de realizar las reparaciones que correspondieran, pero nunca obtuvimos una respuesta por parte de ella ni del arrendatario.

AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO: Es cierto. El 01 de septiembre enviamos un correo a ex arrendatario manifestándole que los arreglos sí se iban a realizar y le solicitamos que por favor nos informara cuando podría ir el contratista a revisar y cotizar las reparaciones. Lo que no es cierto son los meses transcurridos, puesto que la parte arrendataria no había informado claramente y a quien correspondía la necesidad de ninguna reparación.

Resaltamos que solo nos llegó el reporte de los daños por parte del ex arrendatario solo hasta el 28 de agosto del 2020 al correo gerenciacomercial.@gespron.com , **(VER ANEXO 6)**

AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO: No nos consta. No tenemos registro de este comunicado de manera oficial.

AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO: No es cierto. La Sra. Jenny Valencia no envió correo a gerencia@gespron.com en esa fecha, toda vez que tenemos registro del 11 de septiembre de 2020.

1. Para esta fecha ya le habíamos cancelado el mes de septiembre al propietario.
2. No es procedente para nosotros recibir un inmueble del cual estábamos adelantando oportunamente la visita de un contratista para que revisara y cotizara los arreglos correspondientes.

AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO: Es cierto. En ese sentido se remitió correo electrónico.

AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO: Es cierto. En dichos términos se dio respuesta a la petición del demandante.

AL HECHO TRIGÉSIMO: No es cierto. No es claro para nosotros porqué el abogado de la parte demandante utiliza la palabra "*irónicamente*", toda vez que el hecho de que un arrendatario abandone el inmueble, no indica que el contrato de arrendamiento haya finalizado. Para poder recibir un inmueble se debe cumplir con un procedimiento puntual, el cual le fue mencionado al ex arrendatario en el correo enviado por nosotros el día 11 de septiembre de 2020.

AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO: Es cierto. Los contratos de arrendamiento finalizan hasta tanto los arrendatarios entreguen formalmente los inmuebles o hasta cuando la aseguradora lo restituya.

AL HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Es parcialmente cierto. Es cierto en lo que respecta al contenido de la norma citada. No es cierto que no se atendieran los requerimientos, puesto que una vez envió la información en debida forma, se atendió indicando que debía confirmar el día en que el contratista podía acercarse, pero guardó silencio al respecto. **(VER ANEXO 6).**

AL HECHO TRIGÉSIMO TERCERO: No es cierto. El inmueble se encontraba en buenas condiciones en términos generales cuando el Señor Francine Alvear lo recibió, **(adjuntamos inventario inicial ANEXO 1**), recalcamos que la buena tenencia de los inmuebles es responsabilidad de los arrendatarios ya que son los que disfrutan de los inmuebles, los daños ocasionados por filtraciones y humedades son a cargo de los propietarios.

El Señor Francine Alvear tomó el inmueble a partir del 02 de febrero de 2019 y solo hasta el 28 de agosto de 2020, reportó de manera clara y a los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria los daños que presentaba el inmueble.

AL HECHO TRIGÉSIMO CUARTO: No es cierto, ya que el Señor Francine Alvear disfrutó del inmueble desde el 02 de febrero de 2019 y solo hasta el 28 de agosto del 2020 reportó de manera clara y a los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria los daños que presentaba el inmueble, no es claro el por qué el abogado del ex arrendatario va a solicitar una indemnización de perjuicios materiales si se evidencia que el arrendatario disfrutó del inmueble por más de 31 meses.

AL HECHO TRIGÉSIMO QUINTO: Es cierto. El Señor FRANCINE ALVEAR interpuso un derecho de petición el 28 de septiembre del 2020, al cual le dimos respuesta por correo electrónico el 07 de octubre de 2021, en el cual se le brindaron tres posibles soluciones, las que citamos a continuación:

> *En los anteriores términos damos respuesta a su petición, concluyendo que en su situación nos encontramos de cara a tres soluciones posibles:*
>
> 1. *Continuar con el contrato de arrendamiento hasta su vencimiento y nos deberá notificar la no prorroga entre los tiempos estipulados dentro del mismo.*
> 2. *Si desea dar por terminado el contrato de arrendamiento en el mes de septiembre, deberá pagar la cláusula penal y acordar una fecha de entrega del inmueble con posterioridad al pago. Esta debe realizarse antes del 08 de octubre de 2020, para que no le sea cobrado el canon de este mes.*
> 3. *Si no desea tener en cuenta ninguna de las dos soluciones anteriores, su proceso será reportado a la aseguradora, quien seguirá con el proceso de cobro de la obligación y con quien tendrá todo contacto en lo sucesivo.*

AL HECHO TRIGÉSIMO SEXTO: Es cierto. Se le dio respuesta al derecho de petición que presentó el señor Francine Alvear, es verdad que en los primeros correos enviados por la Sra. Jenny Valencia el 02 de octubre del 2019 y el 16 de enero de 2020 no tenían ningún tipo de contenido en el cuerpo del correo, y en el asunto de los mismos el mensaje quedaba incompleto. Si las reparaciones eran tan urgentes, ¿por qué el Señor Francine Alvear dejó pasar entre el primer correo y el segundo correo sin cuerpo, más de tres meses y por qué solo hasta el 28 de agosto de 2020 envio una comunicación como debe de ser? Después de 10 meses.

AL HECHO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. No es cierto. No nos consta los pagos que alega haber sufragado, puesto que no se pusieron en conocimiento de la inmobiliaria previamente y el señor FRANCINE ALVEAR fue reportado a la aseguradora FIANZACREDITO desde el mes de septiembre de 2020, quiere decir que a 5 de septiembre de 2020 el ex arrendatario no se encontraba al día en canones de arrendamiento, como lo expresa erradamente el abogado del arrendatario. con respecto a los servicios públicos, el señor Francine Alvear al abandonar el inmueble dejó un saldo pendiente, más los consumos de los meses siguientes hasta la fecha de restitución por parte de la aseguradora (26 de junio de 2021) los cuales no han sido cancelados por el señor Francine Alvear, razón por la cual también tiene una deuda pendiente por este concepto.

No tenemos registro de los correos enviados por el Señor Francine Alvear en los cuales nos envía los recibos de servicios públicos que no le correspondían cancelar, al igual que el soporte del cambio del medidor.

AL HECHO TRIGÉSIMO OCTAVO: Los valores cobrados en el período comprendido entre febrero de 2020 y julio de 2020, obedece al incremento efectuado en el mes de marzo del 3.8% al valor del canon de arrendamiento de acuerdo al IPC del año 2019; adicional, hubo un incremento en el valor de la administración de $ 25.000 en el mes de junio y de $ 40.000 en el siguiente mes.

Justificando los valores cuestionados en los períodos manifestados, ilustro detalle de los cobros realizados a continuación:

Fecha	Canon	Administration	Cupón	Total
feb-20	$ 1,050,000	$ 350,000	$ 10,000	$ 1,410,000
mar-20	$ 1,089,900	$ 350,000	$ 10,000	$ 1,449,900
abr-20	$ 1,089,900	$ 350,000	$ 10,000	$ 1,449,900
may-20	$ 1,089,900	$ 350,000	$ 10,000	$ 1,449,900
jun-20	$ 1,089,900	$ 375,000	$ 10,000	$ 1,474,900
jul-20	$ 1,089,900	$ 415,000	$ 10,000	$ 1,514,900

Ahora bien, el incremento del canon de arrendamiento debió realizarse en el mes de febrero y se hizo un mes después, por otro lado, el incremento de la cuota de administración se realiza de acuerdo a los incrementos aprobados por la Asamblea de la Copropiedad en donde habitaba el señor Francine Alvear.

AL HECHO TRIGÉSIMO NOVENO: no tenemos registro en nuestros canales de comunicación de los servicios públicos cancelados por el señor Francine Alvear, sin embargo, como el inmueble no fue entregado en debida forma, dicho contrato no terminó, al igual que ninguna de sus obligaciones.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO: es cierto que el Señor Francine Alvear solicitó una audiencia de conciliación ante el Centro de Conciliación y Arbitraje FUNDECOL.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Es cierto. No se llegó a ningún acuerdo, por lo cual el contrato de arrendamiento continuo vigente hasta el 26 de junio de 2021, fecha en la cual la aseguradora FIANZACREDITO nos restituyó el inmueble. (Adjuntamos evidencia del acta y de las observaciones por parte de la aseguradora).

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, tanto las declarativas con aquellas que contienen las condenas por concepto de cláusula penal, indemnización de perjuicios materiales e inmateriales, indexación de las sumas y costas.

La oposición a las pretensiones invocadas en el libelo introductor se fundamente en el hecho que, el aquí demandante, una vez notificó adecuadamente la necesidad de unas reparaciones en el bien, al recibir respuesta por parte de la inmobiliaria no indicó fecha para la cual podría programarse una visita por parte del contratista

y por ello no puede ahora, en proceso judicial, alegar responsabilidad a persona distinta al mismo demandante.

EXEPCIONES DE MÉRITO

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN. Toda vez que no se configura ningún incumplimiento por parte de la inmobiliaria GESPRON S.A.S., no es posible acceder a las pretensiones del actor encaminadas a declarar una terminación justa del contrato que dé lugar al pago de la cláusula penal consagrada en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado.

COBRO DE LO NO DEBIDO. Al No existir una justa causa para terminación del contrato, atribuible a la parte demandada, se reitera, no hay lugar al pago de la cláusula penal, como tampoco a ninguno de los daños pretendidos y mucho menos a los costos veterinarios por la mascota, hecho del cual no hay soporte que haya ocurrido en las condiciones referidas por el demandante y que en todo caso, sería por la negligencia en las condiciones en las que tiene al animal. Así como tampoco hay lugar a perjuicios morales, los cuales, además, no se sustentan de ninguna forma.

LA INNOMINADA. Solicito respetuosamente al juez que declare probada cualquier excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se invoca como fundamento de derecho el contenido del artículo 1985 del código civil, que a letra refiere:

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

Ahora, no se encuentra, en el presente caso, el arrendador en la obligación de reparar los deterioros vislumbrados en las imágenes fotográficas, toda vez que no provienen de las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, sino de mal uso de los muebles de la vivienda y su permisibilidad con la mascota al no educarla correctamente para que no dañara los bienes del inmueble.

Así mismo tenemos que el artículo 2028 del código civil reza:

> *"**Reparaciones locativas a cargo del arrendatario**. Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción."*

Dicha obligación fue desatendida por el inquilino, por los argumentos expuestos y en esa medida no hay una justa causa para dar por terminado el contrato, ya que como se ha reiterado las presuntas reparaciones reportadas inicialmente, una vez se dio respuesta por la inmobiliaria, los inquilinos no continuaron con el debido proceso y dieron por terminado el contrato.

A LAS PRUEBAS.

Solicito se tengan como pruebas los siguientes documentos:

1. En un (01) folio, correo enviado por quien refiere ser la cónyuge del demandante, donde no hay contenido.
2. En un (01) folio, correo enviado en respuesta al correo remitido en representación del demandante.
3. En un (01) folio, Copia correo remitido el 1 de septiembre de 2020, dando respuesta al requerimiento informando la visita del contratista.
4. En un (01) folio, Copia correo remitido el 3 de septiembre de 2020.
5. En un (01) folio, Copia correo remitido el 11 de septiembre de 2020.
6. En un (01) folio, Copia correo RECIBIDO el 11 de septiembre de 2020.
7. En un (01) folio, Copia del reporte a FIANZACRÉDITO.
8. En ocho (08) folios, copia del inventario suscrito por el demandante el día de la entrega del inmueble.
9. En veinticuatro (24) folios, copia de las fotografías del inmueble antes de ser entregado en arrendamiento al aquí demandante.

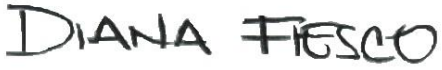
ANEXOS

1. En un (01) folio, copia del poder para actuar.
2. En un (01) folio, copia de la cédula y tarjeta profesional
3. Los documentos relacionados como pruebas.

NOTIFICACIONES

El demandado y la suscrita recibirán las notificaciones en la Calle 13 No. 4-25, piso 12, del edificio Carvajal o al correo electrónico dir.juridica@tiradoescobar.com

Cordialmente,



DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ
C.C. No. 1.144.031.094 de Cali
T.P. No. 241.993 del C. S. de la J.

SEÑORES
JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA VERBAL SUMARIA DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO POR DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO
DEMANDANTE: FRANCINE ALVEAR RUDAS
DEMANDADO: GESPRON S.A.S.
RADICACIÓN: 76001400301520210005760O

ASUNTO: PODER

ALVARO JOSÉ ESCOBAR LOZADA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de representante legal de GESPRON S.A.S., me permito manifestar que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada **DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía NO. 1.144.031.094 de Cali y portadora de la Tarjeta Profesional No. 241.993 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente a la empresa dentro de la DEMANDA VERVAL SUMARIA DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO, interpuesta por el señor FRANCINE ALVEAR RUDAS, presente las respectivas excepciones de mérito y previas a que haya lugar.

Mi apoderado queda facultado para recibir en mi nombre, firmar y notificarse de la respuesta mi solicitud. Además, cuenta con las facultades ordinarias establecidas en el Artículo 77 del Código General del Proceso, como son las de recibir, conciliar, negociar, desistir, sustituir, reasumir, contra demandar, apelar, pedir, excepcionar, recurrir, transigir, incidentar, tachar, y las demás facultades que le otorga la Ley para el ejercicio del mandato que le otorgo, como también la de demandar en reconvención.

Atentamente,

ALVARO JOSÉ ESCOBAR LOZADA
CC. No. 16.929.297 DE CALI

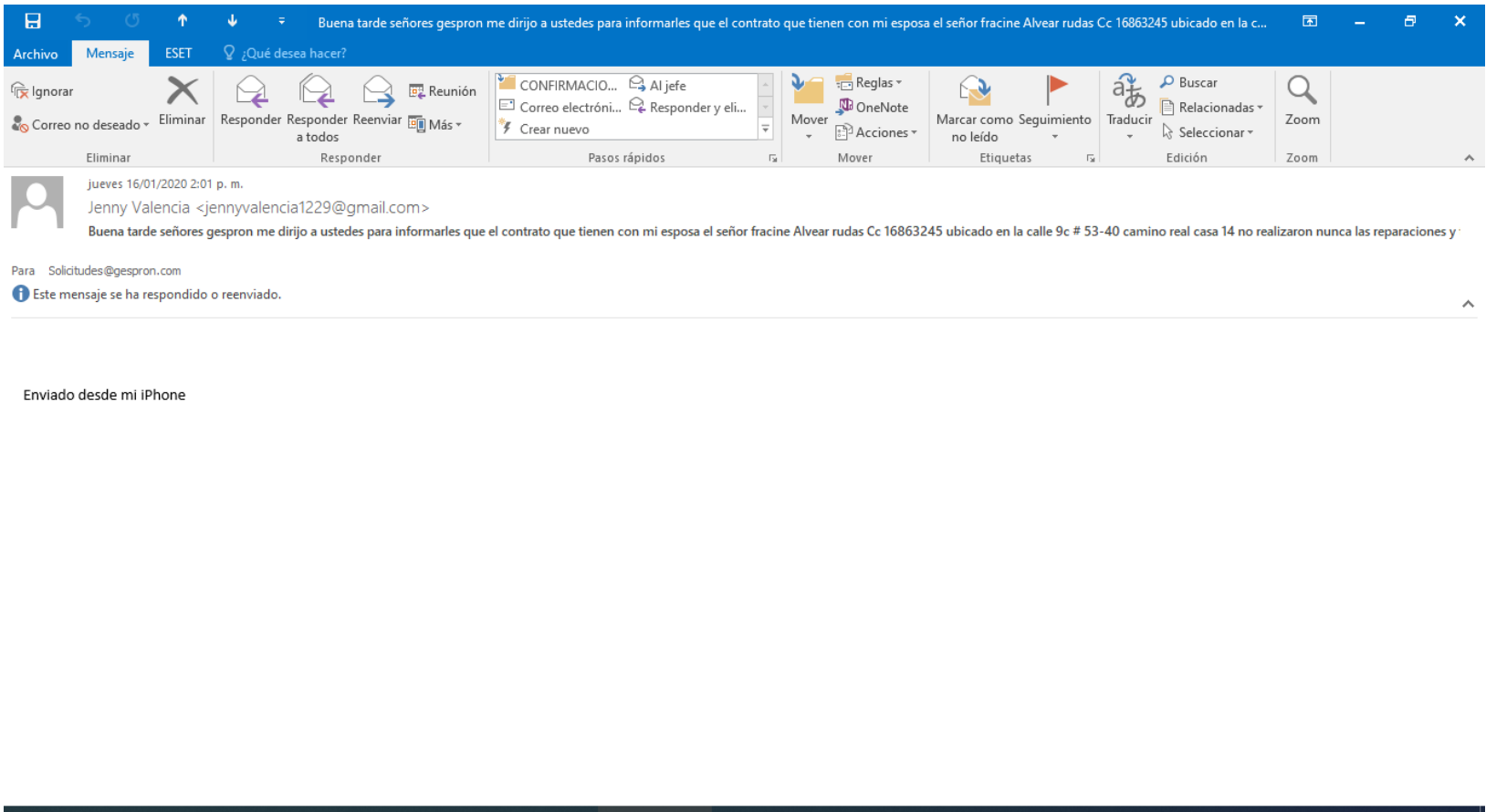
Acepto,

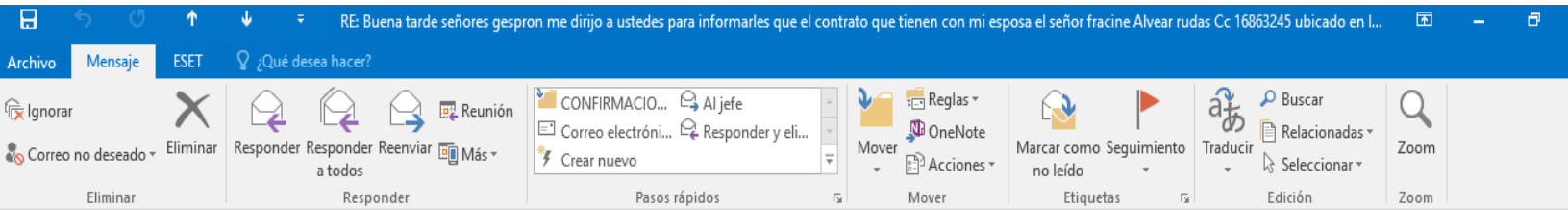
DIANA FIESCO
DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ
C.C. No. 1.144.031.094 de Cali
T. P. No. 241.993 del C. S. de la J.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 1.144.031.094
FIESCO PEREZ
APELLIDOS
DIANA FERNANDA
NOMBRES
REPUBLICA DE COLOMBIA
DIANA FIESCO
FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 20-DIC-1989
CALI
(VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.62
ESTATURA
O+
G.S. RH
F
SEXO
11-ENE-2008 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
INDICE DERECHO
REGISTRADOR NACIONAL
A-3100100-00423455-F-1144031064-20130131 00323307212A 1 1062135407

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
Consejo Superior de la Judicatura
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO
NOMBRES:
DIANA FERNANDA
PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
FRANCISCO JAVIER RICAURTE GOMEZ
APELLIDOS:
FIESCO PEREZ
DIANA FIESCO
UNIVERSIDAD
SAN B/VENTURA CALI
FECHA DE GRADO
21 ago 2013
CONSEJO SECCIONAL
VALLE
CEDULA
1.144.031.094
FECHA DE EXPEDICION
05 may 2014
TARJETA N°
241993





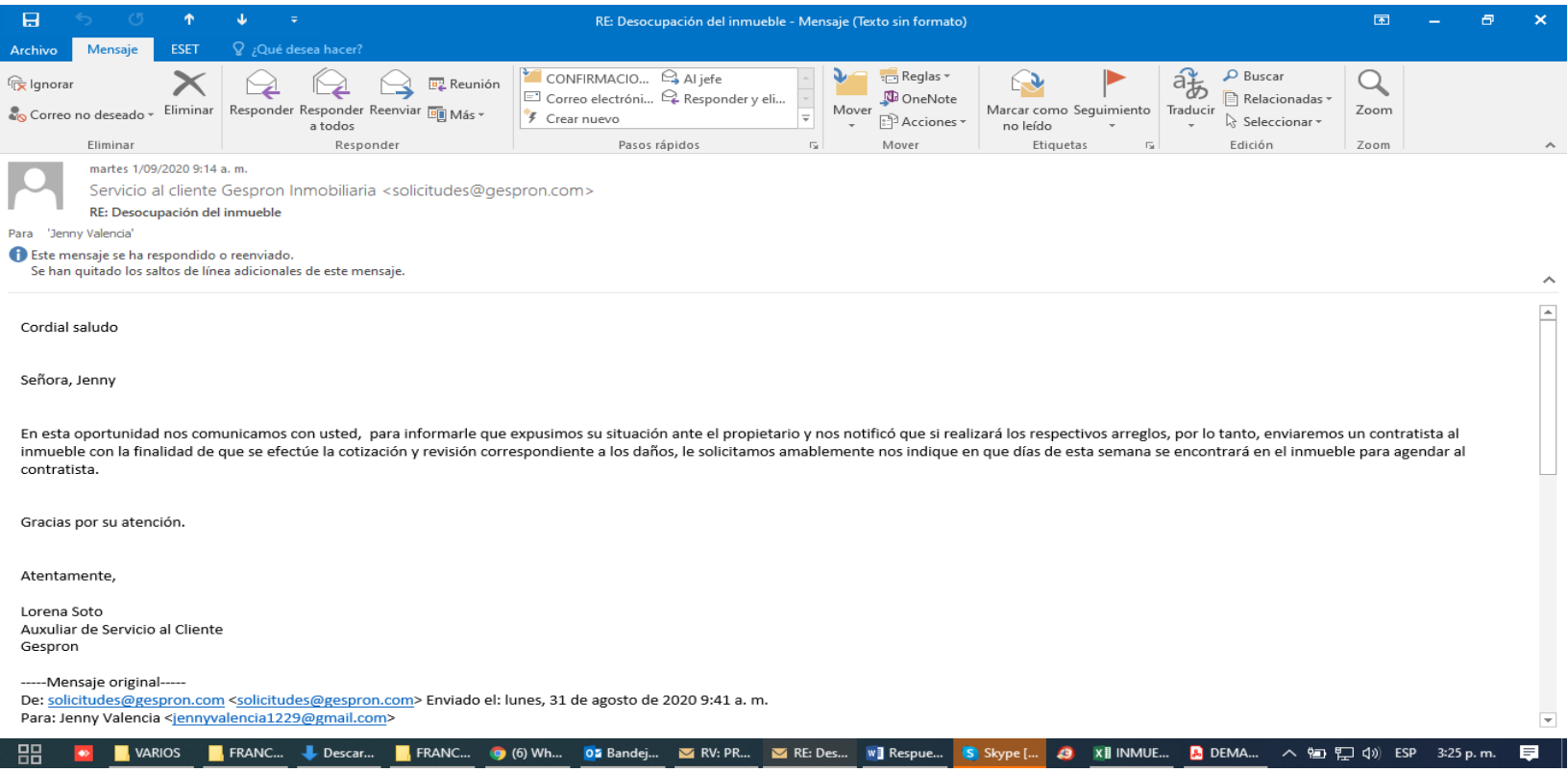
Buenas tardes,

Una vez mas nos permitimos informar que no ha sido posible visualizar los correos enviados anteriormente, puesto que la descripción de los requerimientos las realizan en el asunto del correo y llega un punto en el que corta el texto escrito.

Quedamos atentos a su respuesta, pues de lo contrario no podremos realizar la gestión.

Cordialmente,

NATALIA FERNANDEZ LOZADA
Directora de Servicio al Cliente
Calle 13 # 4-25
Edificio Carvajal Piso 12
Tel 885 20 20



martes 1/09/2020 9:14 a. m.

Servicio al cliente Gespron Inmobiliaria <solicitudes@gespron.com>

RE: Desocupación del inmueble

Para 'Jenny Valencia'

Este mensaje se ha respondido o reenviado.
Se han quitado los saltos de línea adicionales de este mensaje.

Cordial saludo

Señora, Jenny

En esta oportunidad nos comunicamos con usted, para informarle que expusimos su situación ante el propietario y nos notificó que si realizará los respectivos arreglos, por lo tanto, enviaremos un contratista al inmueble con la finalidad de que se efectúe la cotización y revisión correspondiente a los daños, le solicitamos amablemente nos indique en que días de esta semana se encontrará en el inmueble para agendar al contratista.

Gracias por su atención.

Atentamente,

Lorena Soto
Auxuliar de Servicio al Cliente
Gespron

-----Mensaje original-----
De: solicitudes@gespron.com <solicitudes@gespron.com> Enviado el: lunes, 31 de agosto de 2020 9:41 a. m.
Para: Jenny Valencia <jennyvalencia1229@gmail.com>

jueves 3/09/2020 5:23 p. m.

Servicio al cliente Gespron Inmobiliaria <solicitudes@gespron.com>

ARREGLOS INMUEBLE

Para 'Jenny Valencia'

Se han quitado los saltos de línea adicionales de este mensaje.

Cordial saludo,

Señora Jenny

En esta oportunidad nos comunicamos con usted para indicarle que revisando la trazabilidad de los correos se evidencia que usted nos envió dos comunicaciones solicitando unas reparaciones; el día 02 de Octubre de 2020 y el 16 de enero de 2020, dichos correos no tienen contenido como lo indicaba en su momento la sra Natalia Fernandez, por este motivo no se han podido realizar los arreglos correspondientes, solo hasta el 28 de agosto recibimos un correo completo y claro en el cual nos indica los daños que presenta el inmueble.

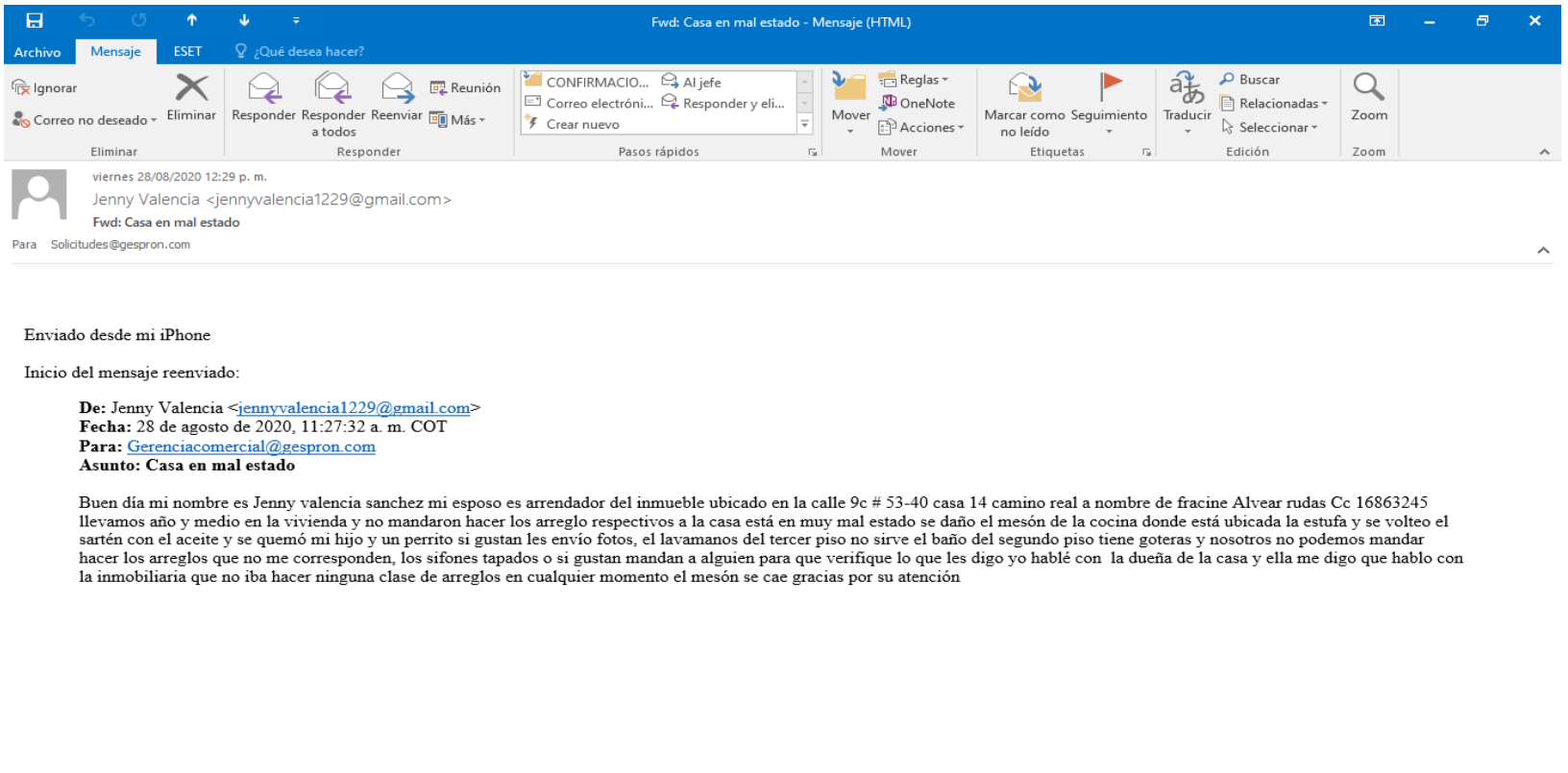
Teniendo en cuenta lo anterior, el propietario ha manifestado que va a enviar una persona para que evalúe los daños y posteriormente sean arreglados. Como se puede evidenciar, tanto la propietaria del inmueble como Gespron, estamos actuando de manera inmediata ante las inconformidades manifestadas por usted, y se puede demostrar en el correo enviado por nosotros el pasado lunes 31 de agosto de 2020.

Por último, le recordamos que la relación contractual está establecida entre Gespron SAS y el sr Francine Alvear, no con la propietaria del inmueble, razón por la cual le solicitamos no volverla a contactar.

Gracias por su atención y quedamos a la espera de sus comentarios

Atentamente,

ANDRES FELIPE ESCOBAR
Director Administrativo

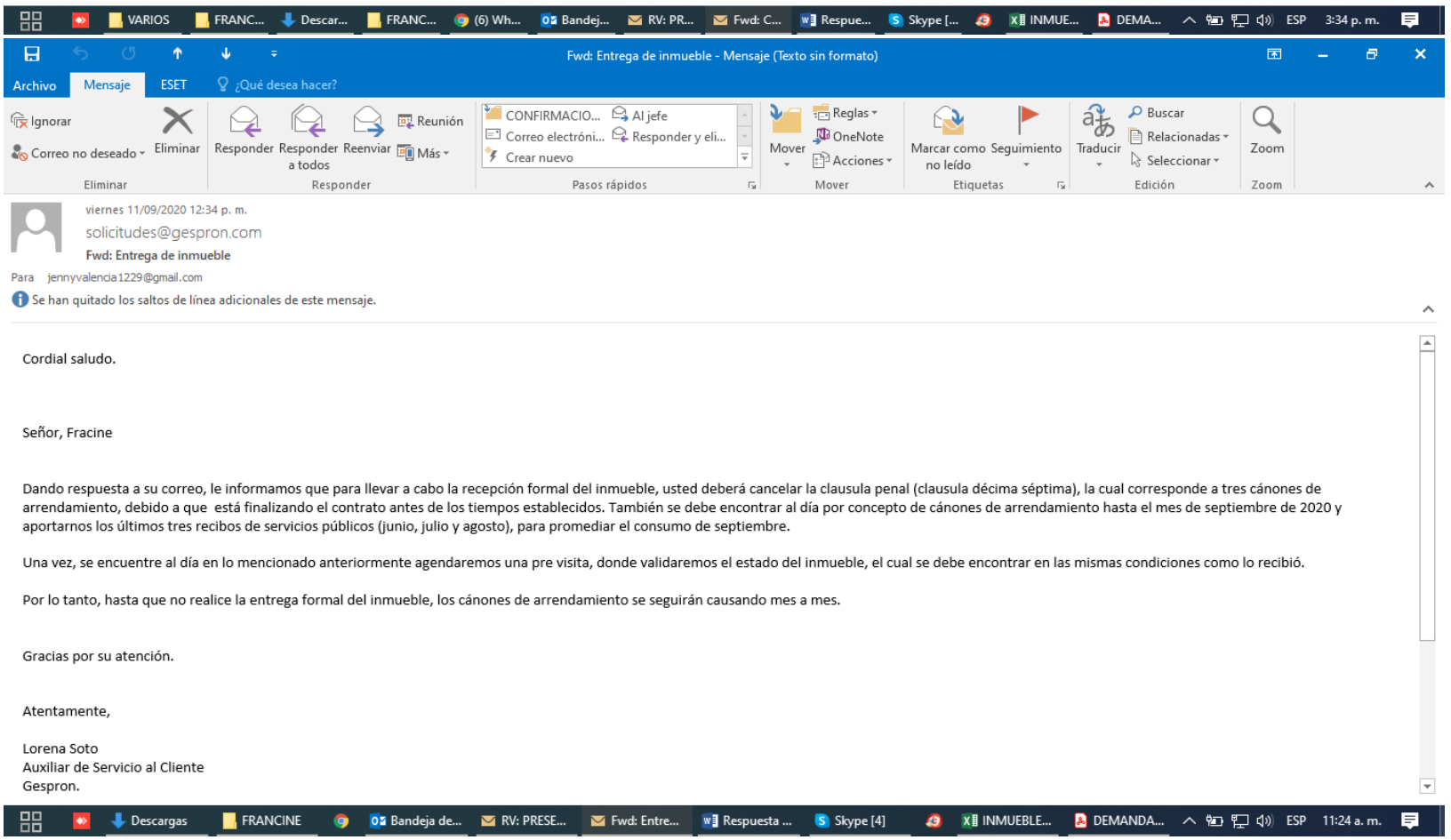


Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: Jenny Valencia <jennyvalencia1229@gmail.com>
Fecha: 28 de agosto de 2020, 11:27:32 a. m. COT
Para: Gerenciacomercial@gespron.com
Asunto: Casa en mal estado

Buen día mi nombre es Jenny valencia sanchez mi esposo es arrendador del inmueble ubicado en la calle 9c # 53-40 casa 14 camino real a nombre de fracine Alvear rudas Cc 16863245 llevamos año y medio en la vivienda y no mandaron hacer los arreglo respectivos a la casa está en muy mal estado se daño el mesón de la cocina donde está ubicada la estufa y se volteo el sartén con el aceite y se quemó mi hijo y un perrito si gustan les envío fotos, el lavamanos del tercer piso no sirve el baño del segundo piso tiene goteras y nosotros no podemos mandar hacer los arreglos que no me corresponden, los sifones tapados o si gustan mandan a alguien para que verifique lo que les digo yo hablé con la dueña de la casa y ella me digo que hablo con la inmobiliaria que no iba hacer ninguna clase de arreglos en cualquier momento el mesón se cae gracias por su atención



Cordial saludo.

Señor, Fracine

Dando respuesta a su correo, le informamos que para llevar a cabo la recepción formal del inmueble, usted deberá cancelar la clausula penal (clausula décima séptima), la cual corresponde a tres cánones de arrendamiento, debido a que está finalizando el contrato antes de los tiempos establecidos. También se debe encontrar al día por concepto de cánones de arrendamiento hasta el mes de septiembre de 2020 y aportarnos los últimos tres recibos de servicios públicos (junio, julio y agosto), para promediar el consumo de septiembre.

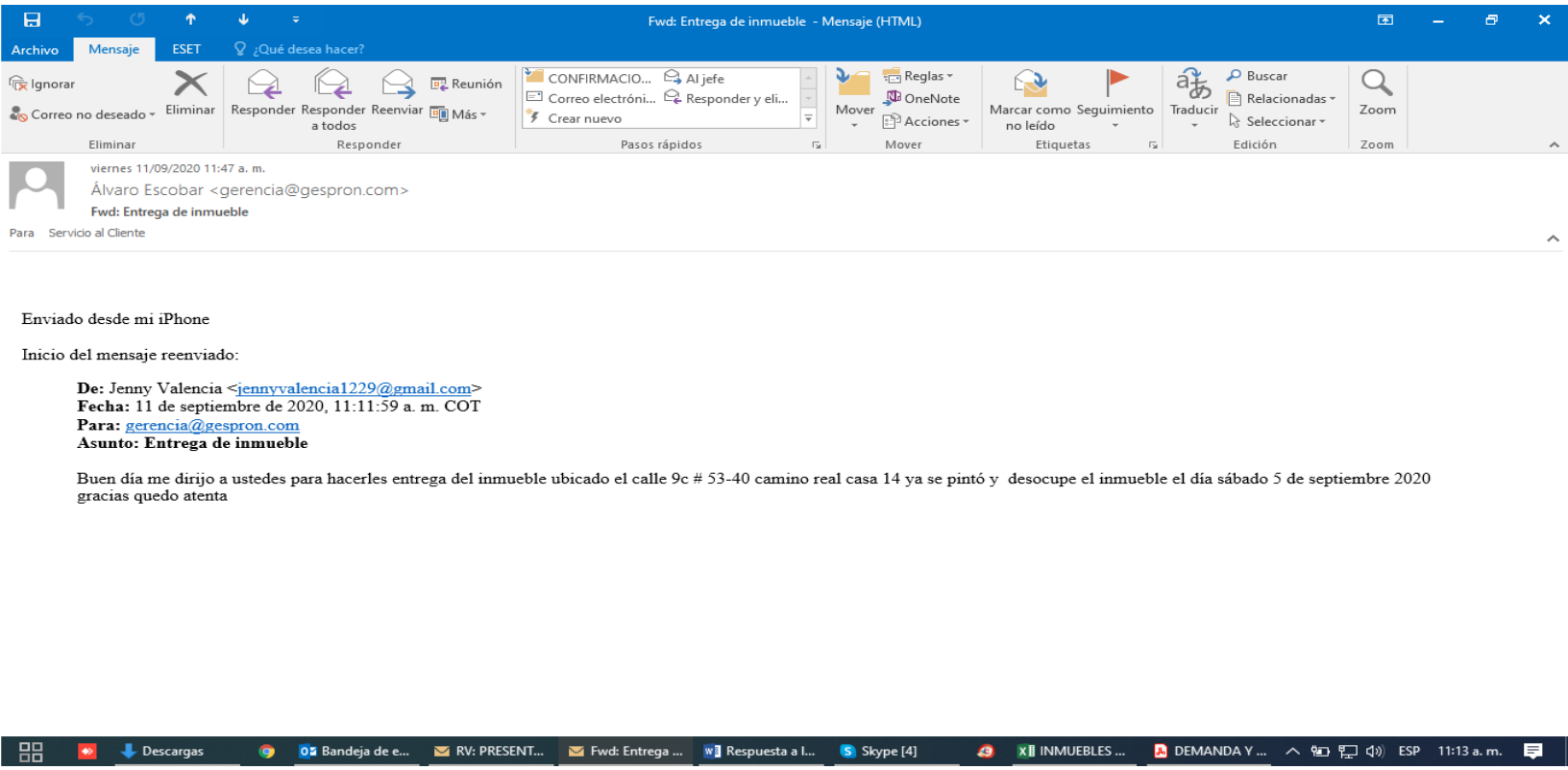
Una vez, se encuentre al día en lo mencionado anteriormente agendaremos una pre visita, donde validaremos el estado del inmueble, el cual se debe encontrar en las mismas condiciones como lo recibió.

Por lo tanto, hasta que no realice la entrega formal del inmueble, los cánones de arrendamiento se seguirán causando mes a mes.

Gracias por su atención.

Atentamente,

Lorena Soto
Auxiliar de Servicio al Cliente
Gespron.



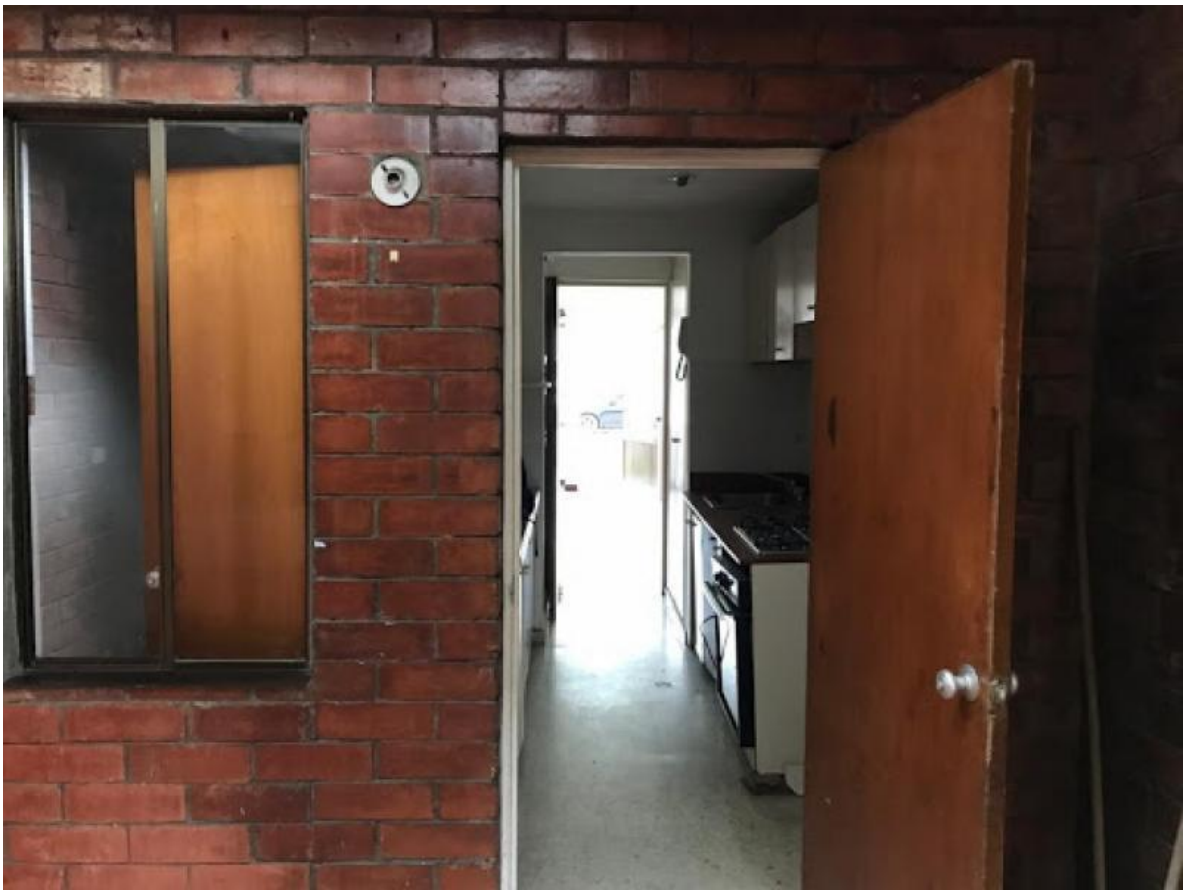
Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: Jenny Valencia <jennyvalencia1229@gmail.com>
Fecha: 11 de septiembre de 2020, 11:11:59 a. m. COT
Para: gerencia@gespron.com
Asunto: Entrega de inmueble

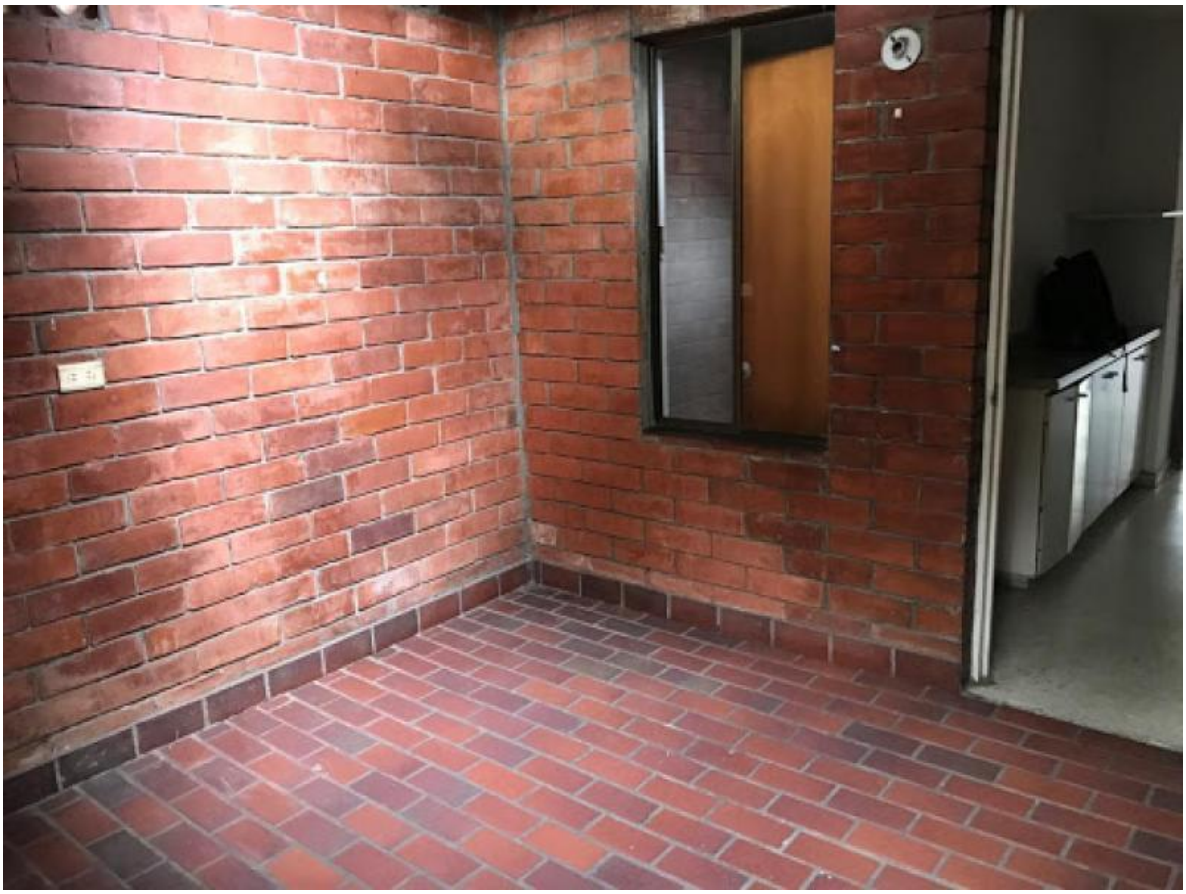
Buen día me dirijo a ustedes para hacerles entrega del inmueble ubicado el calle 9c # 53-40 camino real casa 14 ya se pintó y desocupe el inmueble el día sábado 5 de septiembre 2020 gracias quedo atenta

ARRIENDA
885 29 29
GESPRON
ARRIENDA
885 29 29



VENDE

ALQUILO



Fianzacrédito
Garantía Sólida y Confiable

Santiago de Cali, 23 Junio 2021

Señores:
GESPRON SAS
Cali

Referencia: Notificación terminación de la fianza – Solicitud N° 80097
FRACINE ALVEAR RUDAS

Cordial saludo

Por medio de la presente remito copia de ACTA DE ENTREGA del bien inmueble arrendado ubicado en la dirección CL 9C 53 40 CS 14 B\CAMINO REAL ETAPA IX, CALI, se realizó apertura del inmueble por la Inmobiliaria y FIANZACREDITO S.A., el día veintiséis (26) de Junio 2021.

Se realiza cambio de guarda de la chapa puerta entregan a la inmobiliaria 2 llaves de la puerta principal.

En consecuencia, a partir de la fecha se da por terminado el contrato de Fianza suscrito entre la inmobiliaria y la afianzadora.

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Atentamente,

JULIANA RODAS BARRAGAN
Directora Jurídica
FIANZACREDITO S.A

Lorena Guzmán Benavides.

ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE ARRENDADO

Fianzacrédito

FECHA DE ENTREGA: JUNIO 22 2021
ARRENDATARIO: 16863245 - FRACINE ALVEAR RUDAS
INMOBILIARIA: 901064268 - GESPRON SAS
DIRECCIÓN INMUEBLE: CALLE 9C # 53-40 VVIENDA #14 CAMINO REAL IX CALI
No SOLICITUD: 80097

APERTURA

De acuerdo a clausula decima novena abandono de inmueble, nos encontramos Andres Escobar con cc. 94526074 de la inmobiliaria, Lorena Guzman con cedula 1130611493 de la afianzadora, William ordonez con cedula 1143833226 como testigo en la apertura del inmueble.

DAÑOS Y FALTANTES

Se realiza apertura, cambio de guarda Chapa puerta principal. Se entrega 2 llaves a la inmobiliaria
Inmueble en estado regular, cocina (estufa desolgada, puertas gabinetes malas)
Habitacion principal - Madera de Closet en mal estado.
Pendiente validar saldo en servicios publicos y Gas.

LA INMOBILIARIA PROCEDE A TOMAR EL RESPECTIVO INVENTARIO.
EN CASO DE NO ESTAR PRESENTE LA INMOBILIARIA QUEDA PENDIENTE VALIDAR EL INVENTARIO FINAL.
SE RECIBE FORMALMENTE EL INMUEBLE DESCRITO ANTERIORMENTE , DANDO POR TERMINADO LEGALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
EL ARRENDATARIO RECONOCE Y ASUME LOS DAÑOS Y FALTANTES DESCRITOS Y REPORTADOS POR LA INMOBILIRIA EN SU INVENTARIO FINAL.

QUIEN ENTREGA	QUIEN RECIBE
X [firma]	X [firma]
X 1130611493	X 94526074 Cali

TESTIGO	TESTIGO
X William Ord	
X 1143833226	

SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR

seguro de arrendamiento

INVENTARIO

FECHA 1 febrero de 2019.	CÓDIGO INQUILINO 285.
ARRENDADOR Gesprom S.A.S	CÓDIGO PROPIETARIO
INQUILINO Joane Alvear Rudas	TIPO DE INMUEBLE Casa.
DIRECCIÓN Cl 9C # 53-40 casa 14.	SOLICITUD DE SEGURO

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO B	ESTADO R	ESTADO M	OBSERVACIONES
PUERTA PRINCIPAL	1	Madera.	✓			
CERRADURA PUERTA PRINCIPAL	1	Madera. pomo	✓			1 llave.
OTRAS PUERTAS	1	aluminio	✓			Con malla con desgaste.
CERRADURA OTRAS PUERTAS	1	Pasador	✓			
VENTANAS	3.	2 No se abren y	✓			1 se abre y tiene malla/3 soportes cortinas.
VIDRIOS ESPECIALES	N/A.					
OTROS VIDRIOS	N/A.					
REJAS	NA.					
PISOS	SI	Baldosa Con granito	✓			Pulido.
PAREDES	SI	Blancas.	✓			
ALFOMBRAS	NA.					
TECHOS	SI	Plancha.	✓			
DIVISIONES	N/A.					
ESCALERAS	SI	Internas 3 Niveles	✓			
ELEMENTOS ELÉCTRICOS						
TELÉFONOS						
CITÓFONOS	1	Telefono Blanco	✓			Uso.
INTERRUPTORES						
TOMAS						
ROSETAS						
CONTADOR LUZ	1	acero.	✓			
CAJA DE FUSIBLES	1.	acero	✓			Detras de la puerta.
LÁMPARAS						
APLIQUES						

FORMA AR-019 (Dis. Ago./10)

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO B	ESTADO R	ESTADO M	OBSERVACIONES
BAÑO DE EMERGENCIA / al lado cocina.						
PUERTA	1	Madera.		✓		desgaste.
CERRADURA	1	metalica.	✓			
VIDRIOS	3	vidrio	✓			(1) espejo.
LAVAMANOS	1	Porcelana	✓			
SANITARIO	1	Ceramica.	✓			Con tapa.
TOALLERO	SI	1 Ceramica	✓			
JABONERA	SI	Ceramica	✓			
CEPILLERA	1	Ceramica	✓			
ESPEJOS	1	No tiene marco	✓			
GABINETE	No.		✓			
PISOS	SI	baldosin.	✓			
PAREDES	SI	Blancas	✓			
TECHOS	SI	plancha	✓			
TOMAS	1	pasta	✓			
ROSETAS	1+1	loza	✓			
INTERRUPTORES	1.		✓			
APLIQUES	1	ducha.	✓			
COCINA O CAFETERÍA						
PUERTA	1	Puerta Vay Ven	✓			desgaste x uso. pelada.
CERRADURA	NA					
VIDRIOS	NA					
PISOS	NA.					
PAREDES	SI	Baldesa.				
TECHOS	SI	plancha				
TOMAS	3	pasta.				
ROSETAS	1	doble pasta.				
INTERRUPTORES	1	loza.				
APLIQUES	NA					
LAVAPLATOS SI	(NA)*	acero.	✓			
GRIFERÍA	SI	acero	✓			
ESTUFA Y ASADOR	SI	4 Boquillas	✓			Hacab.
HORNO	SI	No funciona	✓			
MUEBLES	3	1 Superior →		✓	✓	2 Inferiores desgastados. muy malestado madera.
CILINDROS GAS	NA					
CALENTADOR	SI	de energia.			✓	No funciona.

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO B	ESTADO R	ESTADO M	OBSERVACIONES
ALCOBA	Principal.					
PUERTA	1	madera	✓			cafe.
CERRADURA	1	Acero	✓			llave) 3.
VIDRIOS	6	vidrios	✓			hangeo
REJAS	1	Acero	✓			Cafe.
PISOS	1	Baldosa	✓			Granito.
ALFOMBRA	1		✓			Blanca.
PAREDES	1		✓			Blanca
TECHO	1	Alto	✓			Blanco.
TOMAS	3	Plastico	✓			Blanco
INTERRUPTORES	3	Plasticos	✓			Blanco.
ROSETAS	3	PERamica	✓			Blanca
APLIQUES						
LÁMPARAS						
GUARDA ESCOBAS						
CLOSETS	1	madera	✓			Blanco con Cafe.
PUERTAS						
CAJONES	3	madera	✓			Blanco con Cafe.
[illegible]	Baño 2 Piso.					
PUERTA	1	madera	✓			Cafe.
CERRADURA	1	madera	✓			Cafe.
VIDRIOS	4	vidrio	✓			
REJAS						
PISOS	1	Baldosa	✓			Blanca.
ALFOMBRA (espejo)	1	vidrio	✓			
PAREDES	1	Blanca	✓			
TECHO	1		✓			Blanco.
TOMAS	1	Plasticos	✓			Blanco
INTERRUPTORES	1	Plastico	✓			Blanco.
ROSETAS	1	Ceramica	✓			Blanco.
APLIQUES (lavamanos)	1	ceramica	✓			beis.
LÁMPARAS (sanitario)	1	Ceramica		✓		Beis.
GUARDA ESCOBAS (toallero)	1	Ceramica	✓			Blanco.
CLOSETS (jabonera)	1	ceramica	✓			Blanco
PUERTAS (cepillero)	1	ceramica	✓			Blanco
CAJONES (Ducha)	1	Acero	✓			
(Division)	1	vidrio	✓			

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO B	ESTADO R	ESTADO M	OBSERVACIONES
ALCOBA 2 Piso der.						
PUERTA	1	madera	✓			cafe.
CERRADURA	1	madera	✓			
VIDRIOS	2	vidrios	✓			
REJAS						
PISOS	1	Baldosa	✓			Blanca Piedra
ALFOMBRA						
PAREDES	1		✓			Blanca
TECHO	1	Alto	✓			Blanca.
TOMAS	2	plastico	✓			Blanco
INTERRUPTORES	1	Plastico	✓			Blanco.
ROSETAS	1	Ceramica	✓			Blanco
APLIQUES - Cajones	1	madera	✓			Cafe.
LÁMPARAS	4					
GUARDA ESCOBAS						
CLOSETS						
PUERTAS	4.	madera	✓			Cafe.
CAJONES	2	madera	✓			Cafe
ALCOBA 2 Piso 129.						
PUERTA	1	madera	✓			cafe
CERRADURA	1	madera	✓			cafe.
VIDRIOS	2	vidrios	✓			
REJAS						
PISOS	1	Baldosa	✓			Blanca Pedra.
ALFOMBRA						
PAREDES	1	Blanca	✓			
TECHO	1		✓			Blanco.
TOMAS	1	Plastico	✓			Blanco.
INTERRUPTORES	1	Plastica	✓			Blanca
ROSETAS	1	Ceramica	✓			Blanca.
APLIQUES						
LÁMPARAS						
GUARDA ESCOBAS						
CLOSETS	1.	madera	✓			Cafe.
PUERTAS	4	madera	✓			cafe.
CAJONES	2	madera	✓			Cafe.

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
BAÑO DE ~~EMERGENCIA~~ Principal						
PUERTA	1	madera	✓			Cafe.
CERRADURA	1	madera	✓			Cafe
VIDRIOS	1	vidrio	✓			
LAVAMANOS	1	Ceramica	✓			Bej.
SANITARIO	1	Ceramica	✓			tapas plasticas.
TOALLERO	1	Ceramica	✓			bej.
JABONERA	1	Ceramica	✓			bej.
CEPILLERA	1	Ceramica	✓			bej.
ESPEJOS	1	vidrio	✓			
GABINETE	1	madera		✓		bej 2 Puertas.
PISOS	1	baldosa	✓			Blanca.
PAREDES	1		✓			Blanca
TECHOS	1		✓			Clara alta.
TOMAS	1	Vid				
ROSETAS (Lampara)	1	vidrio	✓			Flores.
INTERRUPTORES	1	plastico	✓			Blanca
~~APLIQUES~~ Ducha	1	Acero	✓			
COCINA O CAFETERÍA						
PUERTA						
CERRADURA						
VIDRIOS						
PISOS						
PAREDES						
TECHOS						
TOMAS						
ROSETAS						
INTERRUPTORES						
APLIQUES						
LAVAPLATOS						
GRIFERÍA						
ESTUFA Y ASADOR						
HORNO						
MUEBLES						
CILINDROS GAS						
CALENTADOR						

SEGUROS
COMERCIALES
BOLÍVAR

seguro de arrendamiento

INVENTARIO

FECHA	CÓDIGO INQUILINO
ARRENDADOR	CÓDIGO PROPIETARIO
INQUILINO	TIPO DE INMUEBLE
DIRECCIÓN	SOLICITUD DE SEGURO

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA PRINCIPAL						
CERRADURA PUERTA PRINCIPAL						
OTRAS PUERTAS						
CERRADURA OTRAS PUERTAS						
VENTANAS						
VIDRIOS ESPECIALES						
OTROS VIDRIOS						
REJAS						
PISOS						
PAREDES						
ALFOMBRAS						
TECHOS						
DIVISIONES						
ESCALERAS						
ELEMENTOS ELÉCTRICOS						
TELÉFONOS						
CITÓFONOS						
INTERRUPTORES						
TOMAS						
ROSETAS						
CONTADOR LUZ						
CAJA DE FUSIBLES						
LÁMPARAS						
APLIQUES						

FORMA AR-019 (Dis. Ago./10)

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
SALA COMEDOR Y HALL						
PUERTAS	1	principal.				Desgaste normal x uso
CERRADURAS	-11-					
VIDRIOS	3	Ventana.	✓			
REJAS	N/A.					
PISOS	SI	Baldosa	✓			granito pulido.
PAREDES	SI	Blancas	✓			
ALFOMBRAS	N/A.					
TECHOS	SI	plancha.	✓			
TOMAS	3	pata	✓			
INTERRUPTORES	1	triple.	✓			Pata.
ROSETAS						
APLIQUES						
LÁMPARAS	3	(2) 2 Puestos y	✓			(1) 5 puestos
GUARDA ESCOBAS	SI	Madera.				
CHIMENEA	N/A.					
(COMEDOR AUXILIAR) Cocina						
PUERTA	1	puerta vaivén	✓			desgaste x uso pelada
CERRADURA	NO.					
VIDRIOS	No.					
REJAS	NA					
PISOS	SI	Baldosa	✓			granito pulido
PAREDES	SI	Blancas.	✓			
TECHOS	SI	plancha	✓			
TOMAS	3.	pata	✓			
INTERRUPTORES	1	doble pata	✓			
ROSETAS	1	loza.				
APLIQUES	NA					
LÁMPARAS	NA					
GUARDA ESCOBAS	SI	loza.	✓			manchados.
HALL						
INTERRUPTORES	1	plastico	✓			blanco
ROSETAS (lampara)	1	vidrio Acero	✓			
TOMAS						

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO B	ESTADO R	ESTADO M	OBSERVACIONES
OTROS						
Puerta	1	madera	✓			cafe
Cerradura	1	metalica	✓			
tomas	1	Platico	✓			Blanca
Grifos	3	metalicos	✓			
lavadero	1	Granito Pulido	✓			Blanco
Rejas	2	metalica	✓		✓	cafe desgaste y Rota.
Rosetas	1	ceramica	✓			Blanco
lampara	1	redonda vidrio	✓			metalica.

OBSERVACIONES:

Declaramos expresamente las partes, que el inmueble ha sido entregado a la persona delegada por los arrendatarios a recibir, conforme al presente inventario. Acorde con el contrato de arrendamiento, los arrendatarios se comprometen a conservar y mantener el inmueble y su correspondiente dotación, en el mismo estado en que lo reciben, salvo los deterioros naturales originados en el uso decente del mismo, así como a arreglar daños resultantes del maltrato o descuido en el lapso de la tenencia. Si estos arreglos no se hicieren queda el arrendador autorizado para hacerlos por su cuenta y para cobrar ejecutivamente las sumas correspondientes a los arrendatarios; para este efecto convienen las partes en que las facturas de reparación de daños o de reposición de faltantes junto con el contrato de arrendamiento prestarán mérito ejecutivo suficente.

Para constancia de nuestra conformidad firmamos el presente documentos a los 1 días del mes de 02 de 19

QUIEN ENTREGA EN REPRESENTACIÓN DEL ARRENDADOR	QUIEN RECIBE EN REPRESENTACIÓN DE LOS ARRENDATARIOS
Luisa Ardila S	Fracme Alvear Rodas
C.C. 1144070240	C.C. 16863245

SEÑORES
JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA VERBAL SUMARIA DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO POR DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO
DEMANDANTE: FRANCINE ALVEAR RUDAS
DEMANDADO: GESPRON S.A.S.
RADICACIÓN: 76001400301520210005760O

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.144.031.094 de Cali y portadora de la tarjeta profesional No. 241.993 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada Judicial de **GESPRON S.A.S**., con Nit. 901.064.268-1, representada legalmente por el señor ÁLVARO JOSÉ ESCOBAR LOZADA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.929.297 de Cali, mediante el presente escrito me permito dar contestación a la DEMANDA VERBAL SUMARIA DE TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO, interpuesta por el señor FRANCINE ALVEAR RUDAS, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto. Entre las partes, FRANCINE ALVEAR RUDAS, en calidad de arrendatario y GESPRON S.A.S., en calidad de arrendador, se suscribió un contrato de arrendamiento de vivienda urbana el día 31 de enero del 2019, con vigencia a partir del 2 de febrero del mismo año.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto. y respalda la afirmación un inventario inicial firmado tanto por el arrendador como por el señor Francine Alvear en señal de aceptación y del estado en el cual se encontraba el inmueble.

AL HECHO TERCERO: Es cierto. Así se desprende del contenido del contrato.

AL HECHO CUARTO: No es cierto. El inventario fue firmado en aceptación del estado inicial del inmueble tanto por el delegado autorizado del arrendador –para tales efectos-, como por el señor FRANCINE ALVEAR RUDAS y el reglamento de propiedad horizontal no fue entregado porque no es parte de las obligaciones de la inmobiliaria y el mismo se encuentra elevado en escritura pública que la parte interesada, de haber tenido intención alguna de conocerlo, lo habría podido solicitar, en la notaría donde se registró o a la Administración del edificio.

AL HECHO QUINTO: No es cierto. Ninguno de los daños referidos por el demandante en este hecho se ajusta a la realidad. En el inventario inicial no están relacionados dichos deterioros, no recibimos por parte del ex arrendatario las facturas por los aparentes arreglos realizados en la propiedad, ni tampoco el pago

por el consumo de unos servicios públicos que presuntamente refiere, no le correspondían cancelar.

En el inventario realizado se señaló que solo se encontraba en regulares condiciones los muebles superiores de la cocina, por encontrarse desgastados y en mal estado la madera. El resto de la vivienda y sus muebles estaban en buenas condiciones generales.

AL HECHO SEXTO: No es cierto. Los arrendadores no son los responsables por las preferencias de los arrendatarios referentes a las diferentes compañías que ofrecen el *servicio de internet y no entiende a qué hace referencia con "*ofrecerles los medios para que lo instalara".

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto. En primer lugar, los canales de comunicación de la inmobiliaria son a través del correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929. Los asesores comerciales no resuelven las solicitudes de los arrendatarios. Ahora, en lo que se refiere puntualmente a los daños, una vez se tuvo conocimiento de la situación se le requirió al inquilino confirmar disponibilidad para una visita, pero guardó silencio a nuestra petición.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto. En el inventario inicial firmado por el demandante, que se adjunta como prueba, se dejó constancia que el inmueble sí se encontraba en buenas condiciones generales, por lo que resulta mendaz la afirmación que *"no se entregó el inmueble dado en arrendamiento en excelente estado de servicio, seguridad y sanidad"*.

AL HECHO NOVENO: Es cierto. El parágrafo de la cláusula quinta así establece, sin embargo, los daños presentados en el inmueble hoy día, corresponden a averías generadas por el uso inadecuado de los muebles y por ello, el arrendatario debió asumir el costo de las reparaciones. Se adjunta como prueba las fotos con las cuales se promocionó el inmueble donde se podrá apreciar el estado de la vivienda antes de ser habitada por el demandante.

AL HECHO DÉCIMO: los canales de comunicación de la inmobiliaria son a través del correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929. Los asesores comerciales no resuelven las solicitudes de los arrendatarios.

AL HECHO UNDÉCIMO: No nos consta. No tenemos evidencia de que el ex arrendatario haya enviado una solicitud referente al no pago de una cuota de administración a través de nuestros canales de comunicación formales y con las pruebas documentales no se corrobora tal afirmación.

AL HECHO DUO DÉCIMO: No es cierto. Los asesores comerciales no atienden las solicitudes de los arrendatarios, para ello están dispuestos el correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929. Sin embargo, se atendió lo correspondiente, pero no se allegó nunca por parte de la arrendataria el soporte de algún pago en el que hubiese incurrido que no estuviese a su cargo. Adicional, no es consecuente que, si el ex arrendatario no estaba satisfecho con el inmueble, como lo manifiesta su abogado, entonces ¿por qué el señor Francine Alvear daba continuidad al contrato de arrendamiento normalmente?.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: Es cierto. El 16 de enero de 2020 recibimos un correo por parte de la Sra Jenny Valencia, sin embargo, en la misma fecha le respondimos que el cuerpo del correo estaba en el asunto y como consecuencia no nos era posible leerlo, el 18 de marzo nuevamente le escribimos indicándole la misma situación.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto. Los asesores comerciales no se encargan de este tipo de solicitudes, para ello tenemos los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria, los cuales son: nuestro correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929. Sin embargo, la información de la renovación del contrato y el procedimiento para que no sea prorrogado, se encuentra en el cuerpo del acuerdo, información que no es desconocida para el demandante.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: No es cierto. Los asesores comerciales no se encargan de este tipo de solicitudes, para ello tenemos los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria, los cuales son: nuestro correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929. Ahora, lo que sí se desprende de este hecho es que las partes conocían el proceso para no renovar el contrato, pero aun así permitieron que se prorrogara por circunstancias exógenas.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: No es cierto. No tenemos un reporte en nuestros canales oficiales de esa conversación, o solicitud.

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: No es cierto. Los asesores comerciales no se encargan de este tipo de solicitudes, para ello tenemos los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria, los cuales son: nuestro correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: No es cierto. Los asesores comerciales no se encargan de este tipo de solicitudes, para ello tenemos los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria, los cuales son: nuestro correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929.

AL HECHO DÉCIMO NOVENO: No es cierto. Los asesores comerciales no se encargan de este tipo de solicitudes, para ello tenemos los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria, los cuales son: nuestro correo electrónico solicitudes@gespron.com y nuestro call center 8852929.

Según lo que expresa el abogado del demandante, la casa se encontraba en *"deplorable estado",* pero es imperioso aclara que es responsabilidad de los arrendatarios mantener el inmueble en buenas condiciones evitando así el desgaste excesivo debido al disfrute del mismo y el señor FRANCINE ALVEAR RUDAS notificó el 29 de abril de 2020, que el inmueble se encontraba en pésimas condiciones, casi 16 meses después de haber disfrutado del mismo, cuando la casa se encontraba en buenas condiciones en términos generales cuando se le entregó, tal y como consta en el inventario inicial.

Omite el demandante mencionar que varios vecinos de la vivienda se quejaron porque tenían un perro que generó destrozos en la vivienda y que perturbaba la tranquilidad de la zona.

AL HECHO VIGÉSIMO: No es cierto. El buen uso del inmueble es responsabilidad de los arrendatarios, La tenencia de las mascotas es responsabilidad exclusiva de sus dueños y los daños que se aprecian en las fotografías aportadas con la demanda se causaron por la irresponsabilidad de los dueños con el perro –desde luego no es responsabilidad del animal-, puesto que se le permitía dañar absolutamente todo lo que se encontraba a su alcance.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: No es cierto. No tenemos un registro del agendamiento de esta cita para venta.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: como lo indicamos en la respuesta al punto 13: es cierto que el 16 de enero de 2020 recibimos un correo por parte de la Sra Jenny Valencia, sin embargo, en la misma fecha le respondimos que el cuerpo del correo estaba en el asunto y como consecuencia no nos era posible leerlo, el 18 de marzo nuevamente le escribimos indicándole la misma situación.

Con lo anteriormente mencionado, se evidencia que la inmobiliaria si le respondió el correo a la Sra Jenny Valencia.

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: Es cierto. La Sra. Jenny Valencia reportó al correo gerenciacomercia@gespron.com el 28 de agosto de 2020 los daños que se presentaban en el inmueble, correo al cual se le dio respuesta el 31 de agosto y el 01 de septiembre, en esta fecha le escribimos puntualmente :

> *"Señora, Jenny*
>
> *En esta oportunidad nos comunicamos con usted, para informarle que expusimos su situación ante el propietario y nos notificó que, si realizará los respectivos arreglos, por lo tanto, enviaremos un contratista al inmueble con la finalidad de que se efectúe la cotización y revisión correspondiente a los daños, le solicitamos amablemente nos indique en que días de esta semana se encontrará en el inmueble para agendar al contratista."*

Aclaramos que no obtuvimos respuesta a este correo.

Y por último enviamos un nuevo correo el 03 de septiembre de 2020, en el cual indicábamos puntualmente que:

> *"Cordial saludo,*
> *Señora Jenny*
>
> *En esta oportunidad nos comunicamos con usted para indicarle que revisando la trazabilidad de los correos se evidencia que usted nos envió dos comunicaciones solicitando unas reparaciones; el día 02 de 0ctubre de 2020 y el 16 de enero de 2020, dichos correos no tienen contenido como lo indicaba en su momento la Sra Natalia Fernández, por este motivo no se han podido*

realizar los arreglos correspondientes, solo hasta el 28 de agosto recibimos un correo completo y claro en el cual nos indica los daños que presenta el inmueble.

Teniendo en cuenta lo anterior, el propietario ha manifestado que va a enviar una persona para que evalúe los daños y posteriormente sean arreglados. Como se puede evidenciar, tanto la propietaria del inmueble como Gespron, estamos actuando de manera inmediata ante las inconformidades manifestadas por usted, y se puede demostrar en el correo enviado por nosotros el pasado lunes 31 de agosto de 2020."

Por último, le recordamos que la relación contractual está establecida entre Gespron SAS y el sr Francine Alvear, no con la propietaria del inmueble, razón por la cual le solicitamos no volverla a contactar.

Aclaramos que tampoco obtuvimos respuesta a este correo.

AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: Es parcialmente cierto. La Sra. Jenny Valencia envio un correo a gerencia@gespron.com indicando puntualmente que:

Buen día me dirijo a ustedes para hacerles entrega del inmueble ubicado el calle 9c # 53-40 camino real casa 14 ya se pintó y desocupe el inmueble el día sábado 5 de septiembre 2020 gracias quedo atenta.

Lo que no es cierto es que los correos enviados por la Sra Jenny Valencia, no hayan tenido respuesta alguna, esto se puede evidenciar en el correo contestado el 01 de septiembre de 2020 y 03 de septiembre de 2020.

Con el envio de estos dos correos a la Sra Jenny Valencia, podemos soportar que GESPRON SAS y la propietaria, sí tenían la intención de realizar las reparaciones que correspondieran, pero nunca obtuvimos una respuesta por parte de ella ni del arrendatario.

AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO: Es cierto. El 01 de septiembre enviamos un correo a ex arrendatario manifestándole que los arreglos sí se iban a realizar y le solicitamos que por favor nos informara cuando podría ir el contratista a revisar y cotizar las reparaciones. Lo que no es cierto son los meses transcurridos, puesto que la parte arrendataria no había informado claramente y a quien correspondía la necesidad de ninguna reparación.

Resaltamos que solo nos llegó el reporte de los daños por parte del ex arrendatario solo hasta el 28 de agosto del 2020 al correo gerenciacomercial.@gespron.com , **(VER ANEXO 6)**

AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO: No nos consta. No tenemos registro de este comunicado de manera oficial.

AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO: No es cierto. La Sra. Jenny Valencia no envió correo a gerencia@gespron.com en esa fecha, toda vez que tenemos registro del 11 de septiembre de 2020.

1. Para esta fecha ya le habíamos cancelado el mes de septiembre al propietario.
2. No es procedente para nosotros recibir un inmueble del cual estábamos adelantando oportunamente la visita de un contratista para que revisara y cotizara los arreglos correspondientes.

AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO: Es cierto. En ese sentido se remitió correo electrónico.

AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO: Es cierto. En dichos términos se dio respuesta a la petición del demandante.

AL HECHO TRIGÉSIMO: No es cierto. No es claro para nosotros porqué el abogado de la parte demandante utiliza la palabra "*irónicamente*", toda vez que el hecho de que un arrendatario abandone el inmueble, no indica que el contrato de arrendamiento haya finalizado. Para poder recibir un inmueble se debe cumplir con un procedimiento puntual, el cual le fue mencionado al ex arrendatario en el correo enviado por nosotros el día 11 de septiembre de 2020.

AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO: Es cierto. Los contratos de arrendamiento finalizan hasta tanto los arrendatarios entreguen formalmente los inmuebles o hasta cuando la aseguradora lo restituya.

AL HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Es parcialmente cierto. Es cierto en lo que respecta al contenido de la norma citada. No es cierto que no se atendieran los requerimientos, puesto que una vez envió la información en debida forma, se atendió indicando que debía confirmar el día en que el contratista podía acercarse, pero guardó silencio al respecto. **(VER ANEXO 6).**

AL HECHO TRIGÉSIMO TERCERO: No es cierto. El inmueble se encontraba en buenas condiciones en términos generales cuando el Señor Francine Alvear lo recibió, **(adjuntamos inventario inicial ANEXO 1**), recalcamos que la buena tenencia de los inmuebles es responsabilidad de los arrendatarios ya que son los que disfrutan de los inmuebles, los daños ocasionados por filtraciones y humedades son a cargo de los propietarios.

El Señor Francine Alvear tomó el inmueble a partir del 02 de febrero de 2019 y solo hasta el 28 de agosto de 2020, reportó de manera clara y a los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria los daños que presentaba el inmueble.

AL HECHO TRIGÉSIMO CUARTO: No es cierto, ya que el Señor Francine Alvear disfrutó del inmueble desde el 02 de febrero de 2019 y solo hasta el 28 de agosto del 2020 reportó de manera clara y a los canales de comunicación oficiales de la inmobiliaria los daños que presentaba el inmueble, no es claro el por qué el abogado del ex arrendatario va a solicitar una indemnización de perjuicios materiales si se evidencia que el arrendatario disfrutó del inmueble por más de 31 meses.

AL HECHO TRIGÉSIMO QUINTO: Es cierto. El Señor FRANCINE ALVEAR interpuso un derecho de petición el 28 de septiembre del 2020, al cual le dimos respuesta por correo electrónico el 07 de octubre de 2021, en el cual se le brindaron tres posibles soluciones, las que citamos a continuación:

> *En los anteriores términos damos respuesta a su petición, concluyendo que en su situación nos encontramos de cara a tres soluciones posibles:*
>
> 1. *Continuar con el contrato de arrendamiento hasta su vencimiento y nos deberá notificar la no prorroga entre los tiempos estipulados dentro del mismo.*
> 2. *Si desea dar por terminado el contrato de arrendamiento en el mes de septiembre, deberá pagar la cláusula penal y acordar una fecha de entrega del inmueble con posterioridad al pago. Esta debe realizarse antes del 08 de octubre de 2020, para que no le sea cobrado el canon de este mes.*
> 3. *Si no desea tener en cuenta ninguna de las dos soluciones anteriores, su proceso será reportado a la aseguradora, quien seguirá con el proceso de cobro de la obligación y con quien tendrá todo contacto en lo sucesivo.*

AL HECHO TRIGÉSIMO SEXTO: Es cierto. Se le dio respuesta al derecho de petición que presentó el señor Francine Alvear, es verdad que en los primeros correos enviados por la Sra. Jenny Valencia el 02 de octubre del 2019 y el 16 de enero de 2020 no tenían ningún tipo de contenido en el cuerpo del correo, y en el asunto de los mismos el mensaje quedaba incompleto. Si las reparaciones eran tan urgentes, ¿por qué el Señor Francine Alvear dejó pasar entre el primer correo y el segundo correo sin cuerpo, más de tres meses y por qué solo hasta el 28 de agosto de 2020 envio una comunicación como debe de ser? Después de 10 meses.

AL HECHO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. No es cierto. No nos consta los pagos que alega haber sufragado, puesto que no se pusieron en conocimiento de la inmobiliaria previamente y el señor FRANCINE ALVEAR fue reportado a la aseguradora FIANZACREDITO desde el mes de septiembre de 2020, quiere decir que a 5 de septiembre de 2020 el ex arrendatario no se encontraba al día en canones de arrendamiento, como lo expresa erradamente el abogado del arrendatario. con respecto a los servicios públicos, el señor Francine Alvear al abandonar el inmueble dejó un saldo pendiente, más los consumos de los meses siguientes hasta la fecha de restitución por parte de la aseguradora (26 de junio de 2021) los cuales no han sido cancelados por el señor Francine Alvear, razón por la cual también tiene una deuda pendiente por este concepto.

No tenemos registro de los correos enviados por el Señor Francine Alvear en los cuales nos envía los recibos de servicios públicos que no le correspondían cancelar, al igual que el soporte del cambio del medidor.

AL HECHO TRIGÉSIMO OCTAVO: Los valores cobrados en el período comprendido entre febrero de 2020 y julio de 2020, obedece al incremento efectuado en el mes de marzo del 3.8% al valor del canon de arrendamiento de acuerdo al IPC del año 2019; adicional, hubo un incremento en el valor de la administración de $ 25.000 en el mes de junio y de $ 40.000 en el siguiente mes.

Justificando los valores cuestionados en los períodos manifestados, ilustro detalle de los cobros realizados a continuación:

Fecha	Canon	Administration	Cupón	Total
feb-20	$ 1,050,000	$ 350,000	$ 10,000	$ 1,410,000
mar-20	$ 1,089,900	$ 350,000	$ 10,000	$ 1,449,900
abr-20	$ 1,089,900	$ 350,000	$ 10,000	$ 1,449,900
may-20	$ 1,089,900	$ 350,000	$ 10,000	$ 1,449,900
jun-20	$ 1,089,900	$ 375,000	$ 10,000	$ 1,474,900
jul-20	$ 1,089,900	$ 415,000	$ 10,000	$ 1,514,900

Ahora bien, el incremento del canon de arrendamiento debió realizarse en el mes de febrero y se hizo un mes después, por otro lado, el incremento de la cuota de administración se realiza de acuerdo a los incrementos aprobados por la Asamblea de la Copropiedad en donde habitaba el señor Francine Alvear.

AL HECHO TRIGÉSIMO NOVENO: no tenemos registro en nuestros canales de comunicación de los servicios públicos cancelados por el señor Francine Alvear, sin embargo, como el inmueble no fue entregado en debida forma, dicho contrato no terminó, al igual que ninguna de sus obligaciones.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO: es cierto que el Señor Francine Alvear solicitó una audiencia de conciliación ante el Centro de Conciliación y Arbitraje FUNDECOL.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Es cierto. No se llegó a ningún acuerdo, por lo cual el contrato de arrendamiento continuo vigente hasta el 26 de junio de 2021, fecha en la cual la aseguradora FIANZACREDITO nos restituyó el inmueble. (Adjuntamos evidencia del acta y de las observaciones por parte de la aseguradora).

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, tanto las declarativas con aquellas que contienen las condenas por concepto de cláusula penal, indemnización de perjuicios materiales e inmateriales, indexación de las sumas y costas.

La oposición a las pretensiones invocadas en el libelo introductor se fundamente en el hecho que, el aquí demandante, una vez notificó adecuadamente la necesidad de unas reparaciones en el bien, al recibir respuesta por parte de la inmobiliaria no indicó fecha para la cual podría programarse una visita por parte del contratista

y por ello no puede ahora, en proceso judicial, alegar responsabilidad a persona distinta al mismo demandante.

EXEPCIONES DE MÉRITO

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN. Toda vez que no se configura ningún incumplimiento por parte de la inmobiliaria GESPRON S.A.S., no es posible acceder a las pretensiones del actor encaminadas a declarar una terminación justa del contrato que dé lugar al pago de la cláusula penal consagrada en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado.

COBRO DE LO NO DEBIDO. Al No existir una justa causa para terminación del contrato, atribuible a la parte demandada, se reitera, no hay lugar al pago de la cláusula penal, como tampoco a ninguno de los daños pretendidos y mucho menos a los costos veterinarios por la mascota, hecho del cual no hay soporte que haya ocurrido en las condiciones referidas por el demandante y que en todo caso, sería por la negligencia en las condiciones en las que tiene al animal. Así como tampoco hay lugar a perjuicios morales, los cuales, además, no se sustentan de ninguna forma.

LA INNOMINADA. Solicito respetuosamente al juez que declare probada cualquier excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se invoca como fundamento de derecho el contenido del artículo 1985 del código civil, que a letra refiere:

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

Ahora, no se encuentra, en el presente caso, el arrendador en la obligación de reparar los deterioros vislumbrados en las imágenes fotográficas, toda vez que no provienen de las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, sino de mal uso de los muebles de la vivienda y su permisibilidad con la mascota al no educarla correctamente para que no dañara los bienes del inmueble.

Así mismo tenemos que el artículo 2028 del código civil reza:

> *"**Reparaciones locativas a cargo del arrendatario**. Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción."*

Dicha obligación fue desatendida por el inquilino, por los argumentos expuestos y en esa medida no hay una justa causa para dar por terminado el contrato, ya que como se ha reiterado las presuntas reparaciones reportadas inicialmente, una vez se dio respuesta por la inmobiliaria, los inquilinos no continuaron con el debido proceso y dieron por terminado el contrato.

A LAS PRUEBAS.

Solicito se tengan como pruebas los siguientes documentos:

1. En un (01) folio, correo enviado por quien refiere ser la cónyuge del demandante, donde no hay contenido.
2. En un (01) folio, correo enviado en respuesta al correo remitido en representación del demandante.
3. En un (01) folio, Copia correo remitido el 1 de septiembre de 2020, dando respuesta al requerimiento informando la visita del contratista.
4. En un (01) folio, Copia correo remitido el 3 de septiembre de 2020.
5. En un (01) folio, Copia correo remitido el 11 de septiembre de 2020.
6. En un (01) folio, Copia correo RECIBIDO el 11 de septiembre de 2020.
7. En un (01) folio, Copia del reporte a FIANZACRÉDITO.
8. En ocho (08) folios, copia del inventario suscrito por el demandante el día de la entrega del inmueble.
9. En veinticuatro (24) folios, copia de las fotografías del inmueble antes de ser entregado en arrendamiento al aquí demandante.

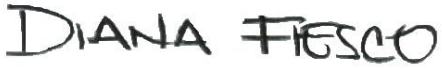
ANEXOS

1. En un (01) folio, copia del poder para actuar.
2. En un (01) folio, copia de la cédula y tarjeta profesional
3. Los documentos relacionados como pruebas.

NOTIFICACIONES

El demandado y la suscrita recibirán las notificaciones en la Calle 13 No. 4-25, piso 12, del edificio Carvajal o al correo electrónico dir.juridica@tiradoescobar.com

Cordialmente,



DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ
C.C. No. 1.144.031.094 de Cali
T.P. No. 241.993 del C. S. de la J.

SEÑORES
JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA VERBAL SUMARIA DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO POR DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO
DEMANDANTE: FRANCINE ALVEAR RUDAS
DEMANDADO: GESPRON S.A.S.
RADICACIÓN: 76001400301520210005760O

ASUNTO: PODER

ALVARO JOSÉ ESCOBAR LOZADA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de representante legal de GESPRON S.A.S., me permito manifestar que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada **DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía NO. 1.144.031.094 de Cali y portadora de la Tarjeta Profesional No. 241.993 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente a la empresa dentro de la DEMANDA VERVAL SUMARIA DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO, interpuesta por el señor FRANCINE ALVEAR RUDAS, presente las respectivas excepciones de mérito y previas a que haya lugar.

Mi apoderado queda facultado para recibir en mi nombre, firmar y notificarse de la respuesta mi solicitud. Además, cuenta con las facultades ordinarias establecidas en el Artículo 77 del Código General del Proceso, como son las de recibir, conciliar, negociar, desistir, sustituir, reasumir, contra demandar, apelar, pedir, excepcionar, recurrir, transigir, incidentar, tachar, y las demás facultades que le otorga la Ley para el ejercicio del mandato que le otorgo, como también la de demandar en reconvención.

Atentamente,

ALVARO JOSÉ ESCOBAR LOZADA
CC. No. 16.929.297 DE CALI

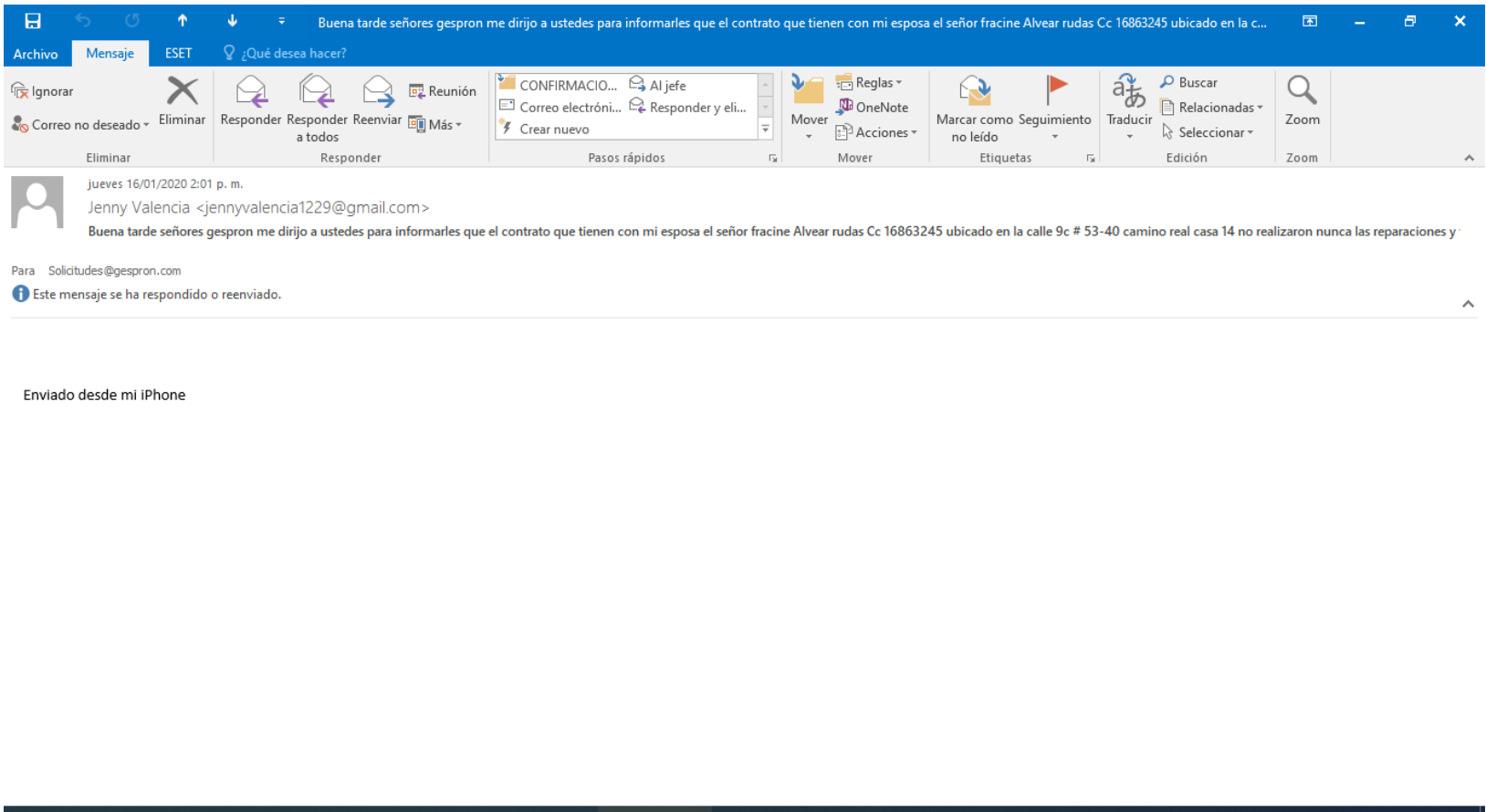
Acepto,

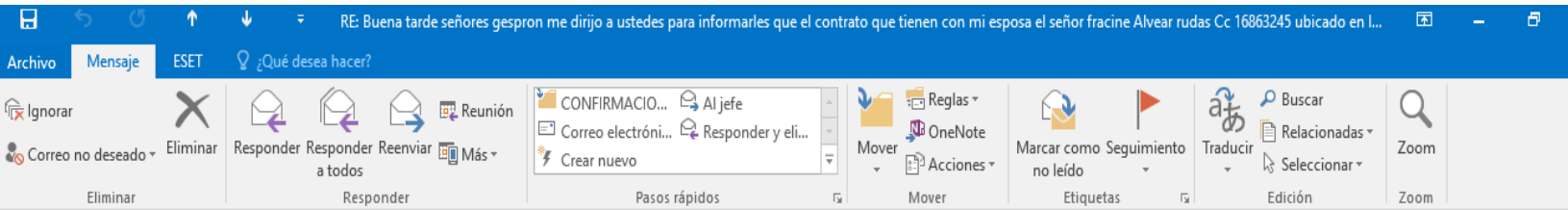
DIANA FIESCO
DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ
C.C. No. 1.144.031.094 de Cali
T. P. No. 241.993 del C. S. de la J.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 1.144.031.094
FIESCO PEREZ
APELLIDOS
DIANA FERNANDA
NOMBRES
REPUBLICA DE COLOMBIA
DIANA FIESCO
FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 20-DIC-1989
CALI
(VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.62
ESTATURA
O+
G.S. RH
F
SEXO
11-ENE-2008 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
INDICE DERECHO
REGISTRADOR NACIONAL
A-3100100-00423455-F-1144031064-20130131 00323307212A 1 1062135407

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
Consejo Superior de la Judicatura
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO
NOMBRES:
DIANA FERNANDA
PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
FRANCISCO JAVIER RICAURTE GOMEZ
APELLIDOS:
FIESCO PEREZ
DIANA FIESCO
UNIVERSIDAD
SAN B/VENTURA CALI
FECHA DE GRADO
21 ago 2013
CONSEJO SECCIONAL
VALLE
CEDULA
1.144.031.094
FECHA DE EXPEDICION
05 may 2014
TARJETA N°
241993





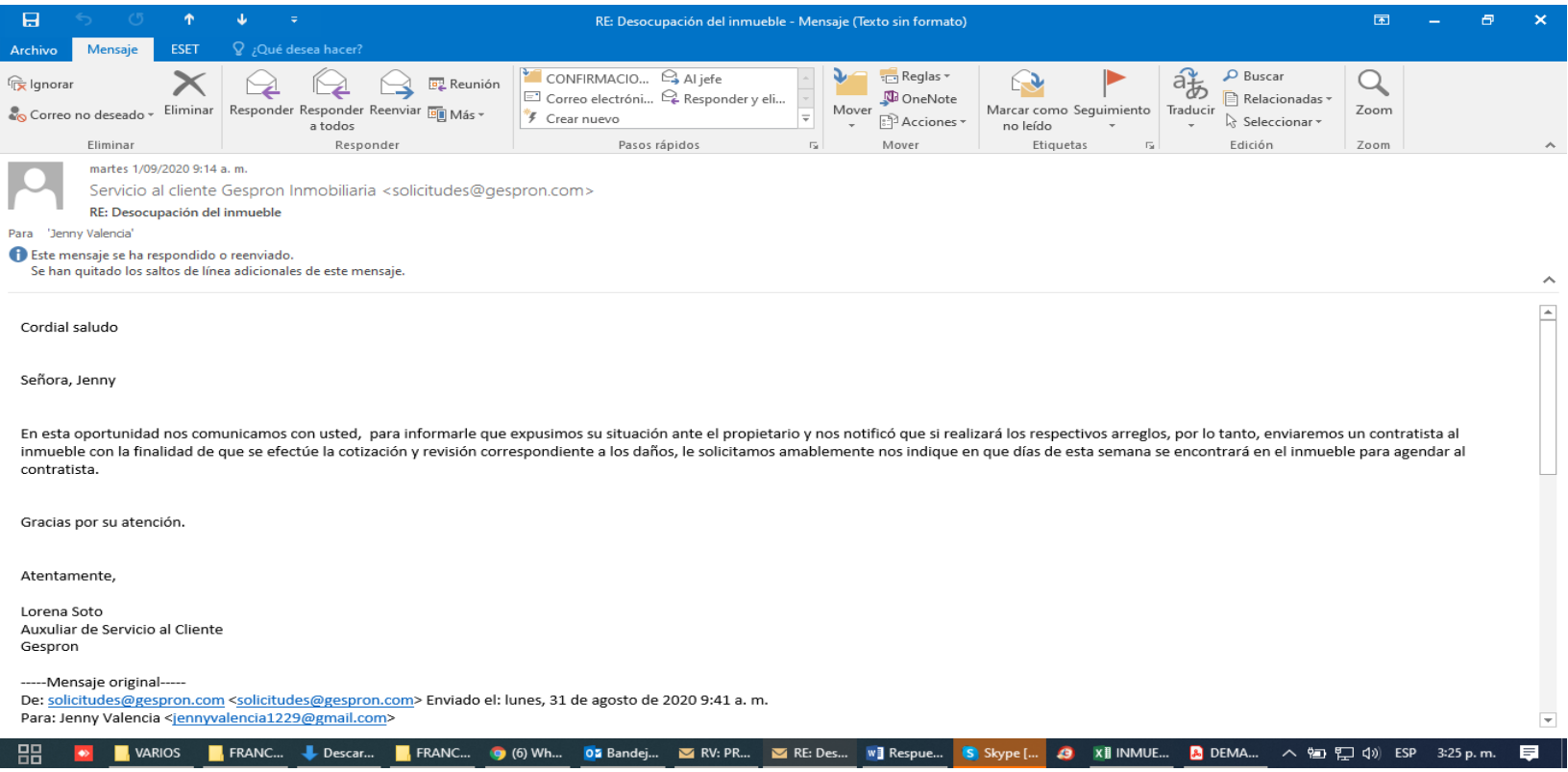
Buenas tardes,

Una vez mas nos permitimos informar que no ha sido posible visualizar los correos enviados anteriormente, puesto que la descripción de los requerimientos las realizan en el asunto del correo y llega un punto en el que corta el texto escrito.

Quedamos atentos a su respuesta, pues de lo contrario no podremos realizar la gestión.

Cordialmente,

NATALIA FERNANDEZ LOZADA
Directora de Servicio al Cliente
Calle 13 # 4-25
Edificio Carvajal Piso 12
Tel 885 20 20



martes 1/09/2020 9:14 a. m.

Servicio al cliente Gespron Inmobiliaria <solicitudes@gespron.com>

RE: Desocupación del inmueble

Para 'Jenny Valencia'

Este mensaje se ha respondido o reenviado.
Se han quitado los saltos de línea adicionales de este mensaje.

Cordial saludo

Señora, Jenny

En esta oportunidad nos comunicamos con usted, para informarle que expusimos su situación ante el propietario y nos notificó que si realizará los respectivos arreglos, por lo tanto, enviaremos un contratista al inmueble con la finalidad de que se efectúe la cotización y revisión correspondiente a los daños, le solicitamos amablemente nos indique en que días de esta semana se encontrará en el inmueble para agendar al contratista.

Gracias por su atención.

Atentamente,

Lorena Soto
Auxuliar de Servicio al Cliente
Gespron

-----Mensaje original-----
De: solicitudes@gespron.com <solicitudes@gespron.com> Enviado el: lunes, 31 de agosto de 2020 9:41 a. m.
Para: Jenny Valencia <jennyvalencia1229@gmail.com>

jueves 3/09/2020 5:23 p. m.

Servicio al cliente Gespron Inmobiliaria <solicitudes@gespron.com>

ARREGLOS INMUEBLE

Para 'Jenny Valencia'

Se han quitado los saltos de línea adicionales de este mensaje.

Cordial saludo,

Señora Jenny

En esta oportunidad nos comunicamos con usted para indicarle que revisando la trazabilidad de los correos se evidencia que usted nos envió dos comunicaciones solicitando unas reparaciones; el día 02 de Octubre de 2020 y el 16 de enero de 2020, dichos correos no tienen contenido como lo indicaba en su momento la sra Natalia Fernandez, por este motivo no se han podido realizar los arreglos correspondientes, solo hasta el 28 de agosto recibimos un correo completo y claro en el cual nos indica los daños que presenta el inmueble.

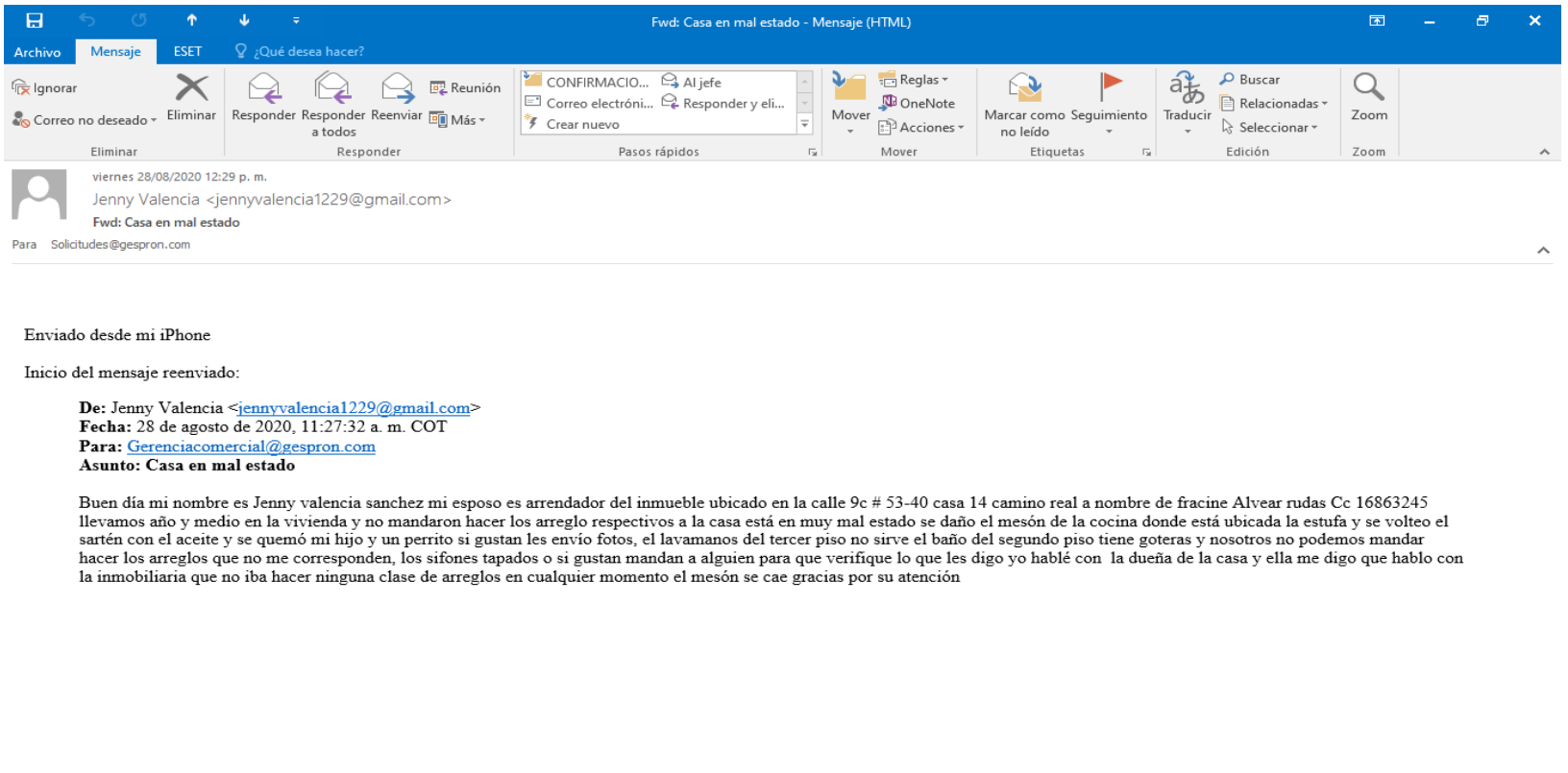
Teniendo en cuenta lo anterior, el propietario ha manifestado que va a enviar una persona para que evalúe los daños y posteriormente sean arreglados. Como se puede evidenciar, tanto la propietaria del inmueble como Gespron, estamos actuando de manera inmediata ante las inconformidades manifestadas por usted, y se puede demostrar en el correo enviado por nosotros el pasado lunes 31 de agosto de 2020.

Por último, le recordamos que la relación contractual está establecida entre Gespron SAS y el sr Francine Alvear, no con la propietaria del inmueble, razón por la cual le solicitamos no volverla a contactar.

Gracias por su atención y quedamos a la espera de sus comentarios

Atentamente,

ANDRES FELIPE ESCOBAR
Director Administrativo

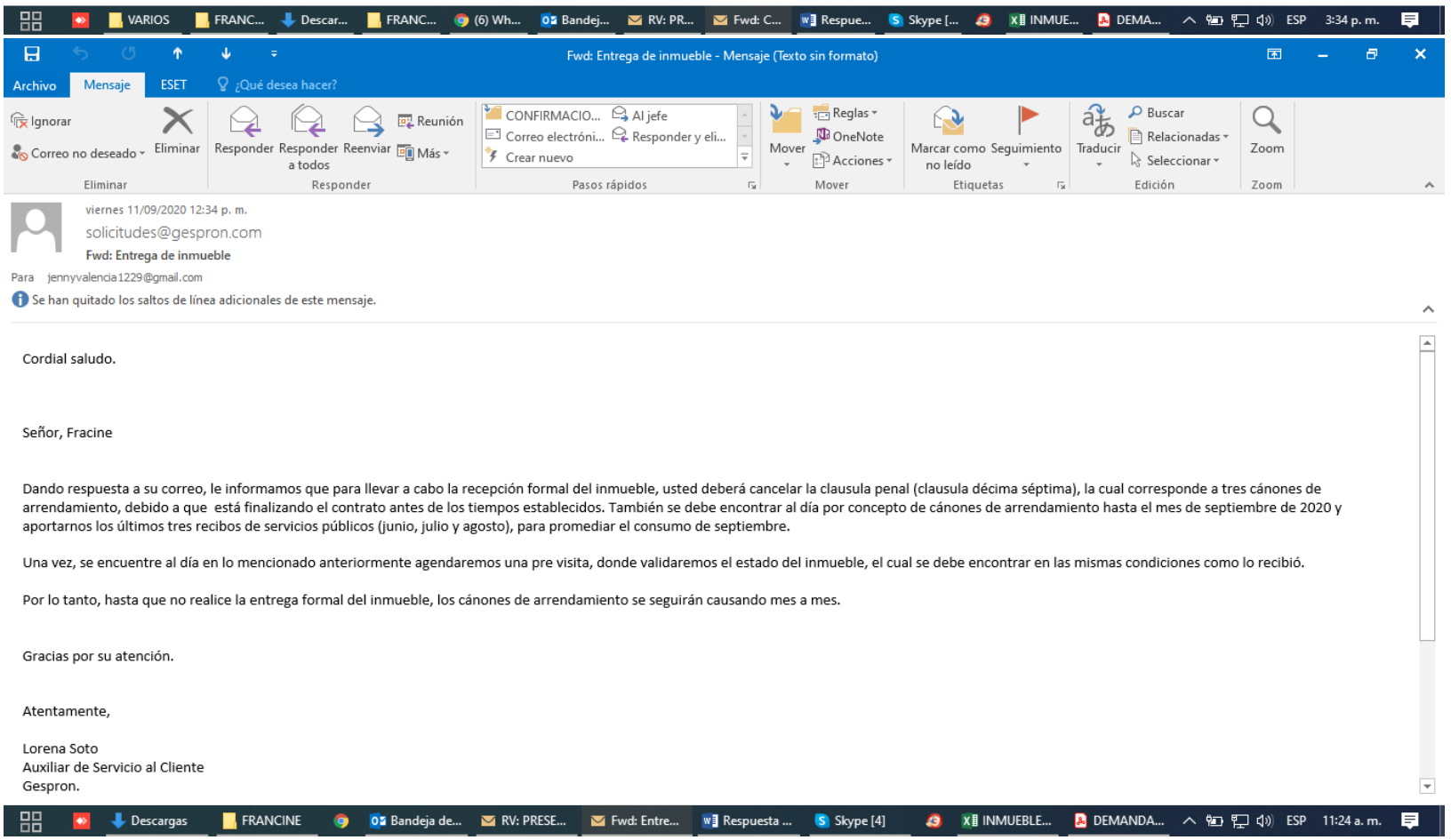


Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: Jenny Valencia <jennyvalencia1229@gmail.com>
Fecha: 28 de agosto de 2020, 11:27:32 a. m. COT
Para: Gerenciacomercial@gespron.com
Asunto: Casa en mal estado

Buen día mi nombre es Jenny valencia sanchez mi esposo es arrendador del inmueble ubicado en la calle 9c # 53-40 casa 14 camino real a nombre de fracine Alvear rudas Cc 16863245 llevamos año y medio en la vivienda y no mandaron hacer los arreglo respectivos a la casa está en muy mal estado se daño el mesón de la cocina donde está ubicada la estufa y se volteo el sartén con el aceite y se quemó mi hijo y un perrito si gustan les envío fotos, el lavamanos del tercer piso no sirve el baño del segundo piso tiene goteras y nosotros no podemos mandar hacer los arreglos que no me corresponden, los sifones tapados o si gustan mandan a alguien para que verifique lo que les digo yo hablé con la dueña de la casa y ella me digo que hablo con la inmobiliaria que no iba hacer ninguna clase de arreglos en cualquier momento el mesón se cae gracias por su atención



Cordial saludo.

Señor, Fracine

Dando respuesta a su correo, le informamos que para llevar a cabo la recepción formal del inmueble, usted deberá cancelar la clausula penal (clausula décima séptima), la cual corresponde a tres cánones de arrendamiento, debido a que está finalizando el contrato antes de los tiempos establecidos. También se debe encontrar al día por concepto de cánones de arrendamiento hasta el mes de septiembre de 2020 y aportarnos los últimos tres recibos de servicios públicos (junio, julio y agosto), para promediar el consumo de septiembre.

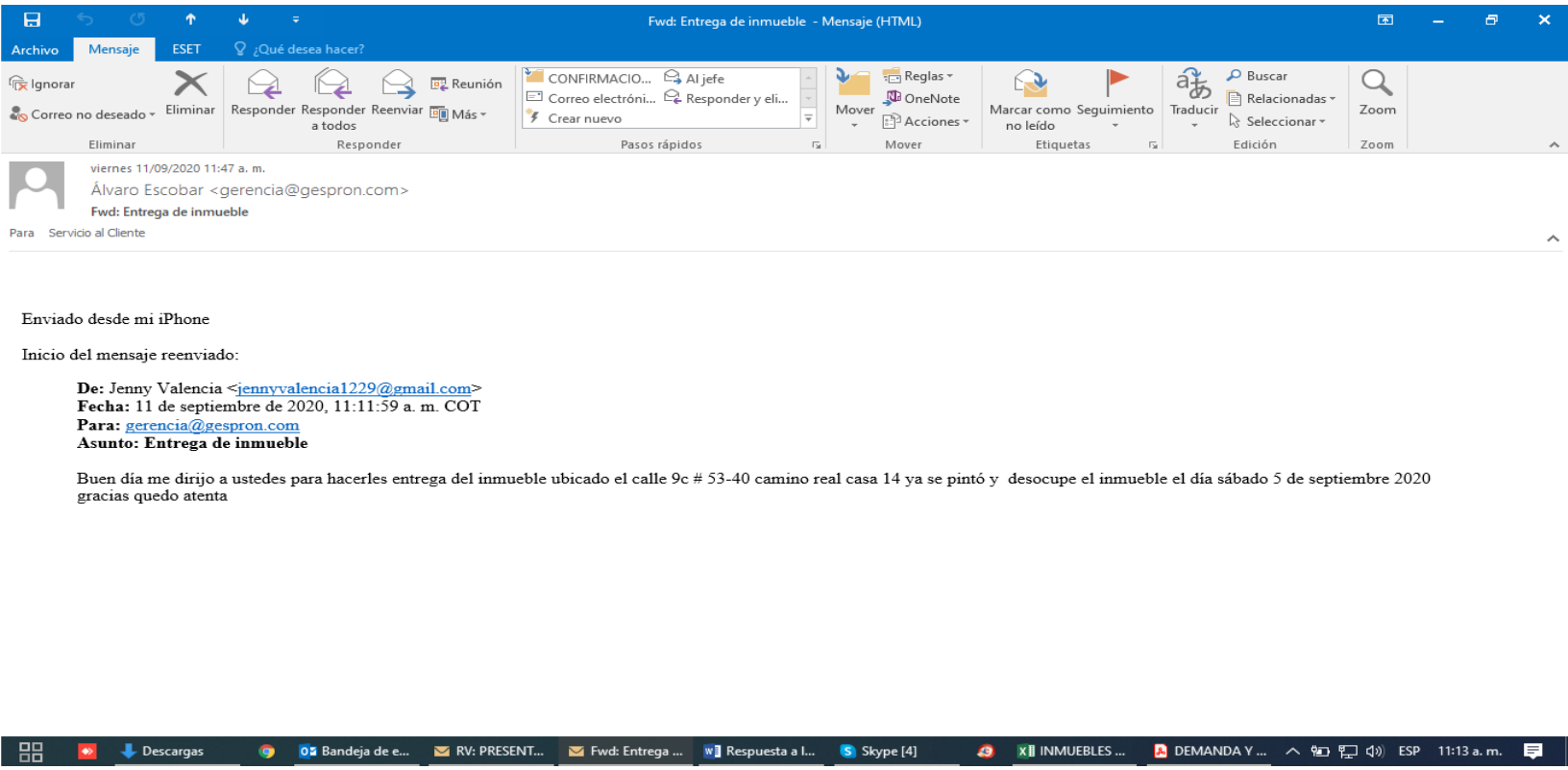
Una vez, se encuentre al día en lo mencionado anteriormente agendaremos una pre visita, donde validaremos el estado del inmueble, el cual se debe encontrar en las mismas condiciones como lo recibió.

Por lo tanto, hasta que no realice la entrega formal del inmueble, los cánones de arrendamiento se seguirán causando mes a mes.

Gracias por su atención.

Atentamente,

Lorena Soto
Auxiliar de Servicio al Cliente
Gespron.



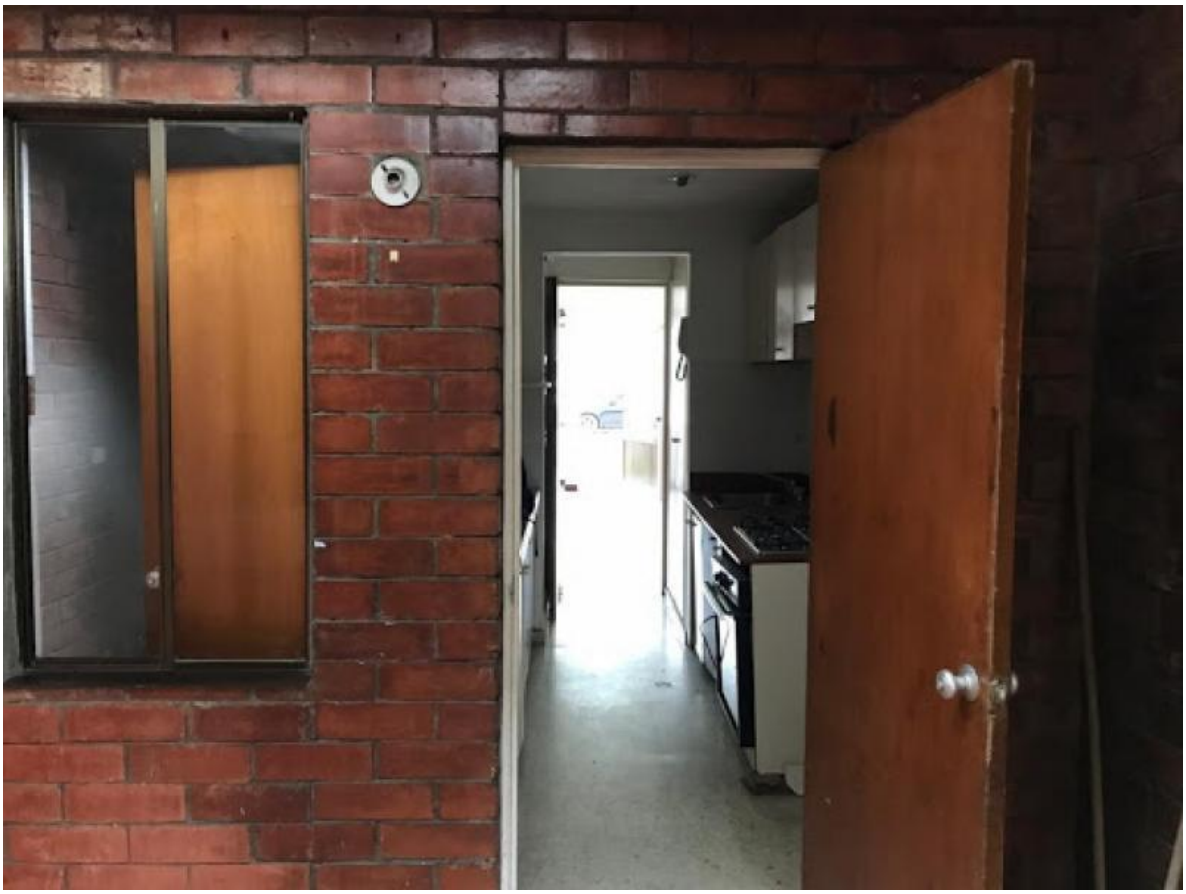
Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: Jenny Valencia <jennyvalencia1229@gmail.com>
Fecha: 11 de septiembre de 2020, 11:11:59 a. m. COT
Para: gerencia@gespron.com
Asunto: Entrega de inmueble

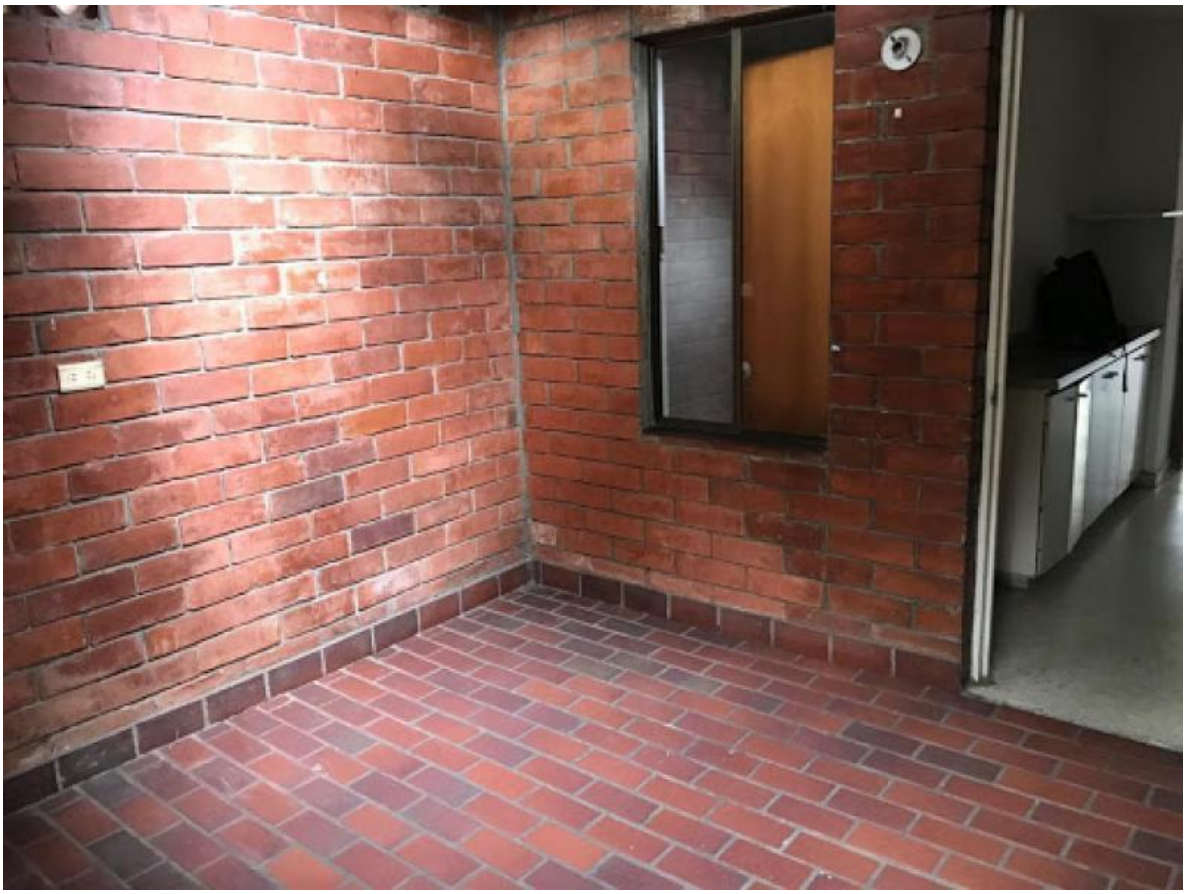
Buen día me dirijo a ustedes para hacerles entrega del inmueble ubicado el calle 9c # 53-40 camino real casa 14 ya se pintó y desocupe el inmueble el día sábado 5 de septiembre 2020 gracias quedo atenta

ARRIENDA
885 29 29
GESPRON
ARRIENDA
885 29 29



VENDE

ALQUILO



Fianzacrédito
Garantía Sólida y Confiable

Santiago de Cali, 23 Junio 2021

Señores:
GESPRON SAS
Cali

Referencia: Notificación terminación de la fianza – Solicitud N° 80097
FRACINE ALVEAR RUDAS

Cordial saludo

Por medio de la presente remito copia de ACTA DE ENTREGA del bien inmueble arrendado ubicado en la dirección CL 9C 53 40 CS 14 B\CAMINO REAL ETAPA IX, CALI, se realizó apertura del inmueble por la Inmobiliaria y FIANZACREDITO S.A., el día veintiséis (26) de Junio 2021.

Se realiza cambio de guarda de la chapa puerta entregan a la inmobiliaria 2 llaves de la puerta principal.

En consecuencia, a partir de la fecha se da por terminado el contrato de Fianza suscrito entre la inmobiliaria y la afianzadora.

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Atentamente,

JULIANA RODAS BARRAGAN
Directora Jurídica
FIANZACREDITO S.A

Lorena Guzmán Benavides.

ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE ARRENDADO

Fianzacrédito

FECHA DE ENTREGA: JUNIO 22 2021
ARRENDATARIO: 16863245 - FRACINE ALVEAR RUDAS
INMOBILIARIA: 901064268 - GESPRON SAS
DIRECCIÓN INMUEBLE: CALLE 9C # 53-40 VVIENDA #14 CAMINO REAL IX CALI
No SOLICITUD: 80097

APERTURA

De acuerdo a clausula decima novena abandono de inmueble, nos encontramos Andres Escobar con cc. 94526074 de la inmobiliaria, Lorena Guzman con cedula 1130611493 de la afianzadora, Willian ordonez con cedula 1143833226 como testigo en la apertura del inmueble.

DAÑOS Y FALTANTES

Se realiza apertura, cambio de guarda Chapa puerta principal. Se entrega 2 llaves a la inmobiliaria
Inmueble en estado regular, cocina (estufa desolgada, puerta gabinetes malas)
Habitacion principal - Madera de Closet en mal estado.
Pendiente validar saldo en servicio publicos y Gas.

LA INMOBILIARIA PROCEDE A TOMAR EL RESPECTIVO INVENTARIO.
EN CASO DE NO ESTAR PRESENTE LA INMOBILIARIA QUEDA PENDIENTE VALIDAR EL INVENTARIO FINAL.
SE RECIBE FORMALMENTE EL INMUEBLE DESCRITO ANTERIORMENTE , DANDO POR TERMINADO LEGALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
EL ARRENDATARIO RECONOCE Y ASUME LOS DAÑOS Y FALTANTES DESCRITOS Y REPORTADOS POR LA INMOBILIRIA EN SU INVENTARIO FINAL.

QUIEN ENTREGA	QUIEN RECIBE
x [firma]	x [firma]
x 1130611493	x 94526074 Cali

TESTIGO	TESTIGO
x Willian Ord	
x 1143833226	

SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR

seguro de arrendamiento

INVENTARIO

FECHA 1 febrero de 2019.	CÓDIGO INQUILINO 285.
ARRENDADOR Gesprom S.A.S	CÓDIGO PROPIETARIO
INQUILINO Joane Alvear Rudas	TIPO DE INMUEBLE Casa.
DIRECCIÓN Cl 9C # 53-40 casa 14.	SOLICITUD DE SEGURO

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO B	ESTADO R	ESTADO M	OBSERVACIONES
PUERTA PRINCIPAL	1	Madera.	✓			
CERRADURA PUERTA PRINCIPAL	1	Madera. pomo	✓			1 llave.
OTRAS PUERTAS	1	aluminio	✓			Con malla con desgaste.
CERRADURA OTRAS PUERTAS	1	Pasador	✓			
VENTANAS	3.	2 No se abren y	✓			1 se abre y tiene malla/3 soportes cortinas.
VIDRIOS ESPECIALES	N/A.					
OTROS VIDRIOS	N/A.					
REJAS	NA.					
PISOS	SI	Baldosa Con granito	✓			Pulido.
PAREDES	SI	Blancas.	✓			
ALFOMBRAS	NA.					
TECHOS	SI	Plancha.	✓			
DIVISIONES	N/A.					
ESCALERAS	SI	Internas 3 Niveles	✓			
ELEMENTOS ELÉCTRICOS						
TELÉFONOS						
CITÓFONOS	1	Telefono Blanco	✓			Uso.
INTERRUPTORES						
TOMAS						
ROSETAS						
CONTADOR LUZ	1	acero.	✓			
CAJA DE FUSIBLES	1.	acero	✓			Detras de la puerta.
LÁMPARAS						
APLIQUES						

FORMA AR-019 (Dis. Ago./10)

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO B	ESTADO R	ESTADO M	OBSERVACIONES
BAÑO DE EMERGENCIA / al lado cocina.						
PUERTA	1	Madera.		✓		desgaste.
CERRADURA	1	metalica.	✓			
VIDRIOS	3	vidrio	✓			(1) espejo.
LAVAMANOS	1	Porcelana	✓			
SANITARIO	1	Ceramica.	✓			Con tapa.
TOALLERO	SI	1 Ceramica	✓			
JABONERA	SI	Ceramica	✓			
CEPILLERA	1	Ceramica	✓			
ESPEJOS	1	No tiene marco	✓			
GABINETE	No.		✓			
PISOS	SI	baldosin.	✓			
PAREDES	SI	Blancas	✓			
TECHOS	SI	plancha	✓			
TOMAS	1	pasta	✓			
ROSETAS	1+1	loza	✓			
INTERRUPTORES	1.		✓			
APLIQUES	1	ducha.	✓			
COCINA O CAFETERÍA						
PUERTA	1	Puerta Vay Ven	✓			desgaste x uso. pelada.
CERRADURA	NA					
VIDRIOS	NA					
PISOS	NA.					
PAREDES	SI	Baldesa.				
TECHOS	SI	plancha				
TOMAS	3	pasta.				
ROSETAS	1	doble pasta.				
INTERRUPTORES	1	loza.				
APLIQUES	NA					
LAVAPLATOS SI	(NA)*	acero.	✓			
GRIFERÍA	SI	acero	✓			
ESTUFA Y ASADOR	SI	4 Boquillas	✓			Hacab.
HORNO	SI	No funciona	✓			
MUEBLES	3	1 Superior →		✓	✓	2 Inferiores desgastados. muy malestado madera.
CILINDROS GAS	NA					
CALENTADOR	SI	de energia.			✓	No funciona.

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO B	ESTADO R	ESTADO M	OBSERVACIONES
ALCOBA	Principal.					
PUERTA	1	madera	✓			cafe.
CERRADURA	1	Acero	✓			llave) 3.
VIDRIOS	6	vidrios	✓			hangeo
REJAS	1	Acero	✓			Cafe.
PISOS	1	Baldosa	✓			Granito.
ALFOMBRA	1		✓			Blanca.
PAREDES	1		✓			Blanca
TECHO	1	Alto	✓			Blanco.
TOMAS	3	Plastico	✓			Blanco
INTERRUPTORES	3	Plasticos	✓			Blanco.
ROSETAS	3	PERamica	✓			Blanca
APLIQUES						
LÁMPARAS						
GUARDA ESCOBAS						
CLOSETS	1	madera	✓			Blanco con Cafe.
PUERTAS						
CAJONES	3	madera	✓			Blanco con Cafe.
[illegible]	Baño 2 Piso.					
PUERTA	1	madera	✓			Cafe.
CERRADURA	1	madera	✓			Cafe.
VIDRIOS	4	vidrio	✓			
REJAS						
PISOS	1	Baldosa	✓			Blanca.
ALFOMBRA (espejo)	1	vidrio	✓			
PAREDES	1	Blanca	✓			
TECHO	1		✓			Blanco.
TOMAS	1	Plasticos	✓			Blanco
INTERRUPTORES	1	Plastico	✓			Blanco.
ROSETAS	1	Ceramica	✓			Blanco.
APLIQUES (lavamanos)	1	ceramica	✓			beis.
LÁMPARAS (sanitario)	1	Ceramica		✓		Beis.
GUARDA ESCOBAS (toallero)	1	Ceramica	✓			Blanco.
CLOSETS (jabonera)	1	ceramica	✓			Blanco
PUERTAS (cepillero)	1	ceramica	✓			Blanco
CAJONES (Ducha)	1	Acero	✓			
(Division)	1	vidrio	✓			

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO B	ESTADO R	ESTADO M	OBSERVACIONES
ALCOBA 2 Piso der.						
PUERTA	1	madera	✓			cafe.
CERRADURA	1	madera	✓			
VIDRIOS	2	vidrios	✓			
REJAS						
PISOS	1	Baldosa	✓			Blanca Piedra
ALFOMBRA						
PAREDES	1		✓			Blanca
TECHO	1	Alto	✓			Blanca.
TOMAS	2	plastico	✓			Blanco
INTERRUPTORES	1	Plastico	✓			Blanco.
ROSETAS	1	Ceramica	✓			Blanco
APLIQUES - Cajones	1	madera	✓			Cafe.
LÁMPARAS	4					
GUARDA ESCOBAS						
CLOSETS						
PUERTAS	4.	madera	✓			Cafe.
CAJONES	2	madera	✓			Cafe
ALCOBA 2 Piso 129.						
PUERTA	1	madera	✓			cafe
CERRADURA	1	madera	✓			cafe.
VIDRIOS	2	vidrios	✓			
REJAS						
PISOS	1	Baldosa	✓			Blanca Pedra.
ALFOMBRA						
PAREDES	1	Blanca	✓			
TECHO	1		✓			Blanco.
TOMAS	1	Plastico	✓			Blanco.
INTERRUPTORES	1	Plastica	✓			Blanca
ROSETAS	1	Ceramica	✓			Blanca.
APLIQUES						
LÁMPARAS						
GUARDA ESCOBAS						
CLOSETS	1.	madera	✓			Cafe.
PUERTAS	4	madera	✓			cafe.
CAJONES	2	madera	✓			Cafe.

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
BAÑO DE ~~EMERGENCIA~~ Principal						
PUERTA	1	madera	✓			Cafe.
CERRADURA	1	madera	✓			Cafe
VIDRIOS	1	vidrio	✓			
LAVAMANOS	1	Ceramica	✓			Bej.
SANITARIO	1	Ceramica	✓			tapas plasticas.
TOALLERO	1	Ceramica	✓			bej.
JABONERA	1	Ceramica	✓			bej.
CEPILLERA	1	Ceramica	✓			bej.
ESPEJOS	1	vidrio	✓			
GABINETE	1	madera		✓		bej 2 Puertas.
PISOS	1	baldosa	✓			Blanca.
PAREDES	1		✓			Blanca
TECHOS	1		✓			Clara alta.
TOMAS	1	Vid				
ROSETAS (Lampara)	1	vidrio	✓			Flores.
INTERRUPTORES	1	plastico	✓			Blanca
~~APLIQUES~~ Ducha	1	Acero	✓			
COCINA O CAFETERÍA						
PUERTA						
CERRADURA						
VIDRIOS						
PISOS						
PAREDES						
TECHOS						
TOMAS						
ROSETAS						
INTERRUPTORES						
APLIQUES						
LAVAPLATOS						
GRIFERÍA						
ESTUFA Y ASADOR						
HORNO						
MUEBLES						
CILINDROS GAS						
CALENTADOR						

SEGUROS
COMERCIALES
BOLÍVAR

seguro de arrendamiento

INVENTARIO

FECHA	CÓDIGO INQUILINO
ARRENDADOR	CÓDIGO PROPIETARIO
INQUILINO	TIPO DE INMUEBLE
DIRECCIÓN	SOLICITUD DE SEGURO

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA PRINCIPAL						
CERRADURA PUERTA PRINCIPAL						
OTRAS PUERTAS						
CERRADURA OTRAS PUERTAS						
VENTANAS						
VIDRIOS ESPECIALES						
OTROS VIDRIOS						
REJAS						
PISOS						
PAREDES						
ALFOMBRAS						
TECHOS						
DIVISIONES						
ESCALERAS						
ELEMENTOS ELÉCTRICOS						
TELÉFONOS						
CITÓFONOS						
INTERRUPTORES						
TOMAS						
ROSETAS						
CONTADOR LUZ						
CAJA DE FUSIBLES						
LÁMPARAS						
APLIQUES						

FORMA AR-019 (Dis. Ago./10)

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
SALA COMEDOR Y HALL						
PUERTAS	1	principal.				Desgaste normal x uso
CERRADURAS	-11-					
VIDRIOS	3	Ventana.	✓			
REJAS	N/A.					
PISOS	SI	Baldosa	✓			granito pulido.
PAREDES	SI	Blancas	✓			
ALFOMBRAS	N/A.					
TECHOS	SI	plancha.	✓			
TOMAS	3	pata	✓			
INTERRUPTORES	1	triple.	✓			Pata.
ROSETAS						
APLIQUES						
LÁMPARAS	3	(2) 2 Puestos y	✓			(1) 5 puestos
GUARDA ESCOBAS	SI	Madera.				
CHIMENEA	N/A.					
(COMEDOR AUXILIAR) Cocina						
PUERTA	1	puerta vaivén	✓			desgaste x uso pelada
CERRADURA	NO.					
VIDRIOS	No.					
REJAS	NA					
PISOS	SI	Baldosa	✓			granito pulido
PAREDES	SI	Blancas.	✓			
TECHOS	SI	plancha	✓			
TOMAS	3.	pata	✓			
INTERRUPTORES	1	doble pata	✓			
ROSETAS	1	loza.				
APLIQUES	NA					
LÁMPARAS	NA					
GUARDA ESCOBAS	SI	loza.	✓			manchados.
HALL						
INTERRUPTORES	1	plastico	✓			blanco
ROSETAS (lampara)	1	vidrio Acero	✓			
TOMAS						

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO MATERIAL	ESTADO B	ESTADO R	ESTADO M	OBSERVACIONES
OTROS						
Puerta	1	madera	✓			cafe
Cerradura	1	metalica	✓			
tomas	1	Platico	✓			Blanca
Grifos	3	metalicos	✓			
lavadero	1	Granito Pulido	✓			Blanco
Rejas	2	metalica	✓		✓	cafe desgaste y Rota.
Rosetas	1	ceramica	✓			Blanco
lampara	1	redonda vidrio	✓			metalica.

OBSERVACIONES:

Declaramos expresamente las partes, que el inmueble ha sido entregado a la persona delegada por los arrendatarios a recibir, conforme al presente inventario. Acorde con el contrato de arrendamiento, los arrendatarios se comprometen a conservar y mantener el inmueble y su correspondiente dotación, en el mismo estado en que lo reciben, salvo los deterioros naturales originados en el uso decente del mismo, así como a arreglar daños resultantes del maltrato o descuido en el lapso de la tenencia. Si estos arreglos no se hicieren queda el arrendador autorizado para hacerlos por su cuenta y para cobrar ejecutivamente las sumas correspondientes a los arrendatarios; para este efecto convienen las partes en que las facturas de reparación de daños o de reposición de faltantes junto con el contrato de arrendamiento prestarán mérito ejecutivo suficente.

Para constancia de nuestra conformidad firmamos el presente documentos a los 1 días del mes de 02 de 19

QUIEN ENTREGA EN REPRESENTACIÓN DEL ARRENDADOR	QUIEN RECIBE EN REPRESENTACIÓN DE LOS ARRENDATARIOS
Luisa Ardila S	Fracme Alvear Rodas
C.C. 1144070240	C.C. 16863245