

CONTESTACION DE LA DEMANDA 2022-00335-00

INTEGRA ASESORIA JURIDICA SAS <integraasesoriajuridica@gmail.com>

Lun 10/04/2023 16:17

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

<j15cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;juridicoafiansa@gmail.com

<juridicoafiansa@gmail.com>;lizzethagredo18 <lizzethagredo18@hotmail.com>

 12 archivos adjuntos (14 MB)

CONSTANCIA RESPUESTA DERECHO PETICION 28-10-22.pdf; AMPLIACION DE RTA A DERECHO DE PETICION.pdf; Gmail - ALCANCE A RESPUESTA A DERECHO DE PETICIÓN DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022_.pdf; Gmail - Re_ [#60149] 2022-770 ADMITE PETICIÓN Y OFICIO.pdf; RESPUESTA A TUTELA.pdf; 2022-770 CONDEDE PETICION vs. PARTICULAR NO CONTESTO (1).pdf; RESPUESTA A 1ER DERECHO DE PETICION.pdf; derecho de petcion 2022.pdf; derecho de petcion 2022.pdf; Derechos de peticion 2021.pdf; citacion a conciliacion.pdf; CONTESTACION GLORIA ADRIANA LIA.pdf;

Señores:**JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE CALI.****Correo electrónico: j15cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co****REFERENCIA: VERBAL SUMARIO ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA****DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S.****DEMANDADO: GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO****RADICADO No.: 2022-00335-00****ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS.**

KAREN ALEJANDRA PAZOS NÚÑEZ, persona mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali, abogada titulada, inscrita y en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.084.224.121 expedida en Buesaco (N), y portadora de la tarjeta profesional No. 275.174 del C.S de la J., actuando en mi condición de apoderada judicial de la señora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO**, persona natural, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali (V), identificada con cédula de ciudadanía No. 31.908.873 expedida en Cali (V), por medio del presente escrito, a usted respetuosamente, dentro del término oportuno me permito proponer excepciones de mérito.

Anexo memorial y pruebas.

Del señor Juez, atentamente.

--

Karen Alejandra Pazos***Abogada******Esp. D. Constitucional.****Calle 18 N-06-07- oficina 304*

11/4/23, 17:07

Correo: Juzgado 15 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali - Outlook

Edificio El Diamante

Tel: 057 (032) 8823484

Cel: 3163884235

Cali-Colombia.

Santiago de Cali, 30 DE MARZO del 2023.

Señores:

JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

Dirección electrónica:

j15cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co



REFERENCIA: VERBAL SUMARIO ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S.

DEMANDADO: GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO

RADICADO No.: 2022-00335-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

KAREN ALEJANDRA PAZOS NÚÑEZ, persona mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali – V., abogada titulada, inscrita y en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.084.224.121 expedida en Buesaco – N., y portadora de la tarjeta profesional No. 275.174 del C.S de la J., actuando en mi condición de apoderada judicial de la señora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO**, persona natural, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali – V., identificada con cédula de ciudadanía No. 31.908.873 expedida en Cali – V., por medio del presente escrito, a usted respetuosamente, procedo a contestar la demanda del proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal y oportuno para hacerlo, en los términos que a continuación se indican:

FRENTE A LOS HECHOS

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

HECHO PRIMERO: ES CIERTO, existe dicho acuerdo de voluntades, tal y como se puede verificar en el documento **“CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE”**.

HECHO SEGUNDO: ES CIERTO, en la **CLÁUSULA NO. 8** del **CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE**, se indica que **EL ADMINISTRADOR**, sería responsable del pago de cánones de arrendamiento, a favor de **LA PROPIETARIA**, condicionado a que esta última, autorizará la compra de seguro de arrendamiento y servicios públicos como efectivamente sucedió, indicando que:

EL ADMINISTRADOR GESTIONARÁ ante la compañía de seguros el pago al propietario del valor de los cánones de arrendamiento mientras estén vigentes el (los) contrato (s) y el inmueble (s) se encuentra ocupado por el arrendatario punto en este evento el pago al

Karen Alejandra Pazos

Abogada Esp. D. Constitucional.

Calle 18 N-06-07- oficina 304

Edificio El Diamante

Cali-Colombia



propietario del canon de arrendamiento **menos las deducciones¹** se hará por el arrendador así: **el pago se hará AL PROPIETARIO por parte y el 10º día calendario del mes a la iniciación del contrato**, y así sucesivamente; si el propietario no toma el seguro de arrendamiento el pago se hará al propietario cuando se haga efectivo el pago por parte del arrendatario. Además, únicamente en el evento en el que el propietario toma el seguro de servicios públicos, **EL ADMINISTRADOR gestionará el pago hasta el valor asegurado de servicios públicos (agua, luz, gas y teléfono) a pesar de que el (los) arrendatario(s) no nos hayan cancelado...**

Estas obligaciones también se encontraban claramente descritas en la CLÁUSULA 3, refiriéndose a la obligación de la inmobiliaria de **celebrar contratos con todas las garantías, exigir la entrega del inmueble cuando fuera procedente**, efectuar el cobro del arrendamiento y PAGAR LOS CANONES en caso de mora, realizando la posterior reclamación a la aseguradora.

Adicionalmente en la antepenúltima hoja del **CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE**, suscrito entre **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.**, y mi poderdante, es posible encontrar: **“SEGUROS SOLICITADOS Y CONTRATADOS”**, donde se puede verificar que mi representada, no autorizó la compra y pago de dichos seguros, que se renovarían periódicamente descontándose, de los pagos que el administrador realizaría, según clausulado No. 17.

HECHO TERCERO: NO NOS CONSTA, su señoría, del hecho, como lo narra la apoderada de la parte activa, solo nos consta lo que se puede apreciar en apariencia en las pruebas documentales, toda vez que para la fecha de la suscripción del mencionado contrato de arrendamiento entre las tres personas naturales y **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.**, esta última ya actuaba como administradora del bien y por lo tanto, fueron sus representantes quienes consiguieron a los arrendatarios y realizaron toda la labor tendiente a perfeccionar y vigilar el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, vale precisar que contrario a lo indicado en este hecho en dicho documento a FOLIO 31, **NO se visualiza la firma del señor JAIME HILDEBRALDO REYES VERNAL Y BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.**, lo que indica que si bien existe un documento, el mismo no fue suscrito por las partes en señal de conformidad con el contenido, hecho que denota la grave falta de vigilancia y control de la inmobiliaria. (incumplimiento del clausulado del contrato No. 3, culpa grave)

HECHO CUARTO: En este hecho, no se establece con claridad a las partes a las que se refiere, pero, si se trata de las partes del contrato de arrendamiento, nos permitimos decir que **NO NOS CONSTA**, pues solo podemos únicamente verificar lo que aparece anotado en el documento que se presenta como CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,

¹ Comisión, IVA, seguros.



entre dos personas y LA INMOBILIARIA, ya que en virtud del CONTRATO DE MANDATO, la sociedad **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.** quedó encargada de la ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE de mi mandante, es decir no participó directamente de elaboración de contratos, búsqueda de arrendatarios, firma de contratos o en la vigilancia y control del cumplimiento del contrato de arrendamiento, recibir cánones de arrendamiento, **en general estar al tanto de todo lo concerniente al inmueble**, tal y como se puede leer en el contrato de mandato, obligaciones exclusivas de la INMOBILIARIA.

HECHO QUINTO: ES CIERTO, sin embargo se cedió el contrato de arrendamiento, obviando el hecho de que en la **CLÁUSULA 14 del CONTRATO DE MANDATO** entre mi poderdante y **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.**, pactaron que referente a la **CESION DEL CONTRATO**, que última SOLO BAJO LA AUTORIZACIÓN DEL PROPIETARIO, que quiere valga decir es **previa consulta a la propietaria**, podría generarse una cesión, no obstante, obra como prueba aportada por la parte **DEMANDANTE**, un documento denominado **"CESIÓN DEL CONTRATO"**, donde la sociedad **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.** cede contrato los contratos data del **22 de agosto del 2017**, en favor de BIENCO S.A. notificándose este acto unilateral (incumplimiento del contrato) de **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.** en favor de BIENCO S.A.; que fue dado a conocer solo de manera posterior el **29 de agosto del 2017**, vale precisar que en el mismo documento de notificación se puede leer que INMOBILIARIA BIENCO S.A. se comprometería al pago anticipado y a la compra de las pólizas o afianzamiento, lo que incumplió como se prueba en respuesta obtenida, mediante fallo de tutela que amparaba el derecho de petición, en el que textualmente se indicó por AFFI, la afianzadora de la inmobiliaria BIENCO S.A lo siguiente:

"En respuesta a la solicitud relacionada con su comunicación de la manera atenta nos permitimos informar que nuestra entidad garantiza los conceptos afianzados a las inmobiliarias que han suscrito con nosotros el respectivo contrato de fianza colectiva, en virtud del cual en el evento de presentarse en mora en el pago de cualquier obligación dineraria derivada de dichos contratos especialmente las que hacen referencia al pago de cánones de arrendamientos la inmobiliaria nos reporta la mora y AFI cancela dicha deuda conforme a unos requisitos previamente establecidos entre los contratantes.

hola este vínculo contractual de afianza con la inmobiliaria y no tiene relación con los contratos de mandato firmados entre la inmobiliaria y propietario.

No obstante, lo anterior y atendiendo a las peticiones de su misiva le informamos:

1. *el contrato de arrendamiento en el cual fungió el señor Marco Antonio López flores, **no se encontraba dentro de la fianza colectiva que vincula la sociedad privada de alquiler con nuestra compañía.***

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia



Es importante mencionar que tal y como se evidencia, en el contrato de cesión del 22 de agosto del 2017, se dejó indicado que se enviaría copia a la PROPIETARIA, lo que INDICA CLARAMENTE, que la intención nunca fue pedirle autorización, sino que de forma arbitraria se tomó la decisión sin consentimiento, en contravía de lo indicado expresamente en EL CONTRATO, así mismo referente a las condiciones de cesión comunicadas, las mismas también se incumplieron, pues no se afianzaron los contratos de arrendamiento, ni se compraron las pólizas y menos aún se notificó que no se había realizado, incumpliendo el deber de información, buena fe, lealtad y poniendo en riesgo el patrimonio de mi defendida.

HECHO SEXTO: NO NOS CONSTA, como se anotó anteriormente, la vigilancia del CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, incluyendo el pago de los cánones de arrendamiento, recae en virtud del CONTRATO DE MANDATO o ADMINISTRACIÓN en LA ADMINISTRADORA, que por efectos de la cesión realizada el 22 de agosto de 2017, es **BIENCO S.A.**, por lo tanto para la parte **DEMANDADA Y APARENTEMENTE PARA LA PARTE DEMANDANTE también**, resulta imposible determinar el incumplimiento del señor **ARRENDATARIO²**, si se debe tomar en cuenta que dicho hecho NUNCA le fue notificado oportunamente a mi poderdante, incumpliendo, la cláusula 9 y 3, numerales 2, 3, 5, 6 y 7, es además imperioso llamar la atención de lo siguiente: el contrato de arrendamiento tenía vigencia hasta noviembre del 2017, por lo cual, es posible que los arrendatarios hubieran notificado a BIENCO S.A. de su intención terminar el contrato, sin que la inmobiliaria, como se prueba en la demanda, mínimo hubiera recibido el inmueble o notará que el arrendatario al que debían vigilar en ocasión del contrato de mandato, había dejado el lugar, nótese como ni siquiera informa con precisión cuando y en que modo dejó el inmueble, y posteriormente indican casi 2 años después, que se **encontraba ocupado por terceras personas**, de las que desconocían, tratando sin ningún material probatorio de enrostrar su falta de diligencia, culpa grave, total abandono de las obligaciones de los contratos; en consecuencia, la ausencia de pago, de por sí no puede tomarse como el incumplimiento de los arrendatarios, más cuando la inmobiliaria no hizo el mínimo esfuerzo por saber el motivo del pago.

HECHO SÉPTIMO: NO NOS CONSTA, el cumplimiento y vigilancia del contrato de arrendamiento, por virtud del **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**, recaía en **BIENCO S.A.**, por lo cual y al tenor literal del clausulado, de haberse presentado cualquier clase de incumplimiento por parte de **LOS ARRENDATARIOS**, este debió ser constatado por

² Puede verificarse que nunca se aporta requerimientos para el pago o alguna gestión en ubicar al arrendatario, por lo tanto, el incumplimiento debe ser probado, no se puede concluir únicamente del no pago del arrendamiento, más si se tiene en cuenta que no ha tenido la oportunidad de dar contestación a las afirmaciones de la parte ACTIVA.

la sociedad **BIENCO S.A.**, quien a su vez estaba obligada a tramitar la reclamación ante la aseguradora, como lo confesó en comunicación dirigida a mi poderdante del 02 de noviembre del 2021, ya que mi poderdante había autorizado el pago y compra de las pólizas de arrendamiento, servicios e integral; como se indicó en el hecho 2, vale REITERAR que a **LA PROPIETARIA**, no se le había notificado ninguna novedad sobre el arrendamiento, ni de la mora, ni de la desocupación del inmueble, obligación a cargo de LA DEMANDANTE en virtud del contrato de ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE, a pesar de que en este hecho se señala que la mora inició en noviembre del 2017, existe evidencia en documentos enviados por el mismo DEMANDANTE que SEÑALAN OTRAS FECHAS, incluso casi concomitantes a la fecha de cesión. Por lo que refiere a mi prohijada, siempre estuvo convencida de que BIENCO S.A. mantenía arrendado el inmueble, hasta abril del 2019.



HECHO OCTAVO: Valga precisar que en este hecho, se abarcan varias afirmaciones, que NO NOS CONSTAN, primero, hay que mencionar que mi poderdante, tenía más inmuebles en administración con **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S**, los cuales fueron cedidos a **BIENCO S.A.**, por lo tanto recibió varios pagos sin determinar con certeza cuales serían los correspondientes a la casa **TUCÁN 161; por cuanto se incumplió por parte del inmobiliaria la cláusula 9 del contrato, la entrega de informes sobre los pagos;** por otro lado mi prohijada, confió en la LABOR DE ADMINISTRACION sobre el bien inmueble y vigilancia del contrato de arrendamiento, por lo cual de haber recibido los pagos, no tuvo conocimiento de los mismos y pese a esta confianza depositada, mi poderdante no fue comunicada de la mora, entrega o abandono del inmueble sino hasta abril del 2019; no está de más indicar que resulta incomprensible que la cesión del contrato entre **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.** y **LA DEMANDANTE**, iniciará el 1 de septiembre del 2017, y ahora se pretenda cobrar a mi representada, la devolución de sumas denominadas “perjuicios”. desde septiembre o noviembre del 2017, pues significaría que la DEMANDANTE, no verificó que efectivamente estuvieran ocupados.

Por otro lado, **NO ES CIERTO**, y es absolutamente falso indicar que mi poderdante, hubiera incumplido el contrato de ADMINISTRACIÓN y obrado de mala fe, pues como se probará, la parte incumplida resulta ser **LA DEMANDANTE**, quien actuó con culpa grave y negligencia en sus obligaciones contractuales, e incluso en la operación de cesión, ante lo cual, cualquier reclamo debería ser entre cedente y cesionario.

Por otro lado su señoría, valga reiterar que mi prohijada no tuvo información de lo sucedido, sino hasta el momento en el que recibe una carta solicitando la devolución de las sumas de dinero, para la fecha abril del 2019 donde se precisaba que **LA**

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

DEMANDANTE había dejado de pagar los cánones de arrendamiento, desde agosto del 2018³.

Sorprende el hecho, de que se indicará que se desconocía el paradero del señor **MARCO ANTONIO LOPEZ**, y el que hubiere ocupantes desconocidos en el inmueble, enrostrando responsabilidad a **LA PROPIETARIA**, pues expresamente había delegado su ADMINSITRACIÓN y suscripción de contratos de arrendamiento a **LA DEMANDANTE**.



Vale precisar que inmediatamente enterada del hecho, mi prohijada envió sendos derechos de petición, siendo **LA DEMANDANTE**, quien indicó, que las sumas canceladas y que hoy se reclaman, fueron pagadas por la afianzadora AFFI, en virtud del contrato de seguro; siendo esta última aseguradora quien como se indicó manifestó no haber afianzado o haber recibido reclamaciones por parte de la **DEMANDANTE**, referentes al contrato en de arrendamiento de la casa TUCA 161, pero sí demostrando que tenía una fuerte alianza comercial en la **DEMANDANTE**.

Por otro lado, en este hecho, se pone de manifiesto el nivel de incumplimiento por parte de la INMOBILIARIA, pues pretende hacer creer que era obligación de la CONTRATANTE/ PROPIETARIA del inmueble, quien les confió su patrimonio estar al tanto de los pagos, del estado del inmueble, su ocupación y entrega, para finalizar no le era posible a mi mandante solicitarle nada, ni la suspensión de pagos, que supuestamente se realizaban, puesto que desconocía totalmente lo que había pasado y estaba pasando hasta abril del 2019.

HECHO NOVENO: NO NOS CONSTA, como se ha precisado su señoría, mi cliente no estaba al tanto de los contratos de arrendamiento que **LA INMOBILIARIA** hubiera suscrito con terceros, ya que precisamente esta es la función del ADMINISTRADOR de INMUEBLES, es de anotar que llama la atención que en este hecho se manifieste que se “enteraron” lo que da cuenta de que no verificaron por si mismos, que el inmueble no estaba siendo ocupado por MARCO LOPEZ O WILSON QUINTERO, en **agosto de 2018**, pero **se pretenda indicar que se pagó valores hasta enero del 2019**, hecho que resulta contradictorio con toda la información suministrada por la misma **DEMANDANTE**, incluso en los mismos hechos de esta acción.

HECHO DÉCIMO: ES PARCIALMENTE CIERTO, se notificó a **LA PROPIETARIA**, un cobro por \$ 15.232.168 pesos en abril del 2019, sin embargo esta solicitud no tiene asiento en la cláusula 16 del contrato, pues esta cláusula solo refiere a valores pagados en exceso que se pueden descontar de cánones de arrendamiento que se generan a futuro, no a pago de arrendamientos contractualmente establecidos y cuya

³ Carta de BIENCO S.A.S. suscrita por Cecilia E Garzón Castrillón , gerente jurídica con referencia GSC-19-03-19-1708, RECIBIDA EN LA UNIDAD RESIDENCIAL, en el mes de abril del 2019.

OBLIGACION DE PAGO debe ser asumida por BIENCO S.A.S., en virtud de las clausulas 1, 8 y 9.

HECHO DÉCIMO PRIMERO: Es cierto, se convocó a audiencia de conciliación, por parte de **LA DEMANDANTE**, cobrando cánones de arrendamiento del mes de **septiembre de 2017, a agosto del 2018**, y cuotas de administración; del mismo modo, como segunda pretensión se indicó la terminación del contrato de administración.



HECHO DÉCIMO SEGUNDO: ES CIERTO.

HECHO DECIMO TERCERO: NO ES CIERTO, en primer lugar, en efecto, la **DEMANDANTE INMOBILIARIA**, es consciente que TIENE LA RESPONSABILIDAD DE ADMINISTRAR Y CUIDAR EL BIEN, segundo que sin ninguna prueba se acusa a **LA PROPIETARIA** de conductas dolosas atribuyéndole la comisión de un delito, tal y como lo indico en cartas previas y en la audiencia de conciliación y en esta demanda⁴, pues la señora **ADRIANA**, NO realizó ninguna actuación, sino hasta cuándo **LA INMOBILIARIA**, le comunicó intempestivamente en el mes de marzo del año 2019, que no se le pagaron cánones de arrendamiento desde agosto del 2018, momento para el cual, preocupada por el estado de su inmueble, se trasladó Ciudad Country, a falta de que la inmobiliaria lo hiciera, encontrando la casa, en total abandono, plagado, y en muy malas condiciones, asumiendo gastos de limpieza y reparaciones, así mismo **LA INMOBILIARIA** que ACTUÓ negligentemente en la administración del inmueble porque incluso permitió, según su propia manifestación, que terceros lo ocuparan, hecho que **TAMPOCO NOS CONSTA**, pues no se ha probado, generando perjuicios a **LA PROPIETARIA**, más aun habiendo puesto en riesgo EL PATRIMONIO encargado.

HECHO DECIMO CUARTO: NO ES CIERTO, en primer lugar se insiste que el contrato fue suscrito por un deudor principal y por un codeudor, así como por BRAHOME S.A.S lo que dista de la realidad, verificable en las pruebas documentales aportadas, por lo cual NO HAY ASOMO DE DUDA QUE BIENCO S.A.S. incumplió el contrato de ADMINSTRACIÓN, sino que además generó perjuicios, puso en grave riesgo y actuó con culpa gravísima. En el texto del contrato transcrito en este hecho se puede leer, que el acreedor (en referencia a la afianzadora o a quien pague los cánones a la propietaria) podrá recobrar las sumas de dinero que se pagaran en cumplimiento de la cláusula 8, a los arrendatarios, en este caso, al único que suscribió el contrato; es necesario indicar que el afianzamiento era obligación de la INMOBILIARIA, pues así se dispuso dentro del contrato, debo anotar que durante la relación contractual existente, se indicó a la PROPIETARIA que se le descontaban los pagos de seguros, **clausula 3 del contrato**

⁴ Contrario a las acusaciones sin fundamento de la inmobiliaria, en la sola narración o confesión, de la apoderada se puede verificar que primero, se incumplió el contrato, se violaron los derechos del consumidor y finalmente, que se reitera en cometer el punible de **injuria** en contra de mi poderdante.



numeral 5, respecto a nuevos arrendatarios, no se ha probado la existencia de los mismos hasta el momento. Resulta **además un absurdo, que demuestra el nivel de culpa grave de, al afirmarse por parte de la DEMANDANTE:** *“pero ante la existencia que ocupó un inmueble, sin que la inmobiliaria se diera cuenta y se sigue reportando por parte de la propietaria mora.”* Pues como se ha dicho, reiteradas veces, mi poderdante entregó el inmueble y se desentendió, esperando el actuar responsable de la inmobiliaria, LO CUAL NO OCURRIÓ y se infiere la desidia en la gestión de cobro de los arrendamientos de BIENCO S.A.S. pues de haber cumplido con realizar el cobro oportuno, hubiera podido constatar el abandono del inmueble y haberlo puesto en promoción en cumplimiento del contrato de ADMINISTRACIÓN, por lo que resulta más que claro que se afirma que la INMOBILIARIA, ni siquiera se percató de la mora, menos del abandono, luego en similares circunstancias, afirma, obrado con tanta negligencia que no se había percatado que estaba ocupado por terceros, impetrando la presente demanda temeraria, con imputaciones deshonrosas.

HECHO DECIMO QUINTO: NO ES CIERTO, la parte ACTIVA que no tiene ningún sustento probatorio, ni factico que demuestren enriquecimiento sin causa, por el contrario, demuestran el INCUMPLIMIENTO TOTAL del contrato de MANDATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE, de la DEMANDANTE con culpa grave, debiendo responder según la cláusula 11, al contar con el tenor literal del contrato, pues al incumplimiento de los arrendatarios, la inmobiliaria, estaba obligada a garantizar el pago de los cánones de arrendamiento, hacer efectivas las pólizas que mi poderdante autorizó comprar, e incluso si el inmueble paso cerca de un año sin arrendar, como lo afirma el libelo de la demanda, fue a causa directa de la DEMANDANTE, contrario a lo indicado, tal y como lo indica la AFIANZADORA Y tal y como se puede verificar en la falta de RESPUESTA CONCRETA, nunca se afianzaron los contratos de arrendamiento por culpa de la misma **INMOBILIARIA**.

HECHO DECIMO SEXTO: NO ES CIERTO, este corresponde a la tesis, malograda de La DEMANDANTE, que no se ha aprobado, pero sí a diferencia de lo indicado, es posible establecer la grave NEGLIGENCIA de LA INMOBILIARIA. Por otro lado, el contrato no se encuentra debidamente firmado, por todos los que él intervienen, pues adolece de la firma de uno de los CODEUDORES, así como la del REPRESENTANTE LEGAL DE BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S., y no fue afianzado, ni correctamente administrado, pues tal como lo confiesa reiteradamente LA DEMANDANTE, incluso desde el momento mismo de la cesión no procuro realizar una visita para verificar el estado del contrato de arrendamiento, es decir, en esta demanda y sus anexos ha quedado probada la CULPA GRAVE de LA INMOBILIARIA, por supuesto después de la flagrante violación de los derechos de mi PODERDANTE, la misma rompió nexo comercial con BIENCO S.A.S. y se acercó al inmueble hacer la limpieza y reparaciones, siendo su pleno derecho

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

entregarlo en administración o arrendamiento, valga reiterar posterior a haber quedado la negligencia de la **INMOBILIARIA**.



DECIMA SÉPTIMA: NO ES UN HECHO, es una apreciación que realiza la ABOGADA de la parte DEMANDANTE, que no se comparte, porque a saber, esta acción requiere en primer lugar, que NO EXISTA CULPA de la parte que la demanda; en segundo lugar la inexistencia de otras acciones, en ninguna jurisdicción, que permita reclamar lo adeudado, en tercero, que no haya causa legal o contractual de los pagos, y por otro lado tampoco ha habido lugar hasta el momento en la demostración de las exigencias generales de la acción, tales como enriquecimiento, que no se prueba únicamente con la afirmación y aporte de documentos elaborados por la parte DEMANDANTE COMO PRETENDE, Y TAMPOCO EL EMPOBRECIMIENTO, ya que esta misma indicó en comunicación escrita era su obligación contractual, el pago de los cánones en virtud de la mora del **SEÑOR ARRENDATARIO**, que debió ser pagada por la afianzadora, o en virtud del contrato debió haber gestionado ante la misma, lo cual por completo excluye esta acción como remedio para subsanar su propia NEGLIGENCIA o el pago CONTRACTUAL o los PERJUICIOS ocasionados a la PROPIETARIA DEL INMUEBLE, conforme a lo indicado.

DECIMA OCTAVA: NO ES CIERTO, en primer lugar no se especifica de que fecha o EN QUE PRUEBA se ha demostrado que la señora ADRIANA LIA VELASCO, **recibió el inmueble a los arrendatarios**, por el contrario se ha demostrado que ABANDONÓ la administración del inmueble por meses, sin haberlo afianzado, ni haber hecho el seguimiento del contrato de arrendamiento, ni haber requerido inmediatamente después de la mora a los deudores, haber recibido un contrato de arrendamiento sin codeudores, haber abandonado el inmueble por meses, no haber realizado los informes, ni haber realizado la comprobación de la ocupación de los arrendatarios, ni haber promocionado el inmueble apenas lo desocuparon, ni haber comprado las pólizas pactas y ofertadas en la cesión, ni haber requerido a los arrendatarios para el pago, ni haber iniciado las acciones prejudiciales o judiciales para el cobro a los arrendatarios; para esta parte pasiva, es claro que esta parte pudo entablar otras acciones judiciales y no tomar esta acción residual como principal, es de resalta que incluso en concepto de la abogada de la parte DEMANDANTE pueden entablar acciones penales por considerar que se cometió un punible tipificado en el código penal-

DECIMA NOVENA: NO ES CIERTO, no es un hecho, sino una “teoría” sin fundamentos probatorios, con la cual se pretende por parte de LA DEMANDANTE endilgar la responsabilidad de su negligencia y culpa grave a LA PROPIETARIA, y a título doloso, indicando que recibía pagos, sin presentar siquiera prueba sumaria válida

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

de tales afirmaciones, desconoce el vínculo contractual, indicando que los pagos realizados no tienen causa jurídica, lo cual es contrario a la evidencia.

No se ha aportado prueba, del soporte de los pagos de la **CASA TUCAN 161**, por otro lado los valores discriminados, de haber sido pagados, fueron cancelados en virtud, del clausulado del **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**, en especial **CLAUSULA 8 Y 11**; finalmente, hay que indicar que pese a que se ha confesado por todos los medios posibles por parte de **LA INMOBILIARIA**, su **NEGLIGENCIA** en la administración;



FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Frente a las Pretensiones de la Demanda, me permito solicitar al señor JUEZ, se niegue cada una de ellas y se condene en costas, incluyendo agencias en derecho a la **DEMANDANTE**.

EXCEPCIONES DE MÉRITO y FUNDAMENTOS DE DERECHO

En defensa de los intereses de mí representado, me permito formular las siguientes Excepciones de Mérito con la Expresa Solicitud de que se Declaren Probadas:

I. EXISTENCIA DE OBLIGACIÓN CONTRACTUAL, RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DE LA DEMANDANTE O CAUSA JURIDICA.

El presente asunto, de conformidad con lo indicado, por la parte **DEMANDANTE** existe un contrato, suscrito entre **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S** identificada con el Nit No. 900.902.057-7 y la propietaria **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO** que data del pasado **5 de diciembre del 2016**, en el mismo se establece que:

El **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE con representación** será exigible a las partes de acuerdo a su **VOLUNTAD QUE SE PLASMO EXPRESAMENTE** mediante cláusulas, y que en resumen se estipuló lo siguiente: El objeto del contrato, que indica que **LA PROPIETARIA** (mi poderdante) confiere poder para que **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S. (ADMINISTRADORA) realice los contratos de arrendamiento respectivos**, convenga las condiciones del mismo "**y vigile su correcta ejecución y cumplimiento**", la administración recaerá sobre el inmueble casa 161 Tucán de Ciudad Country, vale precisar que, esta misma inmobiliaria, EN **CONTRATO APARTE**, se comprometió a la administración de otra casa de propiedad de la señora **GLORIA ADRIANA LIA MARIA**.

Ahora bien **dentro de las facultades del ADMINISTRADOR (Brahome inmobiliaria S.A.S. - CEDENTE)** se encuentra celebrar a nombre del propietario los contratos **bajo**

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

las garantías y condiciones que consideren necesarias y oportunas exigir a los arrendatarios, el cumplimiento de dichos contratos así como la entrega del inmueble cuando fuese procedente, por sí o por medio de apoderado con facultades para recibir, transigir, desistir, reasumir, sustituir y efectuar el cobro del canon de arrendamiento.



Téngase en cuenta que las partes BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S, AHORA LA CESIONARIA denominada BIENCO S.A.S., Y PROPIETARIA., convienen que la primera representará los intereses la propietaria, en especial respecto de la tenencia, reservada al arrendamiento de vivienda urbana, motivo por el cual LA INMOBILIARIA, suscribió contrato de arrendamiento con terceros (Marco Antonio López flores y Wilson Antonio Quintero León, el 02 de diciembre de 2016), en acatamiento del mandato dispuesto, los arrendatarios fueron conseguidos y tenían **comunicación directa única y exclusiva con la INMOBILIARIA**, igualmente los pagos se realizaban a cuenta de esta última, resulta ilógico que la CESIONARIA pretenda durante la narración de los hechos de la demanda, descocer su obligación, conforme el mandato por representación e indicar que la persona a cargo de vigilar su correcta ejecución y cumplimiento, era la MANDATARIA.

Siguiendo en esta línea, el contrato establece que **EL ADMINISTRADOR responderá por el valor del canon de arrendamiento y el valor asegurado de los servicios públicos** que dejaré de pagar el arrendatario, hasta el día que los inmuebles estuvieron ocupados, siempre que la propietaria hubiera autorizado la compra de los seguros, **obligándose la inmobiliaria a realizar la reclamación para cubrir los pagos (subrogación)**, vale resaltar que la inmobiliaria, ni siquiera nos ha informado la fecha exacta en la que se desocupó el apartamento y confusamente ha informado a la PROPIETARIA que no ha adquirido las pólizas, a pesar de que en algunas comunicaciones indica que esta cobrando porque la aseguradora no pagó el valor asegurado o también ha indicado que no adquirió dichas pólizas, esta última respuesta solo se obtuvo mediante fallo de tutela y radicación de incidente.

Haciendo una armónica interpretación del contrato de mandato y el pacto entre las partes, este prevé que incluso con la finalidad de resguardar la integridad del bien previa autorización de LA PROPIETARIA, LA ADMINISTRADORA, estaba obligada a realizar las reparaciones sobre el inmueble, cuando fueran necesarias, que demuestran la intención de las partes de dotar de la autonomía a la INMOBILIARIA, con los poderes necesarios para proteger el bien y garantizar los cánones de arrendamiento.

Seguido en el **NUMERAL SEXTO DE LA CLÁUSULA TERCERA**, se indica que **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S. AHORA LA DEMANDANTE**, estará encargada de negociar con el arrendatario, el desocupe del inmueble antes del vencimiento del contrato y en general, según el numeral **SÉPTIMO DE LA CLÁUSULA TERCERA** representar al propietario frente a terceros en todo lo relacionado con el cuidado y vigilancia de los

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia



intereses del propietario sobre sus inmuebles dados en Administración en el mandato, RECLACANDO como se puede leer no en una sino en varios apartes del contrato, también en la **CLÁUSULA OCTAVA,** establece la responsabilidad por el pago de cánones, iterando que **EL ADMINISTRADOR se hace responsable por el pago al propietario de las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento siempre y cuando eso hubiese autorizado la toma del seguro de arrendamiento,** de igual forma lo correspondiente a los servicios públicos.

Por otro lado, en la **CLÁUSULA NOVENA** se indica que **EL ADMINISTRADOR O INMOBILIARIA,** realizaría informes de consignación al propietario dentro de los 15 días siguientes al vencimiento de cada periodo, entendiéndose que si pasados 15 días calendarios no se recibe observaciones por parte del propietario se entenderán aprobados por éste, y el **ARRENDADOR (en este caso la DEMANDANTE),** cancelará el propietario los saldos que resulten una **vez efectuadas las deducciones correspondientes a comisiones seguros gastos e impuestos.** Claramente la **intención de este aparte del contrato es que la inmobiliaria subrogue el riesgo, siendo la beneficiaria en caso del incumplimiento contractual de los arrendatarios.**

Obsérvese como efectivamente existen varios deberes, el primero resaltado en el párrafo anterior, y el segundo, de adquirir las pólizas, y el tercero, de mantener información detallada del pago de los cánones es únicamente de la **INMOBILIARIA,** y por igual vía, **resulta ilógico que se le solicite al usuario del servicio inmobiliario, en especial en el MANDATO CON REPRESENTACIÓN, que reporte la mora, pues el pago se hace directamente del arrendatario a la cuenta de la INMOBILIARIA / ARRENDADOR, siendo este quien administra los recursos de los pagos, efectuando pagos y descuentos autorizados.**

Desde ningún punto de vista y mucho menos con las pruebas aportadas debe tenerse como obligación de mi poderdante vigilar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, como prueba adicional, de la nula comunicación de la señora PROPIETARIA con los terceros (arrendatario) ajenos al contrato de mandato, debe tenerse la comunicación en la que BIENCO S.A.S., indica al arrendatario como pagar a BIENCO S.A.S. directamente a la cuenta de esta, por medio de link PSE.

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

KAREN ALEJANDRA PAZOS

Señor (a)
MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ
CONJUNTO TUCAN CASA # 161 CIUDAD CO
Cali

Estimado(a) señor(a)

Es de nuestro agrado comunicarle que a partir del
identificada con Nit 900.902.057-5 buscando mejorar, fortalecer y ampliar el servicio prestado, efectuará cesión
de contratos de arrendamiento a la compañía BIENCO S.A. Inc., operando en las nuevas sedes de la Avenida 5
A Norte No. 22N-28 Oficina Principal y de la Calle 16 No. 100A - 93 Ciudad Jardín Oficina Comercial. Por lo
anterior le informamos que el contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en CONJUNTO TUCAN
CASA # 161 CIUDAD COUNTRY usted ocupa como arrendatario, ha sido cedido a BIENCO S.A. INC.

Todas sus obligaciones comerciales deberán efectuarse a partir del 01 de Septiembre de 2.017 a favor de
BIENCO S.A. Inc. Nit 805.000.082-4.

Con el fin de facilitar el pago de sus obligaciones comerciales, le estamos enviando el cupón de pago del mes de
SEPTIEMBRE para cancelar en cualquier sucursal de los Bancos Colpatría, Bogotá y Bancolombia de esta
ciudad, en adelante podrá descargar sus cupones desde nuestro portal web, así como también podrá realizar su
pago por PSE ingresando a nuestra página www.bienco.com.co.

Le solicitamos abstenerse de efectuar cualquier pago por un medio diferente, ya que no tienen validez a partir
de la fecha. Igualmente le solicitamos información sobre depósitos que usted le haya entregado a la inmobiliaria
cedente.

CARTA COPIAS
MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ
CONJUNTO TUCAN CS 161
URGENTE

CONJUNTO TUCAN CS 161
CALI

Sello, Nombre, CC, Recibido
30 AGO. 2017
Porteria
URGENTE

LADRILO
AMARILLO
AZUL
ROJO
BLANCO
NEGRO

PESO CASA APTD
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

6128814499
52

Así mismo en la **CLÁUSULA 11** se indica que la **RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR** será por la **culpa grave**, en el cumplimiento del contrato, en este caso, se ha CONFESADO EN LA MISMA DEMANDA, la culpa grave; pero vale acotar, que para el caso de MANDATO CON REPRESENTACION, por disposición del código civil colombiano, la responsabilidad en este tipo de encargo en especial si es remunerado, se configura incluso únicamente por culpa leve, y debemos resaltar que en primer lugar, la defraudación de la confianza y el riesgo que se generó la DEMANDANTE al dejar abandonado el contrato, comprometió el estado emocional de la señora ADRIANA LIA, quien inmediatamente, sorprendida por la comunicación en la que le daba a entender tardíamente, aparentemente 18 meses después del primer registro de no pago del canon de arrendamiento según lo indicado por la INMOBILIARIA, que el inmueble llevaba cerca de un año abandonado, y ceñida a la disposición contractual fue a tomar posesión del inmueble, seguido debió realizar los gastos, tendientes a reparar y limpiar el inmueble, pues al encontrarlo abandonado en el mes de abril del 2019, estaba totalmente, sucio, deteriorado (es menester indicar que se desconoce, puesto que la inmobiliaria no indicó en ninguna parte de la demanda, ni en las comunicaciones enviadas a la señora PROPIETARIA, la fecha exacta del abandono del inmueble)

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia



La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de casación, conceptuó lo siguiente: *“El mandatario se obliga primordialmente a cumplir la gestión encomendada, con la realización de los actos o negocios señalados por el mandante, labor en la cual debe ceñirse a sus instrucciones, contando en todo caso con la facultad para ejecutar los actos...”* que sean necesarios para su cumplimiento” – art. 1263 *ibídem*, es decir, los que de acuerdo a la naturaleza del encargo, resulten accesorios o complementarios del mismo. **En el desarrollo de su actividad debe proceder con la diligencia de un buen padre de familia, pues el artículo 2155 del C.C. lo hace responsable hasta de la culpa leve, si el mandato es gratuito y más estrictamente cuando media remuneración, Como consecuencia de la previsión legal mencionada, el mandatario debe ejecutar el encargo procurando en todo momento favorecer los intereses del mandante, lograr el mayor provecho con el menor costo, razón por la que debe disponer todas las providencias que habría adoptado aquel, de haberse encargado directa y personalmente de ejecutar la gestión”**.⁵

El contrato, SUSCRITO CON BRAHOME S.A.S. Y CEDIDO A BIENCO S.A.S., estableció una remuneración, comisión del 6% sobre los cánones de arrendamiento, liquidados sobre el valor bruto de los mismos, y como se ha indicado, existió una responsabilidad, manifiestamente de parte de la DEMANDANTE y da lugar a que la acción judicial, ni siquiera en favor de quien hoy es el extremo activo, sino en favor de mí DEFENDIDA, para determinar la existencia o no de incumplimiento contractual y la vulneración de los derechos del consumidor, en otras palabras debido a la existencia de una casusa justa, el presente procedimiento no es el que debe entablarse, pues existen otros mecanismos judiciales que permiten dirimir las controversias contractuales.

Finalmente, la CLÁUSULA 15: EL ADMINISTRADOR se compromete a lo siguiente **“cuando este le notifique la terminación y desocupación del inmueble por parte del arrendatario, salvo decisión de las PARTES, la inmobiliaria podrá seguir realizándole nuevamente la promoción, pero, notificada la desocupación, se entenderá que el propietario tendrá la posesión del mismo y asumirá a partir de ese momento toda responsabilidad respecto del inmueble por deterioro a sí mismo por daños y robos.”**

Fácilmente verificable, que el compromiso de LA INMOBILIARIA como garante de los derechos de la PROPIETARIA, es estar pendiente de la ocupación del inmueble, hecho que en este caso la INMOBILIARIA, desatendió completamente, y posterior a la notificación de la desocupación, el inmueble pasa a ser recuperado, tal y como lo establece el contrato de mandato y a elección de la propietaria SE PODRIA O NO PONER a promoción nuevamente, es claro que en este entendido mi poderdante, no ha obrado fuera del marco contractual, y su actuación dista mucho de la mala fe acuñada, pero no

⁵ Corte Suprema de Justicia. Magistrado Ponente RAMIREZ GOMEZ, José Fernando. Referencia: Expediente No. 4821, 24 de agosto de 1998.

probada, temerariamente por LA DEMANDANTE, pues contrario a lo afirmado, el contrato y los hechos dan cuenta que efectivamente hay una razón contractual del pago.

Por otro lado debido a la falta de información y diligencia de la DEMANDANTE, que mantuvo a mi cliente pensando que el inmueble estaba arrendado por clientes de la inmobiliaria, resulta contrario a la verdad y a la lógica que mi poderdante hubiera arrendado el inmueble, pues estaba convencida de que este estaba siendo correctamente administrado por BIENCO S.A.S., así mismo no obra en la demanda prueba alguna que demuestre en primer lugar que se hubiera entregado por parte de los arrendatarios a la PROPIETARIA, de la que no tenían ni el más mínimo dato, ni tampoco obra prueba alguna de que durante ese periodo de tiempo en el cual, la inmobiliaria dice no haber recibido los arriendo, el inmueble haya sido ocupado por terceros y menos que estos hayan tenido vinculo contractual con mi poderdante.



INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Y APROVECHAMIENTO ECONOMICO GARANTIZADO POR EL ADMINSTRADOR EN EL MANDATO POR REPRESENTACIÓN.

Para sostener esta excepción traigo a colación cita del tribunal de cierre en la materia, que ha sostenido que la custodia y conservación del bien, corresponden al ADMINISTRADOR, pero también garantizar un provecho económico: *“supone la actividad sostenida de su parte encaminada a llenar el fin propio de aquella, cual es, **no de mera custodia y conservación, sino el de producir la explotación económica de los bienes.** El mandatario en ese caso hace o debe hacer las veces del dueño. Y así como el dueño intenta perseguir con su esfuerzo la mayor utilidad o beneficio, porque eso es lo que explica la posesión de las cosas lucrativas, **de la misma manera el mandatario administrador está obligado, en desarrollo del vínculo contractual que lo une al mandante, a mantener vigente la diligencia y cuidados del dueño, sin cuya observancia estricta defrauda la confianza en que se inspira el mandato, que como se sabe es un contrato intuito personae.** Por eso la ley hace responsable al mandatario hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su encargo (art. 2.155 del C.C), esto es, que debe velar como velaría un buen padre de familia sobre el patrimonio suyo y el de sus hijos, responsabilidad que se hace más exigente en el mandato remunerado (G. J. T. XLV, pág.462)”*⁶

Aquí encontramos aparte de los incumplimientos anteriormente y ampliamente explicados, lo siguiente: por un lado el contrato para la administración de bienes inmuebles, busca el aprovechamiento económico del propietario quien suscribe con un ADMINISTRADOR (mediante contrato intuito personae), en este caso la inmobiliaria, que garantizara profesionalmente, el fin del contrato, en este caso dar en arrendamiento, con las garantías necesarias, para obtener de manera continuada e ininterrumpida el pago de los cánones, incluso, si se genera el incumplimiento por parte

⁶ Corte Suprema de Justicia. Magistrado Ponente RAMIREZ GOMEZ, José Fernando. Referencia: Expediente No. 4821, 24 de agosto de 1998.



del arrendatario, tal y como se puede leer en la documentación aportada como prueba, por lo tanto, debe la inmobiliaria realizar los pagos pactados, más cuando se supone el inmueble esta bajo su custodia y vigilancia del cumplimiento de los contratos de arrendamiento, resulta a refulgir, el descuido de las obligaciones de la INMOBILIARIA, al indicar que aparentemente dos hipótesis: primero, los tenedores, no corresponden a los arrendatarios, que quiere decir que bajo su custodia permitió que terceros en calidad de poseedores, sin reconocer el pago de arrendamientos ocuparan el inmueble, valga reiterar no ha sido probado, así como también, segunda posibilidad, el abandono del inmueble, de la que no se sabe, cuándo ocurrió, nuevamente por la falta de diligencia de la inmobiliaria, en ambos casos, la inmobiliaria debe responder, pues el alcance del contrato los lleva a exigir con la obligación pactada en favor de mi poderdante, de cancelar cumplidamente los cánones, más si se obra con una culpa tan evidente.

Obsérvese que incluso para entablar esta acción, tanto en la demanda inicial como en la subsanación, no ha quedado claro fechas, razones por las cuales se desconoce el vínculo contractual y no se ha probado el actuar malicioso de mi defendida, desde la cesión de los contratos, se incumplieron garantías propias del contrato, por el contrario se demuestra que la inmobiliaria BIENCO S.A.S. tiene la responsabilidad, sea por vía contractual, directamente pactada dentro de las obligaciones y por la responsabilidad, pactada en el contrato y reglada por la ley, en este caso, hay que tener en cuenta que se supone que la inmobiliaria que aparentemente la falta de la consignación de los cánones de arrendamiento, que el arrendatario debió realizar, cuya ausencia se detectó POR LA INMOBILIARIA, solo hasta marzo del 2019, así mismo, la falta de la firma del uno de los codeudores o garantes y lo más llamativo, que se indique el incumplimiento inicia prácticamente en la misma fecha en la que se efectuó la cesión de contratos, que demuestra la grave falta de cuidado básico y la ausencia de control financiero.

Otro error en el comportamiento de BIENCO S.A.S., que se resalta es el NO dio aviso oportuno del siniestro a la aseguradora, en el término legal y a la propietaria, como tampoco es dable aceptar que a causa de su falta de diligencia se endilgue cualquier tipo de responsabilidad a LA PROPIETARIA Y SE LE NIEGUE EL PAGO, pues eso seria otra forma de incumplimiento adicional a las que ya se presentan y por lo tanto, se resta otro factor necesario para la prosperidad de la acción concerniente a que el enriquecimiento no tenga causa, no provenga de culpa, no tenga vínculo contractual o legal y lo principal sea injusto.

Vale precisar que de haberse dado la correcta diligencia en la administración del arrendamiento, y se hubiera enterado a LA PROPIETARIA de manera oportuna, esta hubiera tomado la decisión consciente de seguir con el contrato de administración o terminarlo, así mismo la inmobiliaria lo hubiera podido promocionar nuevamente, por lo anterior, si no se aceptará la tesis de la disposición contractual de pagarse los cánones

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

a la propietaria, según su propio acuerdo de voluntades, existe claramente unos perjuicios ocasionados, correspondientes al valor de los arrendamientos durante el termino que la inmobiliaria desatendió la obligación.

Al respecto me permito citar partes de decisión de casación que establece los término prosperidad de la presente acción:

“En otros términos, la situación determinante del empobrecimiento de un sujeto, para los efectos del enriquecimiento sin causa, no puede ser el incumplimiento de una obligación preexistente, surgida de una fuente de diferente naturaleza, que el demandado tenga contraída con quien invoca el resarcimiento patrimonial⁷; o lo que es igual, la acción de enriquecimiento sin justa causa no puede ser utilizada, como instrumento paralelo, para reclamar el cumplimiento de obligaciones preexistentes que por su propia disciplina cuentan con otros mecanismos legales para compeler a los individuos a honrarlas”.

CULPA

Es claro que la responsabilidad de la adquisición de la **POLIZA**, para garantizar integralmente, cánones, servicios públicos, es de la **INMOBILIARIA** pues se textualmente menciona que en el **evento de tomarse los seguros, se restará del valor de los cánones pactados**, dentro de los 10 días siguientes al inicio del mes de manera sucesiva, por lo cual, del simple estudio físico de los documentos arrimados al expediente, se puede verificar que mi clienta autorizó la compra de dichos seguros, siendo la negligencia de la INMOBILIARIA, y falta de previsión, y por lo tanto, está contractualmente obligada a pagar los cánones, no puede excusarse como lo pretende en que no existe vinculo para el pago, porque en primer lugar debió haber revisado las condiciones contractuales del contrato de mandato, que pasó a ser de su responsabilidad, a esto se le suma que efectivamente cuando se notificó la cesión A LA PROPIETARIA, BIENCO S.A.S., realizó una oferta vinculante, como beneficio adicional, denominándolo afianzamiento colectivo, que da cuenta que no cumplió en ninguna de las dos formas, ni generando aseguramiento individual, ni colectivo, lo que lleva concluir que sin duda la inmobiliaria está obligada a pagar los cánones de

⁷ Puede ser si el incumplimiento de una obligación que no vincule al demandado en calidad de deudor, como fue el caso que determinó el acogimiento de la figura por parte de la Corte de Casación francesa en sentencia de 15 de junio de 1892, en la que reconoció la *actio in rem verso* como el remedio frente al enriquecimiento, y es el punto de partida para la evolución jurisprudencial de la institución como un instrumento jurídico independiente. En efecto, en este histórico pronunciamiento se consideró que el propietario de un terreno se había enriquecido injustificadamente por el beneficio que reportó a su predio –cuya tenencia acababa de recobrar- la utilización de unos insumos que su arrendatario compró y no pagó, afectando el patrimonio del vendedor (P. Gallo, *Arricchimento senza causa e cuasi contratti*, Utet Giuridica-Wolters Kluger Italia S. r. l., 2008; Konstantinos D. Kerameus, *International Encyclopedia of Comparative Law*, Vol. X, *restitution, unjust enrichment and negotiorum gestio*).



arrendamiento, que incluso aunque no haya tomado los seguros, pues el compromiso nace del nítido entendimiento, es decir, BASTABA LA SIMPLE AUTORIZACIÓN PARA LA COMPRA, para que se hiciera responsable, ahora bien, como aparentemente no lo hizo, pero como si se aprecia en el CONTRATO DE MANDATO, la póliza amparaba un riesgo, cuyo beneficiario sería la INMOBILIARIA, al haber actuado con culpa en la no gestión del aseguramiento, implica que directamente asumieron un riesgo previsible.



Santiago de Cali, 22 de agosto de 2017

RECIBIDO PORTIERIA
Señor(a)
ADRIANA VELASCO
CALLE 11 #50-60 CASA FUENTES DE C
16-523-97-07
FUENTES DE CAMINO REAL
UNIDAD RESIDENCIAL

BIENCO
ARRENDAMIENTO
RECIBIDO PORTIERIA
ADRIANA VELASCO
CL 11 50 60 CS 1
Sols, Nombre, CC, Reshite
FUENTES DE CAMINO REAL
UNIDAD RESIDENCIAL

URGENTE

Devolver copia Firmada y Sellada

Estimado(a) señor(a)

Es de nuestro agrado comunicarle que a partir del 01 de SEPTIEMBRE de 2.017 BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S buscando mejorar, fortalecer y ampliar el servicio prestado, efectúa la cesión de contratos a la compañía BIENCO S.A. Inc., sociedad identificada con el Nit. 805.000.082-4, administración que operará en la nueva sede de la oficina principal de la Avenida 5 A Norte No. 22-28 y en la sede comercial de la Calle 16 No. 100A - 93 Ciudad Jardín.

Buscando mejorar los servicios prestados, INMOBILIARIA BIENCO S.A. Inc ofrece beneficios como el pago anticipado de su canon de arrendamiento el décimo (10) día calendario del vencimiento periódico mensual del contrato de arrendamiento estando asegurado o afianzado el inmueble, el cual comenzará a operar a partir del mes de SEPTIEMBRE de 2017, lo que garantizará su tranquilidad y confianza mediante el eficiente trabajo realizado por un grupo de personas poseedoras de excelentes calidades humanas y profesionales. Su pago se efectuará por transferencia electrónica a su cuenta bancaria.

Para cualquier información adicional puede comunicarse con nuestro Call Center al teléfono (2) 485 56 56 o directamente en nuestra nueva sede para tener el gusto de atenderlo.

EL CEDENTE
Bryan Orlando Castillo Otero
C.C. 1.107.071.260 de Cali
Representante Legal Suplente
Brahome Inmobiliaria S.A.S

LA CESIONARIA
Marissa Mora Cerón
C.C. 29.177.769
Dir. Servicio al cliente
Bienco S.A. Inc.

Por otro lado aunque hubiera existido el aseguramiento teniendo en cuenta LA INMOBILIARIA solo se percató de la ausencia de arrendatarios, hasta el mes de marzo del 2019, fecha de la redacción del documento, que se notificó un mes después a la PROPIETARIA, sin duda de haber contado con el afianzamiento prometido, hubiera podido recobrar los cánones pues era un riesgo transferible mediante el contrato de seguro que se obligó a tomar en favor de la propietaria, y que cubría los eventos de incumplimiento del contrato de arrendamiento, pero que incluso debido a su propia

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

culpa hubiera sido objetable, pues el siniestro debe reportarse dentro de los 3 días siguientes a la fecha en la que se ocasiona.

Es decir, en caso de haber estado asegurado, actuó por fuera de los términos legales para realizar el reporte del siniestro y esta ahora fuera de los términos de prescripción de la acción contra la aseguradora.



IMPROCEDIBILIDAD POR NO CUMPLIR CON EL REQUISITO DE SUBSIDIARIADAD.

En efecto, para la prosperidad de la acción de enriquecimiento sin causa o actio in rem verso, desde siempre se ha exigido la producción de un enriquecimiento, ventaja, beneficio o provecho acaecido por el aumento del patrimonio –lucrum emergens- o la ausencia de su disminución –damnum cessans-; un empobrecimiento correlativo; que la ganancia –o ausencia de mengua- carezca de una causa justa, y que el afectado no cuente con otros mecanismos para la satisfacción de su pretensión; o lo que es igual,

*“La acción de in rem verso no puede prosperar ni tiene cabida con el solo hecho de que haya enriquecimiento de un lado, sino que necesita que haya empobrecimiento del otro, y no basta la existencia de estos dos factores, sino que se requiere su conjunción; más todavía, aun mediando ambos y relacionándose entre sí, puede no producirse, ya porque haya habido ánimo de liberalidad que excluye el cobro ulterior, ya porque la ley confiera acciones distintas, que naturalmente excluyen ésa, meramente subsidiaria, o autorice el enriquecimiento en referencia, como sucede v. gr. con la prescripción, con la prohibición de repetir lo dado por causa ilícita, o en relaciones como la de que es ejemplo la del art. 1994 del C. C. **Al hablarse de ese enriquecimiento se agrega ‘sin causa’, lo que claramente indica cómo no pueden englobarse dentro de los casos de él aquellos en que sí es causado, como por ejemplo, los de prestaciones nacidas de contratos, a que ya se aludió”** (Sent. Cas. Civ. de 19 de septiembre de 1936, G.J. 1918, p. 435).⁸*

“El acontecimiento que produce el desplazamiento de un patrimonio a otro debe relacionar inmediatamente a los sujetos activo y pasivo de la pretensión de enriquecimiento, lo cual equivale a exigir que la circunstancia que origina la ganancia y la pérdida sea una y sea la misma.

Particularmente la correlatividad de la causa se pierde, en primer lugar porque existe una casusa jurídica, emanada de un contrato como ya se dijo, otra de la culpa y finalmente porque el empobrecimiento que alega haber sufrido la **DEMANDANTE**, no producto directo ocasionado por el desplazamiento de un patrimonio al otro, sino por el contrario, media el arrendatario o hecho de un tercero, quien incumplió la obligación del pago de canon de

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M. P. Jesús Vall de Rutén Ruiz 19 de diciembre de 2012. Referencia: 54001-3103-006-1999-00280-01

arrendamiento, así mismo puede mediar la aseguradora, quien tendría contractualmente que pagar los cánones de arrendamiento, seguido en la sentencia citada se indica:

3º Para que el empobrecimiento sufrido por el demandante, como consecuencia del enriquecimiento del demandado, sea injusto, se requiere que el desequilibrio entre los dos patrimonios se haya producido sin causa jurídica.

“En el enriquecimiento torticero, causa y título son sinónimos, por cuyo motivo la ausencia de causa o falta de justificación en el enriquecimiento, se toma en el sentido de que la circunstancia que produjo el desplazamiento de un patrimonio a otro no haya sido generada por un contrato o un cuasi-contrato, un delito o un cuasi-delito, como tampoco por una disposición expresa de la ley.

“4º Para que sea legitimada en la causa la acción de in rem verso, se requiere que el demandante a fin de recuperar el bien, carezca de cualquiera otra acción originada por un contrato, un cuasi-contrato, un delito, un cuasi-delito, o de las que brotan de los derechos absolutos.

“Por lo tanto, carece igualmente de la acción de in rem verso el demandante que por su hecho o por su culpa perdió cualquiera de las otras vías de derecho. El debe sufrir las consecuencias de su imprudencia o negligencia

“5º La acción de in rem verso no procede cuando con ella se pretende soslayar una disposición imperativa de la ley.

De lo anterior podemos deducir fácilmente que media una causa lícita, contrario a lo afirmado, no se trata de un enriquecimiento “torticero”, más porque brilla por su ausencia prueba de tal cosa y por el contrario emana de la simple apreciación de los hechos una causa lícita, fundada en el contrato de administración y debido al incumplimiento de la DEMANDANTE, también encontramos plausible que la discusión dentro de un proceso responsabilidad civil contractual, en favor de la DEMANDADA.

... Derecho Comparado, en general, como se acotó, en el que se tiene establecido que la acción en comento es un típico «remedio supletorio», a fuer de «extraordinario» y, en modo alguno, una vía paralela encaminada a suplir -o a subvertir- los recursos y los procedimientos fijados con antelación por el ordenamiento jurídico. Y mucho menos un camino expedito para corregir los errores o las omisiones en que incurrió el demandante con antelación, pues como lo realizó esta corporación hace un apreciable número de lustros, «...carece igualmente de la acción el demandante que por su hecho o por su culpa perdió cualquiera de las otras vías de derecho» (Sent. de Cas. del 1º de noviembre de 1918). “En este sentido, la doctrina ciertamente es elocuente. A este respecto, el Profesor LUIS JOSSERAND, puntualizó que, a lo expresado «...hay que añadir que la acción de ‘in rem verso’ se rehúsa también a quien perdió, por su culpa o por su hecho, otro medio de derecho; este deberá sufrir las consecuencias de su negligencia o de su imprudencia;... la acción de in rem verso, no pretende otra cosa que conjurar un hundimiento del orden jurídico que hubiera podido asegurarse bajo el égida de otra acción,...» (Derecho Civil, T. II, Vol. I, Edit. Bosch, Barcelona, 1.950, pág. 460)’ (Sent. Cas. Civ. de 10 de diciembre de 1999, Exp. No. 5294).

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia



“Con posterioridad reiteró ‘...la más notable de las características de la acción de enriquecimiento incausado, cual es la de la subsidiariedad. Todo el mundo conoce que dicha acción se abre paso sólo en la medida en que no haya otro remedio que venga en pos del empobrecido. En otros términos, la vida de esta acción depende por entero de la ausencia de toda otra alternativa. Subsecuentemente, en el punto no es de recibo la coexistencia de acciones’ (Sent. Cas. Civ. de 11 de enero de 2000, Exp. No. 5208).

“La Corte en relación con este tema ha dicho de tiempo atrás que «para que sea legitimada en la causa la acción in rem verso, se requiere que el demandante, a fin de recuperar el bien, carezca de cualquier otra acción originada por un contrato, un cuasicontrato, un delito, un cuasidelito, o las que brotan de los derechos absolutos», y que «...es preciso que el enriquecimiento no haya tenido ningún otro medio para obtener satisfacción, puesto que la acción de in rem verso tiene un carácter esencialmente subsidiario». (G.J. Tomo XLIV, pág. 474, XLV, pág. 29 y Sent.053 de 22 de febrero de 1991). En el mismo sentido se pronunció la Corte en sentencia 124 de 10 de diciembre de 1999’ (Sent. Cas. Civ. de 28 de agosto de 2001, Exp. No. 6673).

En diferentes contextos la jurisprudencia de la Corte ha indicado que en efecto, esta acción nace con la finalidad de evitar la injusticia y enriquecimiento cunado no existe ningún vinculo causal, pues existiendo un negocio de origen, en efecto los esfuerzos deben encaminarse por la acción pertinente, para lo cual me permito transcribir un párrafo de sentencia de la sala civil que ilustra pacíficamente lo anotado:

“Preexistente al enriquecimiento- radicaba en cabeza de la convocada, no puede predicarse que la fuente del débito que se reclama tenga origen en el lucro indebido de la última, puesto que, según está planteada la pretensión transcrita, el vínculo entre los patrimonios no surgió intempestivamente y sin causa legítima, sino que se derivó de algún tipo de acuerdo al que, con anterioridad a los hechos que se alegaban como generadores del enriquecimiento sin justa causa, llegaron las partes”.⁹

Asi mismo y teniendo en cuenta lo anteriormente argumentado, me permito traer a colación providencia de 5 de octubre de 2017, la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali confirmó la sentencia de primer grado, con apoyo en las siguientes premisas :

“Para la prosperidad de la acción de enriquecimiento sin causa es necesario acreditar « Un enriquecimiento patrimonial; 2) y un correlativo empobrecimiento de otro patrimonio; 3) Que la ventaja patrimonial obtenida por el enriquecido careciera de causa jurídica, pero que -no obstante lo anterior, por supuesto-, entre esta y al desventaja sufrida por el otro patrimonio, existiese un nexo de causalidad;4) Que la persona que ejerza la acción carezca

⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M. P. Jesús Vall de Rutén Ruiz 19 de diciembre de 2012. Referencia: 54001-3103-006-1999-00280-01

de otra acción, derivada de cualquiera otra fuente de las obligación, o desprendida de los derechos absolutos -ora reales, ora universales-: de aquellos desprendidos de la propiedad intelectual o de cualquier otra forma de ejercicio de los derechos-subjetivos; y, por último; 5) Que no se pretenda soslayar una disposición imperativa de la ley»



INEXISTENCIA DE LA PRUEBA DE EMPOBRECIMIENTO Y ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

De los documentos aportados como pruebas hay que precisar lo siguiente: 1. El contrato, cuya existencia demuestra el negocio causal y cuyas cláusulas demuestra indubitablemente el desatino de la PARTE DEMANDANTE, en establecer este camino procesal y hace inverosímil las declaraciones de la DEMANDA, donde se endilga responsabilidad del incumplimiento e incluso se hace imputaciones delictivas y deshonorosas a mi defendida, pues no se puede tener como pruebas a las simples afirmaciones contenidas desde el hecho décimo tercero, hasta el décimo noveno, según la máxima : *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

Emerge con simple facilidad que ninguna de las pruebas aportadas demuestra que mi poderdante, haya incumplido el contrato y que hubiera recibido pagos que no correspondían a las obligaciones contractuales de la INMOBILIARIA, bajo el contrato de mandato: puede leerse en la misma DEMANDA , en el hecho DECIMO QUINTO, que confiesa la existencia de una póliza o fianza, que dice haber sido contratada por la inmobiliaria, de la que tampoco se aporta prueba, misma que le fue solicitada por derecho de petición a la DEMANDANTE Y a su ALAIDA comercial, con resultados negativos y las de la que se negó a informar, sino hasta el remedio último (acción de tutela), en favor de la USUARIA DE LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS, que es la parte mas indefensa y sobre la cual ya se han vulnerado derechos fundamentales, que buscaban su señora obtener la información y pruebas para contestar la presente acción, por lo cual de antemano podemos deducir que la DEMANDANTE, no ha sido clara en aportar la información completa con esta demanda y ha tratado de ocultar información a la defensa.

La notificación de la cesión da cuenta de la obligación de BIENCO S.A.S. de contratar o afianzar los cánones, por lo tanto , no es posible deducir que el simple pago de los cánones por parte del arrendatario, genere empobrecimiento, pues la ACCIONANTE, cuenta con la posibilidad de solicitar el pago a la entidad que contrato para afianzar los pagos, así mismo teniendo en cuenta el limite de tiempo del cual se dice existió incumplimiento, según la CESIONARIA, es posible determinar la responsabilidad del CEDENTE, pues debió garantizar la existencia de las obligaciones, mas allá de la cesión de contratos, así mismo para la CESIONARIA debió actuar con diligencia tanto en la ejecución como en la cesión de los contratos de mandato.

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia



Sobra indicar que los documentos en los que se soporta el pago, según la DEMANDANTE, son transcripciones que realizó de manera parcial, pero no pueden tenerse como prueba del enriquecimiento correlativo, ni tan siquiera como enriquecimiento, causado por el contrato de la casa 161 TUCAN puesto que mi poderdante, tenía bajo su administración otro inmueble, así mismo respecto de esta y de las pruebas enunciadas como informe de visita, que vale anotar es del año 2021, fecha muy posterior a los hechos, ninguna de estas cumple con los estimativos procesales del C.G.P. que se ha establecido respecto de que ninguna parte puede crear su propia prueba o prueba que le beneficie, PUES SON DOCUMENTOS que no contienen declaraciones de terceros, sino emanados de la parte y de su apoderada o aliada comercial y por lo tanto viola los principios esenciales de neutralidad e imparcialidad de la prueba.

Aun cuando suene reiterativo es menester *recordar que* “sobre la acción de enriquecimiento sin causa o actio in rem verso, de antaño la jurisprudencia de esta

“En tal acción, pues, subyace un imperativo moral, como que el ordenamiento jurídico no quiere patrocinar el acrecimiento económico de un sujeto a expensas de otro, cuando no existe ningún fundamento jurídico que lo justifique, postulado que encaja, desde luego, con la necesidad de dar a cada quien lo suyo, esto es, lo que verdaderamente le corresponde de acuerdo con los principios de justicia y equidad”. (Sent. Cas. Civ. de 7 de octubre de 2009, exp. 00164-01).

En síntesis, la acerada jurisprudencia en materia de enriquecimiento sin causa exige, tanto en materia civil como mercantil, que un individuo obtenga una ventaja patrimonial; que como consecuencia de dicha ganancia exista un empobrecimiento de otro sujeto, esto es, que entre el enriquecimiento y la mengua haya correlación y correspondencia, es decir, que se observe un nexo de causalidad, que uno se deba a u origine en el otro; que el desplazamiento patrimonial se verifique sin causa jurídica que lo justifique, o lo que es igual, que la relación patrimonial no encuentre fundamento en la ley o en la autonomía privada; que el afectado no cuente con una acción diversa para remediar el desequilibrio; y, que, con el ejercicio de la acción no se pretenda soslayar una disposición legal imperativa”.

Con todo respeto de la parte, el presente asunto litigioso versa sobre una presunción de mala fe, contraria a las disposiciones de la constitución política, pues las declaraciones indicadas no se soportan en ningún elemento probatorio, ni siquiera en indicios, por el contrario, ha aportada el material suficiente para determinar responsabilidad contractual y abuso de la posición dominante de la parte DEMANDANTE.

DECLARATORIA DE OTRAS EXCEPCIONES O LA INNOMINADA

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

Solicito al Señor Juez, que si haya probados Hechos que constituyan una Excepción, se sirva reconocerla de oficio, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 282 del Código General del Proceso.

PETICIONES



PRIMERA: Solicito respetuosamente Señor Juez que se declaren probadas EXEPCIONES DE MERITO, sustentadas en los medios de defensa propuestas en este escrito.

SEGUNDA: Que se **NIEGUEN** en consecuencia las **PRETENSIONES** esbozadas en el escrito de demanda.

TERCERA: Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte **DEMANDANTE**.

REFERENTE A LAS PRUEBAS

A. DOCUMENTALES:

Respecto de las pruebas 1,2,3,4,5 y 6, solicito señor juez, sean tenidas como pruebas en favor de la parte DEMANDANDA.

Respecto de las pruebas:7, 8, 9 solicito sean negadas primero porque no se indica con precisión, que hechos pretende probar y cuales son las razones de pertinencia, necesidad y conducencia además por los siguientes motivos específicos:

7: la relación de trasferencias realizada por la parte, es un documento elaborado por la parte interesada en ganar el presente litigio, por lo tanto no cumple, con la imparcialidad que requiere.

8: Informe de visita: vale precisar que este documento también es elaborado por la parte y además no es pertinente, ni conducente, pues fue elaborado en el 2021, fecha para la cual la inmobiliaria, ya había entregado el inmueble a la arrendataria, indicando que estaba desocupado, por lo tanto, no se puede valorar para probar ninguno de los hechos.

9: Paz y salvo: Documento emanado de un tercero, SOLO DA CUENTA, del pago de la administración del inmueble, sin indicar de donde proceden los recursos para el pago y también este fechado del 2020, fecha muy posterior a los hechos, no es pertinente, ni conducente.

B. INTERROGATORIO DE PARTE: solicito se reciba el testimonio de mi poderdante, con la finalidad de que de cuenta de los hechos conforme pasaron y de las afirmaciones realizadas por la parte demandante EN TODO EL LIBELO, de la demanda, resulta pertinente, con la finalidad de que se indague sobre las

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

condiciones del contrato de mandato y la reiterada negativa de BIENCO S.A.S. en aportar la documentación solicitada como medio probatorio.



C. PRUEBAS DE PARTE.

Vale precisar sobre este parte que la DEMANDANTE, en primer lugar no puede solicitar pruebas de oficio, ya que estas pruebas solo pueden ser solicitadas por el juzgador cuando las considere necesarias, sin suplir, la obligación probatoria que emana del inicio de las acciones.

Al respecto me permito indicar que, respecto de la solicitud de contratos de arrendamiento en el primer párrafo, es una solicitud abiertamente improcedente, pues se ha indicado en varias ocasiones, comunicaciones a la INMOBILIARIA y en esta contestación que NO EXISTE tales documentos, pues mi poderdante NUNCA INCUMPLIÓ el contrato, siendo imposible exigirle la entrega de documentos TOTALEMNTE INEXISTENTES.

Respecto a la solicitud al administrador del conjunto residencial, me permito indicar que dichas solicitudes, pueden haberse evacuado previamente a esta DEMADNA, **mediante derecho de petición**, tal y como obtuvo la paz y salvo.

Por los anteriores motivos solicito, señor Juez, no se decreten las dos pruebas solicitadas por la parte.

SOLICITUD PROBATORIA.

Señoría, respetuosamente solicito como pruebas las siguientes:

1. DOCUMENTALES:

- 1.1. Derechos de petición elevados, el 22 de abril del 2019, el 28 de julio del 2021, 15 de septiembre del 2022, solicitudes que se realizaron tanto a BIENCO S.A.S. como AFIANZADORA NACIONAL, lo anterior con la finalidad de demostrar que han sido variadas las ocasiones en las que, se ha tratado de conseguir los documentos en poder de la inmobiliaria y la información sobre la relación contractual que existió entre las partes.
- 1.2. Copia de fallo de Tutela.
- 1.3. Citación de conciliación: con el fin de demostrar las inconsistencias de lo narrado, en fechas.
- 1.4. Respuestas de los derechos de petición radicados, con el fin de demostrar las inconsistencias de fechas, de aseguramiento, razones indicadas del cobro por parte de la inmobiliaria:

- 1.3.1. Respuesta por correo electrónico del 28 de septiembre del 2021, 2referencia: respuesta a los derechos de petición de los días 28 de

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia



julio y 03 de septiembre del 2021, en la que la parte DEMANDANTE, en la que se da cuenta que toda la documentación sobre la casa tucán 161 y otras casas en administración están en poder de la DEMANDANTE.

- 1.3.2. Respuesta a 2 de noviembre del 2021, emitida por correo electrónico: pertinente, conducente y necesaria porque permite aclarar los hechos de la demanda, en especial sobre el aseguramiento, pues en la misma se indica que el inmueble estaba afianzado, por la AFIANZADORA NACIONAL.
 - 1.3.3. Respuestas del 13 de diciembre del 2022, emitidas en cumplimiento a fallo de tutela, por parte de BIENCO S.A.S.
 - 1.3.4. Respuestas del 13 de diciembre del 2022, emitidas en cumplimiento a fallo de tutela, por parte de la AFIANZADORA NACIONAL (AFFI-AFIANSA)
- 1.4. Conforme al artículo 167 del C.G.P. me permito solicitar al señor juez, que debido a que esta parte no cuenta con la posibilidad de obtener los documentos del archivo de la DEMANDANTE, y la parte DEMANDANTE se ha negado con certeza a suministrar la información, se ordene, entregar cualquier documento que BIENCO S.A.S. tenga en su poder, proveniente de los arrendatarios (deudor principal y codeudores), tales como solicitudes de paz y salvos, reclamaciones, entre otras desde septiembre del 2017 a enero de 2019.

2. TESTIMONIALES:

Señor juez, solicito respetuosamente se practique el testimonio de los arrendatarios, así mismo me permito informar al despacho que desconozco, correo electrónico y celulares, de los testigos, debido a que dicha información reposa en la inmobiliaria, solicito de acuerdo con el art 167 del C.G.P. se le ordenen a la DEMANDANTE, suministrar LA INFORMACION DE CONTACTO, CELULARES Y CORREOS ELECTRÓNICOS, así como sus referencias personales de las siguientes personas:

- 2.1. Marco Antonio López identificado con la C.C. No. 1.033.725.021 de Bogotá, a declarar sobre la entrega del inmueble y el incumplimiento enrostrado por BIENCO S.A.S., del contrato de arrendamiento. EPS: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR
- 2.2. Wilson Antonio Quintero identificado con la C.C. No. 80.370.059 de Bogotá, a declarar sobre la entrega del inmueble y el incumplimiento enrostrado por BIENCO S.A.S., del contrato de arrendamiento, EPS: EPS FAMISANAR S.A.S.
- 2.3. **Búsqueda de base de datos privada:** De no contarse con lo datos por parte de la DEMANDANTE, solicito se oficie a las EPS de las respectivas personas se suministren DATOS DE CONTACTO, vale precisar que dicha información

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

no puede ser suministrada por derecho de petición debido a la prohibición de suministrar datos personales, por parte de la EPS sin autorización expresa de los usuarios, motivo por el cual se hace necesario para ubicarlos, la orden judicial,

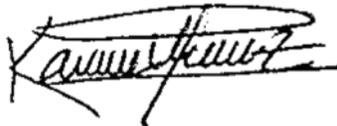
3. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito respetuosamente señor Juez, se permita el interrogatorio de la representante legal o quien haga sus veces, de la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUIER S.A.S. ANTES BIENCO S.A.S., interrogatorio que es pertinente y conducente para determinar los hechos de la contestación de la demanda y los incumplimientos de la sociedad demandante.

NOTIFICACIONES

La suscrita abogada y la **DEMANDADA**, las recibiremos en la dirección electrónica: karenalepazos@gmail.com en el número celular y WhatsApp No. 302 - 2205 - 223 o en la dirección: calle 18N #06-07 - Oficina 304, de la ciudad de Cali - V.

Del Señor Juez. Atentamente,



KAREN ALEJANDRA PAZOS NUÑEZ
C.C. No. 1.084.224.121 expedida en Buesaco (N)
T.P. No. 275.0174 del C.S. de la J.

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, siete (7) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Sentencia No.

Proceso: Acción de tutela
Radicación: 76001-40-03-030-2022-00770-00¹
Accionante: GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA
VELASCO GALLEGO
Accionada SOCIEDAD PRIVADA DE
ALQUILER S.A.S. ANTES BIENCO
S.A. Y AFIANZADORA NACIONAL
S.A.

Procede esta agencia judicial a decidir la solicitud de amparo formulada la actora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO** contra la **SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. ANTES BIENCO S.A. Y AFIANZADORA NACIONAL S.A.** por la presunta vulneración del derecho fundamental de petición.

I. ANTECEDENTES.-

1.-Demanda de tutela.

La libelista GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO pretende mediante la presente acción de amparo constitucional que en aras de proteger su derecho fundamental de Petición, este Despacho le ordene a la parte accionada que brinde respuesta clara, congruente y de fondo al derecho de petición que elevó su abogada el 15 de septiembre de 2022.

Como sustento de su solicitud, expuso que mediante el derecho de petición objeto de la presente acción de tutela, solicitó que en atención al proceso declarativo verbal sumario que cursa en su contra en el Juzgado 15 Civil Municipal de Cali tramitado bajo la radicación 2022-00335-00, se expida copia de las pólizas adquiridas para el cumplimiento del contrato celebrado con BRAHOME el 5 de diciembre de 2016 que se renovó automáticamente los 2 años siguientes, se entregue copia de la renovación de la póliza, se precisen las fechas de renovación de pólizas y se adjunte copia de pagos efectuados por aceptación de reclamaciones u objeciones.

2.- Admisión y contestación de la acción de tutela.

2.1. Repartida que fuere la solicitud de amparo mediante auto N° 3450 del 24 de noviembre de 2022, esta agencia judicial procedió a admitir la acción de tutela, ordenando la notificación de rigor y concediéndole a la accionada el término de 2

1

<https://etbsj.sharepoint.com/sites/JUZGADO30CMCALI/Documentos%20compartidos/Forms/AllItems.aspx?id=%2Fsites%2FJUZGADO30CMCALI%2FDocumentos%20compartidos%2F02AccionesConstitucionales%2F01AccionesTutela%2F01Tutelas%20en%20Tramite%2F76001400303020220077000%20Sustanciadora&viewid=398b440b%2De62d%2D4681%2D9933%2D4dffeb309dcd>

días para que se pronuncie sobre los hechos y pretensión de la solicitud constitucional.

La actora y la sociedad accionada, fueron notificadas del auto admisorio de la acción de tutela mediante oficio calendado el 24 de noviembre de 2022 -archivo 4-, el que fue enviado vía correo electrónico -archivo 5-.

2.2. La accionada pese a haber sido notificada, no emitió contestación.

II CONSIDERACIONES. -

1.- Competencia.

Correspondió al Despacho conocer de la presente acción constitucional en virtud de la competencia dispuesta en los artículos 37 y 42 del Decreto 2591 de 1991 en concordancia con lo indicado en el Decreto 333 de 2021.

2.- Problema Jurídico.

Determinar si ha configurado por parte de la **SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. ANTES BIENCO S.A. Y AFIANZADORA NACIONAL S.A.** la conculcación al derecho de petición de **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO** respecto la petición radicada el 15 de septiembre de 2022 -folios 6 y siguientes del archivo 2-.

3.- Tesis del Despacho.

Evidencia el Juzgado que en el presente caso la accionada **SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. ANTES BIENCO S.A. Y AFIANZADORA NACIONAL S.A.** ha conculcado el derecho fundamental de Petición de **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO** toda vez que ha omitido contestar el derecho de petición radicado el 15 de septiembre de 2022.

4. – Estudio del caso.

El artículo 86 de la Constitución Política de Colombia, consagra que la acción de tutela es un instrumento de carácter excepcional, residual o subsidiario otorgado a los ciudadanos sin distinción alguna para que de manera ágil y expedita, mediante un procedimiento breve y sumario, demanden ante el Juez Constitucional la protección de sus derechos constitucionales, en los eventos donde se evidencia su agresión o amenaza por acción u omisión de una autoridad pública o de un particular, siempre y cuando no dispongan de otro medio de defensa.

En virtud de lo dispuesto en el artículo mencionado, la reiterada jurisprudencia constitucional dictada en la materia² y los artículos concordantes del Decreto 2591 de 1991, “la acción de tutela tiene un carácter residual y subsidiario, razón por la cual, sólo procede excepcionalmente como mecanismo de protección *definitivo* cuando: (i) el presunto afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, (ii) existiendo otro mecanismo, carezca de idoneidad o eficacia para proteger de forma adecuada, oportuna e integral los derechos fundamentales, en las circunstancias del caso concreto; de otro lado, procederá como mecanismo *transitorio* cuando se interponga para evitar la consumación de un perjuicio irremediable.”³

² Ver, entre otras, sentencias T-119 de 2015, T-250 de 2015, T-446 de 2015, T-548 de 2015, y T-317 de 2015.

³ Sentencia T-036 de 2017.

Igualmente, ha de señalarse que otro de los requisitos de procedibilidad de la acción pública del amparo, es precisamente el de la inmediatez, lo cual presupone que entre el acaecimiento del hecho o la omisión que se aduce como fuente de afectación a las prerrogativas fundamentales de los asociados, no hubiere transcurrido un término prolongado. En efecto, la Corte Constitucional ha señalado que los criterios de razonabilidad y cercanía para interponer la tutela habrán de valorarse desde las particularidades de cada caso en concreto.

Explicitado lo anterior y una vez confrontados los hechos y las pruebas aducidos en la presente acción constitucional, se advierte que la misma es el mecanismo idóneo para invocar la protección del derecho fundamental de petición de GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO, alegado como vulnerado, y que además se encuentra satisfecho el presupuesto de inmediatez en tanto el derecho de Petición cuya respuesta se pretende se interpuso el 15 de septiembre de 2022, y es lo cierto que hasta la fecha de la resolución de la acción de tutela no ha sido contestado.

En ese entendido, en lo atinente al derecho de petición invocado como vulnerado, se tiene que es un derecho fundamental consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política en el que se dispone lo siguiente: *“Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta solución”*. Este canon, además, materializa la salvaguarda de otras garantías fundamentales, como lo son la igualdad, el debido proceso, acceso a la administración de justicia, entre otros, en tanto que representa la facultad del acceso a la información que le asiste a toda persona, tal como lo preceptúa el artículo 20 ibídem.

Ahora, en cuanto a las características esenciales de la garantía fundamental de marras, es menester señalar que su núcleo cardinal se encuentra en la resolución y contestación completa y oportuna de la información averiguada, y en ese sentido la Corte Constitucional ha reiterado lo siguiente:

*“(i) El derecho de petición es fundamental y determinante para la efectividad de los mecanismos de la democracia participativa, garantizando a su vez otros derechos constitucionales, como los derechos a la información, a la participación política y a la libertad de expresión; (ii) el núcleo esencial del derecho de petición reside en la resolución pronta y oportuna de la cuestión; (iii) la petición debe ser resuelta de fondo, de manera clara, oportuna, precisa y congruente con lo solicitado; (iv) la respuesta debe producirse dentro de un plazo razonable, el cual debe ser lo más corto posible; (v) **la respuesta no implica aceptación de lo solicitado ni tampoco se concreta siempre en una respuesta escrita;** (vi) este derecho, por regla general, se aplica a entidades estatales, y en algunos casos a los particulares⁴; (vii) el silencio administrativo negativo, entendido como un mecanismo para agotar la vía gubernativa y acceder a la vía judicial, no satisface el derecho fundamental de petición⁵ pues su objeto es distinto. Por el contrario, el silencio administrativo es la prueba incontrovertible de que se ha violado el derecho de petición; (viii) el derecho de petición también es aplicable en la vía gubernativa⁶; (ix) la falta de competencia de la entidad ante quien se plantea, no la exonera del deber de responder; y (x) ante la presentación*

⁴ T-695 de agosto 13 de 2003, M. P. Alfredo Beltrán Sierra.

⁵ T-1104 de diciembre 5 de 2002, M. P. Manuel José Cepeda Espinosa.

⁶ T-294 de junio 17 de 1997, M. P. José Gregorio Hernández Galindo.

Desde esa perspectiva, es evidente que el derecho de petición no solo encierra la posibilidad de presentar solicitudes respetuosas a autoridades y particulares, conforme lo señala la ley y la jurisprudencia, y en efecto obtener respuesta oportuna, clara, precisa, congruente y de fondo, sino que también es garantía de transparencia; por lo tanto, la renuencia a suministrar contestación conlleva como consecuencia, la vulneración del derecho de petición.

En adición a lo anterior, es menester recordar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 de la ley estatutaria 1755 de 2015, toda persona puede ejercer el derecho de petición ante organizaciones privadas, en efecto la norma en mención señala lo siguiente:

“Artículo 32. Toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica, tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes.

(...)

Las peticiones ante las empresas o personas que administran archivos y bases de datos de carácter financiero, crediticio, comercial, de servicios y las provenientes de terceros países se registrarán por lo dispuesto en la Ley Estatutaria del Hábeas Data.”

Sobre este tema en cuestión, esto es acerca del derecho de petición frente a particulares, y la procedencia de la acción de tutela, la Corte Constitucional ha señalado lo siguiente:

“En relación con el derecho de petición frente a particulares, la jurisprudencia de esta Corporación ha precisado que para su procedencia se debe concretar al menos uno de los siguientes eventos:

(i) La prestación de un servicio público o el desempeño funciones públicas. Al respecto, se destacan las entidades financieras, bancarias o cooperativas, en tanto que se trata de personas jurídicas que desempeñan actividades que son consideradas servicio público⁷. De la misma manera, se incluyen las universidades de carácter privado, las cuales prestan el servicio público de educación⁸. También se destacan las actividades de los curadores urbanos, quienes son particulares encargados de la verificación del cumplimiento de la normatividad urbanística o de edificación⁹. En estos eventos, el derecho de petición opera como si se tratase de una autoridad y, por consiguiente, al ser similar la situación y la calidad del particular a una autoridad pública, está en la obligación de brindar respuesta a las peticiones presentadas, siguiendo lo estipulado en el artículo 23 de la Constitución Política¹⁰.

(ii) El ejercicio del derecho de petición como medio para proteger un derecho fundamental.

⁷ Corte Constitucional. Sentencia T-146 de 2012.

⁸ Corte Constitucional. Sentencia T-808 de 2012.

⁹ Corte Constitucional. Sentencia C-984 de 2010.

¹⁰ Corte Constitucional. Sentencia C-951 de 2014.

(iii) En aquellos asuntos en los cuales exista una relación especial de poder entre el peticionario y la organización privada. Al respecto, la Ley 1755 de 2015 dispuso que el citado derecho se podía ejercer ante personas naturales cuando frente a ellas el solicitante se encontrara en: (i) situaciones de indefensión o subordinación o, (ii) la persona natural se encuentre ejerciendo una función o posición dominante frente al peticionario¹¹.

(...)

El ejercicio del derecho de petición también opera en razón de que el particular que ocupa una posición dominante puede desplegar actos de poder que incidan en la esfera subjetiva del peticionario o tenga la capacidad efectiva de afectar sus derechos fundamentales, con lo cual queda en una situación de indefensión. La relación de poder específica introduce una dimensión constitucional adicional a la meramente laboral o contractual que merece ser valorada, como lo ha hecho la Corte Constitucional en sentencias anteriores (...)”¹² (Negrilla fuera del texto).

Finalmente, esta Corporación ha indicado que procede el derecho de petición ante particulares, en los casos de indefensión y subordinación, en virtud de la eficacia horizontal de los derechos fundamentales ante particulares, como expresión del derecho a la igualdad. Así por ejemplo, en la Sentencia C-951 de 2014, en la que reitera lo establecido en la Sentencia T-689 de 2013, la Corte concluyó que: “(e)n el plano de las relaciones privadas, la protección de los derechos fundamentales tiene una eficacia horizontal como una manifestación del principio de la igualdad, pues, precisamente ante las relaciones dispares que se sostienen en el ámbito social, sin la obligatoriedad de los derechos fundamentales entre particulares, la parte débil quedaría sometida sin más, a la voluntad de quien ejerce autoridad o tiene ventaja sobre ella , y desde el punto de vista material, equivale a decir que quienes se encuentran en estado de indefensión o subordinación tienen la posibilidad de asumir una verdadera defensa de sus intereses”. ”¹³ (Negrilla fuera de texto).

En ese escenario esta Judicatura advierte que el legislador estableció el derecho de presentar peticiones ante particulares para la defensa de sus derechos fundamentales, y por cuenta del principio pro persona, es preciso que se cuente con

¹¹ Ley 1755 de 2015, artículo 32, parágrafo 1°.

¹² Una muestra de dicha hipótesis se presentó en la Sentencia T-345 de 2006, fallo en el que se estudió la demanda propuesta por un conductor de taxi, quien solicitaba el paz y salvo a una cooperativa transportadora, compañía con la que el actor de ese entonces no tenía vínculo laboral alguno. Ese peticionario tenía relación laboral con la propietaria del taxi, quien se encontraba afiliada a la Cooperativa referida. La Sala Tercera de Revisión estimó que, aunque entre el conductor de taxi y la cooperativa de transporte, no existía ningún contrato vigente, ni de orden laboral ni de orden civil o comercial, ello no implicaba que no existiera entre ambos una relación de poder en ciertos ámbitos específicos que coinciden con el objeto de la cooperativa y con la actividad principal del conductor tutelante. Por tal motivo, en ese caso el conductor de taxi podía ejercer su derecho de petición y exigir el paz y salvo que se le negaba por parte de la cooperativa. También puede consultarse la Sentencia C-951 de 2014.

¹³ T-077 de 2018.

Ahora bien, el artículo 5° del Decreto Legislativo N° 491 del 28 de marzo de 2020, por medio del cual “se adoptan medidas de urgencia para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas y se toman medidas para la protección laboral y de los contratistas de prestación de servicios de las entidades públicas, en el marco del Estado de Emergencia Económica”, en cuanto a la ampliación de los términos para atender peticiones, establece que:

“Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así:

Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.

Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:

(i) *Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción.*

(ii) *Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción. (...).”*

Bajo ese entendido, menester es recordar que la emergencia sanitaria declarada mediante la Resolución 385 de 2020, fue prorrogada en todo el territorio nacional mediante la Resolución 1913 de 2021 hasta el 22 de febrero de este año, por lo que el derecho de petición incoado debía, bajo ese entendido, resolverse dentro de los **20 días siguientes** a su recepción, pues se deprecia la entrega de documentos

No obstante, a través de la Ley 2207 del 17 de mayo de este año, vigente a partir del 18 de mayo de 2022, se derogaron los artículos 5 y 6 del Decreto Legislativo 491 del año 2020, de donde se desprende que los términos para contestar los derechos de petición interpuestos desde el 18 de mayo de este año, vuelven a ser los corrientes consagrados en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esto es **15 días** para las peticiones de interés general y particular, **10 días** para las solicitudes de entrega de documentos e información, y **30 días** para resolver las solicitudes de consulta.

En el caso sometido a estudio la parte actora manifestó que el derecho de petición se elevó el 15 de septiembre de 2022, y se evidencia que el término de 10 días para contestar pues la petición de entrega de documentos se interpuso después del 17 de mayo de 2022, feneció el **JUEVES 29 DE SEPTIEMBRE DE 2022**, de donde se desprende que en el caso que nos ocupa se configuró la vulneración al derecho fundamental de petición de la accionante, y por tanto se ordenará a la sociedad accionada que emita la respuesta de rigor de manera clara, congruente y de fondo, notificando a la peticionaria.

Conforme con lo explicitado, y ante la ausencia de respuesta de la señalada contestación con ocasión a la admisión de la presente acción de tutela la cual no fue remitida ni siquiera dentro del discurrir de esta tramitación, esta Judicatura accederá a la pretensión tutelar, pues se estima que la trasgresión del derecho fundamental de

petición enrostrada en el libelo de postulación a la fecha se mantiene vigente, razón por la cual, resulta imperioso amparar la prerrogativa fundamental de la libelista, ordenando a la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. ANTES BIENCO S.A. Y AFIANZADORA NACIONAL S.A. suministrar una respuesta a la solicitud formulada por la tutelante.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL DE CALI, VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la República y actuando por mandato de la Constitución Política de Colombia,

RESUELVE:

PRIMERO: CONCEDER el amparo del derecho fundamental de petición reclamado por la actora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO** contra la **SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. ANTES BIENCO S.A. Y AFIANZADORA NACIONAL S.A.** de conformidad con la argumentación expuesta en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR a la **SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. ANTES BIENCO S.A. Y AFIANZADORA NACIONAL S.A.** que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de esta sentencia, proceda a contestar de manera clara, completa y de fondo el derecho de petición radicado el 15 de septiembre de 2022. Igualmente, deberá notificar la respuesta emitida.

TERCERO: NOTIFICAR inmediatamente de esta decisión a las partes por el medio más expedito y eficaz, quienes podrán impugnarla dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación.

CUARTO: Si esta decisión no fuere impugnada, remítase inmediatamente a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JUAN SEBASTIÁN VILLAMIL RODRÍGUEZ
Juez

Bogotá D.C., 13 de diciembre de 2022

Señora

GLORIA ADIRANA LIA MARIUA
ATN. KAREN ALEJANDRA PAZOS NUÑEZ

karenalepazos@gmail.com

REF.- ALCANCE A RESPUESTA A DERECHO DE PETICIÓN DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

CONSUELO CORREAL CASAS, persona mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad de Bogotá D.C., identificada con la C.C. No. 51.694.259 expedida en Bogotá D.C., abogada en ejercicio con T.P. No. 58.250 del C.S.J., actuando como gerente jurídica con facultades de representación legal para asuntos jurisdiccionales de **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS**, antes **CONTINENTAL DE BIENES SAS BIENCO SAS INC SAS**, entidad legalmente constituida con domicilio principal en Santiago de Cali, y agencias en Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga y Medellín, identificada con el NIT No. 805.000.082-4, todo de conformidad al certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de Santiago de Cali, documento que anexo a la presente, con todo respeto me permito dar alcance a la respuesta dada por nuestra analista jurídica el pasado 28 de octubre de 2022 al derecho de petición de la referencia, en atención a que la misma no responde de manera clara y precisa sus peticiones.

Así las cosas, me referiré a cada una de las peticiones consignadas en su escrito en los términos que a continuación detallo, no sin antes manifestar que **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS** no es una entidad de derecho público y como empresa del sector particular no brinda un servicio público esencial como tampoco se evidencia, en el caso que nos ocupa, la puesta en riesgo o vulneración de algún derecho fundamental, situación que nos saca de la esfera de la norma constitucional que reglamenta el Derecho de Petición.

Aclarado lo anterior y siendo uno de nuestros pilares fundamentales atender las reclamaciones y/o peticiones que se nos eleven, a continuación, me refiero de manera clara y precisa en los siguientes términos:

PETICIÓN PRIMERA: Solicita usted que se expida copia de las pólizas adquiridas para el cumplimiento del contrato de arrendamiento de fecha 05 de octubre de 2016

RESPUESTA: Su petición en tal sentido debe ser despachada desfavorablemente por las razones que a continuación le expongo:

Como usted muy bien lo indica el contrato de mandato se suscribió inicialmente con la inmobiliaria **BRAHOME**; al ser cedido a nuestra inmobiliaria no se nos trasladó la póliza que debió tener al momento de suscribirse el contrato de arrendamiento, razón por la cual intentamos involucrarlo dentro de nuestra fianza colectiva que tenemos con la firma **AFIANZADORA NACIONAL S.A.**, hoy **AFFI SAS**

Esta entidad al analizar el contrato no aceptó su cobertura, razón por la cual **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALEQUILER SAS SPA INC**, en cumplimiento a las obligaciones que adquirió al aceptar esta cesión derivadas del contrato cedido, asumió directamente el riesgo de garantizar el pago de las obligaciones dinerarias derivadas de dicho contrato en el evento de presentarse un incumplimiento por parte del arrendatario y sus deudores solidarios.

Prueba de la veracidad de nuestro dicho se evidencia en los pagos efectuados a la propietaria del inmueble por parte de **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS**, cuando se presentó el presunto incumplimiento del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento, dineros que fueron recibidos por usted a satisfacción, omitiendo de manera dolosa y fraudulenta informar que dichos cánones no se causaban toda vez que usted había recibido el inmueble de dicho arrendatario con anterioridad y lo había entregado en arrendamiento a un tercero, situación ésta que además de afectar el cobro ejecutivo al arrendatario, ya que puede excepcionar inexistencia de la obligación, genera un enriquecimiento sin causa de parte suya, lo que motivó la acción declarativa que hoy adelantamos en su contra.

PETICIÓN SEGUNDA Solicita que le entreguemos copia de la reclamación realizada por **BIENCO** o en su defecto informemos si no se ha realizado reclamación alguna.

RESPUESTA: Pese a que su petición no es clara, me pronunciare al respecto remitiéndome a los términos de la respuesta anterior, así: Si usted se está refiriendo a una reclamación ante la afianzadora, debo indicarle que no hubo tal reclamación en estricto sentido pues como lo manifesté en respuesta a la petición primera **AFFI SAS**. no afianzó este contrato y consecuentemente la garantía de pago la asumió directamente nuestra inmobiliaria.

Ahora bien, es preciso aclarar que **AFFI SAS**, adelantó los procesos de restitución y ejecutivo en contra del arrendatario, pero no como resultado de un reporte en mora sino por recuperación y como una colaboración a la inmobiliaria. Fue a través de estas actuaciones que tanto **AFFI SAS** como la empresa que represento se enteraron que los cánones cobrados al arrendatario no se habían causado por que el contrato de arrendamiento que nos ocupa (el que nos fuera cedido por **BRAHOME**) se había terminado con anterioridad a la causación de los cánones cobrados con ocasión a la entrega del inmueble efectuada por el arrendatario a usted como propietaria directamente, sin que se nos hubiese notificado tal situación.

En este mismo sentido la acción de restitución también perdió sentido pues el inmueble ya había sido desocupado por el demandado y se encontraba habitado por un tercero con quien usted de manera directa celebró un contrato de arrendamiento.

PETICIÓN TERCERA: En este numeral solicita se le indique la fecha de renovación de la póliza.

RESPUESTA: Sea lo primero aclarar que nosotros no trabajamos con compañías de seguros que emitan pólizas, nosotros tenemos un contrato de fianza colectiva al cual involucramos todos los contratos de arrendamiento en los que ostentamos la calidad de arrendadores; en su caso en particular al no haber sido aceptada la fianza por parte de **AFFI SAS** de su contrato, **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS**, concedora de su obligación de mantener el contrato de arrendamiento afianzado durante toda su vigencia, asumió directamente el riesgo garantizándole el pago de los cánones que el arrendatario dejara de cancelar así como la cobertura integral de otros conceptos y fue por ello que le canceló directamente las sumas que hoy se pretenden nos sean reintegradas dado que dichos

conceptos fueron cancelados como pago de cánones de arrendamiento que desconocíamos no se habían caudado con ocasión a la terminación del contrato de arrendamiento celebrada entre usted y el arrendatario cedido.

Así las cosas y para responderle su pregunta, nuestra responsabilidad de garantizar el pago de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento se limita en el tiempo a la vigencia del contrato, de tal suerte que habiendo usted de manera directa terminado el contrato de arrendamiento con nuestro arrendatario, sin ni siquiera informarnos de tal situación, la garantía de pago nuestra se extingue hasta la fecha en que el inquilino del contrato cedido ocupó el inmueble.

PETICIÓN CUARTA: Se entregue copia de los pagos realizados a la inmobiliaria en caso de haberse aceptado las reclamaciones presentadas ...

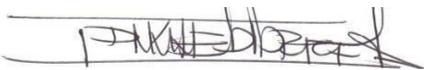
RESPUESTA: Concordante con el contenido de las respuestas anteriores, reiteramos que la **AFFI SAS**, no nos efectuó pago alguno de los reportes en mora del inquilino del contrato de arrendamiento que nos fue cedido por las razones ya explicadas en este escrito; por lo anterior es imposible aportar la documentación requerida. Sin embargo, me permito remitirla al proceso que cursa en el juzgado 15 Civil Municipal de Santiago de Cali RAD. 2022-335 en donde obran las pruebas que acreditan los pagos de cánones de arrendamiento efectuados a usted por La Inmobiliaria, por meses en los que el contrato de arrendamiento ya había terminado, situación que reitero era de nuestro total desconocimiento.

Anexo copia de la relación de pagos efectuada a usted y de la cual se hace referencia en este escrito.

Cualquier aclaración con gusto le será atendida.

Anexo copia de este escrito al juzgado 30 Civil Municipal de Santiago de Cali, despacho que conoce de la acción de tutela proferida en nuestra contra por parte suya y adelantada bajo el radicado No. 2022-770

Cordialmente



CONSUELO CORREAL CASAS

C.C. No. 51.694.259

T.P. No. 58.250 del C.S.J.

Gerente Jurídica con facultades de Representación legal

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS

NIT No. 805.000.082-4

CENTRO DE

CONCILIACION Y ARBITRAJE
FUNDASOLCO

Santiago de Cali, 12 de agosto de 2021.

CITACION AUDIENCIA DE CONCILIACION

Señora:

ADRIANA VELASCO

Dirección Electrónica: adriana.velasco.1@hotmail.com

De la manera más respetuosa, me permito citarla para que asistan a la diligencia de Conciliación, a celebrarse de manera virtual, conforme al artículo 10 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020, ya sea por la aplicación zoom, ID. 861 8084 6161 Código de acceso: 904637 o vía telefónica al celular 3147688805, el día 24 de agosto de 2021, a las 3:30 p.m.

La diligencia referida ha sido solicitada por parte de la Dra. LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA en calidad de apoderada de SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S, de conformidad con lo establecido en los artículos 2, 5, 8 y 9 de la Ley 640 de 2001.

BREVE RELATO DE LOS HECHOS:

PRIMERO: Entre BRAHOME INMOBILIARIA SAS Identificada con NIT 900.902.057-5 representada por BRAYAN ORLANDO CASTILLO OTERO, mayor de edad, vecino de Cali identificado con la Cedula de ciudadanía No. 1.107.071.260, en calidad de representante legal y la MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.033.725.021 celebraron contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en CIUDAD COUNTRY VIA COMERCIAL # 203 TUCAN CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA 1 P.H CASA 161 VIA CALI - JAMUNDÍ Y PARQUEADERO # 26 en el municipio de Cali el día 01 de diciembre del 2016.

SEGUNDO: BRAHOME INMOBILIARIA SAS Identificada con NIT 900.902.057-5 representada por BRAYAN ORLANDO CASTILLO OTERO, mayor de edad, vecino de Cali identificado con la Cedula de ciudadanía No. 1.107.071.260, en calidad de representante legal, cedió el contrato de arrendamiento a CONTINENTAL DE BIENES S.A BIENCO S.A INC hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS, identificada con Nit No. 805000082-4 representada por FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ, mayor de edad, vecino de Cali identificado con la Cedula de ciudadanía No. 16.608.744, en calidad de representante legal, así mismo le fue notificada de la decisión al arrendatario MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.033.725.021 a los deudores solidarios el señor JAIME HILDEBERTO REYES BERNAL identificado con cédula de ciudadanía No. 19.055.472 y el señor WILSON ANTONIO QUINTERO LEON identificado con cédula de ciudadanía No. 80.370.059.

esta cesión también a la propietaria del inmueble la señora ADRIANA VELASCO identificada con cédula de ciudadanía No. 31908873, teniendo en cuenta que BIENCO hoy SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER SAS en virtud de la cesión adquirió calidad de arrendador en el contrato de arrendamiento y de mandatario en el contrato de mandato.

TERCERO: En la cláusula TERCERA del contrato se acordó que la vigencia de dicho contrato de arrendamiento, sería de por un periodo de doce 12 meses contados a partir del 01 de diciembre del año 2016.

CUARTO: En la cláusula TERCERA del contrato, se estableció que las prórrogas a dicho contrato se realizarían de manera automática por periodos consecutivos iguales a él inicial (12 meses) siempre y cuando ambas partes hubieran cumplido con sus obligaciones a

VIGILADO Ministerio de Justicia

EL PUNTO FINAL A SUS DIFERENCIAS

RESOLUCIONES NUMERO 334 DEL 07/03/2003; 0602 del 23/04/2004; 0203 del 20/03/2013

cargo, y que el arrendatario se adviniera a los reajustes que se establecieron en la cláusula CUARTA - PARAGRAFO SEGUNDO del presente contrato, donde se acordó el incremento de los valores de los cánones de arrendamiento, de manera anual pactado a la tasa más alta legal permitida.

QUINTO: Conforme a lo establecido en la cláusula CUARTA del contrato, se acordó el valor del Canon de arrendamiento por la suma de UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE 1.150.000

Así mismo en la cláusula DÉCIMO NOVENA se estableció que los valores correspondientes a las cuotas de administración del inmueble, serían asumidas por el arrendatario por valor de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 150.000 M/CTE haciéndose acreedor a los incrementos que se pudieran presentar de acuerdo a las decisiones de reajuste que considere el comité o asamblea de copropietarios de la unidad.

SEXO: La convocante en cumplimiento de sus obligaciones como mandante cancelo los arriendos por concepto del contrato suscrito con MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ a la cuenta de la convocada ADRIANA VELASCO hasta el mes de agosto de 2018.

SÉPTIMO: La convocante ADRIANA VELASCO a la fecha no ha informado a la inmobiliaria cuando recibió el inmueble arrendado y siguió recibiendo el pago de los cánones de arrendamiento que le realiza la inmobiliaria

OCTAVA: Los valores que la CONVOCANTE cancelo a la PROPIETARIA la señora ADRIANA VELASCO durante el periodo de tiempo de septiembre del 2017 hasta agosto de 2018 ascienden a la suma de QUINCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$15.232.168) por conceptos de pago de cánones de arrendamiento, cuotas de administración, derivadas del contrato de arrendamiento suscrito con el señor MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ en el inmueble ubicado en CIUDAD COUNTRY VIA COMERCIAL # 203 TUCAN CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA 1 P.H CASA 161 VIA CALI - JAMUNDÍ Y PARQUEADERO # 26.

NOVENO: una vez el contrato de arrendamiento entro en mora y realizando visitas de cobro, así como por información entregada por el señor MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ, la inmobiliaria tuvo conocimiento que el inmueble fue arrendado a otras personas, se desconoce desde que fecha.

DECIMO: Una vez la inmobiliaria tuvo conocimiento de la situación se remitió comunicado a la señora ADRIANA VELASCO, la devolución de los dineros recibidos a título de cánones de arrendamiento, toda vez que los mismo se generaron dando cumplimiento a un mandato por el contrato celebrado con el MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ, quien desconocemos desde cuando dejo de habitar el inmueble, así mismo no se tiene conocimiento de quien es el ARRENDATARIO que ocupa actualmente el inmueble y con quien suscribió contrato de arrendamiento.

DÉCIMO PRIMERO: El arrendatario el señor MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ no entrego el inmueble a SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS, la señora ADRIANA VELASCO propietaria del inmueble no envió ninguna notificación a SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS para la suspensión del pago que se venían realizando a su cuenta, ni tampoco para que le entregáramos el inmueble para que fuera administrado por ella directamente u otra inmobiliaria, y dolosamente continuo percibiendo un dinero que no se le debía cancelar.

DÉCIMO SEGUNDO: A la fecha la señora ADRIANA VELASCO no ha reintegrado los dineros que le fueron cancelados a su cuenta.

PRETENSIONES

PRIMERO: Que la parte CONVOCADA se comprometa a realizar la devolución de los dineros que le fueron consignados a su cuenta por conceptos de pago de cánones de arrendamiento, cuotas de administración, derivadas del contrato de arrendamiento

VIGILADO Ministerio de Justicia

**CENTRO DE
CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE
FUNDASOLCO**

durante el periodo de tiempo de septiembre del 2017 hasta agosto de 2018 suscrito con el señor MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ, ante la PARTE CONVOCANTE, por valor de QUINCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$15.232.168)

SEGUNDO: Se de por terminado el contrato de administración suscrito entre BRAHOME INMOBILIARIA quien a su vez le cedió los derechos a la sociedad CONTINENTAL DE BIENES S.A BIENCO S.A INC hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS con la señora ADRIANA VELASCO.

Nota:

Una vez terminada la audiencia de conciliación, y por la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional, y se procede a dar aplicación al Acuerdo PSCJA20-11532 del 11 de abril de 2020 emanado por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA que dice: "los memoriales y demás comunicaciones podrán ser enviados o recibidos por correo electrónico evitando presentaciones o autenticaciones personales o adicionales de algún tipo. En la medida de lo posible se usará formato PDF para los documentos enviados o recibidos por medios electrónicos".

La anterior disposición está contenida en el Decreto 491 de marzo 28 de 2020, en sus artículos 1, 11 y 12.

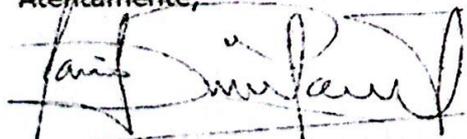
En el evento en que una de las partes no se conecta a la audiencia mientras dura la misma, se considera como inasistencia para todos los efectos legales.

El conciliador levantará un acta del desarrollo de la audiencia, en la cual se describirá el procedimiento llevado a cabo y la manifestación de las partes, sobre las pretensiones. El acta será suscrita por el conciliador, será remitida por medios electrónicos a las partes. Si hubiere acuerdo total o parcial, dejara constancia de tal circunstancia en el acta, de conformidad con lo establecido en los numerales 3 y 4 del artículo 2.2.3.4.1.1.9 del decreto 1069 de 2015

Es mi obligación como Abogado Conciliador del Centro de Conciliación Fundasolco, informarle, que la no asistencia a la diligencia programada para el día y hora señalados anteriormente, podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos.

Agradezco su puntual asistencia

Atentamente,



Dr. JAIRO ALBERTO INFANTE SEPULVEDA
Abogado Conciliador Centro de Conciliación FUNDASOLCO.

EL PUNTO FINAL A SUS DIFERENCIAS

VIGILADO Ministerio de Justicia

RESOLUCIONES NÚMERO 334 DEL 07/03/2003; 0602 del 23/04/2004; 0203 del 20/03/2013

----- Mensaje original -----

De: # administrador <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>;

Recibido: Fri Oct 28 2022 15:17:23 GMT-0500 (hora estándar de Colombia)

Para: karenalepazos@gmail.com;

Asunto: RESPUESTA DERECHO DE PETICION INMUEBLE 15122 CRM:0032389

Santiago de Cali, octubre 28 del 2022

Doctora

KAREN ALEJANDRA PAZOS NUÑEZ

Apoderada de la propietaria VELASCO GALLEGO GLORIA ADRIANA LIA MARIA

Dirección del inmueble: CONJUNTO TUCAN CASA # 161 CIUDAD COUNTRY

Correo: karenalepazos@gmail.com

CALI

REF.- RESPUESTA DERECHO DE PETICION

INMUEBLE: 15122

PQS: 319518

Reciba un cordial saludo. atendiendo los términos del derecho de petición enviado por usted el pasado 15 de septiembre, cordialmente me permito dar alcance a sus pretensiones, no sin antes expresar nuestras disculpas por el envío tardío de esta respuesta.

Efectivamente nuestro compromiso al recibir su escrito es pronunciarnos de manera clara precisa y de fondo frente a las peticiones elevadas, por lo que a continuación procederé de conformidad en los siguientes términos:

Cordialmente

MAYERLI MERA

ANALISTA JURIDICO



KAREN ALEJANDRA PAZOS
ABOGADA JURÍDICA

SEÑORES:
SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S.
BIENCO S.A. inc.
Avenida 5aN #22n-28, Cali, Valle del Cauca.

ASUNTO: Derecho de Petición: información.

KAREN ALEJANDRA PAZOS NÚÑEZ, persona mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali (V), abogada titulada, inscrita y en ejercicio, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.084.224.121 expedida en Buesaco (N), y portadora de la tarjeta profesional No. 275.174 del C.S de la J., actuando en mi condición de apoderada judicial de la señora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO**, persona natural, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali (V), identificada con cédula de ciudadanía No. 31.908.873 expedida en Cali (V), en su calidad de propietaria de la casa No. 161, ubicada en el conjunto residencial Tucán de ciudad Country, vía Panamericana Cali-Jamundí, nos permitimos instaurar derecho de petición que consagra el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y ley 1755, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: De conformidad con el contrato de fecha 05 de diciembre del año 2016 suscrito entre **BRAHOME** y la señora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO**, en la cláusula número 17, se autorizaba a la inmobiliaria la compra de **POLIZAS DE AMPARO INTEGRAL DE ARRENDAMIENTO**, que incluía el pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos y administración.

SEGUNDO: Que la persona encargada de la adquisición de las precitadas pólizas, de tramitar reclamaciones y demás sería **BRAHOME S.A.S**, identificada con el NIT No. **900.902.057-5** que cedió a su vez a **BIENCO S.A.** identificada con el NIT No. **805.000.082-4**, por lo tanto esta obligación quedo en cabeza del último.

TERCERO: En consideración a lo anterior, y tomando en cuenta que hoy, se encuentra en curso **PROCESO VERBAL SUMARIO ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA**, en contra de la señora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO**, en el **JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, con Radicado No. **2022-00335-00**, por medio del cual se solicita el pago de valores, de cánones de arrendamiento dejados de pagar por el arrendatario el señor **MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ Y WILSON**

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia



ANTONIO QUINTERO LEON, quienes suscribieron contrato de arrendamiento con la primera BRAHOME S.A.S., mediante contrato del 1 diciembre del 2016, que debieron haber sido cancelados por medio de la póliza de seguros a **BIENCO S.A.**,

CUARTO: Que mediante comunicación escrita, de noviembre del 2021, suscrita por CAROLINA MONTEALEGRE M, de servicio al cliente, se indicó que se había iniciado la reclamación y obtenido el pago de sumas de dinero por cuenta del incumplimiento en favor de la INMOBILIARIA, DESDE SEPTIEMBRE DEL 2017 HASTA AGOSTO DEL 2018.

Me permito solicitar lo siguiente:

PETICION

PRIMERO: Se expida copia de las pólizas adquiridas para el cumplimiento del Contrato de fecha fecha 05 de diciembre del año 2016, por renovación automática 2017 y 2018, suscrito entre **BRAHOME** y la señora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO**, es decir el aseguramiento del inmueble de manera integral tanto de cánones de arrendamiento, y demás.

SEGUNDO: Se indique entregue copia de la reclamación realizada por **BIENCO S.A.** o se informe si no se ha realizado reclamación alguna

TERCERO: Se indique cuales fueron las fechas de renovación de la póliza, toda vez que las mismas estaban autorizadas para realizarse anualmente.

CUARTO: Se entregue copia de los pagos realizados a la inmobiliaria en caso de haberse aceptado las reclamaciones presentadas o las objeciones en caso de haberse presentado.

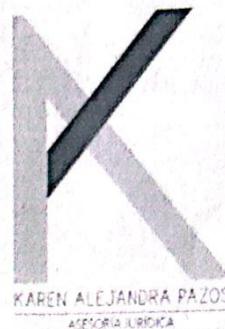
ANEXOS

- Poder conferido a la suscrita abogada.

NOTIFICACIONES

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

La suscrita abogada y la **PETICIONARIA**, las recibiremos en la dirección electrónica: karenalepazos@gmail.com en el número celular y WhatsApp No. 302 - 2205 - 223 o en la dirección: calle 18N #06-07 - Oficina 304, de la ciudad de Cali (V).



Atentamente,

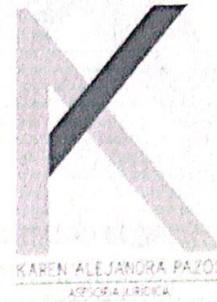
KAREN ALEJANDRA PAZOS NUÑEZ
C.C. No. 1.084.224.121 expedida en Buesaco (N)
T.P. No. 275.0174 del C.S. de la J.

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

SEÑORES:

AFIANZADORA NACIONAL

CI 11 4-42 Oficina 201 Cali - Valle del Cauca.



ASUNTO: Derecho de Petición: información.

KAREN ALEJANDRA PAZOS NÚÑEZ, persona mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali (V), abogada titulada, inscrita y en ejercicio, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.084.224.121 expedida en Buesaco (N), y portadora de la tarjeta profesional No. 275.174 del C.S de la J., actuando en mi condición de apoderada judicial de la señora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO**, persona natural, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali (V), identificada con cédula de ciudadanía No. 31.908.873 expedida en Cali (V), en su calidad de propietaria de la casa No. 161, ubicada en el conjunto residencial Tucán de ciudad Country, vía Panamericana Cali-Jamundí, nos permitimos instaurar derecho de petición que consagra el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y ley 1755, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: De conformidad con el contrato de fecha 05 de diciembre del año 2016 suscrito entre **BRAHOME** y la señora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO**, en la cláusula número 17, se autorizaba a la inmobiliaria la compra de **POLIZAS DE AMPARO INTEGRAL DE ARRENDAMIENTO**, que incluía el pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos y administración.

SEGUNDO: Que la persona encargada de la adquisición de las precitadas pólizas, de tramitar reclamaciones y demás sería **BRAHOME S.A.S**, identificada con el NIT No. **900.902.057-5** que cedió a su vez a **BIENCO S.A.** identificada con el NIT No. **805.000.082-4**, por lo tanto esta obligación quedo en cabeza del último.

TERCERO: En consideración a lo anterior, y tomando en cuenta que hoy, se encuentra en curso **PROCESO VERBAL SUMARIO ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA**, en contra de la señora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO**, en el **JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE CALL**, con Radicado No. **2022-00335-00**, por medio del cual se solicita el pago de valores, de cánones de arrendamiento dejados de pagar por el arrendatario el señor **MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ Y WILSON ANTONIO QUINTERO LEON**, quienes suscribieron contrato de arrendamiento con la

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

15-Sep-2022.

primera BRAHOME S.A.S., mediante contrato del 1 diciembre del 2016, que debieron haber sido cancelados por medio de la poliza de seguros a BIENCO S.A.,



CUARTO: Que mediante comunicación escrita, de noviembre del 2021, suscrita por CAROLINA MONTEALEGRE M, de servicio al cliente, se indicó que se había iniciado la reclamación y obtenido el pago de sumas de dinero por cuenta del incumplimiento en favor de la INMOBILIARIA, DESDE SEPTIEMBRE DEL 2017 HASTA AGOSTO DEL 2018.

Me permito solicitar lo siguiente:

PETICION

PRIMERO: Se expida copia de las pólizas adquiridas para el cumplimiento del Contrato de fecha fecha 05 de diciembre del año 2016, por renovación automática 2017 y 2018, suscrito entre BRAHOME y la señora GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO, es decir el aseguramiento del inmueble de manera integral tanto de cánones de arrendamiento, y demás.

SEGUNDO: Se indique entregue copia de la reclamación realizada por BIENCO S.A. o se informe si no se ha realizado reclamación alguna

TERCERO: Se indique cuales fueron las fechas de renovación de la poliza, toda vez que las mismas estaban autorizadas para realizarse anualmente.

CUARTO: Se entregue copia de los pagos realizados a la inmobiliaria en caso de haberse aceptado las reclamaciones presentadas o las objeciones en caso de haberse presentado.

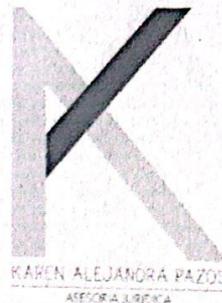
ANEXOS

- Poder conferido a la suscrita abogada.

NOTIFICACIONES

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

La suscrita abogada y la **PETICIONARIA**, las recibiremos en la dirección electrónica: karenalepazos@gmail.com en el número celular y WhatsApp No. 302 - 2205 - 223 o en la dirección: calle 18N #06-07 - Oficina 304, de la ciudad de Cali (V).



Atentamente,

KAREN ALEJANDRA PAZOS NUÑEZ
C.C. No. 1.084.224.121 expedida en Buesaco (N)
T.P. No. 275.0174 del C.S. de la J.

Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia

Santiago de Cali, Julio 28 de 2021

Doctora:

CECILIA E. GARZON CASTRILLON

Gerente Jurídica

BIENCO S.A.S. INC

Ciudad.



REF: **DERECHO DE PETICION ARTICULO 123 CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA** , YO GLORIA ADRIANA LIA MARIA VELASCO GALLEGU, MAYOR DE EDAD VY VECINA DE CALI IDENTIFICADA CON LA CEDULA # 31.908.873 DE CALI EN LOS SIGUIENTES DOS (2) TEMAS = **PRIMER TEMA:** SOLICITO RESPUESTA Y APORTE DE DOCUMENTOS RELACIONADOS EN LOS HECHOS QUE DESCRIBO EN MI CARTA CON FECHA 22 DE ABRIL DE 2019 – DIRIGIDA A LA DOCTORA CECILIA E. GARZON CASTRILLON – GERENTE JURIDICA DE BIENCO Y LA CUAL RADIQUE EN LAS OFICNAS DE BIENCO UBICADA EN LA SIGUIENTE DIRECCION= AVENIDA 5 AN # 22N – 28 EN LA CIUDAD DE CALI DANDO RESPUESTA A SU COMUNICADO GSC – 19-03-19-1708 RECIBIDA EL 16 DE ABRIL SE 2019 Y QUE TIENE QUE VER CON LAS CASAS 161 DE TUCAN Y 165 DE QUETZAL QUE USTEDES ME ADMINISTRARON AMBAS UBICADAS EN CIUDAD COUNTRY EN JAMUNDI **SEGUNDO TEMA** = LLAMADA RECIBIDA EN EL DIA DE AYER DE LA SEÑORA : MAYERLY DUQUE DE AFIANSA - # DE WSP = 311 5917836 CONTRATADA POR BIENCO COBRANDOME \$12MILLONES DE PESOS POR CONCEPTO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA UBICADA EN LA CALLE 11 # 50 – 60 CASA # 1 CONJUNTO RESIDENCIAL FUENTES DE CAMINO REAL 1ERA ETAPA – BARRIO SANTA ANITA EN LA CIUDAD DE CALI = ESTA ES MI CASA DE HABITACION Y NUNCA EN LA VIDA SE LA ENTREGUE A BIENCO PARA SU ADMINISTRACION – PERO SI USTEDES ME ESTAN HACIENDO ESTE COBRO LES EXIJO DE MANERA RESPETUOSA APORTEN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE YO SUPUESTAMENTE LES FIRME – EL ACTA DE ENTREGA QUE SUPUESTAMENTE YO LES FIRME Y EL ACTA DE RESTITUCION DE MI CASA QUE SUPUESTAMENTE FIRME – LOS COMPROBANTES DEL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO QUE SUPUESTAMENTE ME PAGARON – CONTRATO CON EL SUPUESTO INQUILINO DE MI CASA – PREMISA JURIDICA “ DAME LAS PRUEBAS Y YO TE DARE EL DERECHO”

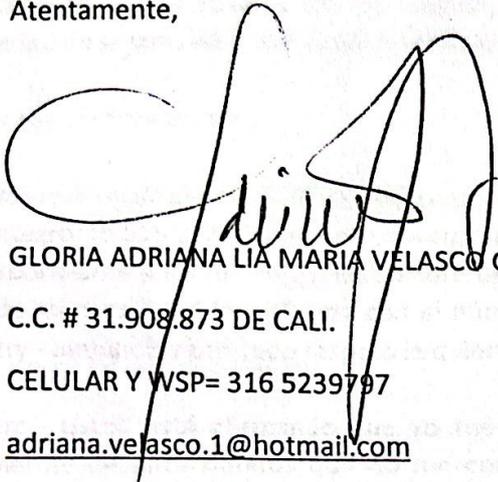
SOLICITUD

SOLICITO SE APORTEN TODAS LAS PRUEBAS DE SU RECLAMACION COMO CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO- ACTAS DE ENTREGA – ACTAS DE RESTITUCION DE MIS BIENES – CON MI FIRMA COMPROBANTES DE PAGO – CORREOS ELECTRONICOS CON LA LIQUIDACION DE MIS PAGOS – TODOS LOS CORREOS ELECTRONICOS RELACIONADOS CON ESTOS TEMAS.

Respetada Doctora Castrillón:

Por medio de la presente le solicito el favor de dar respuesta a los dos (2) temas relacionados en el asunto de este comunicado – APORTANDO TODAS LAS PRUEBAS DE SU RECLAMO Y QUE YO EXIJO PARA CLARIDAD DE ESTOS ASUNTOS – DE NO RESPONDER OPORTUNAMENTE A MI SOLICITUD EMPRENDERE ACCIONES JUDICIALES EN CONTRA DE BIENCO.

Atentamente,



GLORIA ADRIANA LIA MARIA VELASCO GALLEGO

C.C. # 31.908.873 DE CALI.

CELULAR Y WSP= 316 5239797

adriana.velasco.1@hotmail.com



Oficina = 3303378

DIRECCION CORRESPONDENCIA: CALLE 11 # 50 -60 CASA # 1 CONJUNTO RESIDENCIAL FUENTES DE CAMINO REAL 1ERA ETAPA – BARRIO SANTA ANITA EN LA CIUDAD DE CALI.

Santiago de Cali, 22 de abril de 2019

Doctora
CECILIA E. GARZÓN CASTRILLON
Gerente Jurídica
BIENCO S.A.S. INC
Ciudad



Ref: Casas #s. 161 de Tucán y 165 de Quetzal, ambas en Ciudad Country en Jamundí y ambas de propiedad de la suscrita y que fueron administradas por Bienco SAS INC.

Respetada doctora Garzón:

Con sorpresa recibí el pasado 16 de abril su comunicado GSC-19-03-19-1708 en el cual me reclama el reintegro de \$15'232.168,00 por concepto de un pago indebido en el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de septiembre de 2017 a agosto de 2018, que ustedes aplicaron a la casa de mi propiedad identificada con el número 161 de Tucán Conjunto Residencial en Ciudad Country - Jamundí; y con todo respeto le quiero dejar en claro los siguientes puntos:

Primero.- Usted está afirmando que yo me aproveché de un error que Bienco cometió para apropiarme de unos dineros que no me correspondían, toda vez que me está reclamando el reintegro de los mismos de manera inmediata, sin ni siquiera haber agotado la instancia probatoria que se debe seguir y la cual estoy en todo mi derecho de exigir de acuerdo con las leyes que nos gobiernan. Usted me tiene que presentar todos los documentos en los cuales se basa para hacer tales afirmaciones, como por ejemplo: 1) Contrato que firmamos Bienco y yo para el arrendamiento de esta casa. 2) Contrato que firmó Bienco con el inquilino. 3) Todos los comprobantes de pago aplicados al canon de arrendamiento de mi casa número 161 de Tucán Conjunto Residencial. 4) Acta de entrega firmada por mí en condición de propietaria de la casa, en la cual conste que se reintegra a mi nuevamente la custodia de mi propiedad, además de recibirla a Bienco en perfectas condiciones y a plena satisfacción, tal y como reza el protocolo que ustedes deben cumplir como empresa inmobiliaria. Toda esta documentación me la deben presentar para poder cotejarla con mi contabilidad y mis extractos bancarios y así poder verificar los siguientes temas: 1- En primer lugar que ustedes en verdad si me hayan realizado estos pagos, ya que yo recibo consignaciones por otros conceptos también. 2- En el evento que resulte ser verdad que ustedes me realizaron estos pagos, debo verificar que dicen los contratos y los documentos firmados como lo es EL ACTA DE ENTREGA RESTITUYENDO A MI DOMINIO LA CUSTODIA DEL BIEN, mientras esta acta no exista no cesa la obligación por parte de BIENCO en el cumplimiento de sus pagos ya que la casa está bajo su custodia. Todos estos documentos y otros que sean necesarios exigirles a ustedes para la total claridad y transparencia de este problema, serán revisados por mi abogado siguiendo el proceso respetuoso que ambas partes debemos cumplir para aclarar esta situación y llegar a un entendimiento justo.

Segundo.- Le quiero informar que el solo hecho de que usted insinuó que yo actué de mala fe para apropiarme de unos dineros, que según usted me consignaron indebidamente, puede convertir a BIENCO SAS INC en objeto de una demanda en su contra por calumnia, toda vez que estoy en todo mi derecho de proteger "MI BUEN NOMBRE" y de no dejarme atropellar por la forma arbitraria con la que usted ha procedido haciendo caso omiso del correcto procedimiento que debe seguir para aclarar en primer lugar una situación conmigo antes de acusarme de algo que yo no he hecho. Buscar un culpable que tape los errores de BIENCO no es la forma ética ni profesional de solucionar el grave error que ustedes cometieron, el cual coloca en evidencia no solo la negligencia con la cual han actuado sino también el bajo desempeño profesional con el que manejan los bienes patrimoniales de sus clientes.

Tercero.- De acuerdo con los documentos que le estoy exigiendo, aparte de confirmar que BIENCO me haya realizados estos pagos, debo confirmar si es procedente o no que yo deba hacer el reintegro de este dinero, debo confirmar si tengo derecho al pago de un destrato o indemnización de su parte, debo confirmar si tengo derecho al pago de daños y perjuicios, debo confirmar el pago de parte de BIENCO de todas las facturas de servicios públicos y otros pagos que los inquilinos generaron mientras habitaron mi casa, etc., etc.

Cuarto.- Aprovecho la ocasión para exigir a BIENCO indemnización por las pésimas condiciones en que dejo abandonada mi casa número 165 de Quetzal Conjunto Residencial, en Ciudad Country, Jamundí, dejándola invadida de cucarachas, con un olor nauseabundo, sin que respondan por nada. Tengo evidencia fotográfica y correo electrónico de Bienco donde se confirman estos hechos.

Una vez me presente estas pruebas documentales que le estoy exigiendo a la brevedad posible y las cuales serán estudiadas por mi abogado, conocerá de nuestra parte una respuesta para llegar a un acuerdo con ustedes. De no ser así acudiremos a otros mecanismos legales que nos permitan resolver nuestro conflicto como lo son el Tribunal de Arbitramento o el aparato judicial.

Quedo muy atenta a la entrega inmediata de los documentos solicitados.

Atentamente,

GLORIA ADRIANA LIA MARÍA VELASCO GALLEGO

C.C. 31.908.873 expedida en Cali

Proietaria de las casas #s. 161 de Tucán y 165 de Quetzal en Ciudad Country – Jamundí, administradas por Bienco SAS Inc

Teléfono 316 5239797

Correo electrónico: adriana.velasco.1@hotmail.com

Dirección para correspondencia: Calle 11 # 50 – 60 Casa # 1 Fuentes de Camino Real, Barrio Santa

Anita - CALI



**ALCANCE A RESPUESTA A DERECHO DE PETICIÓN DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022.**

1 mensaje

Consultores Jurídicos c3sas <cj3sas@gmail.com>
Para: karenalepazos@gmail.com

13 de diciembre de 2022, 15:34

Bogotá D.C., 13 de diciembre de 2022

Señora

GLORIA ADIRANA LIA MARIUA
ATN. KAREN ALEJANDRA PAZOS NUÑEZ
karenalepazos@gmail.com**REF.- ALCANCE A RESPUESTA A DERECHO DE PETICIÓN DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022.**

CONSUELO CORREAL CASAS, persona mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad de Bogotá D.C., identificada con la C.C. No. 51.694.259 expedida en Bogotá D.C., abogada en ejercicio con T.P. No. 58.250 del C.S.J., actuando como gerente jurídica con facultades de representación legal para asuntos jurisdiccionales de **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS**, antes **CONTINENTAL DE BIENES SAS BIENCO SAS INC SAS**, entidad legalmente constituida con domicilio principal en Santiago de Cali, y agencias en Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga y Medellín, identificada con el NIT No. 805.000.082-4, todo de conformidad al certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de Santiago de Cali, documento que anexo a la presente, con todo respeto me permito dar alcance a la respuesta dada por nuestra analista jurídica el pasado 28 de octubre de 2022 al derecho de petición de la referencia, en atención a que la misma no responde de manera clara y precisa sus peticiones.

Así las cosas, me referiré a cada una de las peticiones consignadas en su escrito en los términos que a continuación detallo, no sin antes manifestar que **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS** no es una entidad de derecho público y como empresa del sector particular no brinda un servicio público esencial como tampoco se evidencia, en el caso que nos ocupa, la puesta en riesgo o vulneración de algún derecho fundamental, situación que nos saca de la esfera de la norma constitucional que reglamenta el Derecho de Petición.

Aclarado lo anterior y siendo uno de nuestros pilares fundamentales atender las reclamaciones y/o peticiones que se nos eleven, a continuación, me refiero de manera clara y precisa en los siguientes términos:

PETICIÓN PRIMERA: Solicita usted que se expida copia de las pólizas adquiridas para el cumplimiento del contrato de arrendamiento de fecha 05 de octubre de 2016

RESPUESTA: Su petición en tal sentido debe ser despachada desfavorablemente por las razones que a continuación le expongo:

Como usted muy bien lo indica el contrato de mandato se suscribió inicialmente con la inmobiliaria **BRAHOME**, al ser cedido a nuestra inmobiliaria no se nos trasladó la póliza que debió tener al momento de suscribirse el contrato de arrendamiento, razón por la cual intentamos involucrarlo dentro de nuestra fianza colectiva que tenemos con la firma **AFIANZADORA NACIONAL S.A.**, hoy **AFPI SAS**

Esta entidad al analizar el contrato no aceptó su cobertura, razón por la cual **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC**, en cumplimiento a las obligaciones que adquirió al aceptar esta cesión derivadas del contrato cedido, asumió directamente el riesgo de garantizar el pago de las obligaciones dinerarias derivadas de dicho contrato en el evento de presentarse un incumplimiento por parte del arrendatario y sus deudores solidarios.

Prueba de la veracidad de nuestro dicho se evidencia en los pagos efectuados a la propietaria del inmueble por parte de **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS**, cuando se presentó el presunto incumplimiento del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento, dineros que fueron recibidos por usted a satisfacción, omitiendo de manera dolosa y fraudulenta informar que dichos cánones no se causaban toda vez que usted había recibido el inmueble de dicho arrendatario con anterioridad y lo había entregado en arrendamiento a un tercero, situación ésta que además de afectar el cobro ejecutivo al arrendatario, ya que puede excepcionar inexistencia de la obligación, genera un enriquecimiento sin causa de parte suya, lo que motivó la acción declarativa que hoy adelantamos en su contra.

PETICIÓN SEGUNDA Solicita que le entreguemos copia de la reclamación realizada por **BIENCO** o en su defecto informemos si no se ha realizado reclamación alguna.

RESPUESTA: Pese a que su petición no es clara, me pronunciare al respecto remitiéndome a los términos de la respuesta anterior, así: Si usted se está refiriendo a una reclamación ante la afianzadora, debo indicarle que no hubo tal reclamación en estricto sentido pues como lo manifesté en respuesta a la petición primera **AFPI SAS**, no afianzó este contrato y consecuentemente la garantía de pago la asumió directamente nuestra inmobiliaria.

Ahora bien, es preciso aclarar que **AFPI SAS**, adelantó los procesos de restitución y ejecutivo en contra del arrendatario, pero no como resultado de un reporte en mora sino por recuperación y como una colaboración a la inmobiliaria. Fue a través de estas actuaciones que tanto **AFPI SAS** como la empresa que represento se enteraron que los cánones cobrados al arrendatario no se habían causado por que el contrato de arrendamiento que nos ocupa (el que nos fuera cedido por **BRAHOME**) se había terminado con anterioridad a la causación de los cánones cobrados con ocasión a la entrega del inmueble efectuada por el arrendatario a usted como propietaria directamente, sin que se nos hubiese notificado tal situación.

En este mismo sentido la acción de restitución también perdió sentido pues el inmueble ya había sido desocupado por el demandado y se encontraba habitado por un tercero con quien usted de manera directa celebró un contrato de arrendamiento.

PETICIÓN TERCERA: En este numeral solicita se le indique la fecha de renovación de la póliza.

RESPUESTA: Sea lo primero aclarar que nosotros no trabajamos con compañías de seguros que emitan pólizas, nosotros tenemos un contrato de fianza colectiva al cual involucramos todos los contratos de arrendamiento en los que ostentamos la calidad de arrendadores, en su caso en particular al no haber sido aceptada la fianza por parte de **AFPI SAS** de su contrato, **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS**, concedora de su obligación de mantener el contrato de arrendamiento afianzado durante toda su vigencia, asumió directamente el riesgo garantizándole el pago de los cánones que el arrendatario dejara de cancelar así como la cobertura integral de otros conceptos y fue por ello que le canceló directamente las sumas que hoy se pretenden nos sean reintegradas dado que dichos conceptos fueron cancelados como pago de cánones de arrendamiento que desconocíamos no se habían causado con ocasión a la terminación del contrato de arrendamiento celebrada entre usted y el arrendatario cedido.

Así las cosas y para responderle su pregunta, nuestra responsabilidad de garantizar el pago de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento se limita en el tiempo a la vigencia del contrato, de tal suerte que habiendo usted de manera directa terminado el contrato de arrendamiento con nuestro arrendatario, sin ni siquiera informarnos de tal situación, la garantía de pago nuestra se extingue hasta la fecha en que el inquilino del contrato cedido ocupó el inmueble.

PETICIÓN CUARTA: Se entregue copia de los pagos realizados a la inmobiliaria en caso de haberse aceptado las reclamaciones presentadas ...

RESPUESTA: Concordante con el contenido de las respuestas anteriores, reiteramos que la **AFPI SAS**, no nos efectuó pago alguno de los reportes en mora del inquilino del contrato de arrendamiento que nos fue cedido por las razones ya explicadas en este escrito; por lo anterior es imposible aportar la documentación requerida. Sin embargo, me permito remitirla al proceso que cursa en el juzgado 15 Civil Municipal de Santiago de Cali RAD. 2022-335 en donde obran las pruebas que acreditan los pagos de cánones de arrendamiento efectuados a usted por La Inmobiliaria, por meses en los que el contrato de arrendamiento ya había terminado, situación que reitero era de nuestro total desconocimiento.

Anexo copia de la relación de pagos efectuada a usted y de la cual se hace referencia en este escrito.

Cualquier aclaración con gusto le será atendida.

Anexo copia de este escrito al juzgado 30 Civil Municipal de Santiago de Cali, despacho que conoce de la acción de tutela proferida en nuestra contra por parte suya y adelantada bajo el radicado No. 2022-770

Cordialmente

CONSUELO CORREAL CASASC.C. No. 51.694.259
T.P. No. 58.250 del C.S.J.
Gerente Jurídica con facultades de Representación legal
SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS
NIT No. 805.000.082-4Consultores Jurídicos C3SAS "CAC3SAS"
Móvil: 310-5609128 - 321-2414995
E mail: cj3sas@gmail.com
Bogotá D.C. - ColombiaDescripción: Descripción: Descripción: Descripción: Descripción: cid:image003.jpg@01CE320E.C9ABBF10 *Piensa si es necesario imprimir este correo* "" Cuida el 🌱 🍀

Este mensaje y cualquier archivo anexo contienen información privilegiada y confidencial protegida por la ley; en consecuencia, su uso solo está permitido, de manera exclusiva e individual, para su destinatario. Si usted no es el destinatario previsto para este correo, debe borrarlo inmediatamente. La divulgación, copia, distribución o cualquier acción que se efectúe con éste, está prohibida.

2 archivos adjuntos

AMPLIACION DE RTA A DERECHO DE PETICION.pdf
257K

Relacion de pagos.pdf
426K

Re: [#60149] 2022-770 ADMITE PETICIÓN Y OFICIO

2 mensajes

12 de diciembre de 2022, 17:08

Equipo servicio al cliente Affi <servicioalcliente@affi.net>

Responder a: servicioalcliente@affi.net

Para: j30cmcal@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cc: karenalepazos@gmail.com, yonatan.dominguez@affi.net, mary.galvis@affi.net

Cordial saludo Señora Lía María,

En respuesta a la solicitud relacionada en su comunicación, de manera atenta nos permitimos informar que nuestra entidad garantiza los conceptos afianzados a las INMOBILIARIAS que han suscrito con nosotros el respectivo contrato de fianza colectiva, en virtud del cual, en el evento de presentarse mora en el pago de cualquier obligación dineraria derivada de dichos contratos, especialmente las que hacen referencia al pago de cánones de arrendamiento, la inmobiliaria nos reporta la mora y AFFI, cancela dicha deuda conforme a unos requisitos previamente establecidos entre los contratantes.

Este vínculo contractual de AFFI SAS, es con la inmobiliaria y no tiene relación con los contratos de mandato firmados entre la INMOBILIARIA y PROPIETARIO.

No obstante, lo anterior, y atendiendo las peticiones de su misiva, le informamos:

1. El contrato de arrendamiento en el cual fungió el señor MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ, no se encontraba dentro de la fianza colectiva que vincula a SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER, con nuestra compañía.
2. Affi, conforme al vínculo contractual con la inmobiliaria SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER, recibió el reporte de manera colaborativa.

Es de precisar, que la inmobiliaria al no recibir el pago por parte del inquilino, continuó asumiendo el valor de los cánones frente a la propietaria, sin haber sido informados de que el inmueble había sido recuperado o recibido por la propietaria del mismo.

3. No aplican fechas de renovación de la fianza para este contrato.
4. No aplica soporte de los pagos realizados, ya que los cánones fueron asumidos directamente por la inmobiliaria.

Esperamos en estos términos haber dado respuesta a sus pretensiones.

Cordialmente,

**Mary Lily Galvis**

Coordinadora de Servicio al Cliente

E: marygalvis@affi.net

T: 602-4852500 Ext. 132

Chat: +57 313 5530679

www.affi.net

@affiistam

[TU CONSULTA CON CÓDIGO QSMV13382-60149]

Juzgado 30 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali (j30cmcal@cendoj.ramajudicial.gov.co) / 25 nov. 2022, 03:04**SEÑORES**

GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEG0 "karenalepazos@gmail.com" <karenalepazos@gmail.com> integraasesorajuridica@gmail.com <integraasesorajuridica@gmail.com>
 SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. ANTES BIENCO S.A. Y AFIANZADORA NACIONAL S.A. servicioalcliente@affi.net <servicioalcliente@affi.net> contactenos@spagrupoinmobiliario.com <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>

Radicación: 76001-40-03-030-2022-00770-00

Referencia: Acción de tutela

Actora: GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEG0 Accionada: SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. ANTES BIENCO S.A. Y AFIANZADORA NACIONAL S.A.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL
CARRERA 10 N° 12- 15, CALI – VALLE
 Correo electrónico: j30cmcal@cendoj.ramajudicial.gov.co
 Teléfono 898 68 68 extensión 5303

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

karen alejandra pazos nuñez <karenalepazos@gmail.com>
 Para: pazosromeroabogadas@gmail.com

14 de diciembre de 2022, 9:12

[El texto citado está oculto]



MA 009-04 Cali, MA 2004-092 Bogotá, MA 02-13 Jamundí,
MA 003/2013 Bucaramanga, MA 459-19 Barranquilla

Santiago de Cali, octubre 28 del 2022

Doctora

KAREN ALEJANDRA PAZOS NUÑEZ

Apoderada de la propietaria VELASCO GALLEGO GLORIA ADRIANA LIA MARIA

Dirección del inmueble: CONJUNTO TUCAN CASA # 161 CIUDAD COUNTRY

Correo: karenalepazos@gmail.com

CALI

REF.- RESPUESTA DERECHO DE PETICION

INMUEBLE: 15122

PQS: 319518

Reciba un cordial saludo. atendiendo los términos del derecho de petición enviado por usted el pasado 15 de septiembre, cordialmente me permito dar alcance a sus pretensiones, no sin antes expresar nuestras disculpas por el envío tardío de esta respuesta.

Efectivamente nuestro compromiso al recibir su escrito es pronunciarnos de manera clara precisa y de fondo frente a las peticiones elevadas, por lo que a continuación procederé de conformidad en los siguientes términos:

PRETENSIONES

PETICION

PRIMERO: Se expida copia de las pólizas adquiridas para el cumplimiento del Contrato de fecha fecha 05 de diciembre del año 2016, por renovación automática 2017 y 2018, suscrito entre **BRAHOME** y la señora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO**, es decir el aseguramiento del inmueble de manera integral tanto de cánones de arrendamiento, y demás.

RESPUESTA: Respecto a este punto procedemos a enviar copia del contrato de mandato suscrito en su momento con Inmobiliaria Brahome.

SEGUNDO

SEGUNDO: Que la persona encargada de la adquisición de las precitadas pólizas, de tramitar reclamaciones y demás sería **BRAHOME S.A.S, identificada con el NIT No. 900.902.057-5** que cedió a su vez a **BIENCO S.A. identificada con el NIT No. 805.000.082-4**, por lo tanto esta obligación quedo en cabeza del último.

RESPUESTA: Efectivamente al tener la cesión de contratos por parte de Brahome a Bienco, procedemos a enviar copia del cobro realizado de Inmobiliaria Bienco a la propietaria Gloria Adriana Lia Maria Velasco Gallego, por los cánones percibidos.

TERCERO

TERCERO: En consideración a lo anterior, y tomando en cuenta que hoy, se encuentra en curso **PROCESO VERBAL SUMARIO ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA**, en contra de la señora **GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO**, en el **JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, con Radicado No. **2022-00335-00**, por medio del cual se solicita el pago de valores, de cánones de arrendamiento dejados de pagar por el arrendatario el señor **MARCO ANTONIO LOPEZ FLOREZ Y WILSON**

*Karen Alejandra Pazos
Abogada Esp. D. Constitucional.
Calle 18 N-06-07- oficina 304
Edificio El Diamante
Cali-Colombia*

ANTONIO QUINTERO LEON, quienes suscribieron contrato de arrendamiento con la primera BRAHOME S.A.S., mediante contrato del 1 diciembre del 2016, que debieron haber sido cancelados por medio de la póliza de seguros a **BIENCO S.A.,**



RESPUESTA: Frente a esta petición es importante aclararle que los arrendatarios al suscribir contrato con Brahome y este a su vez cedernos los contratos se continuaba con

la obligación actual de cancelar los cánones de arrendamiento a la Inmobiliaria y no directamente a la propietaria, toda vez que había un contrato de mandato vigente. Arrendatario debe de cancelar los cánones hasta el momento que este habitando el inmueble, mandato va ligado al contrato de arrendamiento y el caso que nos ocupa es que el dinero de estos cánones se recibieron directamente por la propietaria y no por la Inmobiliaria.

Las fechas están ligadas al contrato de mandato y estas son vigentes hasta que este habitado el inmueble.

CUARTO

CUARTO: Se entregue copia de los pagos realizados a la inmobiliaria en caso de haberse aceptado las reclamaciones presentadas o las objeciones en caso de haberse presentado.

RESPUESTA:

No procede, La Inmobiliaria no recibió los pagos por parte del arrendatario.

ANEXOS:

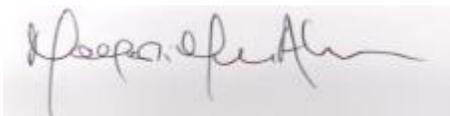
1. Copia de contrato de arrendamiento
2. Copia de reclamación de Bienco a Propietaria

De conformidad a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, esta respuesta se emite dentro del plazo y es enviada a la dirección de correo electrónico suministrada en su derecho de petición.

Cualquier información adicional puede solicitarla en nuestros canales de comunicación

- contactenos@bienco.com.co
- contactenos@spagrupoinmobiliario.com

Cordialmente



MAYERLI MERA ABADIA
Analista Jurídico (E)

CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE.

PARTES CONTRATANTES:

ADMINISTRADOR: BraHome Inmobiliaria s.a.s. NIT. 900.902.057-5, con **Matricula de Arrendador N° 085-15** Representado legalmente por el Sr. BRAYAN ORLANDO CASTILLO OTERO, identificado con la cédula de ciudadanía N o. 1.107.071.260 expedida en Cali, en calidad de representante legal.

- **PROPIETARIO:** *Gloria Adriana Lía María Velasco Gallego*

Por el presente documento se hace constar que entre los denominados **ADMINISTRADOR**, por una parte y **PROPIETARIO**, se ha celebrado el presente contrato de administración de inmueble con representacion, contenido en las siguientes clausulas:

1. OBJETO DEL CONTRATO: EL PROPIETARIO confiere poder amplio y suficiente al **ADMINISTRADOR** para que celebre, como apoderado del **PROPIETARIO**, el (los) contrato(s) de arrendamiento respectivo(s), convenga las condiciones del(los) mismo(s) y vigile su correcta ejecución y cumplimiento. **2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:** El inmueble materia de este mandato, pertenece en forma exclusiva al **PROPIETARIO** y se encuentra ubicado como se señala a continuacion:

- **Direccion del inmueble:** *Via Panamericana, Cali-Jamundi, Km. 14, Ciudad Country, Tucán, casa 161*

3. FACULTADES DEL ADMINISTRADOR : **1)-** Fijar el(los) canon(es) de arrendamiento, con las instrucciones del **PROPIETARIO**. **2)-** celebrar a nombre del **PROPIETARIO** el(los) contratos(s) de arrendamiento respectivo(s), bajo las garantías y condiciones que considere necesarias y oportunas. **3)-** Exigir al(los) arrendatario(s) el cumplimiento de dicho(s) contrato(s) así como la entrega del(de los) inmuebles(s) cuando fuere procedente, por sí o por medio de apoderados con facultades para recibir, transgerir, desistir, reasumir, sustituir y efectuar el cobro del canon de arrendamiento. Unicamente en el caso en que el **PROPIETARIO** adquiera el seguro de arrendamiento y el seguro de servicios públicos con la compañía aseguradora respectiva, el **ADMINISTRADOR** responderá por el valor del canon de arrendamiento y el valor asegurado de los servicios públicos que dejare de pagar el(los) arrendatario(s) hasta el día que el(los) inmuebles(s) estuvo(vieron) ocupado(s) por este(os) ultimo(s). Para poder hacer la reclamacion a la compañía de seguros el administrador deberá cancelar la totalidad de los servicios públicos que quedase debiendo el arrendatario y se procederá a hacer la reclamación ante la compañía de seguros, **4)-** realizar previa consulta y autorización por escrito del **PROPIETARIO**, las reparaciones a que haya lugar en el(los) inmueble(s) que como **PROPIETARIO** le corresponda asumir excepto el de las reparaciones de la cuantia señalada en el parrafo de la presente clausula. Si no se recibe por escrito la comunicación por parte del PROPIETARIO sobre la aceptacion o la negativa a que las reparaciones se realicen, en el termino de los Diez dias calendario siguientes a la consulta por parte de ADMINISTRADOR al PROPIETARIO, implica la aceptación de la realización de las reparaciones. **5)-** En caso de presentarse un siniestro en el(los) inmueble(s) objeto(s) de este mandato, el **ADMINISTRADOR** no se hace responsable por los daños, perjuicios y reparaciones del inmueble. El **PROPIETARIO** mediante la firma del presente contrato acepta haber recibido la

recomendación del **ADMINISTRADOR** para que tome todos los seguros necesarios para evitar riesgos para el inmueble, como el de seguro de incendio, terremoto, etc., los cuales los deberá contratar directamente El PROPIETARIO con su compañía de confianza. **6)** - Negociar con el arrendatario en el evento que desocupe el inmueble antes del vencimiento del contrato, el destrata del mismo con un mínimo equivalente a tres (3) Meses de arrendamiento, sin necesidad de contar con la autorización expresa del **PROPIETARIO** y/o apoderado del mismo. **7)**- En general, representar al **PROPIETARIO** frente a terceros en todo lo relacionado con el cuidado y vigilancia de los intereses que el **PROPIETARIO** tiene sobre el(los) inmuebles(s) materia de este mandato. Se entiende que EL **ADMINISTRADOR** no tendrá la obligación de concurrir en representación de los propietarios, a las diferentes asambleas ordinarias y/o Extraordinarias de las Copropiedades de la cual hacen parte los inmuebles objeto del presente contrato, por lo tanto EL PROPIETARIO deberá asistir a las mismas personalmente u otorgar el poder respectivo a la persona que lo represente en dichas reuniones.

4. TERMINO DE DURACIÓN: una vez el **ADMINISTRADOR** suscriba el(los) contrato(s) de arrendamiento con el **ARRENDATARIO** que ha conseguido para el inmueble, a partir de la fecha de iniciación de dicho(s) contrato(s), se entiende prorrogado el mandato aquí contenido por un termino igual al que se pacte como período inicial del mencionado arrendamiento. **PARAGRAFO :** Por lo tanto, teniendo en cuenta que el presente mandato se ha conferido también en interes del **ADMINISTRADOR**, según lo dispuesto por el Artículo 1279 del código de comercio, el **PROPIETARIO** no podrá darlo por terminado unilateralmente durante el termino inicial de(de los) contrato(s) de arrendamiento, so pena de pagar al **ADMINISTRADOR** una indemnización equivalente al valor de la comisión por el termino que faltare por cumplir en ese período inicial, la cual en ningún caso podrá ser inferior a las comisiones de seis (6) meses de arrendamiento. **5. TERMINACIÓN:** teniendo en cuenta que el presente mandato se ha conferido en interes del **ADMINISTRADOR** según lo dispuesto por el artículo 1279 del código de comercio, si el propietario decide darlo por terminado unilateralmente durante el termino inicial de(los) contrato(s) de arrendamiento o sus prorrogas deberá notificar tal decisión al **ADMINISTRADOR** con tres (3) meses de anticipación y reconocerá al **ADMINISTRADOR** las comisiones correspondientes a los meses que faltare para el vencimiento del contrato de arrendamiento, la cual en ningún caso podrá ser inferior a las comisiones de seis (6) meses de arrendamiento.

6. PRORROGAS DEL MANDATO EN RAZÓN DE LA RENOVACIÓN O PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El presente contrato se entendera vigente durante las prorrogas que por convenio o disposición legal tenga el(los) contrato(s) de arrendamiento del(de los) inmueble(s). En consecuencia, vencido el termino inicial, durante prorrogas del(de los) contrato(s) de arrendamiento, el **PROPIETARIO** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento debiendo en este caso notificar tal decisión al **ADMINISTRADOR** con tres (3) meses de anticipación.

7. CANON Y PLAZO DE ARRENDAMIENTO: el **PROPIETARIO** autoriza al **ADMINISTRADOR** para fijar un(os) canon(es) o precio(s) de arrendamiento mensual que no sean(n) inferior(es) a la(s) suma(s) de **\$1.300.000**, moneda legal colombiana, por un(os) termino(s) de vigencia inicial de doce 12 meses. En caso de prorroga(s) o renovación(es) del(de los) contrato(s) de arrendamiento, siempre y cuando las leyes vigentes sobre arrendamiento lo permitan, el(los) canon(es) se incrementará(n) en el caso de vivienda lo establecido en la ley de arrendamiento y el en caso de comercio en el **I.P.C.** del año calendario inmediatamente anterior, mas 4 puntos porcentuales pactados

8. RESPONSABILIDAD POR EL PAGO DE CANONES: EL **ADMINISTRADOR** se hace responsable por el pago al **PROPIETARIO** de las sumas correspondientes a canones de arrendamiento, siempre y cuando este hubiese tomado El seguro de Arrendamiento. El **ADMINISTRADOR** adelantará, si fuere el caso, las gestiones judiciales correspondientes con el fin de exigir al(los) arrendatario(s) el cumplimiento del(de los) contrato(s), siempre y cuando el

PROPIETARIO hubiese tomado el seguro de Arrendamiento **PARAGRAFO:** unicamente en el evento en que el **PROPIETARIO** tome el SEGURO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO existente para estos casos, el **ADMINISTRADOR** gestionara ante la compañía de seguros el pago al propietario del valor del(de los) canon(es) de arrendamiento, mientras esté(n) vigente(s) el(los) contrato(s) y el (los) inmueble(s) se encuentre(n) ocupado(s) por el(los) arrendatario(s). En este evento el pago al **PROPIETARIO** del canon de arrendamiento menos las deducciones se hará por el **ADMINISTRADOR** así: **EL PAGO SE HARÁ AL PROPIETARIO POR PARTE DEL ADMINISTRADOR EL DECIMO DIA CALENDARIO DEL MES A LA INICIACIÓN DEL CONTRATO Y ASÍ SUCESIVAMENTE;** Si el propietario no toma el SEGURO DE CANON DE ARRENDAMIENTO el pago se hará al propietario cuando se haga efectivo el pago por parte del arrendatario. Además unicamente en el evento en que el **PROPIETARIO** tome el seguro de servicios públicos, el **ADMINISTRADOR** gestionara el pago hasta el valor asegurado de los servicios públicos(agua, luz, gas y teléfono) a pesar de que el(los) arrendatario(s);no lo(s) haya(n) cancelado, pago que solamente se podrá hacer a la desocupación del inmueble por parte del arrendatario, el **PROPIETARIO** deberá cancelar los servicios públicos con el propósito de solicitar el reintegro a la compañía de seguros y/o poder recuperar judicialmente dicho pago.

9. INFORMES CONSIGNACIÓN: el **ADMINISTRADOR** en la segunda etapa del contrato, rendirá cuentas al **PROPIETARIO** dentro de los quince (15) días calendario siguiente al vencimiento de cada periodo mensual de arrendamiento. Si pasados quince(15) días calendario no recibe observaciones por parte del **PROPIETARIO**, se entendera(n) aprobado(s) por este. **EL ADMINISTRADOR** cancelará al **PROPIETARIO** los saldos que resultaren una vez efectuadas las deducciones correspondientes a comisiones, seguro si es el caso, gastos e impuestos determinados por el gobierno causados en ejercicio de este mandato.

10. ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE: en caso de enajenación que implique cancelación de este contrato, deberá el **PROPIETARIO** pagar al **ADMINISTRADOR** las prorrogas(s) de este mandato y las indenizaciones a favor del **ARRENDATARIO** y comision por venta del mismo un porcentaje del 3% al **ADMINISTRADOR**, en el evento en el que el propietario informe que desea vender su inmueble y la inmobiliaria se haga cargo de todo el tema relacionado con publicidad y la búsqueda de un cliente apto para compra.

11. RESPONSABILIDAD : **EL ADMINISTRADOR** Solo responderá por la culpa grave en el cumplimiento de este contrato, y no será responsable por robos , daños que puedan ocurrir en el (los) inmueble(s) de sus instalaciones. **EL ADMINISTRADOR igualmente no se hace responsable por los daños, indemnizaciones , etc., en el evento que se llegare a presentar algun siniestro en el (los) inmueble(s) , bien sea desocupado antes de su alquiler u ocupado por el arrendatario; por lo tanto, el PROPIETARIO deberá tener asegurado su inmueble y si no lo hace manifiesta saber que lo esta asumiendo el riesgo en el evento de algun siniestro.** Iniciara a su costo el juicio de lanzamiento contra el arrendatario unicamente en el evento de mora en el pago del canon de arrendamiento

12. COMISIONES: Una vez arrendado(s) el(los) inmueble(s) el **PROPIETARIO** reconocerá al **ADMINISTRADOR** una comisión mensual equivalente al 6% del (de los) canon(es) de arrendamientos vigente mas IVA, liquidadas sobre el valor bruto de (de los) mismo(s). En el evento que se incluya dentro del seguro de arrendamiento la cuota de administracion de la copropiedad se liquidara igualmente el porcentaje antes señalado.

PARAGRAFO: En el evento que el **PROPIETARIO** celebre contrato de arrendamiento por el inmueble objeto del presente contrato, directamente con un cliente persona natural o juridica conseguido por el **ADMINISTRADOR**, desconociendo los derechos que este último tiene sobre el contrato de arrendamiento celebrado con su cliente, el **PROPIETARIO** queda obligado desde el momento de la celebración de dicho contrato, a cancelar al **ADMINISTRADOR**, el 100 % del primer canon de arrendamiento.

13. DESTRADES, INDEMNIZACIONES O INTERESES: En el evento en que en el desarrollo o a la

ADMINISTRADOR, el 100 % del primer canon de arrendamiento. **13. DESTRATES, INDEMNIZACIONES O INTERESES:** En el evento en que en el desarrollo o a la terminación del contrato de arrendamiento, el(los) arrendatario(s) o el **PROPIETARIO** cancelare sumas por concepto de destrates, INDEMNIZACIONES O INTERESES, EL **ADMINISTRADOR** tendra derecho a recibir el porcentaje de comision señalado en la clausula décima segunda, liquidada sobre el valor bruto de dichos conceptos. **14. CESIÓN DEL CONTRATO:** ceder los derechos del presente contrato, notificando al propietario de este hecho. **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.**, Podrá ceder los derechos que emanen del presente contrato **15. ENTREGA DEL INMUEBLE AL PROPIETARIO POR BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.: EL PROPIETARIO** se obliga a recibir el inmueble objeto del presente contrato de mandato al ADMINISTRADOR, cuando este le notifique la terminación y desocupación del inmueble por parte del arrendamiento que haya ocupado en dicha calidad, salvo que las partes decidan que el inmueble siga administrado por **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.** realizandole nuevamente la promocion para ser entregado en arrendamiento a un nuevo interesado. En el momento que el PROPIETARIO no comparezca a las oficinas de EL ADMINISTRADOR a recibir las llaves del inmueble, EL ADMINISTRADOR mediante carta dirigida a la dirección de EL PROPIETARIO por correo certificado le comunicara que a partir de la fecha señalada para la entrega, se entenderá que EL PROPIETARIO tendrá la posesión del mismo, y asumirá a partir de ese momento toda responsabilidad respecto al inmueble por deterioro del mismo, daños, robos, etc. **16. REINTREGO MAYOR VALOR CANCELADO POR EL ADMINISTRADOR A EL PROPIETARIO:** Si por alguna circunstancia, el ADMINISTRADOR cancela a EL PROPIETARIO un mayor valor del canon de arrendamiento, este último autoriza a EL ADMINISTRADOR a descontar el mayor valor cancelado del canon del mes siguiente o si el inmueble ha sido desocupado por el arrendatario, se obliga a cancelar a EL ADMINISTRADOR a los 3 días del requerimiento que EL ADMINISTRADOR le haga para su pago. **17. AUTORIZACIÓN CONTRATACIÓN DE PÓLIZAS DE SEGUROS:** EL PROPIETARIO autoriza con cargo a su cuenta, a la sociedad **BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.**, para que en su nombre tome los siguientes seguros y para que el pago de las primas de los seguros seleccionados y señalados, sean descontados de los canones de arrendamiento consignados a favor del **PROPIETARIO:**

SEGUROS SOLICITADOS Y CONTRATADOS

- ❖ SEGURO CANON DE ARRENDAMIENTO 2 % SI X NO
- ❖ SEGURO CUOTA ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD (2%) SI X NO
- ❖ ANEXO DE SERVICIOS PÚBLICOS POR UN VALOR ASEGURADO DE \$ NO
(VALOR MÍNIMO A ASEGURAR \$)
- ❖ AMPARO INTEGRAL
(Servicios Públicos- Daños-Faltantes inventario)
- ❖ POR UN VALOR ASEGURADO DE \$ 100000 SI X NO
(Valor mínimo a asegurar)

NOTA: Los anexos de servicios públicos y amparo integral tienen deducible de (4SMDVL) y el propietario debe cancelarlos para poder hacer la reclamación ante la compañía de seguros.

19. EL PROPIETARIO manifiesta que el inmueble objeto del presente contrato de mandato se encuentra en un buen estado, apto para el uso con sus servicios públicos a paz y salvo y en normal funcionamiento. Igualmente se obliga a ejecutar las reparaciones necesarias durante la ejecución de los contratos de arrendamiento suscritos y al momento de suscribir un nuevo contrato. **PARAGRAFO:** El no cumplimiento de lo que se obliga al PROPIETARIO traerá consigo la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario por justa causa, debiendo el propietario asumir el pago de las sanciones y perjuicios que se causen.

20. Previa a la entrega del inmueble por parte del propietario para proceder con el trámite de administración se realizará un inventario detallado (físico y magnético) en el que se dejará constancia del estado actual del mismo, posterior a ello se le dará a conocer al propietario para su conocimiento a través de un informe; así mismo al momento de arrendar el inmueble se certificará el inventario inicialmente realizado.

DATOS PERSONALES	
DIRECCIÓN:	Calle 11 # 50-60 Casa 1 Fuentes de Camino Real
BARRIO:	Santa Anita
CIUDAD:	Cali (Valle)
CEL.	316 5239797 y 316 3922336
TEL. FIJO	3303378
EMAIL:	adriana.velasco.1@hotmail.com
BANCO:	Corpbanca
CTA. No.:	061-06806-6 Banco Corpbanca (Numeros)
TITULAR:	Gloria Adriana Velasco Gallego
C.C.	31.908.873
NIT:	

OBSERVACIONES:

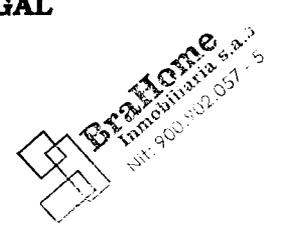
Para constancia se firma en Cali a los 5 Días del mes de 12 de 2016, en dos ejemplares del mismo tenor literal, uno para cada una de las partes.

[Handwritten signature of Gloria Adriana Velasco Gallego]

EL PROPIETARIO
NOMBRE: Gloria Adriana Velasco Gallego
C.C. 31.908.873

[Handwritten signature of the legal representative]

EL ADMINISTRADOR
BRAHOME INMOBILIARIA S.A.S.
REPRESENTANTE LEGAL



William
J. O. Ruffin
Dec 1 08 126.

INM=(15325) 15122
Cto=(17967) 17610
PQS= 207207.

Santiago de Cali, 2 de septiembre de 2021

Doctora LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA
Apoderada de la
SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. (ANTES BIENCO, INC.) y
Doctora CECILIA E. GARZÓN CASTRILLÓN
Gerente Jurídica
Santiago de Cali



REF: Derecho de Petición – artículo 23 de la Constitución Política de Colombia

Yo, GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO identificada con la cédula de ciudadanía número 31.908.873 expedida en Cali les anuncio:

- 1) Que no procederé con el reintegro que ustedes solicitan de \$15'232.168,00 del pago de cánones de arrendamiento de la casa 161 y parqueadero 26 del Conjunto Residencial Tucán, toda vez que mi propiedad se encontraba bajo la responsabilidad y administración de BIENCO, INC., quienes están obligados al pago de la renta durante esa administración.
- 2) Contrario a su solicitud debo exigirles que me paguen ocho (8) meses de renta del mismo inmueble, ya que ustedes insisten en que pagaron hasta agosto de 2018 (último pago), lo cual me anuncian en su carta GSC-19-03-19-1708 la que recibo el 16 de abril de 2019, o sea que estos ocho (8) meses que me adeudan corresponden desde agosto de 2018 hasta abril 16 de 2019, fecha en que recibo la carta.

RESUMEN DE LOS COMUNICADOS QUE HE ENVIADO A USTEDES SIN OBTENER RESPUESTA DE SU PARTE A LA FECHA:

Carta del 22 de abril de 2019 dirigida a la doctora Cecilia E. Garzón Castrillón, Gerente Jurídica de Bienco SAS INC.

Derecho de Petición de fecha 28 de julio de 2021 dirigida a la doctora Cecilia E. Garzón Castrillón, Gerente Jurídica de Bienco SAS INC.

Carta del 19 de agosto de 2021 dirigida al doctor Jairo Alberto Infante Sepúlveda, abogado conciliador del Centro de Conciliación FUNDASOLCO, la cual se envió previamente a la audiencia virtual de conciliación realizada el 24 de agosto de 2021.

Con ocasión de todos los comunicados y en especial del dirigido al abogado conciliador doctor Jairo Alberto Infante, me ratifico en mi decisión de no realizar el reintegro por \$15'232.168,00.

Ustedes tienen que demostrar que si lo pagaron y en caso de ser comprobante afirmativamente no devuelvo este dinero y si no pueden demostrar que me pagaron esa suma, entraré a reclamarla jurídicamente.

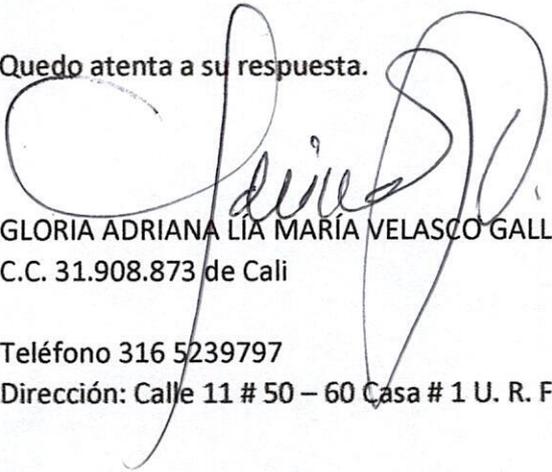
La doctora Castillo dice que los induje a error y me amenaza con el Código Penal y yo los invito a que procedan a como bien consideren ya que estoy cansada de explicarles que ustedes tenían la administración de dicho inmueble junto con los ocupantes que recibieron de la sociedad cesionaria Brahome Inmobiliaria SAS.

Así mismo le exijo a Bienco SAS INC, aporte los siguientes documentos a mi correo electrónico adriana.velasco.1@hotmail.com :

1. Contrato de arrendamiento firmado con el inquilino Marco Antonio López Flórez, para establecer el valor del canon de arrendamiento.
2. Todos los comprobantes de consignación por concepto de cánones de arrendamiento desde septiembre de 2017 hasta agosto de 2018.
3. Acta de restitución de mi casa y parqueadero con mi firma de recibido.
4. Todas las notificaciones de la suspensión del contrato y el pago del valor del destrato a mi favor por cancelar el contrato antes de su terminación.
5. Prueba de que tenía otro inquilino. Aportar copia del supuesto contrato de arrendamiento de Adriana Velasco con el supuesto inquilino.
6. Fotocopia cédula de supuesto inquilino y comprobantes de pago de lo que supuestamente pago.
7. Las pruebas del proceso ejecutivo que ustedes debieron haber pasado al inquilino y los deudores solidarios por haber abandonado el inmueble según lo que ustedes manifiestan en su carta GSC-19-03-1708.

8. Correo certificado donde me manifiestan que el inquilino abandonó el inmueble,
antes de suspenderme el pago.

Quedo atenta a su respuesta.



GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO
C.C. 31.908.873 de Cali

Teléfono 316 5239797

Dirección: Calle 11 # 50 – 60 Casa # 1 U. R. Fuentes de Camino Real - CALI

Bienco S.A.S
Inc.

MA 009-04 Cali, MA 2004-092 Bogotá, MA 02-13 Jamundí,
MA 003/2013 Bucaramanga

GSC-19-03-19 -1708

Señora
ADRIANA VELASCO
CALLE 11 No. 50-60
CASA 1 FUENTES DE CAMINO REAL
BARRIO SANTA ANITA
CIUDAD



REF. REINTEGRO DE DINEROS PAGADOS POR CONCEPTO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO CADA No. 161 CONJUNTO TUCAN CONTRATO 17610

Por medio de la presente, me permito informarle que Bienco S.A. Inc, ha pagado a su cuenta por concepto de cánones de arrendamiento del inmueble citado en la referencia, el cual administraba como cesionaria del contrato de administración suscrita inicialmente con BraHome Inmobiliaria SAS, Cedido a Bienco S.A.S., la suma de QUINCE MILLONES DOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$15.232.168.00), correspondiente a los meses de septiembre de 2017 a Agosto de 2018, fecha en la cual se suspende el pago, por determinarse que el inquilino que ocupa el inmueble no es la persona con la que Bienco contrato, el inmueble está ocupado por otra persona, el inquilino no entregó el inmueble a Bienco, ni tampoco recibimos notificación alguna de su parte para suspender el pago que se venía efectuado a su cuenta, o para que le entregáramos el inmueble para que fuera administrado por Ud, directamente o por otra inmobiliaria.

Por lo anterior, le solicito de manera atenta, se sirva efectuar la devolución de los dineros recibidos a título de cánones de arrendamiento, toda vez que los mismo no se generaron en desarrollo del contrato de arrendamiento celebrado con el señor Marco Antonio López Flórez y Wilson Antonio Quintero León, en calidad de deudor solidario, pues según información recibida en el sitio, el actual inquilino no tiene relación alguna con Bienco S.A.

Bogotá D.C.: Sede Principal Carrera 14 No. 83 - 54 Piso 2, PBX: (1) 3904444 - Call Center 7448888 - FAX: 7442280
Sede Centro Internacional Calle 31 No. 13 A 51 Of. 324 T 1, Sede Punto 72 Calle 72 No. 86-69 Local 42,
Sede Mazuren Carrera 46 No.152-46 Local 205
Cali: Sede Principal Avenida 5ª AN No. 22N-28, PBX: (2) 6858480, Call Center (2) 4855656 – FAX: 6858487
Sede Sur: Calle 16 No. 100 A – 93 Ciudad Jardín (2) 6858486 FAX: 6804479, Jamundí (V) Centro Comercial Alfaguara Local 1-33
Barranquilla: Carrera 51 # 84-184 Local 203, Edificio Torres de Calabria Tel. 3850356
Bucaramanga: Carrera 28 No. 55A - 55 Oficina 201 Tel. 6971717
www.bienco.com.co
NIT. 805.000.082-4

Bienco S.A.S
Inc.

MA 009-04 Cali, MA 2004-092 Bogotá, MA 02-13 Jamundí,
MA 003/2013 Bucaramanga

Cabe aclarar que el hecho de recibir dineros que no corresponden a la obligación contractual, con pleno conocimiento de su parte, e induciendo a error a BIENCO S.A.S, constituye conducta consagrada en el Código Penal, como APROVECHAMIENTO DEL ERROR AJENO, Artículo 252, de no ser atendida esta solicitud, conlleva el inicio de las acciones pertinentes, por parte de BIENCO.

Atentamente,



CECILIA E. GARZON CASTRILLON

GERENTE JURIDICA BIENCO S.A.S INC



Bienco

Bogotá D.C.: Sede Principal Carrera 14 No. 83 - 54 Piso 2, PBX: (1) 3904444 - Call Center 7448888 - FAX: 7442280
Sede Centro Internacional Calle 31 N° 13 A 51 Of. 324 T 1, Sede Punto 72 Calle 72 No. 86-69 Local 42,
Sede Mazuren Carrera 46 No.152-46 Local 205
Call: Sede Principal Avenida 5ª AN No. 22N-28, PBX: (2) 6858480, Call Center (2) 4855656 - FAX: 6858487
Sede Sur: Calle 16 No. 100 A - 93 Ciudad Jardín (2) 6858486 FAX: 6804479, Jamundí (V) Centro Comercial Alfaguara Local 1-33
Barranquilla: Carrera 51 # 84-184 Local 203, Edificio Torres de Calabria Tel. 3850356
Bucaramanga: Carrera 28 N° 55A - 55 Oficina 201 Tel. 6971717
www.bienco.com.co
NIT. 805.000.082-4

Bogotá D.C., 13 de diciembre de 2022

Señor

JUZGADO TREINTA (30) CIVIL MUNICIPAL DE CALI
j30cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Acción de tutela No 76001 4003 030 2022 00 770 001

Actora: GLORIA ADRIANA LÍA MARÍA VELASCO GALLEGO

**Accionada: SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. ANTES BIENCO S.A. Y
AFIANZADORA NACIONAL S.A.**

CONSUELO CORREAL CASAS, persona mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad de Bogotá D.C., identificada con la C.C. No. 51.694.259 expedida en Bogotá D.C., abogada en ejercicio con T.P. No. 58.250 del C.S.J., actuando como gerente jurídica con facultades de representación legal para asuntos jurisdiccionales de **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS**, antes **CONTINENTAL DE BIENES SAS BIENCO SAS INC SAS**, entidad legalmente constituida con domicilio principal en Santiago de Cali, y agencias en Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga y Medellín, identificada con el NIT No. 805.000.082-4, todo de conformidad al certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de Santiago de Cali, documento que anexo a la presente, con todo respeto me permito dar cumplimiento al fallo de tutela proferido por su Despacho el pasado 7 de diciembre de 2022, anexando a este escrito los documentos que a continuación relaciono:

1. Copia del escrito denominado alcance a la respuesta al derecho de petición incoado por la accionante **GLORIA ADIRANA LIA MARÍA VELASCO GALLEGO**, junto con sus anexos: Al respecto es preciso aclarar que dicho derecho de petición data del pasado 15 de septiembre de 2022, atendido por nuestra analista jurídica el 28 de octubre de 2022, tal y como se evidencia en documento que igualmente anexo. Teniendo en cuenta que la respuesta dada por nuestra analista no cumple con los requisitos exigidos en nuestra constitución, como gerente jurídica de la compañía accionada me vi en la obligación de referirme nuevamente a dichas peticiones de manera clara concreta y precisa y es por ello que aporto este documento mediante el cual no solo subsano las deficiencias de la primera respuesta, sino que adicionalmente doy estricto cumplimiento a lo ordenado en su fallo de tutela.
2. Constancia de envío a la apoderada de la accionante al correo electrónico del escrito denominado alcance a la respuesta al derecho de petición de fecha 13 de diciembre de 2022
3. Copia de la respuesta inicial al derecho de petición enviada por la señora **MAYERLI MERA** analista jurídica de **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC** el pasado 28 de octubre de 2022.
4. Certificado de existencia y representación legal de **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS**, antes **CONTINENTAL DE BIENES SAS BIENCO SAS INC**, expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de Santiago de Cali

Así las cosas habiendo dado estricto cumplimiento al fallo proferido por su Despacho, se evidencia que no existe actuación alguna desplegada por mi representada que vulnere los derechos fundamentales que aduce la accionante le han sido violentados, razón por la cual solicito a su señoría tenerla como hecho superado y proceder al archivo de la misma.

Anexo copia de este escrito a los correos suministrados por la parte accionante a efectos de recibir notificaciones:

1. karenalepazos@gmail.com
2. integraasesoriajuridica@gmail.com

Mi representada y la suscrita recibiremos notificaciones en las direcciones registradas en el certificado de existencia y representación legal de la entidad accionada, así como también en mi correo electrónico cjc3sas@gmail.com

Cordialmente



CONSUELO CORREAL CASAS

C.C. No. 51.694.259

T.P. No. 58.250 del C.S.J.

Gerente Jurídica con facultades de Representación legal

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS

NIT No. 805.000.082-4