

RV: contestación 2020-00398 HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ VS DIEGO FERNANDO BARONA

Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 24/05/2021 11:27

Para: Jose Fernando Giraldo Sanchez <jgiraldsa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (340 KB)

Contestación.pdf;



Rama Judicial
Sala Jurisdiccional Disciplinaria
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

De: Marlon Martinez B <mmartinezb2010@hotmail.com>

Enviado: lunes, 24 de mayo de 2021 8:14 a. m.

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: jair@riesas.com <jair@riesas.com>

Asunto: contestación 2020-00398 HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ VS DIEGO FERNANDO BARONA

anexo respuesta demanda y excepciones.

/Users/marlon/Library/Containers/com.microsoft.Outlook/Data/Library/Caches/Signatures/signature_1608206552

Marlon Martínez B.

Abogado.

U. Externado De Colombia.

Celular 318-391-6413
Carrera 100 No. 11-60 Hoguines OF 254, Cali – Valle

La información transmitida tiene carácter confidencial y está dirigida exclusivamente a sus destinatarios. No renunciamos a la confidencialidad y reserva si por alguna razón involuntaria, la información enviada resultare siendo errada, o recibida por una persona ajena. Si el lector de este mensaje no es la persona a quien va destinado, queda notificado desde este momento que cualquier retención, revisión no autorizada, distribución, divulgación, reenvío, copia, impresión, reproducción o uso indebido es sancionado legalmente. mmartinezb no será responsable por la eventual transmisión de virus o programas dañinos, es responsabilidad del destinatario confirmar la existencia de este tipo de elementos al momento de recibir esta información.

De: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado: lunes, 10 de mayo de 2021 8:30 a. m.
Para: mmartinezb2010 <mmartinezb2010@hotmail.com>
Asunto: RV: Traslado 2020-00398 HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ VS DIEGO FERNANDO BARONA

SEÑORES:
JAIR GOMEZ GUARANGUAY
MARLON MARTÍNEZ

Radicación: 2020-00398-00
Demandante: HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ
MARIA PATRICIA MEJIA
Demandado: DIEGO FERNANDO BARONA
INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA

Me permito hacerles traslado de la demanda 2020-00398-00, a través del enlace compartido.

 [2020-00398](#)

Atentamente,

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

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.

Señor

Juez 03 Civil Municipal De Oralidad De Cali

E. S. D.

Referencia: Contestación de la demanda- Excepciones de merito/perentorias.

Demandante: HERNANDO ALZATE RODRÍGUEZ

Demandado: INMOBILIARIA NARANJO DUQUE.

Proceso: verbal sumario de resolución de contrato.

Radicado: 2020-398

Marlon Martínez, identificado con la cédula de ciudadanía número 1143851519 de Cali, Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional Número 292.614 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial del demandado DIEGO FERNANDO BARONA mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, en calidad de propietario del inmueble ubicado en la Calle 11 # 39-09 en Cali, dentro del término legal, respetuosamente me permito darle contestación a la demanda y formular LAS EXCEPCIONES DE MERITO O PERENTORIAS para lo cual manifiesto lo siguiente:

- Oportunidad legal.

Fecha auto de notificación conducta concluyente: 10 mayo de 2021.

Fecha finalización 25 mayo de 2021.

I- REFERENTE A LOS HECHOS.

Sin perjuicio de la improcedencia de las pretensiones formuladas y sin perjuicio de que sea pertinente por el momento detallar las consideraciones jurídicas que sustentan la posición de la parte demandada me refiero a los hechos expuestos en la demanda así:

1. Al Hecho 1: es cierto, ello se puede revelar del contrato de arrendamiento.
2. Al hecho 2: No es cierto, en la forma en que lo narra el abogado, al respecto se trata de un inventario inicial, donde se detalla el estado de cada lugar del inmueble, lo que no significa que el mismo adolezca de daños, siento este término ambiguo para el esclarecimiento de los hechos.
3. Al hecho 3: No es cierto, como lo narran, al respecto existe un reporte el cual fue solucionado en debida forma, donde se accedió a realizar las reparaciones de que es merecedor el arrendador.
4. Al hecho 4: No me consta, que se pruebe.
5. Al hecho 5: No me consta, máxime que de los documentos aportados, se puede abstraer la revisión de contadores.

6. Al hecho 6: No es cierto, como se narra, al respecto se evidencia la existencia de irregularidades en el funcionamiento de algunas partes del closet, baño y cocina, las cuales no alteran el uso y goce del inmueble, siendo tales reparaciones de carácter locativo, propias de uso y de un inmueble usado.
7. Al hecho 7: es cierto, tal acto se planteo y acordó en el contrato de arrendamiento.
8. Al hecho 8: no me consta, sin embargo, me atengo a las pruebas.
9. Al Hecho 9: no me consta el procedimiento, por ello me atengo a lo que se logre probar.
10. Al hecho 10: no es cierto, no es un hecho, sino una conclusión, bajo apreciación subjetiva del apoderado.
En lo sucesivo, el estado de salud del descrito, no es de resorte de la contratación ni vincula a las partes a una ejecución distinta a la legalmente establecida en el contrato.
11. Al hecho 11: no es cierto, dentro de las pruebas documentales del arrendador, se logra establecer cumplimiento en la ejecución de las reparaciones necesarias.
12. Al hecho 12: no es cierto, al respecto se aporta un acta, bajo la construcción de solicitud del arrendatario, la cual adolece de consideración dado que no es posible la calificación del estado del inmueble sobre premisas de unilateralidad e inspección propia sin presencia del arrendador, que en todo caso goza de objeciones.
13. Al hecho 13: no es cierto, al respecto se establece que existe una relación contractual, la cual se ha cumplido a cabalidad, por ello no es procedente la terminación unilateral.
14. Al hecho 14. No me consta la motivación del desalojo, máxime que desde ya solicito se tenga como confesión el abandono del inmueble, que, en efecto, se constituye como incumplimiento.
15. Al hecho 15. Es cierto, sin embargo, los periodos de servicios públicos y canon de arrendamiento se continúo causando, dado que el contrato de arrendamiento no ha terminado.
16. Al hecho 16. No es cierto, la justificación de los actos, al respecto se evidencia un abandono unilateral.
17. Al hecho 17. No es cierto, se evidencia que el demandante, abandono el inmueble y no materializo la entrega conforme al contrato de arrendamiento.
18. Al hecho 18. No es cierto, es una consideración del abogado, respecto al proceder de su mandante, hechos que no se justifican como medio de terminación de un contrato, bajo el abandono del mismo.

19. Al hecho 19. No me consta, sin embargo, es procedente el cobro de los cánones de arrendamiento, bajo la esfera de la vigencia del contrato de arrendamiento.

1. ARTICULO 27 CC. INTERPRETACIÓN GRAMATICAL. Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.

ARTICULO 31 CC. INTERPRETACIÓN SOBRE LA EXTENSIÓN DE UNA LEY. Lo favorable u odioso de una disposición no se tomará en cuenta para ampliar o restringir su interpretación. La extensión que deba darse a toda ley se determinará por su genuino sentido, y según las reglas de interpretación precedentes.

Su argumentación e interpretación bajo postulados que de ninguna forma reúnen siquiera conceptos idóneos en derecho, no son suficientes para justificar su incumplimiento en cuanto a la falta de entrega formal y material del bien inmueble, por ello, se insiste en que el bien inmueble se entregue conforme a las condiciones del contrato, y que hasta tanto no se entregue el bien inmueble en las condiciones en que lo recibió, según inventario inicial, no será posible acceder a sus peticiones.

Así mismo se advierte que para que la inmobiliaria proceda a emitir paz y salvo, el demandado deberá ponerse al día en el pago de sus obligaciones, como lo es el pago de los cánones de arrendamiento en mora y clausula penal por incumplimiento equivalente a tres cánones de arrendamiento.

Así las cosas y como quiera que a la fecha no se ha configurado la entrega formal y material del inmueble arrendado, se entiende que el contrato de arrendamiento continua con vigencia.

La inmobiliaria nunca se ha negado a recibir el bien inmueble arrendado, por el contrario, siempre ha solicitado su entrega, salvo que dicha entrega debe ser conforme a las condiciones del contrato, esto es en el mismo estado en que se entregó, al menos con las condiciones plasmadas en el inventario inicial.

20. Al hecho 20. No es cierto, no es un hecho es una consideración.

21. Al hecho 21. No es cierto, no es un hecho es una consideración.

22. Al hecho 22. No es cierto, no es un hecho es una consideración.

II- A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

La parte demandada, se opone a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante, consignadas en el escrito introductorio por cuanto que aquí la acción impetrada no tiene sustento factico, así como tampoco legal.

1. Primera Pretensión: Me opongo a ella, no existe justificación jurídica que permita al fallador, acceder a tal pretensión en la medida en que la inmobiliaria siempre a cumplido a cabalidad el contrato, esto es realizando las reparaciones requeridas y dando respuesta a las misivas del arrendatario, bajo preceptos legítimamente establecidos en la ley y contrato.

Al respecto solicito se declare la terminación del contrato de arrendamiento por la causal establecida dentro del contrato de arrendamiento, esto es por abandono del inmueble e

incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, causas atribuidas al arrendatario hoy demandante.

2. Segunda Pretensión: Me opongo, toda vez que no se encuentra debidamente probados los hechos que den lugar a las pretensiones solicitadas, y mas cuando los rubros reclamados se alejan de la realidad contractual y legal, dichos rubros no se encuentran debidamente probados y no suponen en derecho valores aterrizados e individualizados, que se ajusten a los elementos del daño emergente, lucro cesante y daño moral.
Igualmente es claro que la naturaleza del presente proceso no concede la reclamación de perjudicaos, que sin duda No están probados.
3. Tercera pretensión: Me opongo, no es procedente indexar valores que no pueden ser reconocidos.
4. Cuarta pretensión: Me opongo, quien resulte vencido en juicio pagara las costas y agencias procesales.

Por lo anterior solicito al despacho declarar no probados los hechos de la demanda, y no acceder a las pretensiones solicitadas por la parte actora condenándolo al pago de las costas, perjuicios y agencias en derecho que usted sabrá liquidar oportunamente.

III- PETICIÓN QUE SOLICITO DECLARE A FAVOR DE LA PARTE DEMANDADA.

Por carecer las pretensiones de bases jurídicas y fácticas, y carencia de valor probatorio sobre el sustento de las mismas, solicito un fallo absolutorio y ante la evidente mala fe de la parte actora pido se le condene en costas y agencias en derecho.

IV- OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

EL Código general del proceso en su artículo 206, establece:

Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

PARÁGRAFO. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.

El daño es el elemento base de la responsabilidad civil, sin el cual no se configura en cabeza del afectado un derecho a reclamar una reparación por los perjuicios sufridos. Dentro de los daños a la persona se encuentran por una parte los daños patrimoniales, que son aquellos que afectan el patrimonio y al ser un interés económico, pueden cuantificarse e indemnizarse sin problema alguno, dentro de esta categoría se encuentran el daño emergente y el lucro cesante. Por otro lado existen los daños extrapatrimoniales, que son objeto de un estudio detallado en este trabajo, por el reciente reconocimiento hecho por la Corte Suprema de Justicia, de un tipo extrapatrimonial denominado daño a la vida de relación, diferente este del daño moral, en tanto el primero afecta el ámbito externo de la persona, y como lo ha dicho la Corte, el ámbito social no patrimonial, mientras que el segundo, es aquel que repercute en la esfera interna e íntima de la persona, padeciendo esta sufrimientos, aflicciones, etc. Este estudio busca analizar cada una de las especies dentro del género daño extrapatrimonial, encontrando así en el derecho colombiano, el daño moral, el daño a la vida de relación y la alteración a las condiciones de existencia (reconocido por el Consejo de Estado), sobre los cuales se hace una investigación en torno a su noción, cuantificación y algunas particularidades que permiten un mayor entendimiento sobre cada uno de ellos.

En este caso se presenta la objeción al juramento estimatorio, en cuanto que, aunque se determino, de manera imprecisa las pretensiones y el juramento, dichas pretensiones no se ajustan a derecho y no han sido cuantificadas razonablemente bajo formulas o pruebas que permitan su demostración.

No se ha logrado demostrar ni atribuir los elementos de la responsabilidad civil, como lo es el daño, la culpa y nexo de causalidad, que permita al señor juez indilgar responsabilidad al demandado bajo la conceda de pretensiones las cuales son infundadas y carentes de respaldo probatorio.



El demandado no prueba el daño emergente, no demuestra los valores pagados, en la cuantía referida, no demuestra el pago del canon de arrendamiento, no demuestra la relación del daño material e inmaterial.

No logra demostrar dentro de la relación probatoria el lucro cesante o daño emergente.

En este sentido me permito objetar la cuantía calculada por el demandante que asciende a la suma de DOCE MILLONES DE PESOS COP O CUATRO MILLONES DE PESOS COP, por cuanto la misma es infundada, carece de valor probatorio, fue calculada sin las formulas establecidas y por la evidente falta de demostración del daño, culpa y nexo de causalidad, como elementos Sine qua non de la responsabilidad civil, que permita indilgar responsabilidad al demandado y obligación de indemnizar.

Por ello solicito se de aplicación al artículo 206 del CGP. “Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada”.

“La Ley 1395 del 2010 modificó el artículo 211 del CPC, ampliando su cobertura de aplicación, al disponer: “Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente...”. Dicha reforma contribuyó a evitar estimaciones desproporcionadas que se estaban generando, para obligar al peticionario a que su reclamo sea serio y razonable, acorde a la sensatez, a que cuantifique sumas reales, y no alegres o caprichosas, que lo llevarán a la multa al no poderlas comprobar.

No obstante, la importante modificación hecha al artículo 211 CPC, el Código General del Proceso (CGP) recoge esta prueba en el artículo 206, que entró en vigencia desde julio del 2012, con las precisiones e innovaciones que a continuación se puntualizan:

1. Se constituye en un requisito formal de la demanda, que puede generar su inadmisión, por así consagrarlo los artículos 82.7 y 90.6 del CGP. Es una prueba de carácter obligatorio sobre los montos por pretensiones que correspondan a los conceptos señalados, que ata al peticionario a la multa, si exagera el porcentaje indicado en la norma.
2. En caso de que el demandado haga la reclamación, como las mejoras hechas a un inmueble que ocupa y debe entregar, en la contestación de la demanda deberá estimar con juramento el valor de las mejoras, y de omitir esta prueba, el juez lo requerirá para que en el término de cinco días concrete la estimación juramentada, como lo dispone el artículo 97 del CGP. Se trata de exigirle utilizar esta prueba, en un claro desarrollo de igualdad procesal con respecto al accionante, cuando también lo omite.
3. El reconocimiento pretendido deberá discriminar cada concepto, para permitir una mejor comprensión de las sumas reclamadas. No podrá globalizar el monto de su reclamo cuando se ocasionan varios conceptos; por ejemplo, si los perjuicios materiales se originan por daño emergente y también por lucro

cesante, es imperioso discriminar los montos de cada uno de ellos. En esta forma, la parte contraria podrá asimilar mejor el reclamo, y si a bien lo tiene, objetar uno de los conceptos, sobre el cual gravitará la carga de probarse y las consecuencias sancionatorias, si hay lugar a ellas.

4. Es posible que al solicitarse la condena exista un error en la cuantía, pero si el margen de error supera el 50 % entre la cantidad que se estimó con la que resultó probada, aquel se apartó de postulados de lealtad en su reclamo y deberá asumir una multa en beneficio de la contraparte, correspondiente al 10 % de la diferencia. Aún mayor resulta la deslealtad cuando se pretende la condena de perjuicios sin que estos se hayan causado, evento que arroja la consecuencia de imponer una sanción pecuniaria para quien reclamó perjuicios inexistentes, como lo prevé el parágrafo del artículo 206. Dicha consecuencia tiene asidero en que, si ha de imponerse multa a la parte que teniendo derecho al perjuicio exageró su cuantía, con mayor razón debe condenarse a aquel que no probó los perjuicios aducidos y no obstante los reclamó”.

IV- EXCEPCIONES DE MERITO.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto en este escrito sobre todos y cada uno de los hechos alegados como ciertos en la demanda, y sin que se configure en alguna excepción a raíz de la argumentación o explicación alguna confesión, propongo en nombre de mi cliente las siguientes excepciones perentorias o de fondo que he desminado así:

1. Cumplimiento del Contrato: Como se ha demostrado señor juez, existe prueba del cumplimiento del contrato de arrendamiento, por ello no podría el demandante pretender que se declare la terminación del contrato por causa atribuible al arrendador, cuando a todas luces se ha dado cumplimiento al mismo en todos los aspectos y en especial en cuando a los requerimientos y reparaciones efectuadas al inmueble.

Existe cumplimiento al contrato de arrendamiento en la medida en que sobre el mismo versan pruebas de haber cumplido a cabalidad con el contrato, al respecto El bien inmueble fue entregado en buen estado como se deriva del inventario, no existen vicios ocultos en el inmueble, puesto que la inmobiliaria siempre ha sido transparente en cuanto a la necesidad de las reparaciones locativas y necesarias, al respecto es de anotar que los llamados a reparaciones, se hicieron las primeras semanas después de la entrega, quedando el bien inmueble en estado aceptable.

Los daños que refiere son daños locativos¹, que se pueden reparar, previa verificación e inspección ocular y concepto técnico, siempre que los mismos respondan a reparaciones necesarias².

¹ **ARTICULO 1998. REPARACIONES LOCATIVAS.** El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

El arrendador siempre ha dado fiel cumplimiento al contrato, en este caso, proceder a realizar las reparaciones, aun cuando son locativas y necesarias, por ello es que se ha solicitado el pago de la clausula penal en caso de terminación anticipada al contrato de arrendamiento.

Respecto al pago del canon de arrendamiento, es importante recordarle al despacho que el arrendatario se encuentra en mora en el pago de sus obligaciones³, motivo por el cual corre el riesgo de ser reportado a la centrales de riesgo y/o afianzadora, quien realizara el cobro jurídico de los cánones de arrendamiento pendientes de pago, el hecho de existir unos presuntos daños al inmueble, por causas propias o ajenas, no significa que el arrendatario se encuentre en la facultad de notificar la cesación del pago del canon de arrendamiento o terminación y abandono, pues en este caso el demandante esta incumpliendo el contrato, siendo procedente el pago de la clausula penal.

El arrendador ha cumplido plenamente a sus requerimientos y ha actuado diligentemente cuando se ha notificado los daños, por ello no se acepta en ningún caso la exoneración del canon de arrendamiento.

Al respecto la corte constitucional ha dicho:

(...) Cuando el juez aprecia que, como en el caso que nos ocupa, las dos partes involucradas en la relación negocial fueron reticentes al cumplimiento y que, por el contexto en que se desarrolló, esto no fue producto de caso fortuito o fuerza mayor en ninguno de los extremos de dicha relación, debe llegarse a la convicción que ninguno de los dos estuvo presto a honrar las prestaciones debidas fruto del contrato de arrendamiento entre ellas celebrado. En este escenario le es preceptivo por parte del juez, en actuación de criterios de equidad y equilibrio negociar, aplicar la excepción de contrato no cumplido y declarar, en uso de la función jurisdiccional de que está investido, el final de la relación contractual por mutuo disenso. (...).

ARTICULO 1999. RESPONSABILIDAD POR CULPA DEL ARRENDATARIO. El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de las de su familia, huéspedes y dependientes.

² **ARTICULO 1985. RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA.** La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

³ **ARTICULO 2000. OBLIGACIÓN DE PAGAR EL PRECIO O RENTA.** El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

Es claro entonces, que el demandante ha cumplido con las condiciones que la ley le impone como arrendador, además de las condiciones contractuales pactadas dentro del mencionado contrato de arrendamiento.

Por lo anterior solicito señor juez se declare probada la excepción, dado que se ha demostrado el cumplimiento del contrato por parte del arrendador, quien ha procedido a realizar las reparaciones alegadas y ha contestado cada uno de los requerimientos por parte del arrendatario en tiempos razonables, además del cumplimiento integro del clausulado del contrato de arrendamiento.

2. No probar el perjuicio: La responsabilidad en materia civil puede ser contractual y extracontractual; la primera se deriva como su nombre lo indica de los contratos, mientras que la segunda se da cuando se causa un daño sin que medie contrato alguno que genere dicha responsabilidad, pues esta puede estar plasmada en una norma.

La responsabilidad civil en general existe cuando el incumplimiento ya sea de un contrato o de la ley ha causado un daño, y todo el que causa un daño debe pagarlo. Entonces todo incumplimiento, cumplimiento parcial o retardo en el cumplimiento de las obligaciones genera responsabilidad civil.

La corte suprema de justicia en su sentencia de 18 de diciembre de 2008, exp: 88001-3103-002-2005-00031-01, considera al daño como un elemento estructural de la responsabilidad civil, dicho aparte jurisprudencial dice lo siguiente:

«De suyo, que si el daño es uno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, su plena demostración recae en quien demanda, salvo las excepciones legal o convencionalmente establecidas, lo que traduce que, por regla general, el actor en asuntos de tal linaje, está obligado a acreditarlo, cualquiera sea su modalidad, de donde, en el supuesto señalado, era -y es- imperioso probar que el establecimiento producía utilidades, o estaba diseñado para producirlas en un determinado lapso de tiempo, sin que este último caso, pueda confundirse con el daño meramente eventual o hipotético, que desde ningún punto de vista es admisible.»

Teniendo en cuenta lo expresado por la corte en esta sentencia, si no hay daño no puede hablarse de responsabilidad civil contractual ni extracontractual, además cuando se demanda por responsabilidad civil, se debe demostrar el daño que fue causado y le corresponde la carga de la prueba a quien demanda, es decir, el demandante está en la obligación de probar la existencia de dicho daño.

La finalidad o lo que se busca en un proceso de responsabilidad civil es la indemnización de perjuicios, que se traduce en que se pague al demandante el daño emergente y el lucro cesante. Daño emergente es el perjuicio que se causa y el lucro cesante lo que deja de percibir como consecuencia del perjuicio.

De lo anterior claramente se deduce que recae en los demandantes probar el daño y perjuicio sufrido a raíz del vinculo contractual, en este caso no existe fiel prueba o demostración

argumentativa siquiera considerable a la luz del mediano raciocinio, que pruebe los supuestos perjuicios patrimoniales y morales que reclama el demandante como daño emergente, lucro cesante y mucho menos perjuicios morales.

De conformidad con la evolución de la jurisprudencia, la Sección Tercera del Consejo de Estado reconoce tres tipos de perjuicios inmateriales:

1. i) Perjuicio moral;
2. ii) Daños a bienes constitucionales y convencionales.
3. iii) Daño a la salud (perjuicio fisiológico o biológico), derivado de una lesión corporal o psicofísica.

- **PERJUICIO MORAL**

El concepto se encuentra compuesto por el dolor, la aflicción y en general los sentimientos de desesperación, congoja, desasosiego, temor, zozobra, etc., que invaden a la víctima directa o indirecta de un daño antijurídico, individual o colectivo.

En este caso el demandante simplemente se dedica a reclamar unos perjuicios morales sin fundamento fáctico y jurídico alguno, apelando a una historia clínica la cual no demuestra en ninguna causa el nexo de causalidad entre el daño y el perjuicio ocasionado, no queda claro entonces si el supuesto daño a la salud se deriva de un contrato de arrendamiento, posición la cual es totalmente ilógica e inconsiderable a todas luces.

Al respecto resulta pertinente anotar señor, que producto de la ejecución de este contrato de arrendamiento se pretende el pago de perjuicios morales los cuales ni siquiera se adecuan a los niveles de intensidad establecidos por el consejo de estas, además que resulta ilógico el cobro de unos daños morales calculados a mera liberalidad, por un agente extraño a la ejecución del contrato, persona que presenta una historia clínica medianamente atemperada a una enfermedad común, sobre la cual nos e sabe nada a que factor obedeció tal enfermedad general.

El concepto de relación de perjuicios a la salud solo se deriva de hechos íntimamente relacionados con la misma, como lo es la causalidad de un daño antijurídico en contra de la víctima, como lo ha dicho el consejo de estado:

- **CONCEPTO Y REPARACIÓN DEL DAÑO A LA SALUD.**

En los casos de reparación del daño a la salud se reiteran los criterios contenidos en la sentencia de unificación del 14 de septiembre de 2011, exp. 19031, proferida por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo, y se complementan los términos de acuerdo con la evolución jurisprudencial de la Sección Tercera.

La indemnización, en los términos del fallo referido está sujeta a lo probado en el proceso, única y exclusivamente para la víctima directa, en cuantía que no podrá exceder de 100 S.M.L.M.V, de

acuerdo con la gravedad de la lesión, debidamente motivada y razonada, conforme a la siguiente tabla:

REPARACION DEL DAÑO A LA SALUD REGLA GENERAL	
Gravedad de la lesión	Víctima directa
	S.M.L.M.V.
Igual o superior al 50%	100
Igual o superior al 40% e inferior al 50%	80
Igual o superior al 30% e inferior al 40%	60
Igual o superior al 20% e inferior al 30%	40
Igual o superior al 10% e inferior al 20%	20
Igual o superior al 1% e inferior al 10%	10

Por lo anterior es claro que el demandante no ha logrado probar los supuestos perjuicios morales y patrimoniales derivados de la ejecución de un contrato, sin que las pretensiones reclamadas a su mera liberalidad y hecho de tacto común, sin seguir las reglas siquiera mas próximas que ha establecido el consejo de estado, para pretender un pago infundado, tengan consideración alguna en esta demanda.

No se configuran en este caso los elementos de la responsabilidad civil, que de paso el reconocimiento de pago alguno, pues no se ha demostrado el mencionado:

Lucro cesante; hace referencia al lucro, al dinero, a la ganancia, a la renta que una persona deja de percibir como consecuencia del perjuicio o daño que se le ha causado. Si una persona no hubiera sufrido de un daño o perjuicio, se hubiera seguido lucrando sin problemas, lucro que se pierde, que cesa por culpa del daño o del perjuicio, y por supuesto que el responsable será quien causó el daño y el perjuicio, y en algunos casos tendrá que indemnizar a la víctima del daño o perjuicio.

Daño emergente, El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa que ha sufrido daño o perjuicio. Cuando el bien o la propiedad de una persona ha sido dañada o destruida por otra, estamos ante un daño emergente, y la indemnización en este caso será igual al precio del bien afectado o destruido.

No existe prueba dentro del expediente que la supuesta inexecución del contrato, conllevara al demandante a supuestos daños morales, daño emergente o lucro cesante.

Por lo anterior solicito señor juez se declare probada la presente excepción, por configurarse el cobro de lo no debido, por no haberse sustentado bajo los requisitos legales y ordenes jurisprudenciales el presunto perjuicio.

3. Imposibilidad de fallar de fondo conforme a las causales invocadas: La 'resolución por incumplimiento', es un efecto especial que se produce en los contratos bilaterales, es decir, donde las partes se han obligado recíprocamente, y que consiste en que, frente al incumplimiento de una de las partes, nace para la otra el derecho de pedir que se deje sin efecto el contrato.

Contrato bilateral o sinalagmático perfecto. Es aquel que genera obligaciones recíprocas para ambos contratantes desde su origen. Por ejemplo, la compraventa, el arrendamiento, la permuta, el transporte.

Al respecto señor juez, se tiene que el presente contrato es un contrato legalmente celebrado en el cual las partes consintieron una serie de cláusulas de forma espontánea libre de vicios, en donde se obligaron a cumplir con el mismo de forma bilateral, de una parte el arrendador, inicialmente a entregar la cosa en buen estado, como se desprende del inventario, debidamente suscrito entre las partes, y el arrendatario a pagar el precio por la cosa arrendada en un plazo estipulado dentro del contrato, respecto al cual debía ser dentro de los 5 primeros días de cada periodo mensual, condición que no ha cumplido el arrendatario, como se puede desprender de los últimas consignaciones efectuadas, las cuales fueron pagaderas después de los 5 días de plazo para el pago.

No podría fallar usted señor juez de fondo conforme a las causales invocadas por el demandante, cuando a todas luces quien alega un presunto incumplimiento contractual HA INCUMPLIDO EL CONTRATO, esto se demuestra con las fechas y plazos pactados dentro del contrato y fecha de consignación.

Ahora bien, siguiendo la línea atrás expuesta, el arrendatario, igualmente en el contrato, se obligo expresamente a "restituir a el ARRENDADOR, a la terminación del contrato de arrendamiento o cuando este cese por alguna de las cláusulas previstas, en el mismo estado en que lo recibió y conforme al inventario inicial.

No podría usted señor juez fallar de fondo conforme a las causales invocadas por el demandante sobre el presente asunto, cuando a la fecha actual el demandante, no ha entregado el bien inmueble conforme al inventario inicial y conforme a las condiciones en que lo recibió, configurándose un claro incumplimiento por parte del arrendatario, quien hoy demanda la resolución de un contrato que a todas luces ha incumplido.

Al respecto el código civil establece:

ARTICULO 1609. MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

«CONDICIÓN RESOLUTORIA TACITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.»

Sobre este tema dijo la sala civil de la corte suprema de justicia 7786 del 16 de junio de 2016 con ponencia del magistrado César Julio Valencia:

«En efecto, en tratándose de contratos bilaterales, por sabido se tiene que la prerrogativa que el artículo 1546 del Código Civil le concede a los contratantes para solicitar la resolución derivada del incumplimiento, está deferida a favor de aquella parte que haya observado fidelidad en los compromisos que surgen del pacto, pues el contenido literal de aquel precepto pone de manifiesto que esa facultad legal no está al alcance del contratante incumplido para liberarse de sus obligaciones.»

Entonces, luego de que sea establecida la existencia de un contrato válido que ligue a los contratantes, la labor del juzgador deberá estar dirigida a determinar, a la luz del citado precepto legal, la legitimación del actor, esto es, a escudriñar si su conducta contractual evidencia que puede beneficiarse de la facultad para pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, con indemnización de perjuicios, porque tal derecho le asiste únicamente a quien ha cumplido o se ha allanado a hacerlo, lo que visto en sentido contrario indica que cualquiera de ellas se frustra cuando quien la demanda a su vez ha incumplido de manera jurídicamente relevante, porque en tal caso, ante la presencia de obligaciones recíprocas, el deudor demandado podrá justificar su resistencia a cumplir la suyas, lo que significa que quien promueva la correspondiente acción debe estar libre de culpa por haber atendido a cabalidad, como que una conducta así es la que le confiere legitimación al actor.»

Es lógico y de sentido común que si el arrendatario no ha cumplido con el contrato no puede demandar al otro extremo para que supuestamente cumpla con él, y en tal caso primero debió el arrendatario cumplir con lo que le corresponda antes de acudir a la justicia para que obligue a la otra parte a cumplir un contrato que supuestamente incumplió.

Incluso si en el contrato figura que uno debe cumplir primero que el otro, quien debe cumplir de segundo debe cumplir con su parte antes de exigir que el primero cumpla con la que le corresponde.

Por lo anterior solicito señor juez se declare probada la presente excepción, a raíz de los preceptos legales y supuestos facticos que conducen a la realidad del asunto, “incumplimiento por parte del demandante”.

4. Cobro de lo no debido: Se configura un cobro de lo no debido que enriquece sin justa, en este caso el demandante dentro de sus pretensiones de la demanda, logra configurar el cobro de lo no debido, en la medida en que no existe causa alguna atribuible al arrendador, que de lugar al cobro de las sumas tasadas libremente en las pretensiones de la demanda.

El enriquecimiento sin causa se presenta cuando el patrimonio de una persona se transfiere a otro individuo sin existir una causa jurídica que justifique ese traspaso.

En este caso es claro, que no se ha probado los elementos de la responsabilidad civil, así como tampoco la intensidad del presunto daño emergente, lucro cesante y mucho menos daño moral, no existe relación de causa entre la presunta inexecución del contrato con los rubros reclamados, no existe consecuencia demostrable que acredite el cobro de unas sumas de dinero, como reparación a un perjuicio, siendo este motivo por el cual el demandante se enriquecería sin justa causa al pretender percibir sumas de dinero que no se atemperan a los presupuestos legales y factuales que den vía a sus pretensiones.

Por lo anterior, solicito señor juez declarar probadas la presente excepción, en la medida en que no existe causa-efecto dentro del supuesto daño y el perjuicio irrogado, a raíz de la presunta inexecución del contrato.

5. Declaración Oficiosa e Innominadas. De acuerdo con lo preceptuado por la ley 1564 de 2012, solicito de la manera más respetuosa a su Señoría, proceder a reconocer oficiosamente la existencia de las excepciones que pudieran verse estructuradas dentro del proceso, lo cual redundaría en beneficio de la administración de justicia.

Como soporte de lo anterior, procedo a transcribir lo manifestado sobre el particular por Hernán Fabio López Blanco:

“...son dos las características importantes del tratamiento de las excepciones en el sistema del Código de Procedimiento Civil colombiano: 1. Normalmente las debe alegar el demandado; 2. Si no lo hace y se estructuran dentro del proceso las circunstancias que ameritarían su declaratoria, el juez las puede reconocer de oficio...”.

En ese mismo sentido, manifiesta el autor que al proponer las excepciones el demandado, “recobra el juez la facultad de declararlas de oficio si se estructuran probatoriamente”.

Me reservo el derecho de proponer otras excepciones dentro de la primera audiencia de trámite.

IV- PRUEBAS

Con el entendido de quien alega un hecho debe de demostrarlo, solicito al despacho que además de las pruebas acompañadas por la parte demandante, solicito a su señoría practicar y decretar las siguientes pruebas a saber.

1. Confesión. Si a partir de ahora espontáneamente la parte demandante, por sí misma o por medio de apoderado confiesa judicialmente hechos, como ya lo hicieron en su demanda, le ruego señor juez que aquellas confesiones se tengan como prueba de mis aciertos.
2. Documentales. Solicito se tengan como pruebas documentales:
 1. Favor tener como tales las aportadas por el demandante.
 2. Las aportadas por la demandada INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA.

3. Pruebas por decreto Oficioso. Solicito al señor Juez de la manera más diligente y respetuosa, que en el evento en que la parte demandante llegara a cuestionar algún medio de prueba, se sirva decretar las pruebas de oficio necesarias para hacer las verificaciones que puedan demostrar la veracidad del acervo probatorio aportado.

VI- FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y JURISPRUDENCIALES.

Codigo civil.

ARTICULO 1973. DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

ARTICULO 1982. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
- 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

ARTICULO 1985. RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

ARTICULO 1986. LIMITES A LAS REPARACIONES. El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

ARTICULO 1603. EJECUCION DE BUENA FE. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

ARTICULO 1996. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

ARTICULO 1997. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA CONSERVACION DE LA COSA. El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.

Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.

ARTICULO 1998. REPARACIONES LOCATIVAS. El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

ARTICULO 1999. RESPONSABILIDAD POR CULPA DEL ARRENDATARIO. El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de las de su familia, huéspedes y dependientes.

ARTICULO 2000. OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

ARTICULO 2002. DETERMINACION DE LOS PERIODOS DE PAGO DEL PRECIO O RENTA. El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.

ARTICULO 2003. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA FINALIZACION DEL CONTRATO. Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte



hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Podrá, con todo, eximirse de este pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando, al efecto, fianza u otra seguridad competente.

ARTICULO 2005. RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO.

El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.

ARTICULO 2006. FORMA DE RESTITUCION. La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa.

ARTICULO 2007. CONSTITUCION EN MORA DE LA RESTITUCION. Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aún cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él compete como injusto detentador

PERJUICIOS MORALES - Necesidad de motivación de reconocimiento indemnizatorio y su tasación

Como se puede ver, plantea el recurso dos aspectos que merecen examinarse con cuidado: la necesidad de motivarse el reconocimiento indemnizatorio por perjuicios morales y su tasación, de una parte, y –de otra- el deber de atemperarse de manera consistente a los lineamientos jurisprudenciales en esta materia, so pena de incurrir en prácticas discriminatorias. Procederá la Sala a examinar estos dos aspectos planteados por la parte actora en su impugnación. (...) En cuanto se refiere a la forma de probar los perjuicios morales, debe advertirse que, en principio, su reconocimiento por parte del juez se encuentra condicionado –al igual que demás perjuicios- a la prueba de su causación, la cual debe obrar dentro del proceso. Por esta razón, el Juez Contencioso al momento de decidir se encuentra en la obligación de hacer explícitos los razonamientos que lo llevan a tomar dicha decisión, en el entendido que la ausencia de tales argumentaciones conlleva una violación al derecho fundamental del debido proceso.

PERJUICIOS MORALES - Aplicación de presunciones de parentesco. Criterio jurisprudencial de Altas Cortes / PERJUICIOS MORALES - Presunción de parentesco. Principio de arbitrio judicis

Ha entendido esta Corporación que es posible presumirlos para el caso de los familiares más cercanos, dada la naturaleza misma afincada en el amor, la solidaridad y el afecto que es inherente al común de las relaciones familiares, presunción de hombre que, desde luego, es susceptible de ser desvirtuada dentro del proceso. (...) Idénticos parámetros jurisprudenciales maneja actualmente la Corte Suprema

de Justicia que ha entendido que la valoración de este tipo de perjuicios corresponde al juez, quien podrá declarar su existencia con base en la prueba indiciaria, en la cual, el parentesco resulta ser un elemento que permite deducir y tener por demostrado el afecto derivado de las relaciones familiares. (...) Sobre la utilización de este medio probatorio de las presunciones para la tasación del daño moral, la Corte Constitucional ha considerado que tal criterio decantado por las Altas Cortes tiene la connotación de precedente jurisprudencial obligatorio para los jueces de menor jerarquía y, en consecuencia, ha ordenado su aplicación en los casos en los cuales se verifique que no han sido acogidos los lineamientos de tales precedentes sin que exista justificación para hacerlo. Así lo ha expresado: Así las cosas, en esta oportunidad, la Sala reitera la necesidad de acreditación probatoria del perjuicio moral que se pretende reclamar, sin perjuicio de que, en ausencia de otro tipo de pruebas, pueda reconocerse con base en las presunciones derivadas del parentesco, las cuales podrán ser desvirtuadas total o parcialmente por las entidades demandadas, demostrando la inexistencia o debilidad de la relación familiar en que se sustentan. (...) Ahora bien, no puede perderse de vista que de tiempo atrás la jurisprudencia de esta Sala –y de la Corte Suprema de Justicia también-, ha soportado la procedencia de reconocimiento de este tipo de perjuicios y su valoración no solamente con fundamento en la presunción de afecto y solidaridad que surge del mero parentesco, sino que, acudiendo al arbitrium judicis, ha utilizado como criterios o referentes objetivos para su cuantificación la características mismas del daño, su gravedad y extensión, el grado de afectación en el caso a cada persona, vale decir, el conjunto de elementos o circunstancias de hecho que enmarcan la situación del demandante afectado, para, por vía del análisis de conjunto, debidamente

razonado, llegar a concretar un monto indemnizatorio determinado que de ninguna manera puede asumirse como algo gracioso, nacido de la mera liberalidad del juez, y bajo esa concepción han de entenderse los lineamientos que la jurisprudencia ha llegado a decantar que en ese punto –el del quantum- obra como referente.

- UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA-CONCEPTO.

I. Cuestión inicial: la imposibilidad de la determinación económica de los daños extrapatrimoniales y la importancia de la indemnización de la víctima dentro de la responsabilidad civil

Al abordar el estudio de la responsabilidad civil desde la experiencia del resarcimiento de los daños extrapatrimoniales se propone comprender los distintos procesos que dentro del marco social o económico han ido significando una revitalización o, si se quiere, una revalorización del concepto de persona y de su representación dentro de los sistemas jurídicos. De la noción clásica de persona con atributos para el ejercicio de derechos y obligaciones se ha pasado a dar realce al ser humano reconociendo valor a sus sentimientos, intereses, angustias y a su propio cuerpo.

No parece tratarse de un simple cambio de concepción, sino de una transformación del derecho hacia una visión ampliada en la cual los intereses del hombre en toda su integridad adquieren relevancia, concentrándose ahora con más ahínco el centro de atención en las víctimas, que poco a poco comienzan a imponer a los jueces un nuevo pensamiento dentro del esquema de la responsabilidad.

La persona ha dejado de ser entonces un simple titular de derechos subjetivos patrimoniales para asumir un papel importante en la defensa de los atributos de su personalidad, como la intimidad, el

honor, la integridad personal y la salud. Ahora bien, a la marcada importancia de todo este proceso¹, en donde los nuevos valores y reconocimientos gravitan en torno al valor de la persona (no entendida como mercancía), se contraponen la gran complejidad que conllevan tanto la valoración de esos otros intereses que emergen como dignos de tutela como la evaluación y reparación que debe entrar a efectuar el juez. A esto se suma la marcada diferenciación que muestran las jurisdicciones en sus diversas especialidades², donde existen contrastes no solo desde el ámbito puramente cualitativo (respecto de las distintas posiciones que se adoptan) sino también cuantitativo (en cuanto a la forma como se lleva a cabo el examen de la valoración de los daños).

En últimas, siendo el daño la medida de la reparación, para la víctima es imperioso el restablecimiento de su situación a través de la declaratoria de responsabilidad en contra del causante del hecho dañoso. Vale decir que el reconocimiento de los hechos alegados debe corresponder con la magnitud de los agravios causados, y que la cuantificación a cargo del juez debe representar el valor de todos y cada uno de los perjuicios, eso sí, procurando el restablecimiento y no el enriquecimiento de la víctima.

II. Reparación integral y responsabilidad civil

El derecho de la responsabilidad civil está orientado, como objetivo prioritario, en la equivalencia de todos los daños causados y la reparación que se debe otorgar³. Este principio, acogido como dogma en gran parte de los sistemas jurídicos de orientación francesa, implica que la violación del *alterum non laedere* o del incumplimiento contractual conlleva el restablecimiento del equilibrio por la irrupción del daño en la tranquilidad de que hasta entonces gozaba la víctima. Así, la afectación de la persona en todas sus dimensiones (material, corporal, social y sentimental), y sin que exista un fundamento jurídico para ello, impone devolver al afectado a la misma situación en que se encontraba previo al suceso, tratando de borrar la sombra de lo acontecido (reparación *in natura*) o de compensar a la víctima mediante el equivalente pecuniario⁴ tomando en cuenta todos los *chefs de daño* sufridos⁵.

La regla es reparar *tout le dommage, mais rien que le dommage*, esto es, se trata de indemnizar la totalidad de los daños padecidos sin que se puedan superar sus estrictos límites. Como lo explica Henao Pérez, "si el daño se indemniza por encima del realmente causado, se produce un enriquecimiento sin justa causa a favor de la 'víctima'; si el daño se indemniza por debajo del realmente causado, se genera un empobrecimiento sin justa causa para la víctima"⁶. De manera más elocuente aún: "el derecho de daños es un imperativo de restablecimiento de lo perdido por obra ajena, y nada más"⁷.

Ahora, como lo manifiesta Navia, "con todo y ser de una justicia innegable, es por este principio por donde empiezan las dificultades, pues es evidente que si un hecho dañoso repercute de varias maneras [...], el juez, si quiere cumplir –y está obligado a hacerlo– con el precepto de la indemnización integral, deberá determinar con exactitud no sólo cada una de esas lesiones, sino que además deberá valorarlas y sumarlas para que pueda hablarse, a ciencia cierta, de una reparación total"⁸.

En realidad, la regla de la indemnización total, o *full compensation*, se juega su esencia en la posibilidad concreta y efectiva de tomar en consideración los perjuicios reclamados y reconducirlos a sumas objetivas respecto de las cuales pocas veces deberían llegar a surgir inconvenientes. Esto, sin embargo, no puede predicarse de aquellos intereses de la persona, que dentro de la nueva revolución del derecho de daños son reclamados judicialmente. Más bien, hablar de indemnización plena en los casos de daños no patrimoniales donde los intereses son inestimables plantea una especie de contradicción de la regla y su eficacia práctica⁹, tanto que se ha proclamado su estado de crisis y relatividad¹⁰.

Los sistemas jurídicos y sus operadores suelen usar indistintamente expresiones como principios generales del derecho, principios jurídicos o principios esenciales, muchas veces con el sentido de querer significar algo sustancial, tratando de generar una mejor jerarquía conceptual dentro del discurso jurídico o finalmente con una suerte de simple sinonimia. En todo caso, siguiendo a Atienza y Ruiz Manero¹⁵ se puede hablar de diversas acepciones de "principio"; entre las que más interesan se cuentan:

1. Principio entendido como norma general que regula casos cuyas propiedades relevantes son en extremo generales. Por ejemplo, el artículo 1602 C.C. Enseña que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. Aquí, la generalidad no depende de los destinatarios de la norma en cuanto a su mayor o menor amplitud sino que se refiere a "la mayor o menor generalidad de las propiedades relevantes del caso que regula".
2. Principio como norma cuyos términos son particularmente vagos. Es el caso del artículo 35 de la Ley 734 de 2002 que disponía: "A todo servidor público le está prohibido: [...] 9. Ejecutar en el lugar de trabajo actos que atenten contra la moral o las buenas costumbres".
3. Principio como norma que expresa los valores superiores del ordenamiento jurídico. Podría mencionarse aquí el artículo 1º de la Constitución Política: "Colombia es un Estado social de derecho organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general".
4. Principio en el sentido de norma programática o que estipula la obligación de perseguir determinados fines o resultados. Podemos citar el artículo 3º de la Ley 100 de 1993 que estipula que el Estado garantiza a todos los habitantes del territorio nacional el derecho irrenunciable a la seguridad social. También, como ejemplo podemos señalar la Ley 324 de 1996 cuando señala que el Estado garantizará y proveerá la ayuda de intérpretes idóneos para que sea este un medio a través del cual las personas sordas puedan acceder a todos los servicios que como ciudadanos colombianos les confiere la Constitución.

Quien demanda el cumplimiento de un contrato, primero debe demostrar que ha cumplido con su parte, y sino el juez debe declarar oficiosamente la excepción de contrato no cumplido, como claramente lo señaló la corte constitucional en sentencia T-537 del 2009:

«Cuando el juez aprecia que, como en el caso que nos ocupa, las dos partes involucradas en la relación negocial fueron reticentes al cumplimiento y que, por el contexto en que se desarrolló, esto no fue producto de caso fortuito o fuerza mayor en ninguno de los extremos de dicha relación, debe llegarse a la convicción que ninguno de los dos estuvo presto a honrar las prestaciones debidas fruto del [contrato de arrendamiento](#) entre ellas celebrado. En este escenario le es preceptivo por parte del juez, en actuación de criterios de equidad y equilibrio negocial, aplicar la excepción de contrato no cumplido y declarar, en uso de la función jurisdiccional de que está investido, el final de la relación contractual por mutuo disenso.

Lo contrario, esto es entender que de la situación concreta sometida a examen se derivaba la necesidad de proferir sentencia que ordenara seguir adelante con la ejecución, implicaría desconocer criterios de justicia material, en cuanto significaría privilegiar a la parte que primero demande en un [proceso ejecutivo](#) exigiendo de ésta el cumplimiento del acuerdo entre ambas celebrado, no obstante ambas hayan incumplido dicho contrato; en este escenario se estaría ante una ventaja para el que primero haga uso de la acción ejecutiva soportada única y exclusivamente en la exégesis del texto del contrato, aunque ajena y lejana a la realidad en que se lleva a cabo la relación contractual. Es decir, cualquiera de las partes de un contrato mutuamente incumplido podría requerir a la otra que cumpla sin que para ello tenga la carga, siquiera sumaria, de acreditar el cumplimiento de su parte o, al menos, la disposición, diligencia o posibilidad de cumplir. (...)»

Resalta la corte que si el juez encuentra que ninguna de las partes ha cumplido con el contrato, a pesar de que el demandante tenga en su poder un título ejecutivo su decisión no ha de ser la de ordenar la ejecución de dicho título, sino que con base al artículo 282 del código de procedimiento civil, debe decretar la excepción de contrato no cumplido.

Veamos lo que dice la citada norma:

RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

(...)

Como se puede observar, no hace falta que la parte demandada invoque la excepción de contrato no cumplido, sino que le corresponde al juez reconocerla oficiosamente, si es que el demandado no la ha interpuesto.

La corte en la misma sentencia dice que:

En la etapa de cobro ejecutivo no le es dado al juez obviar principios como el de buena fe y equilibrio negocial –concretados en el carácter sinalagmático del contrato de arrendamiento-, de manera que resulta obligatorio indagar no sólo por el incumplimiento del demandado, sino, además, por el cumplimiento o la disposición que para cumplir mostró la parte demandante.

Sentencia No. T-219/95, ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA-Requisitos

Son tres los requisitos que deben probarse para que se declare la existencia de un enriquecimiento de esta índole y se ordene la devolución de los bienes correspondientes: 1) un enriquecimiento o aumento de un patrimonio; 2) un empobrecimiento correlativo de otro, y 3) que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir, sin fundamento jurídico.

ANEXOS

Me permito anexar copia del presente escrito para archivo del juzgado y traslado.

VII- COMPETENCIA

Es usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

VII- DEPENDENCIA JUDICIAL

Nombro como mi Dependiente Judicial a MARÍA ISABEL BOLAÑOS, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadana No. 1143855840 de Cali, domicilio y residencia en Cali, estudiante de la facultad de Derecho de la Universidad Santiago de Cali USACA. Mi Dependiente Judicial queda autorizado para recibir oficios y comunicaciones, retirar documentos de cualquier índole, representar mi vocería para solicitar al despacho cualquier petición, y en general para examinar y obtener información relacionada con este proceso. (Art. 27 D 196/71).

IX - NOTIFICACIONES

La parte demandante.

- ✓ La parte demandante, conforme figura en el cuaderno principal de la demanda de resolución de contrato.

La parte demandada:

- ✓ El suscrito, personalmente, en la calle 38 numero 75-60, Barrio Caney, en la ciudad de Cali, celular 3183916413 Mi correo electrónico es MMARTINEZB2010@HOTMAIL.COM

RENUNCIO A LA NOTIFICACIÓN Y TÉRMINOS DE EJECUTORIA DE LA PRIMERA PROVIDENCIA FAVORABLE.

Atentamente,



Marlon Martínez
T.P. 292.614 CSJ.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN TECNOLÓGICA Y DE LA INFORMACIÓN GESTIÓN DOCUMENTAL	SISTEMAS DE GESTIÓN Y CONTROL INTEGRADOS (SISTEDA, SGC y MECI)		MAGT04.03.14.12.P01.F04	
			VERSIÓN	3
			FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA	01/may/2018
ACTA DE VISITA INSPECCION, CONTROL Y VIGILANCIA EN MATERIA DE ARENDAMIENTOS				

FECHA: 24 / MAY / 2020 HORA: 2:30 PM COMUNA: _____ EXP: _____ NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: INMOBILIARIA MARAJO DOQUE

DIRECCION: CALLE 11 #39-9 BARRIO: DEPARTAMENTAL TEL: 8960448

ACTIVIDAD ENCONTRADA: _____

PREDIO ESQUINERO: _____ AREA APROX: _____ mts. PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL: EDWIN DOQUE MARAJA IDENTIFICACIÓN: 7989589 E-MAIL: edwin@doqueinmobiliaria.com

FUNCIONARIOS, SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA, QUE REALIZAN LA VISITA: MIGUEL ANGEL QUINTERO PEREA Y VIVIANA ELIZABETH SUAREZ

DOCUMENTACION REQUERIDA		
	NUMERO	FECHA DE EXPEDICIÓN
Matricula Cámara de Comercio	<u>863083-2</u>	ENTIDAD:
Concepto Uso de Suelo	<u>---</u>	<u>---</u>
Concepto Sanitario Ley 9 de 1979	<u>---</u>	<u>---</u>
Matricula de Arrendador	<u>053-14</u>	<u>ALCALDIA SANTIAGO DE CALI</u>
CONCEPTO DE SEGURIDAD HUMANA Y CONTRAINCENDIO. SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> . Se recomienda diligenciarlo ante el Benemérito Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cali - LEY 1575 de 2012		

OBSERVACIONES		
Invasión espacio público	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	CON:
Construcción irreglamentaria	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	CON:
Emisiones: Pintura () Ruido () Madera () Humo () Metálicas () Combustible () Químicos () Otros?		
Entidades o dependencias que apoyaron:		
Transito Municipal _____ Salud publica _____ DAGMA _____ Policía _____ Ordenamiento Urbanístico _____		
Policía y Justicia _____ Otro _____ Cual _____		

OTRAS OBSERVACIONES	
Cumple con la obligación de expedir copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Se efectuaron depósitos ilegales?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Se expiden comprobantes de pago?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Se dá aplicación de la regulación del valor comercial del inmueble?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> N/A <input type="checkbox"/>
Conoce del cumplimiento de las normas sobre el mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> N/A <input type="checkbox"/>



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

GESTIÓN TECNOLÓGICA Y DE LA INFORMACIÓN
GESTIÓN DOCUMENTAL

SISTEMAS DE GESTIÓN Y CONTROL INTEGRADOS (SISTEDA, SGC y MECI)

ACTA DE VISITA
INSPECCION, CONTROL Y VIGILANCIA EN MATERIA DE ARENDAMIENTOS

MAGT04.03.14.12.P01.F04

VERSIÓN

3

FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA

01/may/2018

Figura en todos los anuncios, avisos o cualquier material publicitario, sus servicios con el número de matrícula de arrendador otorgado por la Secretaría de Seguridad y Justicia?

SI ___ NO ___ N/A ___

Fecha del último informe que contiene tipo de bienes, precio promedio de los canos de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración?

SI ___ NO ___ //D ___ M ___ A ___

Otras observaciones, cuáles? *Por parte de la inmobiliaria no se allega*

la que se prescriben por la señora Patricia Mejía y Aranda Alzate Rodríguez Inmueble Torres de Tequesolana 407B. No suministran concepto de uso de suelo y concepto cartográfico.

Resolución de matrícula arrendador no corresponde Dirección de domicilio según Cámara de Comercio se cita el representante legal el día 26 de agosto 2020 hora 10:00 AM en las instalaciones de la Alcaldía de Santiago de Cali piso 4.

La señora Sonia Mariza Sisterna es quien debe la visita al momento de llegada consigna observación si la información solicitada por parte de la Alcaldía de Santiago de Cali las demás pruebas serán atendidas el día miércoles 26 agosto 2020 10:00 AM.

Se anexa observaciones por parte de la Inmobiliaria

Abandonó.
2:00 pm

	ACTA DE DILIGENCIA DE RECUPERACION DEL INMUEBLE	Código: F-P5-09
		Versión: 03

ACTA DE RECUPERACION DEL INMUEBLE POR: (marcar x)

ENTREGA VOLUNTARIA	
TOMA DE POSESION POR ABANDONO	X
ACOMPANAMIENTO POR ABANDONO	
POR ORDEN JUDICIAL	

SOLICITUD No.	11001003083	CONTRATO No.
ARRENDADOR:	Inmobiliaria Naranja Duque Ltda	
C.C./NIT:	900.589.371	
ARRENDATARIO:	Hernando Alzate Rodriguez.	
C.C./NIT:	16341387	
DIRECCION DEL INMUEBLE:	Cra. 46 # 8B-95 Apto 405 T.B.	

FECHA DE LA DILIGENCIA:	Mayo/29/2020	HORA:	2:00 pm
-------------------------	--------------	-------	---------

ASISTENTES

EN REPRESENTACION DE AFIANZADORA NACIONAL S.A.

Nombre:	Jhon Jairo F
C.C.	CC 99 319 616

EN REPRESENTACION DE LA INMOBILIARIA/PROPIETARIO

Nombre:	Jose Daniel
C.C.	CC 94 533 725

EN REPRESENTACION DEL ARRENDATARIO

Nombre:	
C.C.	

MOTIVO DE LA DILIGENCIA: Esta diligencia se lleva a cabo por incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de esta diligencia.

OBSERVACIONES ADICIONALES:	el inmueble se encuentra sin pintar y piso Socio puesto en madera principal con rayones y raspa del Suptor este que bracha y raspa de los alcaños con pelotas Tomas y Interruptor manchados de pintura
----------------------------	---

Hacemos entrega real y material del inmueble	Se anexa el Correo hizo 3 llaves y se las llevo Daniel funcionario de la Inmobiliaria
--	--

Para constancia, se firma la diligencia por los que intervienen en ella, luego de leída y aprobada.

Afiansa:	CC 94 319 616	Inmobiliaria/Propietario:	CC 94 533 725	Arrendatario:	Ne
Propietario:	Jhon Jairo F	Testigo 1.:	Jose Daniel Popayan.	Testigo 2.:	
Firma		Firma		Firma	
Nombre		Nombre		Nombre	
C.C.		C.C.		C.C.	



**ACTA ESTADO DEL INMUEBLE
PREVISITA Y RECIBO**

Código: F-P5-12

Versión:00

ARRENDADOR	Inmobiliaria Naranja Dique
ARRENDATARIO	Hernando Alzate Rodriguez
DIRECCIÓN	Cra 46 # 83 -95 Apto 405 T.B.
TIPO DE INMUEBLE	Viviendo.

PREVISITA: Señor arrendatario para entregar el inmueble a entera satisfacción tenga en cuenta las siguientes observaciones por reparaciones a realizar:	RECIBO DE INMUEBLE: Señor arrendatario para recibir el inmueble, recuerdes que debe de estar al día con las reparaciones, servicios públicos y otros.
---	---

FECHA:		FECHA:	Mayo/29/2020
HORA:	A.M. P.M.	HORA:	A.M. P.M. 2:00

OBSERVACIONES

ENTRADA PRINCIPAL

ESTADO -PREVISITA	ESTADO -RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves puerta principal:	Nro. Llaves puerta principal:
	puerta en mal estado con rayones

ELEMENTOS ELECTRONICOS

ESTADO -PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
	Tommas y interruptores / manchados de pintura

SALA COMEDOR Y HALL

ESTADO -PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
	paredes mal pintadas y piso sucio



**ACTA ESTADO DEL INMUEBLE
PREVISITA Y RECIBO**

Código: F-P5-12

Versión:00

COMEDOR AUXILIAR

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE

ESTUDIO

ESTADO – PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE

BAÑO SOCIAL

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves:	Nro. Llaves: <i>Tejido de Seari</i>
	<i>que brota</i>
	<i>Quisieron de los baños</i>
	<i>Flujos</i>

COCINA O CAFETERIA

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
	<i>cerama falta de 1500</i>
	<i>6uer redes En melares</i>
	<i>con pelones</i>



**ACTA ESTADO DEL INMUEBLE
PREVISITA Y RECIBO**

Código: F-P5-12

Versión:00

ALCOBA PRINCIPAL

ESTADO -PREVISITA		ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE	
Nro. Llaves: PUERTA	CLOSET	Nro. Llaves: PUERTA	CLOSET
		puertas En madera con peleones paredes sin pintar y closet con peleones y accesorios descornados	

BAÑO ALCOBA PRINCIPAL

ESTADO -PREVISITA		ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE	
Nro. Llaves:		Nro. Llaves:	
		Falta de Aseo	

ALCOBA No.1 – Ubicación:

Frente derecho

ESTADO -PREVISITA		ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE	
Nro. Llaves: PUERTA	CLOSET	Nro. Llaves: PUERTA	CLOSET
		paredes sin pintar y closet con muebles con peleones y paredes sin pintar	

ALCOBA No.2 – Ubicación:

Frente Iz

ESTADO -PREVISITA		ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE	
Nro. Llaves: PUERTA	CLOSET	Nro. Llaves: PUERTA	CLOSET
		paredes sin pintar y closet con peleones y paredes sin pintar	



**ACTA ESTADO DEL INMUEBLE
PREVISITA Y RECIBO**

Código: F-P5-12

Versión:00

--	--

BAÑO

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves:	Nro. Llaves:

PATIO

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
	<i>Paredes sin pintura y piso manchado</i>

ALCOBA No.3 – Ubicación:

Alcoba del Suroeste

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves: PUERTA CLOSET	Nro. Llaves: PUERTA CLOSET
	<i>puerta en mal estado parte de Abajo</i>
	<i>closet en mal estado</i>
	<i>parte de Abajo</i>

BAÑO – Ubicación:

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves:	Nro. Llaves: <i>puerta en mal estado con pedones</i>



**ACTA ESTADO DEL INMUEBLE
PREVISITA Y RECIBO**

Código: F-P5-12

Versión:00

GARAJE # - DEPOSITO #

ESTADO -PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE

ESTADO DE SERVICIOS PUBLICOS Y OTROS - Señor arrendatario para el día de la entrega del inmueble deberá entregar fotocopia de los recibos de servicios públicos al día, recibo de depósito expedido por la/el inmobiliaria/propietario y carta de cancelación de los servicios adicionales:

Se verifica que en el momento de la entrega del inmueble por parte del arrendatario se encuentran activos los servicios públicos que relacionamos a continuación, lo cual no implica que se encuentren al día en los pagos de:

SERVICIOS PUBLICOS	SI NO		OBSERVACIONES
	AGUA Y ENERGIA		
AGUA			Si hay
ENERGIA			Si hay
TELEFONO			NO tiene linea
GAS			Si hay
ADMINISTRACION	X		
INTERNET	X		
SERVICIOS ADICIONALES	X		

OTROS:

ESTADO - PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Pintura:	Pintura:
	En Regulator Echele

OBSERVACIONES GENERALES



ACTA ESTADO DEL INMUEBLE PREVISITA Y RECIBO

Código: F-P5-12

Versión:00

PREVISITA	RECIBO DEL INMUEBLE

Señor arrendatario esta Acta se verificará contra el inventario inicial, en caso de existir alguna diferencia o faltante (cortineros, lámparas, aparatos eléctricos, etc), los costos de reparación o reposición serán cargados a su nombre.

Nota: Esta Acta hace parte integral del Acta de Toma de Posesión o Recibo de Inmueble.

Señor arrendatario en caso de no haber realizado las reparaciones relacionadas en la previsita, estas serán realizadas por la(él) inmobiliaria/propietario y cargadas a su nombre.

FIRMAS

PREVISITA	RECIBO DE INMUEBLE
ARRENDATARIO: (firma, nombre y número de cédula)	ARRENDATARIO: (firma, nombre y número de cédula)
ARRENDADOR: (firma, nombre y número de cédula)	ARRENDADOR: (firma, nombre y número de cédula) <i>94-533-295.</i> <i>Jose Daniel Popayan</i>
PROPIETARIO: (firma, nombre y número de cédula)	PROPIETARIO: (firma, nombre y número de cédula)
AFIANZADORA: (firma, nombre y número de cédula)	AFIANZADORA: (firma, nombre y número de cédula) <i>0094319616</i> <i>Ahen Jairo</i>

RV: ESCRITO DE EXCEPCIONES DE NARANJO DUQUE : 2020

Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 24/05/2021 15:58

Para: Jose Fernando Giraldo Sanchez <jgiraldsa@cendoj.ramajudicial.gov.co> 17 archivos adjuntos (16 MB)

ESCRITO DE EXCEPCIONES NARANJO DUQUE INM LTDA.pdf; JULIO0_1.PDF; MARZO 03 2020- PARTE 02.pdf; MAYO 05 2020- RESPUESTA COMUNICADO MARZO 03 2020.pdf; MAYO 29 2020- ACTA DESOCUPACION POR LA INMOBILIARIA.pdf; NOTIFICACION FEBRERO 10 2018 PARA ANEXAR AL INVENTARIO.pdf; NOV 26 2018- ACTA DE VISITA X MTTO.pdf; NOV012_1.PDF; poder amplio y sufuciente autenticado.pdf; REPUESTA ALCALDIA (ARREND HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ.pdf; SOPORTE PAGO CUOTA ADMON DE ENERO A MAYO 2020.pdf; 24 AGOSTO 2020- ACTA DE VIGILANCIA EN ARRENDAMIENTOS.pdf; ACTA DE DILIGENCIA DE RECUPERACION DE INMUEBLE.pdf; FACT SERVICIOS PUBLICOS CANCELADAS.pdf; JULIO 17 2020- QUEJA ANTE LA ALCALDIA.pdf; JULIO 22 2020- SOPORTE DE RTA A LA ALCALDIA.pdf; poder amplio y sufuciente autenticado (1).pdf;



Rama Judicial
Sala Jurisdiccional Disciplinaria
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

De: Jair Gómez Guaranguay <jair4123@hotmail.com>**Enviado:** lunes, 24 de mayo de 2021 3:45 p. m.**Para:** Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** marlon <marlon@riesas.com>; respaldointegral@hotmail.com <respaldointegral@hotmail.com>**Asunto:** ESCRITO DE EXCEPCIONES DE NARANJO DUQUE : 2020

Buenas tardes

respetado juzgado 03 civil municipal de Santiago de Cali

24/5/2021

Correo: Jose Fernando Giraldo Sanchez - Outlook

Reciba un cordial saludo, por medio del presente me dirijo respetuosamente para darle contestación a la demanda y formular LAS EXCEPCIONES DE MERITO O PERENTORIAS del radicado 2020-398.

Agradezco su atención prestada y su pronta respuesta

atentamente

Jair Gómez Guaranguay
Celular: 3187007610

Señor

Juez (03) Tercero Civil Municipal De Oralidad De Cali

E. S. D.

Referencia: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA- EXCEPCIONES DE MERITO/PERENTORIAS.
Demandante: HERNANDO ALZATE RODRÍGUEZ.
Demandado: INMOBILIARIA NARANJO DUQUE.
Proceso: VERBAL SUMARIO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO.
Radicado: 2020-398

Jair Gómez Guaranguay, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.073.246 de Cali, Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional Número 172.349 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la sociedad demandada INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA., entidad identificada con el NIT:900.589.371-0, representada legalmente por el Señor Edwin Hernando Duque Marin, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No.79.839.589, dentro del término legal, respetuosamente me permito darle contestación a la demanda y formular LAS EXCEPCIONES DE MERITO O PERENTORIAS para lo cual manifiesto lo siguiente:

✓ Oportunidad legal.

Fecha auto de notificación conducta concluyente: 10 mayo de 2021.

Fecha finalización 25 mayo de 2021.

I. REFERENTE A LOS HECHOS.

Sin perjuicio de la improcedencia de las pretensiones formuladas y sin perjuicio de que sea pertinente por el momento detallar las consideraciones jurídicas que sustentan la posición de la parte demandada me refiero a los hechos expuestos en la demanda así:

1. Al Hecho 1: Es cierto, ello se puede revelar del contrato de arrendamiento.
2. Al hecho 2: No es cierto, en la forma en que lo narra la abogada, al respecto se trata de un inventario inicial, donde se detalla el estado físico de cada lugar del inmueble, lo que no significa que el mismo adolezca de daños, siento este término ambiguo para el esclarecimiento de los hechos, en la carta de bienvenida se le otorga un termino de (60) días para que informe cualquier irregularidad que presente el inmueble al inicio del contrato.
3. Al hecho 3: No es cierto, como lo narran, al respecto existe un reporte el cual fue solucionado en debida forma, donde se accedió a realizar las reparaciones de que es merecedor el arrendador, como se puede evidenciar en los soportes adjuntos, donde encontrara las respuestas y la renuencia de la parte actora a permitir realizar las reparaciones. Así mismo, fue iniciativa de la arrendataria realizar las adecuaciones que afirma realizo en el 2017, no existe prueba sumaria alguna que evidencia la autorización por parte nuestra como arrendadores, para ahora venir a exigir un reembolso de algo que no tenia autorización.
4. Al hecho 4: No me consta, que se pruebe. Ahora bien, lo que se puede evidenciar es una inconformidad con el predio desde el primer momento en que lo cuparon, lo que permite concluir que los arrendatarios aceptaron el predio en las condiciones que se encontraba, se ajustaba a su presupuesto y a su necesidad, por ello nacio a la vida jurídica la relación contractual. Argumenta la demandada unos problemas de olores, insectos y demás, de lo que se puede concluir el desaseo de la arrendataria.

5. Al hecho 5: No me consta, máxime que de los documentos aportados, se puede abstraer la revisión de contadores.
6. Al hecho 6: No es cierto, como se narra, al respecto se evidencia la existencia de irregularidades en el funcionamiento de algunas partes del closet, baño y cocina, las cuales no alteran el uso y goce del inmueble, siendo tales reparaciones de carácter locativo, propias de uso y de un inmueble usado. Ahora bien, afirma que acudió un funcionario de la inmobiliaria, lo que contraría lo que afirma en sus primeros hechos donde dice que no acudió nadie de la inmobiliaria.
7. Al hecho 7: Es cierto, tal acto se planteo y acordó en el contrato de arrendamiento y tiene sustento en la ley 820 de 2003.
8. Al hecho 8: No me consta, por ello me atengo a lo que se logre probar.
9. Al Hecho 9: No es cierto, todos los demás arrendatarios que tiene la inmobiliaria, descargan normalmente de la pagina web el cupon de pagos, ahora no entiendo el por que afirman no poder descargarlo y que siempre lo pagaban finalizando el mes con sobrecostos, las cuales son sanciones por pago extemporáneas y tiene sustento contractual.
10. Al hecho 10: no es cierto, no es un hecho, sino una conclusión, bajo apreciación subjetiva del apoderado. En lo sucesivo, el estado de salud del descrito, no es de resorte de la contratación ni vincula a las partes a una ejecución distinta a la legalmente establecida en el contrato, concluyendo que son apreciaciones o interpretaciones que infundadas y superfluas que realiza la togada.
11. Al hecho 11 y 12: Es parcialmente cierto, existio visita por parte de la secretaria de gobierno, más no es preciso afirmar que el inmueble se econtraba inhabitable, quien podría realizar una afirmación de esta índole, seria la autoridad competente, es decir la Seretaria de Salud Publica de la Alcaldia, no la secretaria de gobierno donde evidentemente después de acudir a la audiencia de conciliación, la demandante tenia varios conocidos que atraves de las influencias, intentarion hacer atemorizar e intimidar a mis representados, dado que yo como abogado presencie dicha audiencia. Nunca ha existido una orden de una autoridad competente que permita demostrar que no era posible la ejecución del contrato por el estado del inmueble, como lo pretende hacer ver la accionande con una visita de hace un año y medio y cuando el contrato tenia una ejecución de más de (3) años.
12. Al hecho 13: No es cierto, al respecto se establece que existe una relación contractual, la cual se ha cumplido a cabalidad, por ello no es procedente la terminación unilateral.
13. Al hecho 14. No me consta la motivación del desalojo, máxime que desde ya solicito se tenga como confesión el abandono del inmueble, que, en efecto, se constituye como incumplimiento. A todas luces, la confesión realizada por los accionantes, evidencias una irresponsabilidad frente al predio y frente a las obligaciones pactadas contractualmente, generando un detrimento patrimonial sobre el inmueble con ocasión a su abandono.
14. Al hecho 15. Es cierto, sin embargo, los periodos de servicios públicos y canon de arrendamiento se continúo causando, dado que el contrato de arrendamiento no habia terminado formalmente, no se da por terminado un contrato con un abandono y dejando tirado el inmueble arrendado, dada la características de los contratos de tracto sucesivo se ejecutan periódicamente, es decir, sus efectos continuaron su ejecución normal.
15. Al hecho 16. No es cierto, es falso, no existe soporte alguno de que enviaron las llaves como lo afirma la demandante, mi representada no recibió llaves por ningún medio como erradamente lo quieren hacer ver los accionantes.

16. Al hecho 17. No es cierto, es de aclarar que primero nunca se recibieron las llaves que afirman los accionantes, de lo contrario, que lo demuestren a través de pruebas siquiera sumaria que lo permita inferir, ellos enviaron un documento al cual se le dio respuesta, más nunca contenía llaves como erradamente lo aseveran.

17. Al hecho 18. No es cierto, es una consideración del abogado, respecto al proceder de su mandante, hechos que no se justifican como medio de terminación de un contrato, bajo el abandono del mismo y debemos ser reiterativos respecto a el abandono, dado que de esa forma no se da por terminado un contrato de tracto sucesivo, el mismo siguió surtiendo sus efectos, por eso se causaron cánones que fueron cancelados por la afianzadora.

18. Al hecho 19. No me consta, sin embargo, es procedente el cobro de los cánones de arrendamiento, bajo la esfera de la vigencia del contrato de arrendamiento. Ahora bien, Afianzadora Nacional S.A., fue la empresa que respaldó la obligación y estaba en la obligación de cancelar los mismos, de manera que si hoy en día se ha subrogado en la acreencia y ha iniciado las acciones legales pertinentes, será ese el escenario para demostrar si hay lugar al cobro o no de los mismos.

1. ARTICULO 27 CC. INTERPRETACIÓN GRAMATICAL. Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.

ARTICULO 31 CC. INTERPRETACIÓN SOBRE LA EXTENSIÓN DE UNA LEY. Lo favorable u odioso de una disposición no se tomará en cuenta para ampliar o restringir su interpretación. La extensión que deba darse a toda ley se determinará por su genuino sentido, y según las reglas de interpretación precedentes.

Su argumentación e interpretación bajo postulados que de ninguna forma reúnen siquiera conceptos idóneos en derecho, no son suficientes para justificar su incumplimiento en cuanto a la falta de entrega formal y material del bien inmueble, por ello, se insiste en que el bien inmueble se entregue conforme a las condiciones del contrato, y que hasta tanto no se entregue el bien inmueble en las condiciones en que lo recibió, según inventario inicial, no será posible acceder a sus peticiones.

Así mismo se advierte que para que la inmobiliaria proceda a emitir paz y salvo, el demandado deberá ponerse al día en el pago de sus obligaciones, como lo es el pago de los cánones de arrendamiento en mora y cláusula penal por incumplimiento equivalente a tres cánones de arrendamiento.

Así las cosas y como quiera que a la fecha no se ha configurado la entrega formal y material del inmueble arrendado, se entiende que el contrato de arrendamiento continuaba vigente. Por último, la inmobiliaria nunca se negó a recibir el bien inmueble arrendado, por el contrario, siempre quiso recibirlo, salvo que dicha entrega debe ser conforme a las condiciones del contrato, esto es en el mismo estado en que se entregó, al menos con las condiciones plasmadas en el inventario inicial.

19. Al hecho 20, 21 y 22. No son ciertos, no son hechos, es una consideración o interpretación de la apoderada, solo se levantó acta de no conciliación por no acceder a las pretensiones de la hoy accionante.

II. A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA O LLAMADAS DECLARACIONES Y CONDENAS.

La parte demandada, se opone a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante, consignadas en el escrito introductorio por cuanto que aquí la acción impetrada no tiene sustento fáctico, así como tampoco legal.

1. Primera Pretensión: Me opongo a ella, no existe justificación jurídica que permita al fallador, acceder a tal pretensión en la medida en que la inmobiliaria siempre a cumplido a cabalidad el contrato, bajo los preceptos legítimamente establecidos en la ley y contrato, en especial cuando se trata un contrato que ya fue terminado y técnicamente es improcedente volver las cosas a su estado inicial (stato quo) por tratarse de obligaciones de tracto sucesivo.
2. Segunda Pretensión: Me opongo, toda vez que no se encuentra debidamente probados los hechos que den lugar a las pretensiones solicitadas, y más cuando los rubros reclamados se

alejan de la realidad contractual y legal, dichos rubros no se encuentran debidamente probados y no suponen en derecho valores aterrizados e individualizados, que se ajusten a los elementos del daño emergente, lucro cesante y daño moral.

Igualmente, es claro que la naturaleza del presente proceso no concede la reclamación de perjudicaos, que sin duda No están probados.

3. Tercera pretensión: Me opongo, no es procedente indexar valores que no pueden ser reconocidos.
4. Cuarta pretensión: Me opongo, quien resulte vencido en juicio pagara las costas y agencias procesales.

Por lo anterior solicito al despacho declarar no probados los hechos de la demanda, y no acceder a las pretensiones solicitadas por la parte actora condenándolo al pago de las costas, perjuicios y agencias en derecho que usted sabrá liquidar oportunamente.

III. PETICIÓN QUE SOLICITO DECLARE A FAVOR DE LA PARTE DEMANDADA.

Por carecer las pretensiones de bases jurídicas y fácticas, y carencia de valor probatorio sobre el sustento de las mismas, solicito un fallo absolutorio y ante la evidente mala fe de la parte actora pido se le condene en costas y agencias en derecho.

IV. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

EL Código general del proceso en su artículo 206, establece:

Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido. Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

PARÁGRAFO. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.

El daño es el elemento base de la responsabilidad civil, sin el cual no se configura en cabeza del afectado un derecho a reclamar una reparación por los perjuicios sufridos. Dentro de los daños a la persona se encuentran por una parte los daños patrimoniales, que son aquellos que afectan el patrimonio y al ser un interés económico, pueden cuantificarse e indemnizarse sin problema alguno, dentro de esta categoría se encuentran el daño emergente y el lucro cesante. Por otro lado existen los daños extrapatrimoniales, que son objeto de un estudio detallado en este trabajo, por el reciente reconocimiento hecho por la Corte Suprema de Justicia, de un tipo extrapatrimonial denominado daño a la vida de relación, diferente este del daño moral, en tanto el primero afecta el ámbito externo de la persona, y como lo ha dicho la Corte, el ámbito social no patrimonial, mientras que el segundo, es aquel que repercute en la esfera interna e íntima de la persona, padeciendo esta sufrimientos, aflicciones, etc. Este estudio busca analizar cada una de las especies dentro del género daño extrapatrimonial, encontrando así en el derecho colombiano, el daño moral, el daño a la vida de relación y la alteración a las condiciones de existencia (reconocido por el Consejo de Estado), sobre los cuales se hace una investigación en torno a su noción, cuantificación y algunas particularidades que permiten un mayor entendimiento sobre cada uno de ellos.

En este caso se presenta la objeción al juramento estimatorio, en cuanto que, aunque se determino, de manera imprecisa las pretensiones y el juramento, dichas pretensiones no se ajustan a derecho y no han sido cuantificadas razonablemente bajo formulas o pruebas que permitan su demostración.

No se ha logrado demostrar ni atribuir los elementos de la responsabilidad civil, como lo es el daño, la culpa y nexo de causalidad, que permita al señor juez indilgar responsabilidad al demandado bajo la conceda de pretensiones las cuales son infundadas y carentes de respaldo probatorio.

El demandado no prueba el daño emergente, no demuestra los valores pagados, en la cuantía referida, no demuestra el pago del canon de arrendamiento, no demuestra la relación del daño material e inmaterial.

No logra demostrar dentro de la relación probatoria el lucro cesante o daño emergente.

En este sentido me permito objetar la cuantía calculada por el demandante que asciende a la suma de DOCE MILLONES DE PESOS COP O CUATRO MILLONES DE PESOS COP (\$12.000.000), por cuanto la misma es infundada, carece de valor probatorio, fue calculada sin las formulas establecidas y por la evidente falta de demostración del daño, culpa y nexo de causalidad, como elementos Sine qua non de la responsabilidad civil, que permita indilgar responsabilidad al demandado y obligación de indemnizar.

Por ello solicito se de aplicación al artículo 206 del CGP. “Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada”.

“La Ley 1395 del 2010 modificó el artículo 211 del CPC, ampliando su cobertura de aplicación, al disponer: “Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente...”. Dicha reforma contribuyó a evitar estimaciones desproporcionadas que se estaban generando, para obligar al peticionario a que su reclamo sea serio y razonable, acorde a la sensatez, a que cuantifique sumas reales, y no alegres o caprichosas, que lo llevarán a la multa al no poderlas comprobar.

No obstante, la importante modificación hecha al artículo 211 CPC, el Código General del Proceso (CGP) recoge esta prueba en el artículo 206, que entró en vigencia desde julio del 2012, con las precisiones e innovaciones que a continuación se puntualizan:

1. Se constituye en un requisito formal de la demanda, que puede generar su inadmisión, por así consagrarlo los artículos 82.7 y 90.6 del CGP. Es una prueba de carácter obligatorio sobre los montos

por pretensiones que correspondan a los conceptos señalados, que ata al peticionario a la multa, si exagera el porcentaje indicado en la norma.

2. En caso de que el demandado haga la reclamación, como las mejoras hechas a un inmueble que ocupa y debe entregar, en la contestación de la demanda deberá estimar con juramento el valor de las mejoras, y de omitir esta prueba, el juez lo requerirá para que en el término de cinco días concrete la estimación juramentada, como lo dispone el artículo 97 del CGP. Se trata de exigirle utilizar esta prueba, en un claro desarrollo de igualdad procesal con respecto al accionante, cuando también lo omite.

3. El reconocimiento pretendido deberá discriminar cada concepto, para permitir una mejor comprensión de las sumas reclamadas. No podrá globalizar el monto de su reclamo cuando se ocasionan varios conceptos; por ejemplo, si los perjuicios materiales se originan por daño emergente y también por lucro cesante, es imperioso discriminar los montos de cada uno de ellos. En esta forma, la parte contraria podrá asimilar mejor el reclamo, y si a bien lo tiene, objetar uno de los conceptos, sobre el cual gravitará la carga de probarse y las consecuencias sancionatorias, si hay lugar a ellas.

4. Es posible que al solicitarse la condena exista un error en la cuantía, pero si el margen de error supera el 50 % entre la cantidad que se estimó con la que resultó probada, aquel se apartó de postulados de lealtad en su reclamo y deberá asumir una multa en beneficio de la contraparte, correspondiente al 10 % de la diferencia. Aún mayor resulta la deslealtad cuando se pretende la condena de perjuicios sin que estos se hayan causado, evento que arroja la consecuencia de imponer una sanción pecuniaria para quien reclamó perjuicios inexistentes, como lo prevé el parágrafo del artículo 206. Dicha consecuencia tiene asidero en que, si ha de imponerse multa a la parte que teniendo derecho al perjuicio exageró su cuantía, con mayor razón debe condenarse a aquel que no probó los perjuicios aducidos y no obstante los reclamó”.

V. EXCEPCIONES DE MERITO.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto en este escrito sobre todos y cada uno de los hechos alegados como ciertos en la demanda, y sin que se configure en alguna excepción a raíz de la argumentación o explicación alguna confesión, propongo en nombre de mi cliente las siguientes excepciones perentorias o de fondo que he desminado así:

1. **Cumplimiento del Contrato:** Como se ha demostrado señor juez, existe prueba del cumplimiento del contrato de arrendamiento, por ello no podría el demandante pretender que se declare la terminación del contrato por causa atribuible al arrendador, cuando a todas luces se ha dado cumplimiento al mismo en todos los aspectos y en especial en cuando a los requerimientos y reparaciones efectuadas al inmueble.

Existe cumplimiento al contrato de arrendamiento en la medida en que sobre el mismo versan pruebas de haber cumplido a cabalidad con el contrato, al respecto El bien inmueble fue entregado en buen estado como se deriva del inventario, no existen vicios ocultos en el inmueble, puesto que la inmobiliaria siempre ha sido transparente en cuanto a la necesidad de las reparaciones locativas y necesarias, al respecto es de anotar que los llamados a reparaciones, se hicieron las primeras semanas después de la entrega, quedando el bien inmueble en estado aceptable.

Los daños que refiere son daños locativos¹, que se pueden reparar, previa verificación e inspección ocular y concepto técnico, siempre que los mismos respondan a reparaciones necesarias².

El arrendador siempre ha dado fiel cumplimiento al contrato, en este caso, proceder a realizar las reparaciones, aun cuando son locativas y necesarias, por ello es que se ha solicitado el pago de la clausula penal en caso de terminación anticipada al contrato de arrendamiento.

Respecto al pago del canon de arrendamiento, es importante recordarle al despacho que el arrendatario se encuentra en mora en el pago de sus obligaciones³, motivo por el cual corre el riesgo de ser reportado a la centrales de riesgo y/o afianzadora, quien realizara el cobro jurídico de los cánones de arrendamiento pendientes de pago, el hecho de existir unos presuntos daños al inmueble, por causas propias o ajenas, no significa que el arrendatario se encuentre en la facultad de notificar la cesación del pago del canon de arrendamiento o terminación y abandono, pues en este caso el demandante esta incumpliendo el contrato, siendo procedente el pago de la clausula penal.

El arrendador ha cumplido plenamente a sus requerimientos y ha actuado diligentemente cuando se ha notificado los daños, por ello no se acepta en ningún caso la exoneración del canon de arrendamiento.

Al respecto la corte constitucional ha dicho:

(...) Cuando el juez aprecia que, como en el caso que nos ocupa, las dos partes involucradas en la relación negocial fueron reticentes al cumplimiento y que, por el contexto en que se desarrolló, esto no fue producto de caso fortuito o fuerza mayor en ninguno de los extremos de dicha relación, debe llegarse a la convicción que ninguno de los dos estuvo presto a honrar las prestaciones debidas fruto del contrato de arrendamiento entre ellas celebrado. En este escenario le es preceptivo por parte del juez, en actuación de criterios de equidad y equilibrio negociar, aplicar la excepción de contrato no cumplido y declarar, en uso de la función jurisdiccional de que está investido, el final de la relación contractual por mutuo disenso. (...).

¹ **ARTICULO 1998. REPARACIONES LOCATIVAS.** El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

ARTICULO 1999. RESPONSABILIDAD POR CULPA DEL ARRENDATARIO. El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de las de su familia, huéspedes y dependientes.

² **ARTICULO 1985. RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA.** La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

³ **ARTICULO 2000. OBLIGACIÓN DE PAGAR EL PRECIO O RENTA.** El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

Es claro entonces, que el demandante ha cumplido con las condiciones que la ley le impone como arrendador, además de las condiciones contractuales pactadas dentro del mencionado contrato de arrendamiento.

Por lo anterior solicito señor juez se declare probada la excepción, dado que se ha demostrado el cumplimiento del contrato por parte del arrendador, quien ha procedido a realizar las reparaciones alegadas y ha contestado cada uno de los requerimientos por parte del arrendatario en tiempos razonables, además del cumplimiento integro del clausulado del contrato de arrendamiento.

2. **No probar el perjuicio:** La responsabilidad en materia civil puede ser contractual y extracontractual; la primera se deriva como su nombre lo indica de los contratos, mientras que la segunda se da cuando se causa un daño sin que medie contrato alguno que genere dicha responsabilidad, pues esta puede estar plasmada en una norma.

La responsabilidad civil en general existe cuando el incumplimiento ya sea de un contrato o de la ley ha causado un daño, y todo el que causa un daño debe pagarlo. Entonces todo incumplimiento, cumplimiento parcial o retardo en el cumplimiento de las obligaciones genera responsabilidad civil.

La corte suprema de justicia en su sentencia de 18 de diciembre de 2008, exp: 88001-3103-002-2005-00031-01, considera al daño como un elemento estructural de la responsabilidad civil, dicho aparte jurisprudencial dice lo siguiente:

«De suyo, que si el daño es uno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, su plena demostración recae en quien demanda, salvo las excepciones legal o convencionalmente establecidas, lo que traduce que, por regla general, el actor en asuntos de tal linaje, está obligado a acreditarlo, cualquiera sea su modalidad, de donde, en el supuesto señalado, era y es imperioso probar que el establecimiento producía utilidades, o estaba diseñado para producir las en un determinado lapso de tiempo, sin que este último caso, pueda confundirse con el daño meramente eventual o hipotético, que desde ningún punto de vista es admisible.»

Teniendo en cuenta lo expresado por la corte en esta sentencia, si no hay daño no puede hablarse de responsabilidad civil contractual ni extracontractual, además cuando se demanda por responsabilidad civil, se debe demostrar el daño que fue causado y le corresponde la carga de la prueba a quien demanda, es decir, el demandante está en la obligación de probar la existencia de dicho daño.

La finalidad o lo que se busca en un proceso de responsabilidad civil es la indemnización de perjuicios, que se traduce en que se pague al demandante el daño emergente y el lucro cesante. Daño emergente es el perjuicio que se causa y el lucro cesante lo que deja de percibir como consecuencia del perjuicio.

De lo anterior claramente se deduce que recae en los demandantes probar el daño y perjuicio sufrido a raíz del vinculo contractual, en este caso no existe fiel prueba o demostración argumentativa siquiera considerable a la luz del mediano raciocinio, que pruebe los supuestos perjuicios patrimoniales y morales que reclama el demandante como daño emergente, lucro cesante y mucho menos perjuicios morales.

De conformidad con la evolución de la jurisprudencia, la Sección Tercera del Consejo de Estado reconoce tres tipos de perjuicios inmateriales:

1. i) Perjuicio moral;
2. ii) Daños a bienes constitucionales y convencionales.
3. iii) Daño a la salud (perjuicio fisiológico o biológico), derivado de una lesión corporal o psicofísica.

✓ **PERJUICIO MORAL**

El concepto se encuentra compuesto por el dolor, la aflicción y en general los sentimientos de desesperación, congoja, desasosiego, temor, zozobra, etc., que invaden a la víctima directa o indirecta de un daño antijurídico, individual o colectivo.

En este caso el demandante simplemente se dedica a reclamar unos perjuicios morales sin fundamento fáctico y jurídico alguno, apelando a una historia clínica la cual no demuestra en ninguna causa el nexo de causalidad entre el daño y el perjuicio ocasionado, no queda claro entonces si el supuesto daño a la salud se deriva de un contrato de arrendamiento, posición la cual es totalmente ilógica e inconsiderable a todas luces.

Al respecto resulta pertinente anotar señor, que producto de la ejecución de este contrato de arrendamiento se pretende el pago de perjuicios morales los cuales ni siquiera se adecuan a los niveles de intensidad establecidos por el consejo de estas, además que resulta ilógico el cobro de unos daños morales calculados a mera liberalidad, por un agente extraño a la ejecución del contrato, persona que presenta una historia clínica medianamente atemperada a una enfermedad común, sobre la cual nos e sabe nada a que factor obedeció tal enfermedad general.

El concepto de relación de perjuicios a la salud solo se deriva de hechos íntimamente relacionados con la misma, como lo es la causalidad de un daño antijurídico en contra de la víctima, como lo ha dicho el consejo de estado:

✓ **CONCEPTO Y REPARACIÓN DEL DAÑO A LA SALUD.**

En los casos de reparación del daño a la salud se reiteran los criterios contenidos en la sentencia de unificación del 14 de septiembre de 2011, exp. 19031, proferida por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo, y se complementan los términos de acuerdo con la evolución jurisprudencial de la Sección Tercera.

La indemnización, en los términos del fallo referido está sujeta a lo probado en el proceso, única y exclusivamente para la víctima directa, en cuantía que no podrá exceder de 100 S.M.L.M.V, de acuerdo con la gravedad de la lesión, debidamente motivada y razonada, conforme a la siguiente tabla:

REPARACION DEL DAÑO A LA SALUD REGLA GENERAL	
Gravedad de la lesión	Víctima directa
	S.M.L.M.V.
Igual o superior al 50%	100
Igual o superior al 40% e inferior al 50%	80
Igual o superior al 30% e inferior al 40%	60
Igual o superior al 20% e inferior al 30%	40
Igual o superior al 10% e inferior al 20%	20
Igual o superior al 1% e inferior al 10%	10

Por lo anterior es claro que el demandante no ha logrado probar los supuestos perjuicios morales y patrimoniales derivados de la ejecución de un contrato, sin que las pretensiones reclamadas a su

mera liberalidad y hecho de tacto común, sin seguir las reglas siquiera mas próximas que ha establecido el consejo de estado, para pretender un pago infundado, tengan consideración alguna en esta demanda.

No se configuran en este caso los elementos de la responsabilidad civil, que de paso el reconocimiento de pago alguno, pues no se ha demostrado el mencionado:

Lucro cesante; hace referencia al lucro, al dinero, a la ganancia, a la renta que una persona deja de percibir como consecuencia del perjuicio o daño que se le ha causado. Si una persona no hubiera sufrido de un daño o perjuicio, se hubiera seguido lucrando sin problemas, lucro que se pierde, que cesa por culpa del daño o del perjuicio, y por supuesto que el responsable será quien causó el daño y el perjuicio, y en algunos casos tendrá que indemnizar a la víctima del daño o perjuicio.

Daño emergente, El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa que ha sufrido daño o perjuicio. Cuando el bien o la propiedad de una persona ha sido dañada o destruida por otra, estamos ante un daño emergente, y la indemnización en este caso será igual al precio del bien afectado o destruido.

No existe prueba dentro del expediente que la supuesta inejecución del contrato, conllevara al demandante a supuestos daños morales, daño emergente o lucro cesante.

Por lo anterior solicito señor juez se declare probada la presente excepción, por configurarse el cobro de lo no debido, por no haberse sustentado bajo los requisitos legales y ordenes jurisprudenciales el presunto perjuicio.

3. **Imposibilidad de fallar de fondo conforme a las causales invocadas:** La 'resolución por incumplimiento', es un efecto especial que se produce en los contratos bilaterales, es decir, donde las partes se han obligado recíprocamente, y que consiste en que, frente al incumplimiento de una de las partes, nace para la otra el derecho de pedir que se deje sin efecto el contrato.

Contrato bilateral o sinalagmático perfecto. Es aquel que genera obligaciones recíprocas para ambos contratantes desde su origen. Por ejemplo, la compraventa, el arrendamiento, la permuta, el transporte.

Al respecto señor juez, se tiene que el presente contrato es un contrato legalmente celebrado en el cual las partes consintieron una serie de clausulas de forma espontánea libre de vicios, en donde se obligaron a cumplir con el mismo de forma bilateral, de una parte el arrendador, inicialmente a entregar la cosa en buen estado, como se desprende del inventario, debidamente suscrito entre las partes, y el arrendatario a pagar el precio por la cosa arrendada en un plazo estipulado dentro del contrato, respecto al cual debía ser dentro de los 5 primeros días de cada periodo mensual, condición que no ha cumplido el arrendatario, como se puede desprender de los ultimas consignaciones efectuadas, las cuales fueron pagaderas después de los 5 días de plazo para el pago.

No podría fallar usted señor juez de fondo conforme a las causales invocadas por el demandante, cuando a todas luces quien alega un presunto incumplimiento contractual HA INCUMPLIDO EL CONTRATO, esto se demuestra con las fechas y plazos pactados dentro del contrato y fecha de consignación.

Ahora bien, siguiendo la línea atrás expuesta, el arrendatario, igualmente en el contrato, se obligo expresamente a "restituir a el ARRENDADOR, a la terminación del contrato de arrendamiento o cuando este cese por alguna de las clausulas previstas, en el mismo estado en que lo recibió y conforme al inventario inicial.

No podría usted señor juez fallar de fondo conforme a las causales invocadas por el demandante sobre el presente asunto, cuando a la fecha actual el demandante, no ha entregado el bien inmueble conforme al inventario inicial y conforme a las condiciones en que lo recibió, configurándose un claro

incumplimiento por parte del arrendatario, quien hoy demanda la resolución de un contrato que a todas luces ha incumplido.

Al respecto el código civil establece:

ARTICULO 1609. MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

«CONDICIÓN RESOLUTORIA TACITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.»

Sobre este tema dijo la sala civil de la corte suprema de justicia 7786 del 16 de junio de 2016 con ponencia del magistrado César Julio Valencia:

«En efecto, en tratándose de contratos bilaterales, por sabido se tiene que la prerrogativa que el artículo 1546 del Código Civil le concede a los contratantes para solicitar la resolución derivada del incumplimiento, está deferida a favor de aquella parte que haya observado fidelidad en los compromisos que surgen del pacto, pues el contenido literal de aquel precepto pone de manifiesto que esa facultad legal no está al alcance del contratante incumplido para liberarse de sus obligaciones.»

Entonces, luego de que sea establecida la existencia de un contrato válido que ligue a los contratantes, la labor del juzgador deberá estar dirigida a determinar, a la luz del citado precepto legal, la legitimación del actor, esto es, a escudriñar si su conducta contractual evidencia que puede beneficiarse de la facultad para pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, con indemnización de perjuicios, porque tal derecho le asiste únicamente a quien ha cumplido o se ha allanado a hacerlo, lo que visto en sentido contrario indica que cualquiera de ellas se frustra cuando quien la demanda a su vez ha incumplido de manera jurídicamente relevante, porque en tal caso, ante la presencia de obligaciones recíprocas, el deudor demandado podrá justificar su resistencia a cumplir la suyas, lo que significa que quien promueva la correspondiente acción debe estar libre de culpa por haber atendido a cabalidad, como que una conducta así es la que le confiere legitimación al actor.»

Es lógico y de sentido común que si el arrendatario no ha cumplido con el contrato no puede demandar al otro extremo para que supuestamente cumpla con él, y en tal caso primero debió el arrendatario cumplir con lo que le corresponda antes de acudir a la justicia para que obligue a la otra parte a cumplir un contrato que supuestamente incumplió.

Incluso si en el contrato figura que uno debe cumplir primero que el otro, quien debe cumplir de segundo debe cumplir con su parte antes de exigir que el primero cumpla con la que le corresponde.

Ahora bien, queremos hacer énfasis y ser reiterativos respecto a la imposibilidad de devolver las cosas en su estado inicial, es decir, los efectos legales de una resolución técnicamente hablando, implican al restitución de las cosas a su estado inicial, razón por la cual, a nuestro entender, la acción elegida por la togada en esta oportunidad, no es la apropiada. Por lo anterior solicito señor juez se declare probada la presente excepción, a raíz de los preceptos legales y supuestos facticos que conducen a la realidad del asunto, "imposibilidad de fallar de fondo".

4. **Cobro de lo no debido:** Se configura un cobro de lo no debido que enriquece sin justa, en este caso el demandante dentro de sus pretensiones de la demanda, logra configurar el cobro de lo no debido, en la medida en que no existe causa alguna atribuible al arrendador, que de lugar al cobro de las sumas tasadas libremente en las pretensiones de la demanda.

El enriquecimiento sin causa se presenta cuando el patrimonio de una persona se transfiere a otro individuo sin existir una causa jurídica que justifique ese traspaso.

En este caso es claro, que no se a probado los elementos de la responsabilidad civil, así como tampoco la intensidad del presunto daño emergente, lucro cesante y mucho menos daño moral, no existe relación de causa entre la presunta inejecución del contrato con los rubros reclamados, no existe consecuencia demostrable que acredite el cobro de unas sumas de dinero, como reparación a un perjuicio, siendo este motivo por el cual el demandante se enriquecería sin justa causa al pretender percibir sumas de dinero que no se atemperan a los presupuestos legales y factuales que den vía a sus pretensiones.

Por lo anterior, solicito señor juez declarar probadas la presente excepción, en la medida en que no existe causa efecto dentro del supuesto daño y el perjuicio irrogado, a raíz de la presunta inejecución del contrato.

5. **Declaración Oficiosa e Innominadas.** De acuerdo con lo preceptuado por la ley 1564 de 2012, solicito de la manera más respetuosa a su Señoría, proceder a reconocer oficiosamente la existencia de las excepciones que pudieran verse estructuradas dentro del proceso, lo cual redundaría en beneficio de la administración de justicia.

Como soporte de lo anterior, procedo a transcribir lo manifestado sobre el particular por Hernán Fabio López Blanco:

“...son dos las características importantes del tratamiento de las excepciones en el sistema del Código de Procedimiento Civil colombiano: 1. Normalmente las debe alegar el demandado; 2. Si no lo hace y se estructuran dentro del proceso las circunstancias que ameritarían su declaratoria, el juez las puede reconocer de oficio...”.

En ese mismo sentido, manifiesta el autor que al proponer las excepciones el demandado, “recobra el juez la facultad de declararlas de oficio si se estructuran probatoriamente”.

Me reservo el derecho de proponer otras excepciones dentro de la primera audiencia de trámite.

VI. PRUEBAS

Con el entendido de quien alega un hecho debe de demostrarlo, solicito al despacho que además de las pruebas acompañadas por la parte demandante, solicito a su señoría practicar y decretar las siguientes pruebas a saber.

1. Confesión. Si a partir de ahora espontáneamente la parte demandante, por si misma o por medio de apoderado confiesa judicialmente hechos, como ya lo hicieron en su demanda, le ruego señor juez que aquellas confesiones se tengan como prueba de mis aciertos.
2. Documentales. Solicito se tengan como pruebas documentales:
 1. Favor tener como tales las aportadas por el demandante.
 2. Las aportadas por el la demandada INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA.
 3. Acta de visita inspección control y vigilancia en material de arrendamiento 01 de mayo del 2018.
 4. Acta de diligencia de recuperacion del inmueble 29 de mayo del 2020
 5. Inventario de inmueble de vivienda contrato 1521
 6. Recibo de servicios de emcali.
 7. Queja 202041730100763252
 8. Foto de envío respuesta de la queja 202041730100763252
 9. Derecho de petición 05 de Julio del 2019, de Hernando álzate
 10. Documentos como prueba de entrega d hector
 11. Desocupación anticipadas

12. Acta desocupación
13. Carta de entrega febrero 08 del 2018
14. Recibido de inmueble por desocupación
15. Carta de noviembre 01 del 2018
16. Poder amplio y suficiente
17. Respuesta de alcaldía
18. Soporte de pago de cuota de administración

3. Pruebas por decreto Oficioso. Solicito al señor Juez de la manera más diligente y respetuosa, que en el evento en que la parte demandante llegara a cuestionar algún medio de prueba, se sirva decretar las pruebas de oficio necesarias para hacer las verificaciones que puedan demostrar la veracidad del acervo probatorio aportado.

VII. FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y JURISPRUDENCIALES.

Código civil. ARTICULO 1973. DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

ARTICULO 1982. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
- 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

ARTICULO 1985. RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

ARTICULO 1986. LIMITES A LAS REPARACIONES. El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella. Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere. Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento.

El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla. Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

ARTICULO 1603. EJECUCION DE BUENA FE. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

ARTICULO 1996. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.



Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

ARTICULO 1997. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA CONSERVACION DE LA COSA. El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.

ARTICULO 1998. REPARACIONES LOCATIVAS. El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

ARTICULO 1999. RESPONSABILIDAD POR CULPA DEL ARRENDATARIO. El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de las de su familia, huéspedes y dependientes.

ARTICULO 2000. OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

ARTICULO 2002. DETERMINACION DE LOS PERIODOS DE PAGO DEL PRECIO O RENTA. El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día.

Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.

ARTICULO 2003. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA FINALIZACION DEL CONTRATO. Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Podrá, con todo, eximirse de este pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando, al efecto, fianza u otra seguridad competente.

ARTICULO 2005. RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO. El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.

ARTICULO 2006. FORMA DE RESTITUCION. La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa.

ARTICULO 2007. CONSTITUCION EN MORA DE LA RESTITUCION. Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aún cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él competa como injusto detentador

PERJUICIOS MORALES - Necesidad de motivación de reconocimiento indemnizatorio y su tasación

Como se puede ver, plantea el recurso dos aspectos que merecen examinarse con cuidado: la necesidad de motivarse el reconocimiento indemnizatorio por perjuicios morales y su tasación, de una parte, y –de otra- el deber de atemperarse de manera consistente a los lineamientos jurisprudenciales en esta materia, so pena de incurrir en prácticas discriminatorias. Procederá la Sala a examinar estos dos aspectos planteados por la parte actora en su impugnación. (...) En cuanto se refiere a la forma de probar los perjuicios morales, debe advertirse que, en principio, su reconocimiento por parte del juez se encuentra condicionado –al igual que demás perjuicios- a la prueba de su causación, la cual debe obrar dentro del proceso. Por esta razón, el Juez Contencioso al momento de decidir se encuentra en la obligación de hacer explícitos los razonamientos que lo llevan a tomar dicha decisión, en el entendido que la ausencia de tales argumentaciones conlleva una violación al derecho fundamental del debido proceso.

PERJUICIOS MORALES - Aplicación de presunciones de parentesco. Criterio jurisprudencial de Altas Cortes / PERJUICIOS MORALES - Presunción de parentesco. Principio de arbitrio judicis

Ha entendido esta Corporación que es posible presumirlos para el caso de los familiares más cercanos, dada la naturaleza misma afincada en el amor, la solidaridad y el afecto que es inherente al común de las relaciones familiares, presunción de hombre que, desde luego, es susceptible de ser desvirtuada dentro del proceso. (...) Idénticos parámetros jurisprudenciales maneja actualmente la Corte Suprema de Justicia que ha entendido que la valoración de este tipo de perjuicios corresponde al juez, quien podrá declarar su existencia con base en la prueba indiciaria, en la cual, el parentesco resulta ser un elemento que permite deducir y tener por demostrado el afecto derivado de las relaciones familiares. (...) Sobre la utilización de este medio probatorio de las presunciones para la tasación del daño moral, la Corte Constitucional ha considerado que tal criterio decantado por las Altas Cortes tiene la connotación de precedente jurisprudencial obligatorio para los jueces de menor jerarquía y, en consecuencia, ha ordenado su aplicación en los casos en los cuales se verifique que no han sido acogidos los lineamientos de tales precedentes sin que exista justificación para hacerlo. Así lo ha expresado: Así las cosas, en esta oportunidad, la Sala reitera la necesidad de acreditación probatoria del perjuicio moral que se pretende reclamar, sin perjuicio de que, en ausencia de otro tipo de pruebas, pueda reconocerse con base en las presunciones derivadas del parentesco, las cuales podrán ser desvirtuadas total o parcialmente por las entidades demandadas, demostrando la inexistencia o debilidad de la relación familiar en que se sustentan. (...) Ahora bien, no puede perderse de vista que de tiempo atrás la jurisprudencia de esta Sala y de la Corte Suprema de Justicia también-, ha soportado la procedencia de reconocimiento de este tipo de perjuicios y su valoración no solamente con fundamento en la presunción de afecto y solidaridad que surge del mero parentesco, sino que, acudiendo al arbitrium judicis, ha utilizado como criterios o referentes objetivos para su cuantificación la características mismas del daño, su gravedad y extensión, el grado de afectación en el caso a cada persona, vale decir, el conjunto de elementos o circunstancias de hecho que enmarcan la situación del demandante afectado, para, por vía del análisis de conjunto, debidamente razonado, llegar a concretar un monto indemnizatorio determinado que de ninguna manera

puede asumirse como algo gracioso, nacido de la mera liberalidad del juez, y bajo esa concepción han de entenderse los lineamientos que la jurisprudencia ha llegado a decantar que en ese punto –el del quantum- obra como referente.

✓ UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA-CONCEPTO.

I. Cuestión inicial: la imposibilidad de la determinación económica de los daños extrapatrimoniales y la importancia de la indemnización de la víctima dentro de la responsabilidad civil

Al abordar el estudio de la responsabilidad civil desde la experiencia del resarcimiento de los daños extrapatrimoniales se propone comprender los distintos procesos que dentro del marco social o económico han ido significando una revitalización o, si se quiere, una revalorización del concepto de persona y de su representación dentro de los sistemas jurídicos. De la noción clásica de persona con atributos para el ejercicio de derechos y obligaciones se ha pasado a dar realce al ser humano reconociendo valor a sus sentimientos, intereses, angustias y a su propio cuerpo.

No parece tratarse de un simple cambio de concepción, sino de una transformación del derecho hacia una visión ampliada en la cual los intereses del hombre en toda su integridad adquieren relevancia, concentrándose ahora con más ahínco el centro de atención en las víctimas, que poco a poco comienzan a imponer a los jueces un nuevo pensamiento dentro del esquema de la responsabilidad.

La persona ha dejado de ser entonces un simple titular de derechos subjetivos patrimoniales para asumir un papel importante en la defensa de los atributos de su personalidad, como la intimidad, el honor, la integridad personal y la salud. Ahora bien, a la marcada importancia de todo este proceso¹, en donde los nuevos valores y reconocimientos gravitan en torno al valor de la persona (no entendida como mercancía), se contraponen la gran complejidad que conllevan tanto la valoración de esos otros intereses que emergen como dignos de tutela como la evaluación y reparación que debe entrar a efectuar el juez. A esto se suma la marcada diferenciación que muestran las jurisdicciones en sus diversas especialidades², donde existen contrastes no solo desde el ámbito puramente cualitativo (respecto de las distintas posiciones que se adoptan) sino también cuantitativo (en cuanto a la forma como se lleva a cabo el examen de la valoración de los daños).

En últimas, siendo el daño la medida de la reparación, para la víctima es imperioso el restablecimiento de su situación a través de la declaratoria de responsabilidad en contra del causante del hecho dañoso. Vale decir que el reconocimiento de los hechos alegados debe corresponder con la magnitud de los agravios causados, y que la cuantificación a cargo del juez debe representar el valor de todos y cada uno de los perjuicios, eso sí, procurando el restablecimiento y no el enriquecimiento de la víctima.

II. Reparación integral y responsabilidad civil: El derecho de la responsabilidad civil está orientado, como objetivo prioritario, en la equivalencia de todos los daños causados y la reparación que se debe otorgar³. Este principio, acogido como dogma en gran parte de los sistemas jurídicos de orientación francesa, implica que la violación del *alterum non laedere* o del incumplimiento contractual conlleva el restablecimiento del equilibrio por la irrupción del daño en la tranquilidad de que hasta entonces gozaba la víctima. Así, la afectación de la persona en todas sus dimensiones (material, corporal, social y sentimental), y sin que exista un fundamento jurídico para ello, impone devolver al afectado a la misma situación en que se encontraba previo al suceso, tratando de borrar la sombra de lo acontecido (reparación *in natura*) o de compensar a la víctima mediante el equivalente pecuniario⁴ tomando en cuenta todos los *chefs de daño* sufridos⁵.

La regla es reparar *tout le dommage, mais rien que le dommage*, esto es, se trata de indemnizar la totalidad de los daños padecidos sin que se puedan superar sus estrictos límites. Como lo explica Henao Pérez, "si el daño se indemniza por encima del realmente causado, se produce un enriquecimiento sin justa causa a favor de la 'víctima'; si el daño se indemniza por debajo del realmente causado, se genera un empobrecimiento sin justa causa para la víctima"⁶. De manera más elocuente aún: "el derecho de daños es un imperativo de restablecimiento de lo perdido por obra ajena, y nada más"⁷.

Ahora, como lo manifiesta navia, "con todo y ser de una justicia innegable, es por este principio por donde empiezan las dificultades, pues es evidente que si un hecho dañoso repercute de varias maneras [...], el juez, si quiere cumplir –y está obligado a hacerlo– con el precepto de la indemnización integral, deberá determinar con exactitud no sólo cada una de esas lesiones, sino que además deberá valorarlas y sumarlas para que pueda hablarse, a ciencia cierta, de una reparación total"⁸.

En realidad, la regla de la indemnización total, o full compensation, se juega su esencia en la posibilidad concreta y efectiva de tomar en consideración los perjuicios reclamados y reconducirlos a sumas objetivas respecto de las cuales pocas veces deberían llegar a surgir inconvenientes. Esto, sin embargo, no puede predicarse de aquellos intereses de la persona, que dentro de la nueva revolución del derecho de daños son reclamados judicialmente. Más bien, hablar de indemnización plena en los casos de daños no patrimoniales donde los intereses son inestimables plantea una especie de contradicción de la regla y su eficacia práctica⁹, tanto que se ha proclamado su estado de crisis y relatividad¹⁰.

Los sistemas jurídicos y sus operadores suelen usar indistintamente expresiones como principios generales del derecho, principios jurídicos o principios esenciales, muchas veces con el sentido de querer significar algo sustancial, tratando de generar una mejor jerarquía conceptual dentro del discurso jurídico o finalmente con una suerte de simple sinonimia. En todo caso, siguiendo a Atienza y Ruiz Manero¹⁵ se puede hablar de diversas acepciones de "principio"; entre las que más interesan se cuentan:

1. Principio entendido como norma general que regula casos cuyas propiedades relevantes son en extremo generales. Por ejemplo, el artículo 1602 C.C. Enseña que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. Aquí, la generalidad no depende de los destinatarios de la norma en cuanto a su mayor o menor amplitud sino que se refiere a "la mayor o menor generalidad de las propiedades relevantes del caso que regula".
2. Principio como norma cuyos términos son particularmente vagos. Es el caso del artículo 35 de la Ley 734 de 2002 que disponía: "A todo servidor público le está prohibido: [...] 9. Ejecutar en el lugar de trabajo actos que atenten contra la moral o las buenas costumbres".
3. Principio como norma que expresa los valores superiores del ordenamiento jurídico. Podría mencionarse aquí el artículo 1º de la Constitución Política: "Colombia es un Estado social de derecho organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general".
4. Principio en el sentido de norma programática o que estipula la obligación de perseguir determinados fines o resultados. Podemos citar el artículo 3º de la Ley 100 de 1993 que estipula que el Estado garantiza a todos los habitantes del territorio nacional el derecho irrenunciable a la seguridad social. También, como ejemplo podemos señalar la Ley 324 de 1996 cuando señala que el Estado garantizará y proveerá la ayuda de intérpretes idóneos para que sea este un medio a través del cual las personas sordas puedan acceder a todos los servicios que como ciudadanos colombianos les confiere la Constitución.

Quien demanda el cumplimiento de un contrato, primero debe demostrar que ha cumplido con su parte, y sino el juez debe declarar oficiosamente la excepción de contrato no cumplido, como claramente lo señaló la corte constitucional en sentencia T-537 del 2009:

«Cuando el juez aprecia que, como en el caso que nos ocupa, las dos partes involucradas en la relación negocial fueron reticentes al cumplimiento y que, por el contexto en que se desarrolló, esto no fue producto de caso fortuito o fuerza mayor en ninguno de los extremos de dicha relación, debe llegarse a la convicción que ninguno de los dos estuvo presto a honrar las prestaciones debidas fruto del [contrato de arrendamiento](#) entre ellas celebrado. En este escenario le es preceptivo por parte del juez, en actuación de criterios de equidad y equilibrio negocial, aplicar la excepción de contrato no cumplido y

declarar, en uso de la función jurisdiccional de que está investido, el final de la relación contractual por mutuo disenso.

Lo contrario, esto es entender que de la situación concreta sometida a examen se derivaba la necesidad de proferir sentencia que ordenara seguir adelante con la ejecución, implicaría desconocer criterios de justicia material, en cuanto significaría privilegiar a la parte que primero demande en un [proceso ejecutivo](#) exigiendo de ésta el cumplimiento del acuerdo entre ambas celebrado, no obstante ambas hayan incumplido dicho contrato; en este escenario se estaría ante una ventaja para el que primero haga uso de la acción ejecutiva soportada única y exclusivamente en la exégesis del texto del contrato, aunque ajena y lejana a la realidad en que se lleva a cabo la relación contractual. Es decir, cualquiera de las partes de un contrato mutuamente incumplido podría requerir a la otra que cumpla sin que para ello tenga la carga, siquiera sumaria, de acreditar el cumplimiento de su parte o, al menos, la disposición, diligencia o posibilidad de cumplir. (...)»

Resalta la corte que si el juez encuentra que ninguna de las partes ha cumplido con el contrato, a pesar de que el demandante tenga en su poder un título ejecutivo su decisión no ha de ser la de ordenar la ejecución de dicho título, sino que con base al artículo 282 del código de procedimiento civil, debe decretar la excepción de contrato no cumplido.

Veamos lo que dice la citada norma:

RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda. (...)

Como se puede observar, no hace falta que la parte demandada invoque la excepción de contrato no cumplido, sino que le corresponde al juez reconocerla oficiosamente, si es que el demandado no la ha interpuesto.

La corte en la misma sentencia dice que:

En la etapa de cobro ejecutivo no le es dado al juez obviar principios como el de buena fe y equilibrio negocial –concretados en el carácter sinalagmático del contrato de arrendamiento–, de manera que resulta obligatorio indagar no sólo por el incumplimiento del demandado, sino, además, por el cumplimiento o la disposición que para cumplir mostró la parte demandante.

Sentencia No. T-219/95, ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA-Requisitos

Son tres los requisitos que deben probarse para que se declare la existencia de un enriquecimiento de esta índole y se ordene la devolución de los bienes correspondientes: 1) un enriquecimiento o aumento de un patrimonio; 2) un empobrecimiento correlativo de otro, y 3) que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir, sin fundamento jurídico.

VIII. COMPETENCIA

Es usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

IX. DEPENDENCIA JUDICIAL

Nombro como mi Dependiente Judicial a MARÍA ISABEL BOLAÑOS, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadana No. 1143855840 de Cali, domicilio y residencia en Cali, estudiante de la facultad de Derecho de la Universidad Santiago de Cali USACA. Mi Dependiente Judicial queda autorizado para recibir oficios y comunicaciones, retirar documentos de cualquier índole, representar mi vocería para solicitar al despacho cualquier petición, y en general para examinar y obtener información relacionada con este proceso. (Art. 27 D 196/71).

X. NOTIFICACIONES

La parte demandante.

- ✓ La parte demandante, conforme figura en el cuaderno principal de la demanda de resolución de contrato.

La parte demandada:

- ✓ El suscrito, personalmente, en la calle 38 numero 75-60, Barrio Caney, en la ciudad de Cali, celular 318 7007610 Mi correo electrónico es jair4123@hotmail.com.

RENUNCIO A LA NOTIFICACIÓN Y TÉRMINOS DE EJECUTORIA DE LA PRIMERA PROVIDENCIA FAVORABLE.

Atentamente



Jair Gómez Guaranguay
CC 94.073.246
T.P. 172.349 CSJ.

CALI

Ruta 5014 21190
 Ciclo 5
 Mes Cuenta Febrero, 2020
 Período Facturación DIC 24 a ENE 21
 Días Facturados 29
 Estado de Cuenta No. 281409656
 Nro. Predial Nal. 760010100192100190237902040420

No. Pago
 Electrónico

234343543

Esta es tu factura

CONTRATO

86014

TOTAL A PAGAR

\$221,103

FECHA DE VENCIMIENTO

Febrero 18 - 2020

FECHA DE EXPEDICION

Febrero 06 - 2020

ACUEDUCTO		Consumos Anteriores (M3)	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso	Residencial	Jul - 9 Ago - 8 Sep - 7 Oct - 8 Nov - 9 Dic - 9 FROM - 8	Cargo Básico Valor Consumo Interes de Mora (0.50%) (-)Ajuste al Peso	9.00	2,278.55	6,859.86 20,506.95	3,498.53 10,458.54	10,358.39 30,965.49 34.45 .33
Estrato	5							
Código ZC	187-1							
No. Medidor M1	2018S_75616							
Lectura Actual	110							
Lectura Anterior	101							
Diferencia	9							
Consumo del mes en M3	9							
Componentes del costo								
Cm Operación	\$ 1,062.03	Cm Inversión Poir	\$ 242.94					
Cm Inversión Va	\$ 971.77	Cm Tasa Ambiental	\$ 1.81					
TOTAL								\$41,358.00

ALCANTARILLADO		COMPONENTES DEL COSTO	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso	Residencial	Cm Operación \$ 496.49 Cm Inversión Va \$ 1,612.61	Cargo Básico Valor Consumo Interes de Mora (0.50%) (-)Ajuste al Peso	9.00	2,592.58	3,573.06 23,333.22	1,822.26 11,899.08	5,395.32 35,232.30 33.86 .48
Estrato	5	Cm Inversión Poir \$ 447.84						
Vertimiento	9 M3	Cm Tasa Ambiental \$ 35.64						
TOTAL								\$40,661.00

ENERGIA		Consumos Anteriores (kWh)	CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Dir Instalación	Residencial	Jul - 100.0 Ago - 96.0 Sep - 84.0 Oct - 96.0 Nov - 106.0 Dic - 121.0 FROM - 100.0	Consumo De Energía Activa Valor Consumo Energía Interes de Mora (0.50%) (-)Ajuste al Peso	116.00	532.70	61,793.56	12,358.71	74,152.27 56.29 .25
Uso	5							
Estrato	5							
Consumo de energía activa								
No. Medidor M1	EWLP_4145453							
Lectura Actual	56,953							
Lectura Anterior	56,837							
Diferencia	116							
Consumo Actual	116 KWH							
TOTAL								\$74,208.31

Propiedad Transformador		Propiedad Cliente	Componentes del Costo	INDICADORES TRIMESTRE 1 - 2020			
Nivel Tensión	1	EMCALI EICE ESP -	Generación 241.95	Duración Interrupciones (Hrs)			
Operador Red	177		Transmisión 34.09	MES 1	MES 2	MES 3	TRIMESTRE
Teléfono Operador Red	515		Comercialización 42.95	0.00	0.00	0.00	0.00
Circuito	1		Distribución 168.39	CRO-m1 (\$/kWh)			
Grupo	124694		Perdidas 44.59	.00			
NIU			Restricciones .73	CMP (kWh)			
			Cuv Aplicado(Creg 168-08) 532.70	.00			
			Cuv Calculado(Creg 119-07) 532.70	Valor a Compensar (\$)			
				.00			

ULTIMO PAGO		TOTAL A PAGAR ESTE MES	
Realizado el	2020-01-14	Total Servicios Emcali	156,227.31
Por valor de	\$435,299.00	Total Otros Servicios + AP + TS + ST	64,875.69
Recibido en	Banco Popular	+ IVA	.00
Interés de mora	0.50 %	Valor Total	221,103.00
		TOTAL A PAGAR	\$221,103

EX OKEND.

Orlando Rodríguez Hernández

Desoc mayo 30/20

con el financiador Nacional

\$ 298.884 =

CONST MARTINEZ -
 C.C./Nit SIENA85659
 Mes Cuenta Febrero, 2020

EMPRESAS MUNICIPALES
 DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
 Nit: 890.399.003-4
 Gran Contribuyente

No. Pago Electrónico

234343543

TOTAL A PAGAR

\$ 221,103

CONTRATO

86014

FECHA DE VENCIMIENTO

Febrero 18 - 2020

Estado de Cuenta No.

281409656

FECHA DE EXPEDICION

Febrero 06 - 2020



VIGILADA POR:
 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS
 PUBLICOS DOMICILIARIOS
 Línea Gratuita Nacional:
 01 8000 910305
 sspd@superservicios.gov.co
 Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia

ASEO INTEGRAL CIUDAD LIMPIA BOGOTA NIT:830.048.122-9 TELEFONO:110							ALUMBRADO PUBLICO (AP)	
Uso	Residencial Multiusuario Estrato 5			Historico de cobros		CONCEPTOS	Total a Pagar	Municipio de Santiago De Cali
Periodo Facturacion	DIC 24 a ENE 21 Dias Facturados			29	Ene	Costo Fijo	14,812.72	ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI
Unidades Residenciales	1 Frecuencia de Recolección			3	Dic	Costo Variable	9,739.01	Interes de Mora (0.50%)
Frecuencia de Barrido	2 Producción			23 M3	Nov	Valor Aprovechamiento	643.62	TOTAL
	Barrido y Limpieza	Limpieza Urbana	Rechazo y Aprovechamiento	Efectivamente Aprovechadas	Residuos no Aprovechables	Residuos no Aprovechables Aforadas	12,455.87	\$25,154.88
Mes	.0056	.0004	.0000	.0040	.0000	.0460	Interes de Mora (0.50%)	SOBRETASA ART. 313 L.1955/19 (ST)
Sem 1	.0056	.0004	.0000	.0040	.0000	.0000	28.50	SOBRETASA ENERGIA
Sem 2	.0057	.0010	.0000	.0033	.0000	.0000	.28	Interes de Mora (0.50%)
							Ajuste al Peso	.68
							TOTAL	Otros Cobros Sobre Tasa Energía
							\$37,680.00	Cobro \$ 4 / KWH Base para cobro 116.00
								TOTAL
								\$800.68

TASA SEGURIDAD (TS) - GOBERNACION VALLE DEL CAUCA	
TASA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	1,235.87
Interes de Mora (2.27%)	4.26
Cobro 2.00 - Base para cobro \$ 61,793.56	
TOTAL	\$1,240.13

DETALLE DE OTROS COBROS SOBRE TASA ENERGÍA					
Descripción	Valor base	Valor tasa	Descripción	Valor base	Valor tasa
Sobretasa Retroactiva 201910	84.00	336.00			

CB $\frac{\$ 77.130}{30} = 2.637.$

de mayo 21 a mayo 30

CB. Lo dado + consumo

$\$ 2.637 + 22.065$

$= 24.702$

prop
\$ 76.820

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4
CONST MARTINEZ -
 C.C./Nit SIENA85659

CALI

Ruta 5014 21190
 Ciclo 5
 Mes Cuenta Marzo, 2020
 Período Facturación ENE 22 a FEB 21
 Días Facturados 31
 Estado de Cuenta No. 283186560
 Nro. Predial Nal. 760010100192100190237902040420

No. Pago
 Electrónico
235488350

Esta es tu factura

CONTRATO

86014

TOTAL A PAGAR

\$208,271

FECHA DE VENCIMIENTO

Marzo 17 - 2020

FECHA DE EXPEDICION

Marzo 05 - 2020

ACUEDUCTO

Uso	Residencial	Consumos Anteriores (M3)	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso	Residencial	Ago - 3 Sep - 7 Oct - 8 Nov - 9 Dic - 9 Ene - 9 PROM - 9	Cargo Básico	8.00	2,278.55	6,859.86	3,498.53	10,358.39
Estrato	5		Valor Consumo			18,228.40	9,296.48	27,524.88
Código ZC	187-1		Interés de Mora (0.50%)					55.09
No. Medidor M1	2018S_75616		(-)Ajuste al Peso					.36
Lectura Actual	118							
Lectura Anterior	110							
Diferencia	8							
Consumo del mes en M3	8							
Componentes del costo								
Cm Operación	\$ 1,062.03	Cm Inversión Poir	\$ 242.94					
Cm Inversión Va	\$ 971.77	Cm Tasa Ambiental	\$ 1.81					
TOTAL								\$37,938.00

ALCANTARILLADO

Uso	Residencial	COMPLEMENTOS DEL COSTO	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso	Residencial	Cm Operación \$ 496.49	Cargo Básico	8.00	2,592.58	3,573.06	1,822.26	5,395.32
Estrato	5	Cm Inversión Va \$ 1,612.61	Valor Consumo			20,740.64	10,576.96	31,317.60
Vertimiento	8 M3	Cm Inversión Poir \$ 447.84	Interés de Mora (0.50%)					54.17
		Cm Tasa Ambiental \$ 35.64	(-)Ajuste al Peso					.09
TOTAL								\$36,767.00

ENERGIA

Dir Instalación	Residencial	CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar	
Uso	Residencial	Consumo De Energía Activa	108.00	535.60	57,844.80	11,568.96	69,413.76	
Estrato	5	Valor Consumo Energía					98.87	
Consumo de energía activa		Interés de Mora (0.50%)					.41	
No. Medidor M1	EWLP_4145453	Ajuste al Peso						
Lectura Actual	57,061							
Lectura Anterior	56,953							
Diferencia	108							
Consumo Actual	108 KWH							
TOTAL								\$69,513.04

Propiedad Transformador	Propiedad Cliente	Componentes del Costo	INDICADORES TRIMESTRE 1 - 2020	MES 1	MES 2	MES 3	TRIMESTRE
Nivel Tensión	1	Generación 255.00	Duración Interrupciones (Hrs)	0.00	0.00	0.00	0.00
Operador Red	EMCALI EICE ESP -	Transmisión 33.62	CRO-m1 (\$/kWh)				0.00
Teléfono Operador Red	177	Comercialización 44.36	CMP (kWh)				.00
Circuito	515	Distribución 156.25	Valor a Compensar (\$)				.00
Grupo	1	Perdidas 46.40					
NIU	124694	(-)Restricciones .04					
		Cuv Aplicado(Creg 168-08) 535.60					
		Cuv Calculado(Creg 119-07) 535.60					

ULTIMO PAGO

Realizado el	2020-02-26
Por valor de	\$221,103.00
Recibido en	Banco Pichincha
Interés de mora	0.50 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES

Total Servicios Emcali	144,218.04
Total Otros Servicios + AP + TS + ST + IVA	64,052.96
Valor Total	208,271.00
TOTAL A PAGAR	\$208,271

CONST MARTINEZ -
 C.C./Nit SIENA85659
 Mes Cuenta Marzo, 2020

EMPRESAS MUNICIPALES
 DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
 Nit: 890.399.003-4
 Gran Contribuyente

No. Pago Electrónico

235488350

CONTRATO

86014

TOTAL A PAGAR

\$ 208,271

FECHA DE VENCIMIENTO

Marzo 17 - 2020

Estado de Cuenta No.

283186560

FECHA DE EXPEDICION

Marzo 05 - 2020



VIGILADA POR:
 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS
 PUBLICOS DOMICILIARIOS
 Línea Gratuita Nacional:
 01 8000 910305
 sspd@superservicios.gov.co
 Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia

EMPRESAS
MUNICIPALES
DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
Nit: 890.399.003-4

CONST MARTINEZ -
C.C./Nit SIENA85659
CALI

Contrato	86014
Estado de Cuenta No.	283186560
Ruta	5014 21190
Ciclo	5
Mes	Marzo, 2020
Periodo Facturacion	ENE 22 a FEB 21
Dias Facturados	31

ASEO INTEGRAL CIUDAD LIMPIA BOGOTA NIT:830.048.122-9 TELEFONO:110

Uso	Residencial Multiusuario Estrato 5	Historico de cobros	CONCEPTOS	Total a Pagar
Periodo Facturacion	ENE 22 a FEB 21	Dias Facturados	Costo Fijo	14,344.10
Unidades Residenciales	1 Frecuencia de Recolección	3	Costo Variable	9,680.33
Frecuencia de Barrido	2 Produccion	.23 M3	Valor Aprovechamiento	670.51
			Contribución (50%)	12,347.51
			Interes de Mora (0.50%)	115.24
			Ajuste al Peso	.31
			TOTAL	\$37,168.00

	Barrido y Limpieza	Limpieza Urbana	Rechazo y Aprovechamiento	Efectivamente Aprovechadas	Residuos no Aprovechables	Residuos no Aprovechables Aforadas
Mes	.0056	.0004	.0000	.0041	.0000	.0460
Sem 1	.0056	.0004	.0000	.0041	.0000	.0000
Sem 2	.0056	.0004	.0000	.0040	.0000	.0000

ALUMBRADO PUBLICO (AP)	
Municipio de Santiago De Cali	
ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI	25,264.00
Interes de Mora (0.50%)	33.51
TOTAL	\$25,297.51
SOBRETASA ART. 313 L.1955/19 (ST)	
SOBRETASA ENERGIA	432.00
Interes de Mora (0.50%)	1.07
Cobro \$ 4 / KWH Base para cobro 108.00	
TOTAL	\$433.07

TASA SEGURIDAD (TS) - GOBERNACION VALLE DEL CAUCA	
TASA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	1,156.90
Interes de Mora (2.27%)	7.48
Cobro 2.00 - Base para cobro \$ 57,844.80	
TOTAL	\$1,164.38

CALI

Ruta 5014 21190
 Ciclo 5
 Mes Cuenta Abril. 2020
 Período Facturación FEB 22 a MAR 20
 Días Facturados 28
 Estado de Cuenta No. 284976195
 Nro. Predial Nal. 760010100192100190237902040420

No. Pago
 Electrónico

236707924

Esta es tu factura

CONTRATO

86014

TOTAL A PAGAR

\$78,487

FECHA DE VENCIMIENTO

Abril 17 - 2020

FECHA DE EXPEDICION

Abril 03 - 2020

ACUEDUCTO

		Consumos Anteriores (M3)	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso	Residencial	Sep - 7 Oct - 8 Nov - 9 Dic - 9 Ene - 9 Feb - 8 PROM - 8	Cargo Básico (-)Ajuste al Peso			6,859.86	3,498.53	10,358.39
Estrato	5							.39
Código ZC	187-1							
No. Medidor M1	2018S_75616							
Lectura Actual	118							
Lectura Anterior	118							
Diferencia	0							
Consumo del mes en M3	0							
Componentes del costo								
Cm Operación	\$ 1,062.03	Cm Inversión Poir	\$ 242.94					
Cm Inversión Va	\$ 971.77	Cm Tasa Ambiental	\$ 1.81					
TOTAL								\$10,358.00

ALCANTARILLADO

		COMPONENTES DEL COSTO	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso	Residencial	Cm Operación \$ 496.49 Cm Inversión Va \$ 1,612.61	Cargo Básico (-)Ajuste al Peso			3,573.06	1,822.26	5,395.32
Estrato	5	Cm Inversión Poir \$ 447.84						.32
Vertimiento	0 M3	Cm Tasa Ambiental \$ 35.64						
TOTAL								\$6,395.00

ENERGIA

		Consumos Anteriores (kWh)	CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Dir Instalación	Residencial	Sep - 84.0 Oct - 96.0 Nov - 106.0 Dic - 121.0 Ene - 116.0 Feb - 108.0 PROM - 106.0	Consumo De Energía Activa Valor Consumo Energía Ajuste al Peso	1.00	536.49	536.49	107.30	643.79
Uso	5							.48
Estrato								
Consumo de energía activa								
No. Medidor M1	EWLP_4145453							
Lectura Actual	57,062							
Lectura Anterior	57,061							
Diferencia	1							
Consumo Actual	1 KWH							
TOTAL								\$644.27

Propiedad Transformador		Propiedad Cliente		Componentes del Costo		INDICADORES TRIMESTRE 2 - 2020			
Nivel Tensión	1	Generación	247.19	Duración Interrupciones (Hrs)	0.00	0.00	0.00	0.00	
Operador Red	EMCALI EICE ESP -	Transmisión	35.41	CRO-m1 (\$/kWh)	0.00				
Teléfono Operador Red	177	Comercialización	44.15	CMP (kWh)	.00				
Circuito	515	Distribución	162.58	Valor a Compensar (\$)	.00				
Grupo	1	Perdidas	45.00						
NIU	124694	Restricciones	2.15						
		Cuv Aplicado(Creg 168-08)	536.49						
		Cuv Calculado(Creg 119-07)	536.49						

ULTIMO PAGO		TOTAL A PAGAR ESTE MES	
Realizado el	2020-03-17	Total Servicios Emcali	16,397.27
Por valor de	\$208,271.00	Total Otros Servicios + AP + TS + ST	62,089.73
Recibido en	Banco De Bogota	+ IVA	.00
Interés de mora	0.50 %	Valor Total	78,487.00
		TOTAL A PAGAR	\$78,487

CONST MARTINEZ -
 C.C./Nit SIENA85659
 Mes Cuenta Abril. 2020

No. Pago Electrónico

236707924

EMPRESAS MUNICIPALES
 DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
 Nit: 890.399.003-4
 Gran Contribuyente

TOTAL A PAGAR

\$ 78,487

CONTRATO

86014

FECHA DE VENCIMIENTO

Abril 17 - 2020

Estado de Cuenta No.

284976195

FECHA DE EXPEDICION

Abril 03 - 2020



VIGILADA POR:
 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS
 PUBLICOS DOMICILIARIOS
 Línea Gratuita Nacional:
 01 8000 910305
 sspd@superservicios.gov.co
 Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia

EMPRESAS
MUNICIPALES
DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
Nit: 890.399.003-4

CONST MARTINEZ -
C.C./Nit SIENA85659
CALI

Contrato 86014
Estado de Cuenta No. 284976195
Ruta 5014 21190
Ciclo 5
Mes Abril, 2020
Período Facturación FEB 22 a MAR 20
Días Facturados 28

ASEO INTEGRAL CIUDAD LIMPIA BOGOTA NIT:830.048.122-9 TELEFONO:110

Uso Residencial Multiusuario Estrato 5
Período Facturación FEB 22 a MAR 20 Días Facturados 28
Unidades Residenciales 1 Frecuencia de Recolección 3
Frecuencia de Barrido 2 Producción .23 M3

Historico de cobros
Mar 37,158
Feb 37,680
Ene 36,802
Dic 35,123
Nov 34,795
Oct 34,184

CONCEPTOS
Costo Fijo 14,332.45
Costo Variable 9,521.94
Valor Aprovechamiento 677.54
Contribución (50%) 12,239.95
Ajuste al Peso .12
TOTAL \$36,772.00

ALUMBRADO PUBLICO (AP)

Municipio de Santiago De Cali
ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI 25,303.00
TOTAL \$25,303.00
SOBRETASA ART. 313 L.1955/19 (ST)
SOBRETASA ENERGIA 4.00
Cobro \$ 4 / KWH Base para cobro 1.00
TOTAL \$4.00

Mes	Barrido y Limpieza	Limpieza Urbana	Rechazo y Aprovechamiento	Efectivamente Aprovechadas	Residuos no Aprovechables	Residuos no Aprovechables Aforadas
Sem 1	.0056	.0004	.0000	.0041	.0000	.0000
Sem 2	.0056	.0004	.0000	.0040	.0000	.0000

TASA SEGURIDAD (TS) - GOBERNACION VALLE DEL CAUCA

TASA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA 10.73
Cobro 2.00 - Base para cobro \$ 536.49
TOTAL \$10.73

CALI

Ruta 5014 21190
 Ciclo 5
 Mes Cuenta Mayo, 2020
 Periodo Facturación MAR 21 a ABR 21
 Días Facturados 32
 Estado de Cuenta No. 287683544
 Nro. Predial Nal. 760010100192100190237902040420

No. Pago
 Electrónico
238505004

Esta es tu factura

CONTRATO

86014

TOTAL A PAGAR

\$180,006

FECHA DE VENCIMIENTO

Mayo 22 - 2020

FECHA DE EXPEDICION

Mayo 13 - 2020

ACUEDUCTO

1 CUENTA(S) VENCIDA(S) :

Consumos Anteriores (M3)		CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso Residencial	Oct - 9 Nov - 9 Dic - 9 Ene - 9 Feb - 9 Mar - 0 PROM - 9	Cargo Básico	3.00	2,278.55	6,859.86	3,498.53	10,358.39
Estrato	5	Valor Consumo			6,835.65	3,486.18	10,321.83
Codigo ZC	187-1	Interes de Mora (0.50%)					31.08
No. Medidor M1	2018S_75616	(-)Ajuste al Peso					.30
Lectura Actual	121						
Lectura Anterior	118						
Diferencia	3						
Consumo del mes en M3	3						
Componentes del costo							
Cm Operación	\$ 1,062.03	Cm Inversión Poir	\$ 242.94				
Cm Inversión Va	\$ 971.77	Cm Tasa Ambiental	\$ 1.81				
TOTAL							\$20,711.00

ALCANTARILLADO

COMPONENTES DEL COSTO		CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso Residencial	Cm Operación \$ 496.49	Cargo Básico	3.00	2,592.58	3,573.06	1,822.26	5,395.32
Estrato	Cm Inversión Va \$ 1,612.61	Valor Consumo			7,777.74	3,966.36	11,744.10
Vertimiento	Cm Inversión Poir \$ 447.84	Interes de Mora (0.50%)					16.19
	Cm Tasa Ambiental \$ 35.64	Ajuste al Peso					.39
TOTAL							\$17,156.00

ENERGIA

1 CUENTA(S) VENCIDA(S) :

Consumos Anteriores (kWh)		CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Dir Instalación	Residencial	Interes de Mora (0.50%)					1.93
Uso Residencial	5						
Consumo de energía activa							
No. Medidor M1	EWLP_4145453						
Lectura Actual	57,062						
Lectura Anterior	57,062						
Diferencia	0						
Consumo Actual	0 KWH						
TOTAL							\$1.93

ULTIMO PAGO

Realizado el 2020-03-17
 Por valor de \$208,271.00
 Recibido en Banco De Bogota
 Interés de mora 0.50 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES

Total Servicios Emcali 37,868.93
 Total Otros Servicios + AP + TS + ST 63,650.07
 + IVA .00
 + Cuentas Vencidas 78,487.00
 Valor Total 180,006.00
TOTAL A PAGAR \$180,006

PLAN DE ALIVIOS:

Difiere el pago de tu factura a 24 meses, con una tasa de interés del 6% EA y sin cuota inicial.
 La primera cuota se reflejará en julio de 2020. Aplica para el consumo de Energía, Acueducto y Alcantarillado. Este beneficio es para las facturas generadas en mayo y junio de 2020.
 De acuerdo con la iniciativa del Gobierno Nacional (Art. 4 Decreto 517 del 04/04/2020), te invitamos a ser solidario y a compartir tu energía con los hogares más vulnerables.
 Aporte voluntario sugerido: 4%. Consigna tu aporte voluntario a través del Banco Bogotá en la Cuenta de Ahorros No. 484669643 indicando el número de contrato, número cédula y correo electrónico del aportante.
 Para mayor información comunícate a nuestras líneas de atención 177 o 5240177 opción 9 o en nuestra página web www.emcali.com.co.

CONST MARTINEZ -
 C.C./Nit SIENA85659
 Mes Cuenta Mayo, 2020

No. Pago Electrónico

238505004

EMPRESAS MUNICIPALES
 DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
 Nit: 890.399.003-4
 Gran Contribuyente

TOTAL A PAGAR

\$ 180,006

CONTRATO

86014

FECHA DE VENCIMIENTO

Mayo 22 - 2020

Estado de Cuenta No.

287683544

FECHA DE EXPEDICION

Mayo 13 - 2020



(415)7707247180153(8020)000238505004(3902)00000018000600(96)20200522

EMPRESAS
MUNICIPALES
DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
Nit: 890.399.003-4

CONST MARTINEZ -
C.C./Nit SIENA85659
CALI

Contrato	86014
Estado de Cuenta No.	287683544
Ruta	5014 21190
Ciclo	5
Mes	Mayo. 2020
Periodo Facturacion	MAR 21 a ABR 21
Dias Facturados	32

Propiedad Transformador Nivel Tension Operador Red Telefono Operador Red Circuito Grupo NIU	Propiedad Cliente EMCALI EICE ESP - 177 515 1 124694	Componentes del Costo Generacion Transmision Comercializacion Distribucion Perdidas Restricciones Cuv Aplicado(Creg 168-08) Cuv Calculado(Creg 119-07)	275.73 38.40 44.35 159.37 49.67 .38 567.90 567.90	INDICADORES TRIMESTRE 2 - 2020	MES 1	MES 2	MES 3	TRIMESTRE
				Duracion Interrupciones (Hrs)	0.00	0.00	0.00	0.00
				CRO-m1 (\$/kWh)	0.00			
				CMP (kWh)	.00			
				Valor a Compensar (\$)	.00			

ASEO INTEGRAL CIUDAD LIMPIA BOGOTA NIT:830.048.122-9 TELEFONO:110

Uso	Residencial	Multiusuario	Estrato 5
Periodo Facturacion	MAR 21 a ABR 21	Dias Facturados	32
Unidades Residenciales	1	Frecuencia de Recoleccion	3
Frecuencia de Barrido	2	Produccion	.23 M3

Mes	Barrido y Limpieza	Limpieza Urbana	Rechazo y Aprovechamiento	Efectivamente Aprovechadas	Residuos no Aprovechables	Residuos no Aprovechables Aforadas
Sem 1	.0056	.0004	.0000	.0041	.0000	.0460
Sem 2	.0056	.0004	.0000	.0041	.0000	.0000

Historico de cobros	
Abr	36,772
Mar	37,158
Feb	37,680
Ene	36,802
Dic	35,123
Nov	34,795

CONCEPTOS	Total a Pagar
Costo Fijo	14,343.93
Costo Variable	9,469.87
Valor Aprovechamiento	680.41
Contribucion (50%)	12,247.13
Interes de Mora (0.50%)	126.43
Ajuste al Peso	.23
TOTAL	\$36,868.00

ALUMBRADO PUBLICO (AP)	
Municipio de Santiago De Cali	
ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI	26,706.00
Interes de Mora (0.50%)	75.91
TOTAL	\$26,781.91

SOBRETASA ART. 313 L.1955/19 (ST)	
Interes de Mora (0.50%)	.01
TOTAL	\$.01

TASA SEGURIDAD (TS) - GOBERNACION VALLE DEL CAUCA	
Interes de Mora (2.27%)	.15
TOTAL	\$.15

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4
CONST MARTINEZ -
 C.C./Nit SIENA85659

CALI

Ruta 5014 21190
 Ciclo 5
 Mes Cuenta Junio, 2020
 Período Facturación ABR 22 a MAY 20
 Días Facturados 29
 Estado de Cuenta No. 289438593
 Nro. Predial Nal. 760010100192100190237902040420

No. Pago
 Electrónico

239673212

Esta es tu factura

CONTRATO

86014

TOTAL A PAGAR

\$274,192

FECHA DE VENCIMIENTO

Pago Inmediato

FECHA DE EXPEDICION

Junio 07 - 2020

ACUEDUCTO		2 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Pago Inmediato						
Uso	Residencial	Consumos Anteriores (M3)	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
		Nov- 9 Dic- 9 Ene- 9 Feb- 8 Mar- 0 Abr- 3 MAY- 8	Cargo Básico Valor Consumo Interes de Mora (0.50%) Ajuste al Peso	2.00	2,278.55	6,859.86 4,557.10	3,498.53 2,324.12	10,358.39 6,881.22 75.89 .50
Consumo del mes en M3	2							
Componentes del costo								
Cm Operación	\$ 1,062.03	Cm Inversión Poir	\$ 242.94					
Cm Inversión Va	\$ 971.77	Cm Tasa Ambiental	\$ 1.81					
TOTAL								\$17,316.00

ALCANTARILLADO		2 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Pago Inmediato						
Uso	Residencial	COMPLEMENTOS DEL COSTO	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
		Cm Operación \$ 496.49 Cm Inversión Va \$ 1,612.61 Cm Inversión Poir \$ 447.84 Cm Tasa Ambiental \$ 35.64	Cargo Básico Valor Consumo Interes de Mora (0.50%) Ajuste al Peso	2.00	2,592.58	3,573.06 5,185.16	1,822.26 2,644.24	5,395.32 7,829.40 50.15 .13
TOTAL								\$13,275.00

ENERGIA		2 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Pago Inmediato						
Dir Instalación	Residencial	Consumos Anteriores (kWh)	CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
		Nov- 106.0 Dic- 121.0 Ene- 116.0 Feb- 103.0 Mar- 1.0 Abr- 0.0 MAY- 30.0	Interes de Mora (0.50%) Ajuste al Peso					2.58 .49
TOTAL								\$3.07

ULTIMO PAGO	
Realizado el	2020-03-17
Por valor de	\$208,271.00
Recibido en	Banco De Bogota
Interés de mora	0.50 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES	
Total Servicios Emcali	30,594.07
Total Otros Servicios + AP + TS + ST	63,591.93
+ IVA	.00
+ Cuentas Vencidas	180,006.00
Valor Total	274,192.00
TOTAL A PAGAR	\$274,192

PLAN DE ALIVIOS:
 Difiere el pago de tú factura a 24 meses, con una tasa de interés del 6% EA y sin cuota inicial.
 La primera cuota se reflejará en julio de 2020. Aplica para el consumo de Energía, Acueducto y Alcantarillado. Este beneficio es para las facturas generadas en mayo y junio de 2020. De acuerdo con la iniciativa del Gobierno Nacional (Art. 4 Decreto 517 del 04/04/2020), te invitamos a ser solidario y a compartir tú energía con los hogares más vulnerables. Aporte voluntario sugerido: 4%. Consigna tu aporte voluntario a través del Banco Bogotá en la Cuenta de Ahorros No. 484669643 indicando el número de contrato, número cédula y correo electrónico del aportante.
 Para mayor información comunícate a nuestras líneas de atención 177 o 5240177 opción 9 o en nuestra página web www.emcali.com.co.

CONST MARTINEZ -
 C.C./Nit SIENA85659
 Mes Cuenta Junio, 2020

No. Pago Electrónico

239673212

EMPRESAS MUNICIPALES
 DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
 Nit: 890.399.003-4
 Gran Contribuyente

TOTAL A PAGAR

\$ 274,192

CONTRATO

86014

FECHA DE VENCIMIENTO

Pago Inmediato

Estado de Cuenta No.

289438593

FECHA DE EXPEDICION

Junio 07 - 2020



(415)7707247180153(8020)000239673212(3902)0000027419200(96)20200618

VIGILADA POR:
 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS
 PUBLICOS DOMICILIARIOS
 Línea Gratuita Nacional:
 01 8000 910305
 sspd@superservicios.gov.co
 Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia

Propiedad Transformador	Propiedad Cliente	Componentes del Costo	
Nivel Tension	1	Generacion	253.78
Operador Red	EMCALI EICE ESP -	Transmision	38.79
Telefono Operador Red	177	Comercializacion	46.31
Circuito	515	Distribucion	169.85
Grupo	1	Pérdidas	46.17
NIU	124694	Restricciones	7.60
		Cuv Aplicado(Creg 012-20)	562.51
		Cuv Calculado(Creg 119-07)	562.51

INDICADORES TRIMESTRE 2 - 2020	MES 1	MES 2	MES 3	TRIMESTRE
Duración Interrupciones (Hrs)	0.00	0.00	0.00	0.00
CRO-m1 (\$/kWh)			0.00	
CMP (kWh)			.00	
Valor a Compensar (\$)			.00	

ASEO INTEGRAL CIUDAD LIMPIA BOGOTA NIT:830.048.122-9 TELEFONO:110

Uso	Residencial Multiusuario Estrato 5	Historico de cobros	
Periodo Facturacion	ABR 22 a MAY 20 Dias Facturados	29	May 36,868
Unidades Residenciales	1 Frecuencia de Recolección	3	Abr 36,772
Frecuencia de Barrido	2 Produccion		Mar 37,158
			Feb 37,680
			Ene 36,802
			Dic 35,123

	Barrido y Limpieza	Limpieza Urbana	Rechazo y Aprovechamiento	Efectivamente Aprovechadas	Residuos no Aprovechables	Residuos no Aprovechables Aforadas
Mes	.0056	.0004	.0000	.0040	.0000	.0460
Sem 1	.0056	.0004	.0000	.0040	.0000	.0000
Sem 2	.0056	.0004	.0000	.0041	.0000	.0000

CONCEPTOS	Total a Pagar
Costo Fijo	14,334.03
Costo Variable	9,452.29
Valor Aprovechamiento	661.65
Contribución (50%)	12,232.80
Interes de Mora (0.50%)	289.10
Ajuste al Peso	.13
TOTAL	\$36,970.00

ALUMBRADO PUBLICO (AP)

Municipio de Santiago De Cali	
ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI	26,476.00
Interes de Mora (0.50%)	145.72
TOTAL	\$26,621.72

SOBRETASA ART. 313 L.1955/19 (ST)	
Interes de Mora (0.50%)	.02
TOTAL	\$.02

TASA SEGURIDAD (TS) - GOBERNACION VALLE DEL CAUCA

Interes de Mora (2.27%)	.19
TOTAL	\$.19

CALI

Ruta 5014 21190
 Ciclo 5
 Mes Cuenta Julio, 2020
 Periodo Facturacion MAY 21 a JUN 19
 Días Facturados 30
 Estado de Cuenta No. 291202169
 Nro. Predial Nal. 760010100192100190237902040420

No. Pago
 Electrónico

240951688

Esta es tu factura

CONTRATO

86014

TOTAL A PAGAR

\$375,704

FECHA DE VENCIMIENTO

Pago Inmediato

FECHA DE EXPEDICION

Julio 06 - 2020

ACUEDUCTO

3 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Pago Inmediato

Consumos Anteriores (M3)		CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso Residencial	Dic 9 Ene 9 Feb 8 Mar 8 Abr 3 May 2 PROM 6	Cargo Básico	3.00	2,278.55	6,859.86	3,498.53	10,358.39
Estrato	5	Valor Consumo			6,835.65	3,486.18	10,321.83
Código ZC	187-1	Interes de Mora (0.50%)					185.64
No. Medidor M1	2018S_75616	Ajuste al Peso					.14
Leitura Actual	126						
Leitura Anterior	123						
Diferencia	3						
Consumo del mes en M3	3						
Componentes del costo							
Cm Operación	\$ 1,062.03	Cm Inversión Poir	\$ 242.94				
Cm Inversión Va	\$ 971.77	Cm Tasa Ambiental	\$ 1.81				
TOTAL							\$20,866.00

ALCANTARILLADO

COMPONENTES DEL COSTO		CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso Residencial	Cm Operación \$ 496.49	Cargo Básico	3.00	2,592.58	3,573.06	1,822.26	5,395.32
Estrato	Cm Inversión Va \$ 1,612.61	Valor Consumo			7,777.74	3,966.36	11,744.10
Vertimiento	Cm Inversión Poir \$ 447.84	Interes de Mora (0.50%)					136.68
	3 M3 Cm Tasa Ambiental \$ 35.64	(-)Ajuste al Peso					.10
TOTAL							\$17,276.00

ENERGÍA

Consumos Anteriores (kWh)		CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso Residencial	Dic 121.0 Ene 116.0 Feb 108.0 Mar 4.0 Abr 0.0 May 0.0 PROM 67.0	Interes de Mora (0.50%)					2.89
Estrato	5	Ajuste al Peso					.45
Consumo de energía activa							
No. Medidor M1	EWLP_4145453						
Leitura Actual	57,062						
Leitura Anterior	57,062						
Diferencia	0						
Consumo Actual	0 KWH						
TOTAL							\$3.34

Propiedad Transformador		Propiedad Cliente		Componentes del Costo		INDICADORES TRIMESTRE 3 - 2020			
Nivel Tensión	1	Generación	234.28	Duración Interrupciones (Hrs)	MES 1	MES 2	MES 3	TRIMESTRE	
Operador Red	EMCALI EICE ESP -	Transmisión	43.93	CRO-m1 (\$/kWh)	0.00	0.00	0.00	0.00	
Teléfono Operador Red	177	Comercialización	44.25	CMP (kWh)					
Circuito	515	Distribución	170.76	Valor a Compensar (\$)					
Grupo	1	Perdidas	44.69						
NIU	124694	Restricciones	8.76						
		Cuv Aplicado(Creg 012-20)	546.66						
		Cuv Calculado(Creg 119-07)	546.66						

ULTIMO PAGO	
Realizado el	2020-03-17
Por valor de	\$208,271.00
Recibido en	Banco De Bogota
Interés de mora	0.50 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES	
Total Servicios Emcali	38,145.34
Total Otros Servicios + AP + ST	63,377.66
+ IVA	.00
+ Cuentas Vencidas	274,181.00
Valor Total	375,704.00
TOTAL A PAGAR	\$375,704

EMCALI, con la tarifa más baja de energía entre las grandes empresas. Nuestra opción tarifaria es de las mejores del sector, pues no congelamos sino que bajamos el valor de la tarifa. COMPARTO MI ENERGÍA: De acuerdo con la Iniciativa del Gobierno Nacional (Art. 4 Decreto 517 del 04/04/2020), te invitamos a ser solidario con los hogares más vulnerables. Aporte voluntario sugerido: 4%. Consignando a través de Banco Bogotá, Cuenta de Ahorros No. 484669643 indicando: número de contrato, número cédula y correo electrónico del aportante.

CONST MARTINEZ -
 C.C./Nit SIENA85659
 Mes Cuenta Julio, 2020

No. Pago Electrónico 240951688

EMPRESAS MUNICIPALES
 DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
 Nit: 890.399.003-4
 Gran Contribuyente

CONTRATO 86014
 Estado de Cuenta No. 291202169

TOTAL A PAGAR \$ 375,704
 FECHA DE VENCIMIENTO Pago Inmediato
 FECHA DE EXPEDICION Julio 06 - 2020



VIGILADA POR:
 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS
 PUBLICOS DOMICILIARIOS
 Línea Gratuita Nacional:
 01 8000 910305
 sspd@superservicios.gov.co
 Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia

Contrato	86014
Estado de Cuenta No.	291202169
Ruta	5014 2.199
Ciclo	5
Mes	Julio, 2020
Periodo Facturacion	MAY 21 a JUN 19
Días Facturados	30

ASEO INTEGRAL CIUDAD LIMPIA BOGOTA NIT:830.048.122-9 TELEFONO:110

Uso Residencial Multiusuario Estrato 5
 Periodo Facturacion MAY 21 a JUN 19 Días Facturados 30
 Unidades Residenciales 1 Frecuencia de Recolección 3
 Frecuencia de Barrido 2 Produccion .23 M3

	Barrido y Limpieza	Limpieza Urbana	Rechazo y Aprovechamiento	Efectivamente Aprovechadas	Residuos no Aprovechables	Residuos no Aprovechables Aforadas
Mes	.0056	.0004	.0000	.0044	.0000	.0460
Sem 1	.0056	.0004	.0000	.0044	.0000	.0000
Sem 2	.0056	.0004	.0000	.0040	.0000	.0000

Historico de cobros

Jun	36,970
May	36,868
Abr	36,772
Mar	37,158
Feb	37,680
Ene	36,802

CONCEPTOS	Total a Pagar
Costo Fijo	14,349.29
Costo Variable	9,469.87
Valor Aprovechamiento	726.65
Contribución (50%)	12,272.93
Interes de Mora (0.50%)	493.83
Ajuste al Peso	.43
TOTAL	\$37,313.00

ALUMBRADO PUBLICO (AP)

Municipio de Santiago De Cali	
ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI	25,760.00
Interes de Mora (0.50%)	304.64
TOTAL	\$26,064.64

SOBRETASA ART. 313 L.1955/19 (ST)	
Interes de Mora (0.50%)	.02
TOTAL	\$.02

Pagos Servicios Electrónicos

Fecha: Julio 13 de 2020 11:55 am

¡ El débito a la cuenta se ha realizado EXITOSAMENTE !
Número de Confirmación: 6647DXM0

Estimado cliente: El pago que acaba de realizar está sujeto a aprobación, por favor para concluir el pago, seleccione la opción "Regresar Al Comercio", y verifique el estado final de la transacción, si tiene algún inconveniente, comuníquese con el operador de Información en donde liquidó su planilla, o con el comercio desde el cual está efectuando la compra o pago".

Cuenta desde la cual se realizó el pago:	Cuenta Corriente *****3010
Comercio Virtual:	CONSORCIO EMCALI
Referencia de Pago:	240951688
Valor Pagado:	\$375.704,00

naranjoduqueinmobiliaria@gmail.com

De: Gobierno, Eventos <eventosgobierno@cali.gov.co>
Enviado el: viernes, 17 de julio de 2020 11:17 a. m.
Para: arrendamientos@inmobiliarianaranjoduque.com
Asunto: REMISIÓN REQUERIMIENTO POR QUEJA CONTRA INMOBILIARIA
Datos adjuntos: 27421 REQUERIMIENTO X QUEJA CONTRA INMOBILIARIA RD 763252.pdf; 202041730100763252 QUEJA CONTRA INMOBILIARIA NARANJO DUQUE.pdf

Buenos días, remito lo del asunto en PDF .

Atentamente,

Oficina de Eventos y Espectáculos de Aglomeración de Públicos
Secretaría de Seguridad y Justicia
Alcaldía de Santiago de Cali



(Nota de Confidencialidad). La información contenida en este correo electrónico y sus archivos anexos es privilegiada y confidencial, y para uso exclusivo de sus destinatarios de la misma y/o de quienes hayan sido autorizados específicamente para leerla. Su divulgación, distribución o reproducción no autorizada está estrictamente prohibida. Si por algún motivo recibe esta comunicación y usted no es el destinatario autorizado, sírvase borrarlo de inmediato, notificarle de su error a la persona que lo envió y abstenerse de divulgar su contenido y anexos, ya que esta información solo puede ser utilizada por la persona a quien está dirigida. Nota: evite imprimir este mensaje. cuidemos el medio ambiente.

REF 3416 2001



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE
SEGURIDAD Y JUSTICIA



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202041610100027421

Fecha: 14-07-2020

TRD: 4161.010.13.1.971.002742

Rad. Padre: 202041730100763252

INMOBILIARIA NARANJO DUQUE
Calle 9 No. 12 -27 Oficina 401
Teléfono: 8963424
Ciudad

ASUNTO: Queja

QUEJOSO: HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ Y MARIA PATRICIA MEJIA L.
QUERELLADO: INMOBILIARIA NARANJO DUQUE
RADICACIÓN: Radicado. N° 202041730100763252 06-07-2020

Acorde a Ley 820 de 2003 "Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones" y a los parámetros que estableció el Gobierno Nacional mediante el Decreto 0051 de enero 08 de 2004 "Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30, y 33 de la Ley 820 de 2003", Decreto 4112.0.010.20.0040 de enero 23 de 2017, a la Secretaría Seguridad y Justicia le corresponde ejercer la función de Control, Inspección y Vigilancia.

Este Despacho ha recibido queja en referencia, que puede dar inicio a una investigación administrativa por lo tanto conmina para que en un término de dos (2) días al recibo del presente, se dé repuesta. (Adjunto copia)

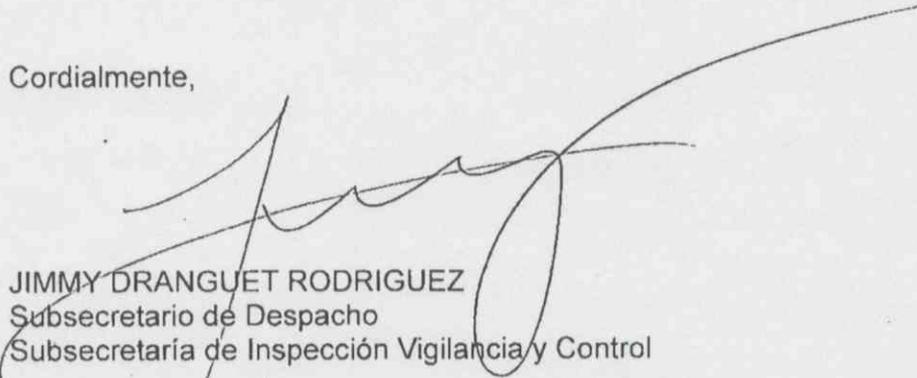
Que el querellado, o por medio de quien la represente o haga sus veces defina los derechos que se le indilgan vulnerados, responda a cada uno de los puntos de la queja, precisando las razones que indiquen y justifiquen la actuación cuestionada. Deberá anexar documentos o pruebas que sirvan de fundamento para dilucidar la cuestión planteada.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE
SEGURIDAD Y JUSTICIA

Por el incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deba sujetarse, así por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente que no permitan proseguir la investigación, será sancionada de acuerdo al artículo 34 de la Ley 820 de julio 10 de 2003.

Cordialmente,



JIMMY DRANGUET RODRIGUEZ
Subsecretario de Despacho
Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control

Proyectó/Elaboró: Jair Ardila S., Auxiliar Administrativo
Revisó: Manuel Troches, Asesor Contratista IVC

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace: <http://www.cali.gov.co/publicaciones/103935/percepcion-del-usuario/>



yesica flor <contactenos2020aa@gmail.com>

Fwd: QUEJA CONTRA INMOBILIARIA NARANJO DUQUE

1 mensaje

Badillo, Emir Emilio <emir.badillo@cali.gov.co>
 Para: YESICA MARÍA FLOR <contactenos2020aa@gmail.com>

----- Forwarded message -----

De: Patricia Me <pamelu0806@gmail.com>
 Date: sáb., 4 Jul. 2020 a las 18:45
 Subject: QUEJA CONTRA INMOBILIARIA NARANJO DUQUE
 To: <contactenos@cali.gov.co>

Atentamente,



EMIR EMILIO BADILLO GUERRERO
Atención al Ciudadano - Contratista
 Secretaría de Desarrollo Territorial y Participación Ciudadana
 Alcaldía de Santiago de Cali

Teléfono: (57+2) 896 20 16
 Dirección: Centro Administrativo Municipal (CAM) Avenida 2 Norte N° 10 - 70.
 Cali - Valle
 www.cali.gov.co

(Nota de Confidencialidad). La información contenida en este correo electrónico y sus archivos anexos es privilegiada y confidencial, y para uso exclusivo de sus destinatarios de la misma y/o de quienes hayan sido autorizados específicamente para leerla. Su divulgación, distribución o reproducción no autorizada está estrictamente prohibida. Si por algún motivo recibe esta comunicación y usted no es el destinatario autorizado, sírvase borrarlo de inmediato, notificarle de su error a la persona que lo envió y abstenerse de divulgar su contenido y anexos, ya que esta información solo puede ser utilizada por la persona a quien está dirigida. Nota: evite imprimir este mensaje, cuidemos el medio ambiente.

Señor usuario a través del siguiente enlace podrá acceder a los canales de Atención al Usuario de la Alcaldía de Santiago de Cali, igualmente del proceso de radicación de peticiones en línea y las solicitudes y peticiones.

Canales de Atención al Ciudadano

Es un gusto poder apoyar su gestión, agradecemos su valiosa colaboración diligenciando la encuesta de satisfacción, expresando e atención que proceso su petición, en este caso, el correo contactenos@cali.gov.co, el siguiente es el link de la respectiva encuesta:

http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_atencion_canales_no_presenciales.php

Nota: La encuesta de satisfacción, no se solicita por el proceso de respuesta del organismo de la Alcaldía al cual se le asigna su petición, es una encuesta realizado a través del correo contactenos@cali.gov.co, gracias.



Alcaldía de
Santiago de Cali

#CaliUnida
PorLaVida

(Nota de Confidencialidad). La información contenida en este correo electrónico y sus archivos anexos es privilegiada y confidencial, y para uso exclusivo de sus destinatarios de la misma y/o de quienes hayan sido autorizados específicamente para la distribución o reproducción no autorizada está estrictamente prohibida. Si por algún motivo recibe esta comunicación y usted no es el destinatario autorizado, sírvase borrarlo de inmediato, notificarle de su error a la persona que lo envió y abstenerse de divulgar su contenido y anexos, ya que esta información solo puede ser utilizada por la persona a quien está dirigida. Nota: evite imprimir este mensaje, cuidemos el medio ambiente.

ARREND. petic. a SEGURIDAD Y JUSTIC.pdf
 2738K

Santiago de Cali Julio 4 de 2020.

Secretaria

SEGURIDAD Y JUSTICIA

Dr. Ramiro Ramos

CAM Torre Alcaldía Piso 4

La Ciudad.

REFERENCIA: INSPECCION – VIGILANCIA Y CONTROL SOBRE LAS PERSONAS QUE EJERCEN ACTIVIDADES DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAICES PARA VIVIENDA URBANA.

Cordial Saludo:

Hernando Alzate Rodríguez titular de la cédula de ciudadanía no. 16.341.387 de Tuluá, varón, mayor de 70 años, con correo electrónico pamelu0806@gmail.com, celular no. 314 7721 291, y María Patricia Mejía L, identificada con cedula 31.284.507 de Cali en acogimiento a lo consagrado en la Ley 820 de 2003, artículo 32, artículo 33 numerales 2, 6, parágrafo, en concordancia con el Decreto 51 del 2004 artículo 8 numeral 4, y demás normas concordantes del Código Civil; nos permitimos acudir a su despacho por las conductas irregulares en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana y el **incumplimiento** de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas por la **INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA, representada por ALIRIO NARANJO** en relación con los firmantes en calidad de arrendatario y deudor solidario, del contrato no. **1521 del 14 de diciembre de 2017, e incluso expuesto en correo electrónico el cual me fue enviado por la señora SONIA MARTIZA SINISTERRA del Departamento de Arrendamientos de la mencionada inmobiliaria.**

Estas irregularidades se reflejaron desde el inicio del contrato, pues verbalmente el 14 de diciembre de 2017 día de la entrega del apartamento realizada por el Representante de la Inmobiliaria Alirio Naranjo expuso verbalmente que teníamos **60 días para informar**

los **DAÑOS** que se encontraran. (lo que se esperaba era que estuviera en buenas condiciones el inmueble).

El 8 de febrero de 2018 (estando dentro del término expuesto por el señor Naranjo) **se le informó a la Inmobiliaria de las malas condiciones para el uso que presentaba el inmueble se le detalló (catorce)14 daños. Este escrito junto otros más que también les enviamos (los cuales adjuntamos a la presente) tan solo fueron atendidas por la Inmobiliaria NUEVE (9) MESES después.** Día que fuimos visitados por el mismo señor Alirio Naranjo y quien a su puño y letra dejó plasmado varios daños entre esos el que presentaba la cocina.

Este daño de la cocina **nos afectó la salud, pues nos enfermó tanto a mi como al niño**, generó un foco de nido de cucarachas, a tal punto que la nevera se convirtió en la lacena de los utensilios de cocina, y los del niño, que en ese entonces tenía 3 añitos, Nos vimos obligados hacer fumigaciones las cuales nos enfermaron, por tanto insectos porque hasta abejas habían, llegue a estar hospitalizado por celulitis. Al observar que la inmobiliaria **nunca arreglo ninguno de los daños que tenía el apartamento, lo que impedía el GOCE O DISFRUTE CABAL** de la vivienda, procedimos a dar acogimiento a la cláusula SEGUNDA del Artículo 24 de la Ley 820 de 2003. Y se le fue practicado Inspección Ocular el 10 de febrero del año 2020 por la Inspección de Policía Urbana Categoría Especial El Cedro, en la cual dice: "Una vez terminada la revisión del inmueble puedo determinar que el **inmueble presenta daños en sus instalaciones y en estas condiciones de INSALUBRIDAD y elementos que no están funcionando bien presenta un estado de INHABITABILIDAD YA QUE REPRESENTA UN RIESGO PARA LA SALUD DE SUS OCUPANTES Maxime que hay un infante de 5 años y adultos mayores...**" (la negrilla, mayúscula y subrayado son del suscrito).

Desocupamos el inmueble el 21 de febrero del año 2020 y al día siguiente el 22 de febrero del año 2020 llamamos a la Inmobiliaria preguntamos por el señor Alirio Naranjo nos informó la dama que dijo llamarse Valeria Orejuela que no se encontraba, solicitamos se enviara a un funcionario para entregar el inmueble, la funcionaria dijo que ella informaría. Al observar que pasaron diez (10) días y no nos llamaban ni visitaban el condominio, y teniendo en cuenta la poca atención brindada por la inmobiliaria durante nuestra permanencia pues las peticiones eran atendidas nueve meses después, **procedí entonces a enviar a) por correo electrónico, b) por correo certificado de Servientrega guía 9110262727, a través del cual remití escrito adjuntando copia de la Inspección Ocular, informaba la entrega del inmueble y entregaba la LLAVE.**

La señora Sonia Sinisterra sorprendentemente **después de DOS MESES** envía correo electrónico donde dice que: "...su notificación por correo si bien es cierto LLEGO y en el mismo no contenía ningún tipo de llaves de acceso al inmueble, en el cual se puede evidenciar en la guía del correo."

Ante el escrito mencionado, procedí a consultar a Servientrega entidad que me entregó copia de la guía del RECIBIDO por la Inmobiliaria Naranjo firmada por la funcionaria Valeria Orejuela, además me entregaron el documento correspondiente

a TODO el trámite lo concerniente a esta guía la cual DEMUESTRA que NUNCA hubo Queja ni PQR, ni reclamo por parte de Inmobiliaria Naranjo ante Servientrega.

- Además, le comento que la Inmobiliaria Naranjo ni entrego el inmueble en buenas condiciones ni en condiciones dignas, ni le dio cumplimiento a lo estipulado en el OBJETO DEL CONTRATO: de conceder al arrendatario el GOCE del inmueble como tampoco ha tenido conducta acorde a derecho, pues si se Observa el contrato No. 1521, establece en la Cláusula Quinta el Precio del Arrendamiento \$1.020.000 y todos los cupones de pago generados por la Inmobiliaria aumentaba el valor cada semana del canon de arrendamiento, y en varias ocasiones nos vimos obligados a ir visitarlos, en otras a llamarlos, a escribirles, por correo electrónico, y certificado porque la Inmobiliaria NO GENERABA OPORTUNAMENTE EL CUPON DE PAGO ni llegaba físico, ni lo colgaban en la página, lo que trajo consigo un GRAN PERJUICIO ECONOMICO, porque en el Banco Caja Social SIN ESE CUPON DE PAGO No recibían el dinero del arrendamiento. En dos ocasiones nos tocó pagar un valor más elevado por EL INCUMPLIMIENTO DE LA INMOBILIARIA.

Adicional a lo anterior en el inventario realizado por la Inmobiliaria de entrega del inmueble establece que el contador de agua y contador de luz se encontraban en **buen estado, y la realidad era totalmente contraria a lo consignado por la Inmobiliaria pues EMCALI sin pedir el servicio CAMBIARON el medidor** y la Inmobiliaria nunca reconoció el valor correspondiente a ese cambio.

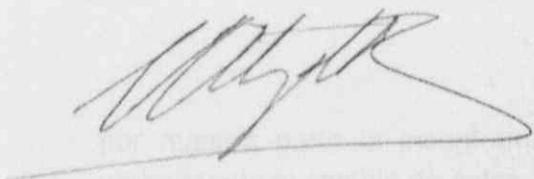
Como se observa la actuación desplegada por la Inmobiliaria fue de **INCUMPLIMIENTO Y CONTRARIA A DERECHO y CONTINUA ya que nos intimidan continuamente con los mensajes contrarios a la realidad..**

Adjunto:

- Documento expedido por Servientrega correspondiente a TODO el trámite de la guía no. 9110262727. Donde no se observan ni queja, ni reclamos, ni PQR.
- Escrito remitido a la Inmobiliaria Naranjo mediante la cual se le envía la llave del inmueble.
- Guía No. 9110262727 con el **recibido de la Inmobiliaria Naranjo.**
- Correo electrónico librado por la señora Sonia Sinisterra de la Inmobiliaria Naranjo calendarado **05 de Mayo de 2020.**
- Respuesta que envié a la Señora Sonia Sinisterra de la Inmobiliaria Naranjo.

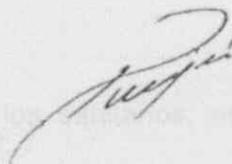
Agradezco su atención a la presente teniendo en cuenta todo lo expuesto sumada a la intransigencia de pretensiones por parte de la Inmobiliaria contrarias a Derechos, vulneradoras de Derechos Constitucionales y Legales, ya que generan estrés, no existiendo mérito jurídico para que continúen sus posturas, y además porque causan daño al buen nombre, y causan perjuicios, y en acogimiento a lo consagrado en la Constitución Política de Colombia, que dice: Artículo 2:..."Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.."

Cordialmente,



HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ

Arrendatario



MA. PATRICIA MEJIA L.

Deudor Solidario.

Santiago de Cali Marzo 3 de año 2020.

Doctor

ALIRIO NARANJO

Representante Legal Inmobiliaria Naranjo

La Ciudad.

Cordial Saludo:

En atención al contrato de arrendamiento suscrito entre ud en calidad de Arrendador y el suscrito en calidad de arrendatario, establece el contrato de arrendamiento no. 1521 del 14 de diciembre 2017 el cual dice:

“PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el **GOCE DEL INMUEBLE** que adelante se **identifica** por su **dirección y linderos**, de acuerdo con el **inventario** que las partes firman por separado, el cual forma parte de este mismo contrato.

SEGUNDA: DIRECCION DEL INMUEBLE CARRERA 46 NO. 8B-95 APARTAMENTO 402 TORREB C.R. TORRES DE TEQUENDAMA.

TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE:” (No se mencionan en el contrato).

En relación a lo anterior me permito exponer lo siguiente:

- 1) El inmueble fue entregado por ud el 14 de diciembre 2017 a las 12 del día, expuso ud que por parte de los arrendatarios se debía pasar dentro de los **60 días siguientes, el estado en que se encontrara el inmueble**, ese día se le expresó

Santiago de Cali, Febrero 8 de 2018.

Señores

INMOBILIARIA NARANJO DUQUE

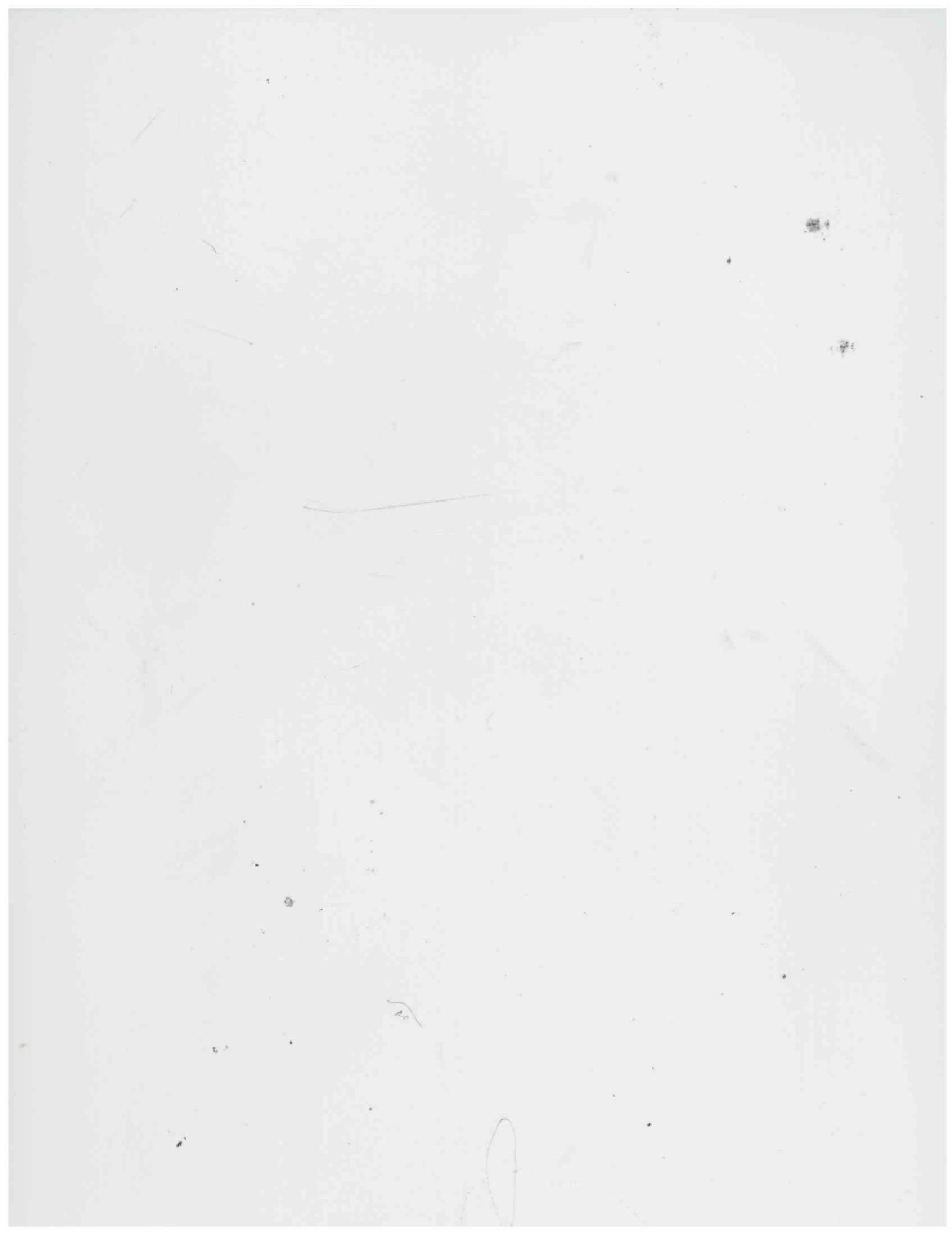
Calle 11 No. 1-07 Oficina 513

La Ciudad.

Cordial Saludo.

En atención al contrato de arrendamiento correspondiente al apartamento 402 B ubicado en la carrera 46 No. 8-B-95 Torres de Tequendama, y en acogimiento a lo expuesto por el señor Alirio Naranjo el día de la entrega expresando que debíamos reportar dentro de los 60 días hábiles siguientes las fallas, daños, o inconformidades que presentara el inmueble, encontrándonos dentro de los términos nos permitimos exponer para su conocimiento y fines pertinentes lo siguiente:

- Sea lo primero manifestar que el mismo día que fue mostrado el inmueble observamos a) que las **paredes se encontraban sucias como los marcos de las puertas**, hasta las paredes dentro de los closet, como el cielo raso, en el mismo acto se le expresó al señor José Daniel Popayan, quien fue el funcionario autorizado por la inmobiliaria para tal fin, b) **los sanitarios se encontraban curtidos y amarillos**, por lo que solicitamos verbalmente fuera pintado y cambiado los sanitarios, tal como fue mostrado, fue entregado el inmueble.
- Desde el 15 de diciembre del año inmediatamente anterior ocupamos a partir de las 5 de la tarde hora en que llegó el trasteo o mudanza el inmueble, y desde ese entonces hasta la fecha hemos observado que **las 2 lámparas eléctricas de la cocina no funcionan adecuadamente**, la pequeña ni siquiera prende y la grande en ocasiones prende, y otras no.
- El **meson de la cocina tiene una cavidad profunda y notoria al borde de la estufa**, lo que genera un gran desnivel para el agua porque se filtra y va al fondo de la estufa, pese a que se le ha cubierto con un limpión de toalla.
- El **closet de la alcoba principal en el mueble de la mitad los 4 cajones de madera** tiene un desajuste lo que impide el buen funcionamiento de los mismos.
- El **grifo del baño de la alcoba principal tiene filtración del agua**, siendo necesario recordar que este grifo esta sobre un mueble de madera.
- La **campana donde funciona el ventilador que se encuentra en la cocina como el mueble de la misma se encuentra en un pésimo estado de desaseo con grasa adherida a tal punto que pese a que la empleada hizo la limpieza no consiguió quitar las costras de grasa las cuales se aprecian a simple vista.**



por nuestra parte la inconformidad con los sanitarios, ante lo cual se acordó verbalmente el cambio de éstos.

- 2) El inmueble fue ocupado el 15 de diciembre del año 2017, fecha en que se realizó la mudanza.
- 3) Dentro de ese término de 60 días se envió a la Inmobiliaria Naranjo el primer escrito el 8 de febrero 2018 informando el estado del inmueble. Tal como se aprecia:

naranjoduqueinmobiliaria@gmail.com

De: naranjoduqueinmobiliaria@gmail.com
Enviado el: miércoles, 22 de julio de 2020 10:20 a. m.
Para: 'Gobierno, Eventos'
Asunto: RE: REMISIÓN REQUERIMIENTO POR QUEJA CONTRA INMOBILIARIA
Datos adjuntos: ACTA DE DILIGENCIA DE RECUPERACION DE INMUEBLE.pdf; REPUESTA ALCALDIA (ARREND HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ.pdf; FACT SERVICIOS PUBLICOS CANCELADAS.pdf; FACT GDO.pdf; E-mail tenencia de inmueble.pdf

Buen día

De acuerdo a su requerimiento adjunto respuesta.

Atentamente

EDWIN HERNANDO DUQUE
Representante legal
INMOBILIARIA NARANJO DUQUE
Calle 11 # 39-09 B/ Departamental
Fijo 8960448
Whatsapp: 3183805141

De: Gobierno, Eventos <eventosgobierno@cali.gov.co>
Enviado el: viernes, 17 de julio de 2020 11:17 a. m.
Para: arrendamientos@inmobiliarianaranjoduque.com
Asunto: REMISIÓN REQUERIMIENTO POR QUEJA CONTRA INMOBILIARIA

Buenos días, remito lo del asunto en PDF .

Atentamente,

Oficina de Eventos y Espectáculos de Aglomeración de Públicos
Secretaría de Seguridad y Justicia
Alcaldía de Santiago de Cali



(Nota de Confidencialidad). La información contenida en este correo electrónico y sus archivos anexos es privilegiada y confidencial, y para uso exclusivo de sus destinatarios de la misma y/o de quienes hayan sido autorizados específicamente para leerla. Su divulgación, distribución o reproducción no autorizada está estrictamente prohibida. Si por algún motivo recibe esta comunicación y usted no es el destinatario autorizado, sírvase borrarlo de inmediato, notificarle de su error a la persona que lo envió y abstenerse de divulgar su contenido y anexos, ya que esta información solo puede ser utilizada por la persona a quien está dirigida. Nota: evite imprimir este mensaje. cuidemos el medio ambiente.

ID-206

Santiago de Cali, julio 2 de 2019

NARANJO DUQUE
INMOBILIARIA

Señor

Gerente y/o Representante Legal

INMOBILIARIA NARANJO DUQUE

La Ciudad

05 JUL 2019
U.O
RECIBIDO
PARA ESTUDIO
ID 206

Asunto: Derecho de Petición

De manera atenta me permito expresarle una vez mas se sirvan Cumplir con lo que en derecho les corresponde. Ya que nuevamente Ni han Enviado el documento para realizar el pago del arrendamiento NI lo han colgado en su pagina para poderlo realizar. En anteriores oportunidades hemos acudido incluso a su oficina, porque se ha llegado el ultimo dia sin uds entregar lo pertinente para poder realizarlo. Ha pesar que son conocedores que de No realizarse ANTES del 6 genera un aumento que nos afecta en nuestra calidad de inquilinos y que pese en esas otras ocasiones cuando hemos acudido al Banco nos hemos encontrado con esta dificultad, toda la cual es generada por la Inmobiliaria.

Disputado

Como tambien hasta la fecha pese a que se ha elevado varios escritos para que de su parte realicen los trabajos locativos que en el inmueble se necesita y que uds son conocedores, no solo porque se lo hemos expresado tanto verbal como por escrito, tambien porque uds SOLO se han limitado a enviar a que COTICEN y NUNCA han realizado ningun arreglo tan indispensables como el que hay que realizar en el lavaplatos de donde goterea agua y todos los dias hay que poner un recipiente plastico para recoger el agua que se filtra, y ademas son concientes de que es un mueble de madera.

*Robinson Medina
312 277 800*

Ademas es necesario que se reconozca 1)El cambio de los dos sanitarios junto con el lavacaras. 2) Que se reconozca el pago que se esta haciendo por que EMCALI EICE ESP hizo cambio de medidor (contador) de lo cual tambien se les entero y hasta hoy DOS DE JULIO de 2019, no se ha visto materializado ninguna gestion al respecto.

Enviar facturas de Sew Publico Concepto

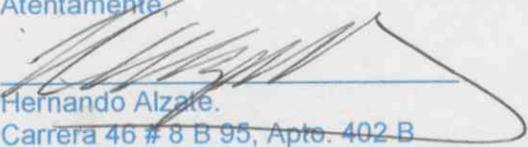
Adicional a lo anterior que el envio de los escritos por correo certificado generan un costo.

Desde ya tambien se les solicita ASUMIR por su cuenta el recargo que genera el NO poder pagar a tiempo. Ya que reitero que no se ha podido realizar por su negligencia.

NO se acepta

Agradezco la atencion y gestion a la presente.

Atentamente,


Fernando Alzate.
Carrera 46 # 8 B 95, Apto. 402 B
Torres de Tequendama

Santiago de Cali, julio 2 de 2019

Señor

Gerente y/o Representante Legal

INMOBILIARIA NARANJO DUQUE

La Ciudad

Asunto: Derecho de Petición

De manera atenta me permito expresarle una vez más se sirvan Cumplir con lo que en derecho les corresponde. Ya que nuevamente Ni han Enviado el documento para realizar el pago del arrendamiento NI lo han colgado en su página para poderlo realizar. En anteriores oportunidades hemos acudido incluso a su oficina, porque se ha llegado el ultimo día sin Uds. entregar lo pertinente para poder realizarlo. A pesar que son conocedores que dé No realizarse ANTES del 6 genera un aumento que nos afecta en nuestra calidad de inquilinos y que pese en esas otras ocasiones cuando hemos acudido al Banco nos hemos encontrado con esta dificultad, toda la cual es generada por la Inmobiliaria.

Como también hasta la fecha pese a que se ha elevado varios escritos para que dé su parte realicen los trabajos locativos que en el inmueble se necesita y que Uds. son conocedores, no solo porque se lo hemos expresado tanto verbal como por escrito, también porque Uds. SOLO se han limitado a enviar a que COTICEN y NUNCA han realizado ningún arreglo tan indispensables como el que hay que realizar en el lavaplatos de donde goterea agua y todos los días hay que poner un recipiente plástico para recoger el agua que se filtra, y además son conscientes de que es un mueble de madera.

Además es necesario que se reconozca 1) El cambio de los dos sanitarios junto con el lavacaras. 2) Que se reconozca el pago que se está haciendo porque EMCALI EICE ESP hizo cambio de medidor (contador) de lo cual también se les entero y hasta hoy DOS DE JULIO de 2019, no se ha visto materializado ninguna gestión al respecto.

Adicional a lo anterior que el envío de los escritos por correo certificado generan un costo.

Desde ya también se les solicita ASUMIR por su cuenta el recargo que genera el NO poder pagar a tiempo. Ya que reitero que no se ha podido realizar por su negligencia.

Agradezco la atención y gestión a la presente.

Atentamente,

Hernando Álzate.

Carrera 46 # 8 B 95, Apto. 402 B

Torres de Tequendama

REGISTRO FOTOGRAFICO

2



FOTO 7. CLOSET CON CAJONES DESCAJONADOS

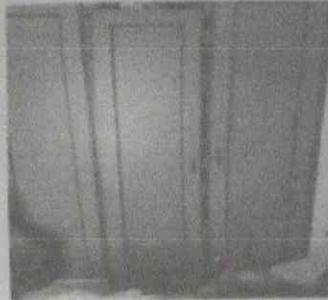
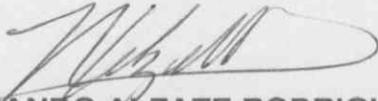


FOTO 8. CLOSET CON PUERTA SUELTA

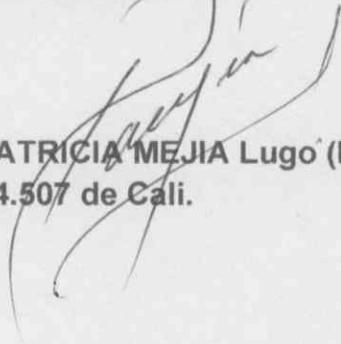
- 12) Por nuestra parte cumplimos cabalmente con lo pactado, pagando oportunamente las obligaciones emanadas del contrato. Se adjunta incluso el pago correspondiente al canon de arrendamiento del mes de febrero 2020, y de los servicios públicos. Este inmueble fue desocupado el 21 de febrero de 2020. Una vez desocupado se realizó la pintura del mismo. Se adjunta el pago a favor de la Inmobiliaria y el realizado correspondientes a los servicios públicos

Por todo lo anteriormente expresado damos ACOGIMIENTO a lo consagrado en la Ley 820 de julio 10 de 2003 artículo 24 numeral 2do y demás normas concordantes. Adjuntamos la llave del inmueble la cual se remite junto con este documento por SERVIENTREGA, antes que se genere un nuevo canon de arrendamiento.

Atentamente,



HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ (arrendatario)
c.c. 16.341.387 de Tuluá.



MARIA PATRICIA MEJIA Lugo (Deudor Solidario).
c.c.31.284.507 de Cali.



NaranjoDuque Inmobiliaria <naranjoduqueinmobiliaria@gmail.com>

Desocupación anticipada

1 mensaje

NaranjoDuque Inmobiliaria <arrendamientos@inmobiliarianaranjoduque.com>

5 de mayo de 2020, 8:58

Para: patoal82@hotmail.com

Cco: Jennifer Echeverry <cartera11@afiansa.com>, Leonor Chavez <servicioalcliente@afiansa.com>

Santiago de Cali, Mayo 05 de 2020

Señor

ALZATE RODRIGUEZ HERNANDO

Arrendatario

CR 46 8 B 95 AP 402 T B

CONJ RESIDENCIAL TORRES DE TEQUENDAMA

La Ciudad

ASUNTO: DESOCUPACION ANTICIPADA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CR 46 8 B 95 AP 402 T B CONJ. RESIENDENCIAL TORRES DE TEQUENDAMA- CALI

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta su comunicado enviado en días anteriores, Me permito dar respuesta de la siguiente manera:

De acuerdo al anexo de inventario en las observaciones: el arrendatario deberá revisar detenidamente el inventario y manifestarlo a la oficina inmobiliaria dentro de un plazo no mayor a 15 días calendarios, con el fin de anexar situaciones faltantes en el inventario.

- Nos permitimos recordarle que el inmueble que usted habita es un inmueble usado, los sanitarios se encuentran en buen estado para su funcionalidad y se deja plasmado en el inventario inicial, por lo anterior en ningún momento se acordó realizar el cambio de la batería sanitaria ya que no es necesario.
- De acuerdo a la visita realizada anteriormente por nuestro funcionario y posterior por el contratista con el fin de verificar lo que necesita repararse y lo que se anexa al inventario, el contratista envía el informe y cotización, para enviarla al propietario quien es la persona encargada de autorizar dichas reparaciones y/o adecuaciones
- Como se le manifestó de forma escrita anteriormente sobre el envío oportuno de los cupones de pago el cual se le envió soporte de los últimos 4 meses entregados en su portería, se enviaron por correo electrónico y se encuentran disponibles en nuestra página web.
- A la fecha no hemos recibido soporte alguno de las facturas de servicios públicos canceladas por usted y poder realizar el reintegro de los rubros por cambio de medidor y que no le corresponden a usted en calidad de arrendatario, de acuerdo a cada periodo de consumo facturado.
- No existe incumplimiento ya que como le manifestamos anteriormente, seguimos atentos a que nos confirme en que momento el contratista puede ingresar.

Le recordamos que la limpieza y fumigación del inmueble está bajo su responsabilidad.

- El inmueble fue entregado a usted en calidad de arrendataria el 14 de Diciembre del 2017 las situaciones que usted manifiesta fueron entregadas en buen estado y por su uso presenta las notificaciones que usted menciona.

La visita ocular solicitada por usted en calidad de arrendataria, le da a conocer las situaciones generadas en el periodo que ha sido habitado el inmueble por usted en calidad de arrendataria.

PRETENSIONES:

No es posible acceder a sus pretensiones, ya que para nosotros es indispensable recibir el inmueble en las condiciones inicialmente pactadas, por lo cual no hemos recibido dicho inmueble y su notificación por correo, si bien es cierto llego y en el mismo no contenía ningún tipo de llaves de acceso al inmueble el cual se puede evidenciar en la guía del correo

Por lo anterior le invitamos nuevamente que nos informe fecha y hora que podamos ingresar al inmueble ya que los motivos que usted manifiesta no son causales de desocupación por lo cual damos a conocer los siguientes puntos:

1. No existe incumplimiento alguno ya que los temas de seguridad son casos fortuitos, hechos impredecibles por el ser humano que eximen de responsabilidad a las partes, por lo tanto no estamos en la obligación de recibir una terminación unilateral.
2. Las personas que usted menciona no se encuentran vinculadas en el contrato de arrendamiento suscrito con usted en calidad de arrendatario
3. El inmueble objeto del contrato es una vivienda usada la cual se encuentra en óptimas condiciones para ser habitada

Si su deseo es realizar la entrega anticipada del inmueble de acuerdo a su contrato de arrendamiento le informamos tener en cuenta los siguientes puntos:

Al realizar la desocupación antes del vencimiento, deberá cancelar por incumplimiento al contrato de arrendamiento la cláusula penal que corresponde a tres (3) cánones vigentes, los cuales deberán ser cancelados antes de la entrega del inmueble.

Al momento de la entrega del inmueble deberá tener en cuenta los siguientes puntos:

1. Cuando se ha de restituir el inmueble arrendado, deberá enviar a nuestros correos electrónicos con 5 días de antelación el pago de las facturas de servicios públicos, gas, etc., (según el caso), para hacer la correspondiente liquidación y pueda así dejar un promedio de los servicios públicos causados, Estos valores promedio no son fijos; pueden variar con la llegada de los recibos posteriores a la desocupación. Así, si es mayor el valor de los últimos consumos, deberán cancelarse los valores faltantes, y si es menos, se procederá con la devolución del caso, en favor del arrendatario (los recibos de servicios públicos llegan con períodos de facturación atrasados comparados con la fecha de restitución).
2. No aceptamos recibir el inmueble sin el correspondiente prepago por estos conceptos. Deberá tener en cuenta si se han realizado reparaciones necesarias hechas por la empresa, o por el propietario, o por el arrendatario con nuestra autorización se confrontaran con el inventario inicial y los documentos que hablan sobre reparaciones hay inconsistencias entre el inventario inicial y el estado general del inmueble que se ha de recibir y las reparaciones deberá hacerlas el arrendatario antes de la entrega.
3. **EL INMUEBLE DEBERÁ SER DEVUELTO EN LAS MISMAS CONDICIONES EN QUE LE FUE ENTREGADO**, tal como manda la ley. De otra parte, si el inmueble le fue dado recién pintado, deberá retirar las puntillas y apliques puestos por usted, y deberá restituirlo pintado de nuevo, En todos los casos deberá devolverse bien aseado.
4. La restitución material del inmueble deberá hacerse en la dirección de éste, al empleado que la empresa destine para el caso, completamente desocupado e inventariado, y con las firmas del "acta de restitución", tanto de quien figura como

arrendatario o a quien designe y el funcionario nuestro.

Cualquier inquietud al respecto con gusto será atendida en el PBX 8960448 - 8961010

Atentamente,

SONIA MARITZA SINISTERRA

Departamento de Arrendamientos

NARANJO DUQUE INMOBILIARIA

Calle 11 No. 39-09

Barrio Departamental

Teléfonos 8960448 - 8961010

arrendamientos@inmobiliarianaranjoduque.com

www.inmobiliarianaranjoduque.com

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. NARANJO DUQUE INMOBILIARIA no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.



Servientrega S.A. NIT. 866.512.336-3 Principal, Bogotá D.C., Colombia Av Calle 6 No 34 A - 11, Sermas
Grandes Contribuyentes, Resolución DIAN 012635 del 14 Diciembre de 2018, Autorizaciones Resol.
DIAN 09698 de Nov 24/2003, Responsables y Retenedores de IVA

Fecha: 04 / 03 / 2020 10:02



Fecha Prog. Entrega: 05 / 03 / 2020

GUIA No. : 9110262727

Cód. CDS/SER: 1 - 20 - 137

REMITENTE
CARRERA 46 # 8 B - 95
HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ
 Tel/cel: 3147721291 Cod. Postal: 760036
 Ciudad: CALI Dpto: VALLE
 País: COLOMBIA D.I./NIT: 3147721291 E-mail: FACTURA.RETAIL@SERVIENTREGA.COM

FIRMA DEL REMITENTE (NOMBRE LEGIBLE Y D.I.)

DESTINATARIO
CLO 20 P01
DOCUMENTO UNITARIO PZ: 1
 Ciudad: CALI
 VALLE F.P.: CONTADO
 NORMAL M.T.: TERRESTRE
 CALLE 11 # 1 - 07 OFICINA 619 EDIFICIO JORGE GARCES
 INMOBILIARIA NARANJO ALIRIO NARANJO
 Tel/cel: 8960448 D.I./NIT: 8960448
 País: COLOMBIA Cod. Postal: 760044
 e-mail:

CAUSAL DEVOLUCIÓN DEL ENVÍO			INTENTO DE ENTREGA	No. NOTIFICACIÓN
1	2	3	1	
		Desconocido	DIA / MES / AÑO / HORA	
		Refusado		
		No reside		
		Desconocido		
		No Reclamado	FECHA DEVOLUCIÓN A REMITENTE	
		Dirección Errada	DIA / MES / AÑO / HORA	
		Otro (Indicar cuál)		

RECIBI A CONFORMIDAD (NOMBRE LEGIBLE, SELLO Y D.I.)

GUÍA No. 9110262727



FECHA Y HORA DE ENTREGA
05 MAR 2020 3:32

Dice Contener: DOCUMENTO

Obs. para entrega:

Vr. Declarado: \$ 5,000
Vr. Flete: \$ 0
Vr. Sobreflete: \$ 350
Vr. M. expresa: \$ 4,200
Vr. Total: \$ 4,550
Vr. a Cobrar: \$ 0

Vol (Pz): / / Peso Pz (Kg):
Peso (Vol): Peso (Kg): 1.00
No. Remisión: SE000006545889
No. Bolsa seguridad:
No. Sobreporte:
No. Guia Retorno Sobreporte:

DG-6-CL-IDM-F-66 V.4

Quién Entrega:

Ministerio de Transportes, Licencia No. 803 de Marzo 2004, MINTIC, Licencia No. 8776 de Sept. 2010.

PRUEBA DE ENTREGA

Valerio Orejeda
1157954 246
Tel 896 10



El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contenido que se encuentra publicado en la página web de Servientrega, www.servientrega.com y en las carteleras ubicadas en los Centros de Soluciones, que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido coincide con lo establecido en este documento. Así mismo declara conocer nuestro Aviso de Privacidad y Aceptar la Política de Protección de Datos Personales los cuales se encuentran en el sitio web. Para la presentación de peticiones, quejas y recursos remitirlos al portal web www.servientrega.com o a la línea telefónica: (1) 7700200.

10-206

NARANJO DUQUE INMOBILIARIA

RECIBO DE INMUEBLES POR DESOCUPACION

DIA Y HORA	Mayo 29/2020 Viernes		
FECHA	Mayo 29/2020		
ARRENDATARIO	ALZATE RODRIGUEZ HERNANDO		
# CELULAR ARRENDATARIO			
PROPIETARIO	BARONA GUTIERREZ DIEGO FERNANDO		
DIRECCION DEL INMUEBLE	CR 46 8 B 95 AP 402 T B		
UNIDAD	U R TORRES DE TEQUENDAMA		
RESTITUCION	SI	NO	ASEGURADORA APERTURA CON CERRAJERO

OBSERVACIONES EN GENERAL

<p>T. PINTURA <u> pintar el apto. </u></p> <p>PUERTAS _____</p> <p>VENTANAS _____</p> <p>CLOSET _____</p> <p>COCINA _____</p> <p>GABINETES _____</p> <p>MADERA _____</p> <p>VIDRIOS _____</p> <p>LLAVES _____</p> <p>BAÑOS <u> Las divisiones no corren bien. </u></p> <p>PISOS _____</p> <p>REJAS _____</p> <p>CALENTADOR _____</p> <p>MADERA _____</p>	<p>PAREDES _____</p> <p>LAVADERO _____</p> <p>ESTUFA _____</p> <p>EXTRACTOR _____</p> <p>PERSIANAS _____</p> <p>TOMA CORRIENTE _____</p> <p>LAVA MANOS _____</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 10px;"> <p>CHAPAS _____</p> <p>SENCILLAS _____</p> <p>SEGURIDAD _____</p> </div> <p>ESPEJOS _____</p> <p>CORTINEROS _____</p> <p>REJILLAS CIFONES _____</p> <p>OTROS _____</p>
--	--

**OBSERVACIONES DEL FUNCIONARIO
DE DAÑOS Y FALTANTES CAUSADOS AL INMUEBLE**

NOTAS: En el inmueble se observan daños como:

- Falta pintar
- Puerta ppal rayada.
- Los cajones del armario en la habitación ppal están pegados descarrilados.
- Tapa del baño social quebrada - bizcocho.
- Las divisiones de los baños no corren bien.
- Los bordes en plástico para proteger las esquinas de las paredes de la sala comedor, están despegados.

- Recibi 3 llaves de la puerta ppal.

**OBSERVACIONES DEL ARRENDATARIO/ PROPIETARIO
DAÑOS Y FALTANTES CAUSADOS AL INMUEBLE**

NOTAS:

**ENTREGA EN REPRESENTACION DE LOS
ARRENDATARIOS**

**REPRESENTACION DE LOS
PROPIETARIOS**

NOMBRE _____
C.C _____
DIRECCION _____
CELULAR _____

NOMBRE _____
C.C _____
DIRECCION _____
CELULAR _____

RECIBE EN REPRESENTACION DE LA INMOBILIARIA

NOMBRE _____
NARANJO DUQUE INMOBILIARIA

Santiago de Cali, Febrero 8 de 2018.

Señores

INMOBILIARIA NARANJO DUQUE

Calle 11 No. 1-07 Oficina 513

La Ciudad.

Cordial Saludo:

En atención al contrato de arrendamiento correspondiente al apartamento 402 B ubicado en la carrera 46 No. 8-B-95 Torres de Tequendama, y en acogimiento a lo expuesto por el señor Alirio Naranjo el día de la entrega expresando que debíamos reportar dentro de los 60 días hábiles siguientes las fallas, daños, o inconformidades que presentara el inmueble, encontrándonos dentro de los términos nos permitimos exponer para su conocimiento y fines pertinentes lo siguiente:

- Sea lo primero manifestar que el mismo día que fue mostrado el inmueble observamos a) que las **paredes se encontraban sucias como los marcos de las puertas**, hasta las paredes dentro de los closet, como el cielo raso, en el mismo acto se le expresó al señor José Daniel Popayan, quien fue el funcionario autorizado por la inmobiliaria para tal fin, b) **los sanitarios se encontraban curtidos y amarillos**, por lo que solicitamos verbalmente fuera pintado y cambiado los sanitarios, tal como fue mostrado, fue entregado el inmueble.
- Desde el 15 de diciembre del año inmediatamente anterior ocupamos a partir de las 5 de la tarde hora en que llegó el trasteo o mudanza el inmueble, y desde ese entonces hasta la fecha hemos observado que **las 2 lámparas eléctricas de la cocina no funcionan adecuadamente**, la pequeña ni siquiera prende y la grande en ocasiones prende, y otras no.
- **El meson de la cocina tiene una cavidad profunda y notoria al borde de la estufa**, lo que genera un gran desnivel para el agua porque se filtra y va al fondo de la estufa, pese a que se le ha cubierto con un limpión de toalla.
- **El closet de la alcoba principal en el mueble de la mitad los 4 cajones de madera** tiene un desajuste lo que impide el buen funcionamiento de los mismos.
- **El grifo del baño de la alcoba principal tiene filtración del agua**, siendo necesario recordar que este grifo esta sobre un mueble de madera.
- **La campana donde funciona el ventilador que se encuentra en la cocina como el mueble de la misma se encuentra en un pésimo estado**

de desaseo con grasa adherida a tal punto que pese a que la empleada hizo la limpieza no consiguió quitar las costras de grasa las cuales se aprecian a simple vista.

- **El lavadero** presenta oscuridad en el fondo del tanque, y tiene tono amarillo en la parte de encima del mismo.
- **Las canaletas** presentan en sus puntas levantamientos desprendimientos como las ubicadas en la sala comedor.
- **La puerta** de acceso al apartamento presenta un rayón en zigzag como también alrededor del marco presenta puntillas y huellas de las mismas.
- **Las puertas de los closet** se encuentran en deterioro.
- **Los tomas de corriente** tanto de la cocina como de la alcoba principal se encuentran quemados y tienen color negro.
- **La ducha del baño social** presenta escape o fuga de agua en ambas llaves.
- **La puerta del baño social** no corre correctamente.
- **El plafón de energía** correspondiente al bombillo de una de las alcobas está desprendido.
- **El vidrio de la puerta de la cocina** se encuentra flojo

Teniendo en cuenta la autorización verbal mediante la cual aceptó **se realizara el cambio de los dos sanitarios como del lavacaras del baño social, así se realizo por los suscritos**, otorgada por el señor Alirio el día de la entrega del inmueble, y una vez cambiados se observó que había una mancha visible debajo del lavacaras.

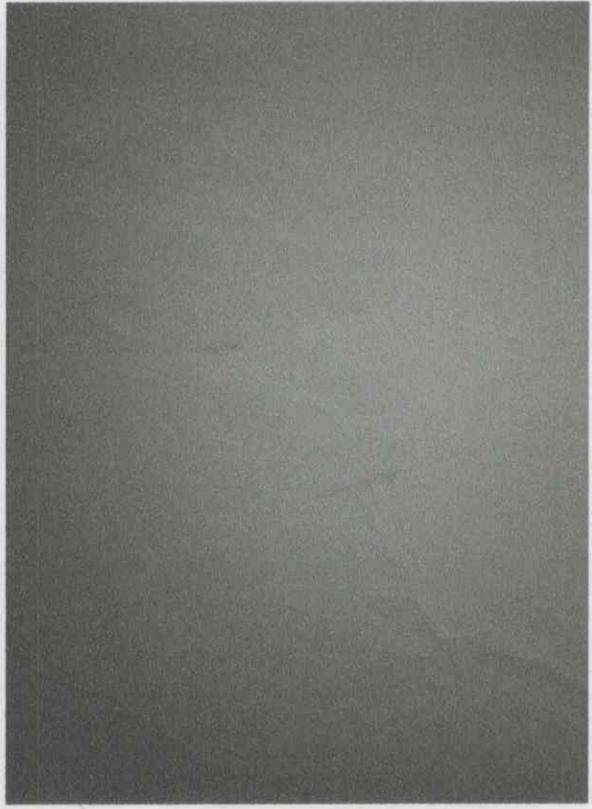
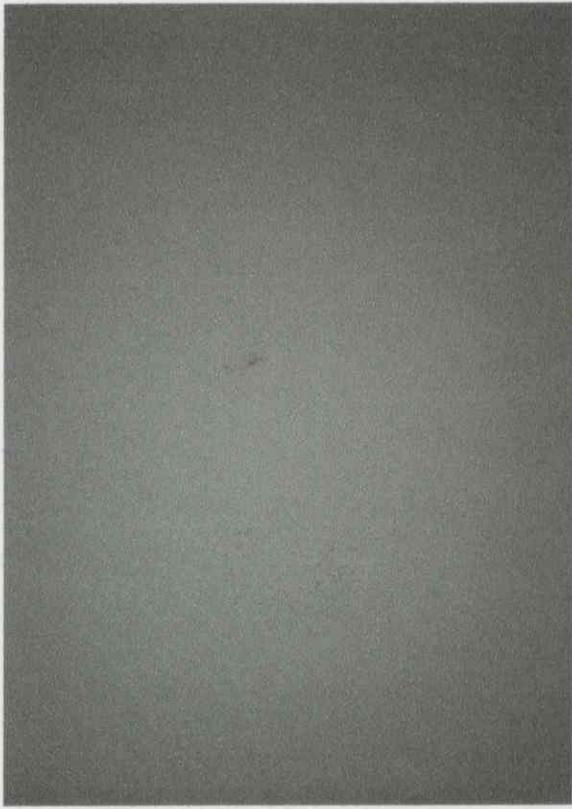
Quedamos en espera para que se sirvan autorizar el cruce de cuentas por los gastos realizados por los suscritos correspondientes al cambio de los sanitarios, lavacaras, y mano de obra, de los mismos.

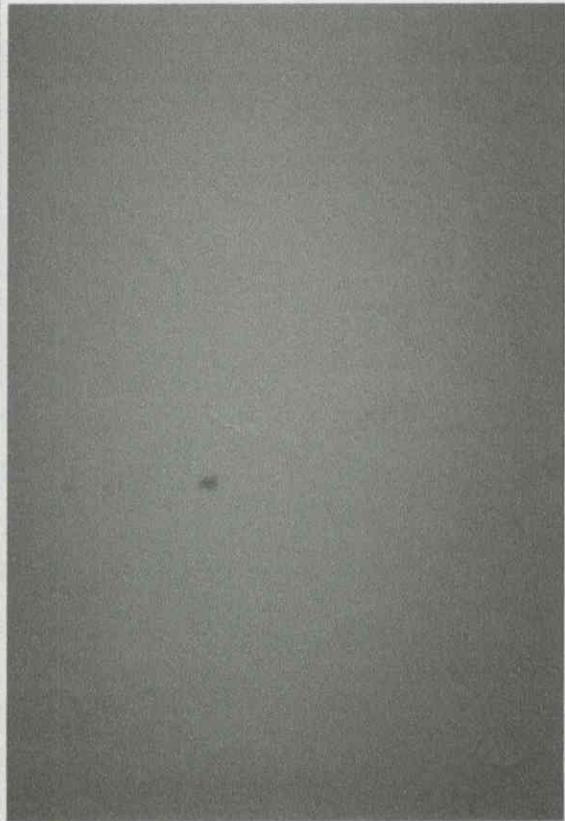
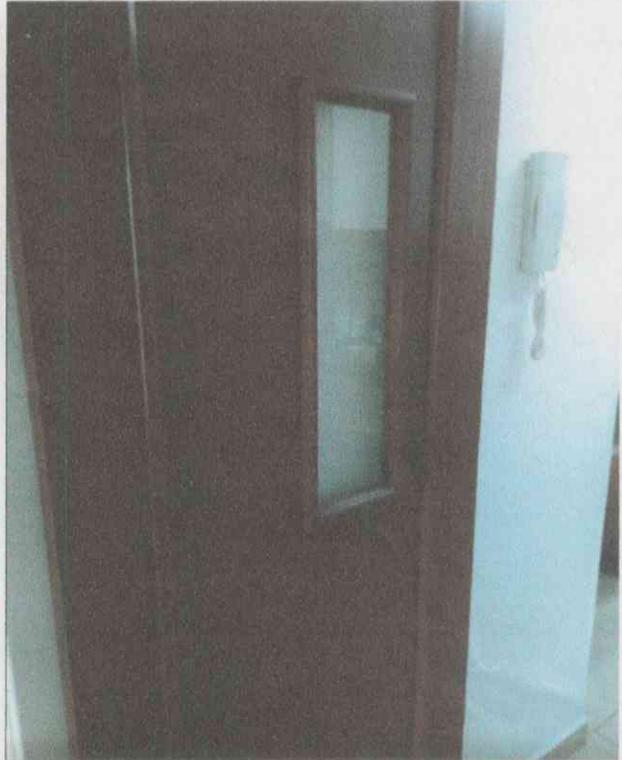
De todo lo anterior se le enseñó y mostro cada una de las mencionadas al señor José Daniel Popayan el pasado sábado 27 de Enero de la presente anualidad, quien ha sido competente, oportuno y amable en la atención brindada. También agradecemos de antemano la gentileza y amabilidad concedida por el señor Alirio Naranjo.

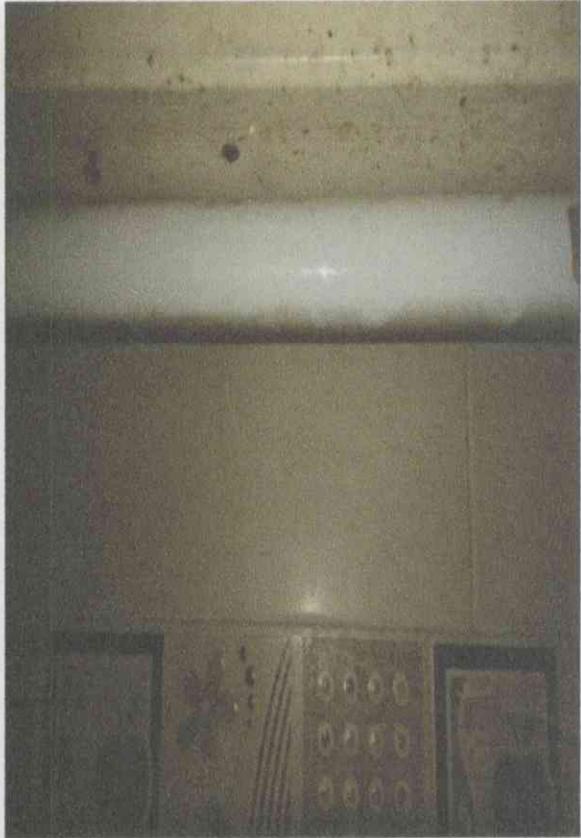
Cordialmente,


HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ
c.c.16.341.387 de Tuluá.


MARIA PATRICIA MEJIA LUGO.
c.c.31.284.507 de Cali









Visita (X)
Mantenimiento

NARANJO DUQUE INMOBILIARIA

RECIBO DE INMUEBLES POR DESOCUPACION

FECHA	26 - Noviembre 2018.		
ARRENDATARIO	HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ		
PROPIETARIO			
DIRECCION DEL INMUEBLE	CRR 46 #813-95. Apto 402 Torre-B		
UNIDAD	C-R - Torres de Tequendam		
ULTIMO CANON		ADMON	
RESTITUCION	SI	NO	ASEGURADORA

OBSERVACIONES DEL ARRENDATARIO/ PROPIETARIO DAÑOS Y FALTANTES CAUSADOS AL INMUEBLE

NOTAS: El lavaplatos tiene desnivel Ala estufa
o el meson.
El closet Alcoba principal los cajones del
(Closet) no cierran, la ducha Alcoba principal
tiene charro pequeño.
+ cambiaron 2 sanitarios + en la alcoba
2 divisiones no corren.
El lavamanos de Alcoba principal
Tien mucha Humedad.

ENTREGA EN REPRESENTACION DE LOS ARRENDATARIOS

NOMBRE MARIA PATRICIA HAYIA L.
C.C. 312841507 de cali
DIRECCION CARRERA 46 No. 813-95
CELULAR 312 299 8540
FIRMA [Firma]

REPRESENTACION DE LOS PROPIETARIOS

NOMBRE Alirio Naranjo
C.C. 94427349
DIRECCION _____
CELULAR _____
FIRMA _____

[Firma]

Santiago de Cali, Noviembre 1 de 2018.

Señores

INMOBILIARIA NARANJO

Calle 11 No.1-07

La Ciudad.

NARANJO DUQUE
INMOBILIARIA

01 NOV 2018

V.O
RECIBIDO
PARA ESTUDIO
ID 206

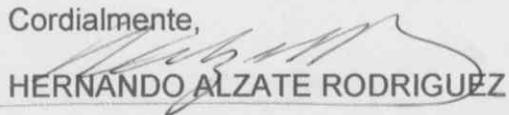
En acogimiento al acuerdo verbal celebrado en el pasado mes de diciembre de 2017 día 14, cuando fue entregado el apartamento 402B del Conjunto Residencial de Torres de Tequendama, acuerdo mediante el cual el señor Alirio Naranjo en su calidad de funcionario de la Inmobiliaria Naranjo aceptó se realizara el cambio de los dos sanitarios y lavacaras, tanto de la alcoba principal como del baño social porque se encontraban en pésimo estado, ya que no era de recibo por los suscritos. Acuerdo en el que se acordó se descontaría del canon de arrendamiento los costos correspondientes a la compra de los combos de cerámica incluyendo grifería, transporte y mano de obra. Así quedó incluso plasmado en el escrito presentado por los suscritos el pasado 8 de febrero de la presente anualidad el cual fue entregado ante la inmobiliaria, en el que se expone el cruce de cuentas, y ante el cual la inmobiliaria no hizo objeción alguna.

Teniendo en cuenta que aún no se ha materializado dichos descuentos nos permitimos entregarles copia de la factura expedida por HOMECENTER, por el valor total incluyendo el transporte el cual fue de \$588.700, no le estamos incluyendo el valor que se canceló por la mano de obra. Sea éste el motivo por el cual se les informa que este valor se descontará en dos contados es decir la suma de \$294.350 en el mes de noviembre y \$294.350 en el arrendo del mes de diciembre de 2018, por lo que en estos dos meses mencionados se les consignara el valor de \$965.650, por concepto de arrendamiento. Agradecemos se sirva expedir la respectiva documentación para realizar el pago por estos valores ante el Banco Caja Social.

También les informamos que Empresas Municipales de Cali, revisó los contadores del Conjunto Residencial y el correspondiente a éste inmueble se encuentra entre los que se deben cambiar por encontrarse dañado. Informaron igualmente que dicho costo del cambio será cargado a la cuenta mensual de servicios públicos.

Agradecemos la atención prestada. Anexamos escrito 8-02-2018.

Cordialmente,


HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ


MARIA PATRICIA MEJIA LUGO

312.2998540
CEW LUGO

SODIMAC COLOMBIA S.A

Bogotá, Octubre 09 de 2018

CERTIFICADO DE COMPRA

Sodimac Colombia S.A. certifica que la señora **Maria Mejia Lugo** identificada con **C.C No. 31284507** el día 19 de Octubre de 2017 realizó la compra de los siguientes productos:

HOMECENTER
 CALI NORTE
 SODIMAC COLOMBIA SA
 NIT 800.242.106-2
 NOTA PEDIDO - Domicilio
 2631004213141

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
235645	COMBO TAO SINGLE SIN	151,900 D
318373		
	COMBO MANANTIAL MBL	419,900 D
	SUBTOTAL NOTA PEDIDO \$	571,800
	SU AHORRO ES \$	0
	TOTAL NOTA PEDIDO \$	571,800

Cliente: 31284507
 Nombre: MARIA PATRICIA MEJIA LUGO
 Asesor: FREDDY ANACONA MOLANO

NOTA PEDIDO - Domicilio
 2631004213127

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
235645	COMBO TAO SINGLE SIN	151,900 D
	SUBTOTAL NOTA PEDIDO \$	151,900
	SU AHORRO ES \$	0
	TOTAL NOTA PEDIDO \$	151,900

Cliente: 31284507
 Nombre: MARIA PATRICIA MEJIA LUGO
 Asesor: FREDDY ANACONA MOLANO

SUBTOTAL/TOTAL \$ 723,700

237103	DESPACHO PROGRAMADO	1
314636		
	169 X \$100	

SERVICIO DE TRANSPOR	16,900
237103	
DESPACHO PROGRAMADO	1
314636	
49 X \$100	
SERVICIO DE TRANSPOR	4,900
RECAUDO PARA TERCEROS	
DESPACHADORA IN	
NIT: 0860068121	
Subtotal Recaudos: \$	21,802
SUBTOTAL/TOTAL \$	745,502

237103	DESPACHO PROGRAMADO	x1=\$ 1
237103	DESPACHO PROGRAMADO	x1=\$ 1
	DESCUENTO MANDATO	2
	TOTAL AHORROS \$	2
	SUBTOTAL/TOTAL \$	745,500

TEF II \$ 745,500

Recibo: 025780 RRN: 026239 Apro: 600108

CAMBIO \$ 0

RESUMEN DE IVA

Tipo	Compra	Base/Imp.	IVA
EXCL	21,800	21,800	0
D=19%	723,700	608,151	115,549

GRANDES CONTRIBUYENTES Res. 0076/16

AUTORRETENEDORES EN LA FUENTE

Res. DIAN 0931 de 29 Ene 2009

RESPONSABLES DE IVA REGIMEN COMUN

AGENTES DE RETEIVA

CLIENTE:

TIPO CLIENTE: NO INSCRITO

DOCUMENTO: 31284507

CUENTANOS TU EXPERIENCIA

Ingres a:

Este documento no es el equivalente a la factura de venta porque no reúne los requisitos consagrados en el artículo 772 y siguientes del Código de Comercio y no cumple con los requisitos del artículo 617 del Estatuto Tributario al no ser el documento original.

Atentamente,

Experiencia de Compra
Homecenter

 Lo soñamos,
 Juntos lo hacemos



Señor
Juez Tercero Civil Municipal de Cali
E. S. D.

Referencia: Poder Especial, Amplio Y Suficiente.
Demandante: HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ Y MARIA PATRICIA MEJIA
Demandado: INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA.

EDWIN HERNANDO DUQUE MARIN, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.839.589, obrando en calidad de representante legal de la **INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA.**, sociedad con domicilio en la ciudad de Cali, identificada con NIT: 900.589.371-0, según certificado de existencia y representación legal, por medio del presente escrito manifiesto a usted señor juez que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **Jair Gómez Guaranguay**, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.073.246 de Cali, Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional Número 172.349 del Consejo Superior de la Judicatura, Abogado en ejercicio, para que en nombre y representación de la sociedad que represento, conteste la demanda que cursa en su despacho contra nuestra bajo radicación número 2020-398, presentado por los señores **HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ** y **MARIA PATRICIA MEJIA**, de manera que mis intereses estén siempre representados por el profesional del derecho antes mencionado.

El doctor **Jair Gómez Guaranguay**, queda revestido de las facultades expresas para contestar la demanda, podrá notificarse de la demanda en nombre de la sociedad que represento, solicitar e intervenir en la práctica de pruebas, presentar incidentes, transigir, recibir, desistir, renunciar, reasumir, recurrir, sustituir, conciliar, suscribir acuerdos, cobrar títulos o depósitos judiciales, celebrar actos de Conciliación con avenencia o sin ella, solicitar y recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos, y en general para realizar todas las actuaciones necesarias para el fin propuesto, de conformidad con el artículo 77 del código General del proceso.

Sírvase señor juez reconocerle personalmente a mi apoderado para los efectos y dentro de los términos de este poder.

Del señor juez,

INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA.
NIT: 900.589.371-0
EDWIN HERNANDO DUQUE MARIN
C.C. 79.839.589

Acepto:

JAIR GÓMEZ GUARANGUAY
T. P. No. 172.349 del C. S. de la Jra.





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



2290199

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Catorce (14) del Círculo de Cali, compareció: EDWIN HERNANDO DUQUE MARIN, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 79839589 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



v3m3enwxpzm
19/04/2021 - 12:22:51



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

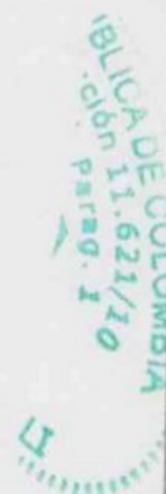
Este folio se vincula al documento de poder signado por el compareciente, sobre: poder.



✗ **CLAUDIA XIMENA BARRIOS QUINAYAS**

Notario Catorce (14) del Círculo de Cali, Departamento de Valle - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
 Número Único de Transacción: v3m3enwxpzm



RESOLUCION No 03271
 DE FECHA 15/03/2021
 PROFERIDA POR LA SNR

Acta 1



Señor
Juez Tercero Civil Municipal de Cali
E. S. D.

Referencia: Poder Especial, Amplio Y Suficiente.
Demandante: HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ Y MARIA PATRICIA MEJIA
Demandado: INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA.

EDWIN HERNANDO DUQUE MARIN, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.839.589, obrando en calidad de representante legal de la **INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA.**, sociedad con domicilio en la ciudad de Cali, identificada con NIT: 900.589.371-0, según certificado de existencia y representación legal, por medio del presente escrito manifiesto a usted señor juez que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor Jair Gómez Guaranguay, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.073.246 de Cali, Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional Número 172.349 del Consejo Superior de la Judicatura, Abogado en ejercicio, para que en nombre y representación de la sociedad que represento, conteste la demanda que cursa en su despacho contra nuestra bajo radicación numero 2020-398, presentado por los señores **HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ** y **MARIA PATRICIA MEJIA**, de manera que mis intereses estén siempre representados por el profesional del derecho antes mencionado.

El doctor Jair Gómez Guaranguay, queda revestido de las facultades expresas para contestar la demanda, podrá notificarse de la demanda en nombre de la sociedad que represento, solicitar e intervenir en la práctica de pruebas, presentar incidentes, transigir, recibir, desistir, renunciar, reasumir, recurrir, sustituir, conciliar, suscribir acuerdos, cobrar títulos o depósitos judiciales, celebrar actos de Conciliación con avenencia o sin ella, solicitar y recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos, y en general para realizar todas las actuaciones necesarias para el fin propuesto, de conformidad con el artículo 77 del código General del proceso.

Sírvase señor juez reconocerle personalmente a mi apoderado para los efectos y dentro de los términos de este poder.

Del señor juez,



INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA.
NIT: 900.589.371-0
EDWIN HERNANDO DUQUE MARIN
C.C. 79.839.589

Acepto;

JAIR GÓMEZ GUARANGUAY
T. P. No. 172.349 del C. S. de la Jra.





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



2290199

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Catorce (14) del Círculo de Cali, compareció: EDWIN HERNANDO DUQUE MARIN, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 79839589 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



v3m3enwxpzm
19/04/2021 - 12:22:51



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

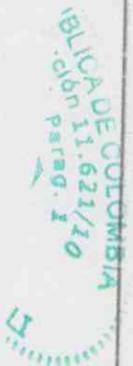
Este folio se vincula al documento de poder signado por el compareciente, sobre: poder.



✓ **CLAUDIA XIMENA BARRIOS QUINAYAS**

Notario Catorce (14) del Círculo de Cali, Departamento de Valle - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
 Número Único de Transacción: v3m3enwxpzm



RESOLUCION No 03271
 DE FECHA 15/03/2021
 PROFERIDA POR LA SNR

Santiago de Cali, Julio 22 de 2020

Señores:

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA

Atte, RAMIRO RAMOS TRUJILLO

Abogado Aux administrativo

La ciudad

**ASUNTO: RESPUESTA QUEJA DEL SEÑOR HERNANDO
ALZATE RODRIGUEZ**

RADICADO N° 202041610100027421 - FECHA 14-07-2020

TRD: 4161.010.13.1.971.002742

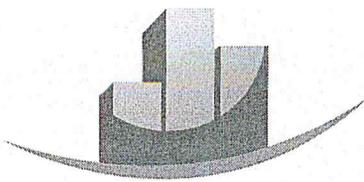
RAD. PADRE: 202041730100763252

Teniendo en cuenta la QUEJA realizada por el señor HERNANDO ALZATE RODRIGUEZ de fecha Julio 14 de 2020, de acuerdo a su contrato de arrendamiento suscrito sobre el inmueble actualmente ocupado en calidad de arrendatario, me permito dar a conocer los siguientes puntos:

El día 8 de febrero se recibe el comunicado del arrendatario de acuerdo con el procedimiento del anexo de inventario en **OBSERVACIONES: El arrendatario deberá revisar detenidamente el presente inventario y manifestar a la oficina inmobiliaria dentro de un plazo no mayor a 15 días calendarios cualquier aclaración por escrito, pasado este tiempo se dará por aceptado el contenido en este inventario.**

De los cuales varios puntos se tendrán en cuenta al momento de realizar la entrega del inmueble.

En los puntos que manifiesta en el comunicado de febrero 2018, no se refleja ninguna queja sobre el estado de la cocina del inmueble, donde a la fecha nos informa un foco de nido de cucarachas y abejas el cual se recuerda que la limpieza y fumigación del inmueble se encuentran bajo la responsabilidad del arrendatario.



NARANJO DUQUE
INMOBILIARIA

La visita ocular solicitada por el arrendatario da a conocer las situaciones generadas en el periodo que ha sido habitado el inmueble por el arrendatario (diciembre 14 de 2017 a la Mayo 29 de 2020). Si bien es cierto, se recibe en nuestras oficinas el oficio por parte del arrendatario y se da respuesta la cual se puede certificar en la guía se reciben documentos no ningún tipo de llaves.

Al arrendatario se le realiza la entrega de un inmueble usado en buenas condiciones para hacer uso y goce de este y notificando observaciones de acuerdo con el anexo de inventario.

Nos permitimos transcribir las cláusulas hoy objeto de debate según el criterio del quejoso, así... **QUINTA.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: UN MILLON VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$1.020.000.00)** Mensuales pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden, de acuerdo con las instrucciones que éste le haya de transmitir al arrendatario.

Teniendo en cuenta **DECIMA TERCERA. - CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena.

Como se manifiesta en la carta de bienvenida se aclara el punto en mención donde el arrendatario cuenta con un tiempo prudente para notificar cualquier irregularidad respecto al inventario o estado físico del bien arrendado. Igualmente, se envió soporte al arrendatario evidenciando la entrega de forma física con una trazabilidad de 5 meses de febrero a Junio 2019 el envió de los cupones y del cual no era suficiente para el arrendatario teniendo en cuenta que el hecho que no lleguen los cupones no lo exime del pago.

Los cupones de pago también se envían por correo electrónico o pueden ser descargados de nuestra página web. En el contrato de arrendamiento se establece los números del suscriptor y se entregan en buen estado y Emcali cuando hacen el recorrido y observan cualquier anomalía genera el cambio de medidor algunas veces sin previo aviso.

Ahora bien, el valor de dicho cambio no se reconoció en su momento y como se le dio respuesta al arrendatario el día 05 de mayo 2020, donde se le informa que de parte de él no se recibió ninguna solicitud antes sobre el reintegro o soporte del pago de la factura de servicios públicos para poder haber realizado el reintegro de los rubros por cambio de medidor valores que no le correspondían en calidad de arrendatario, por lo cual, no evidencio incumplimiento y no hemos intimidado con mensajes al arrendatario en calidad de inmobiliaria, como erradamente lo afirma.



📍 Calle 11 No. 39-09 Cali
☎ +57 (2) 8961010 - 8960448
✉ arrendamientos@inmobiliarianaranjoduque.com

www.inmobiliarianaranjoduque.com

📺 NaranjoDuque Inmobiliaria
📱 Naranjo Duque Inmobiliaria
🌐 inmobiliarianaranjoduque

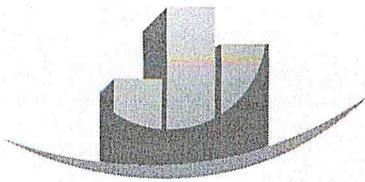
Al arrendatario se le ha dado las respuestas de acuerdo con los requerimientos solicitados, donde a su vez se le ha notificado que el contrato de arrendamiento tiene por vencimiento a DICIEMBRE 31 DEL 2021 y dándole a conocer el procedimiento para la entrega anticipada, cosa distinta es que no podemos permitir una desocupación en las condiciones que lo pretende el quejoso.

No existe incumplimiento alguno a nuestras obligaciones como arrendadores, ya que se le notifico que nos confirmara fecha y hora que el contratista pudiera ingresar al inmueble y del cual no se obtuvo respuesta alguna, circunstancia ajena a nuestra voluntad. Reiteramos que la limpieza y fumigación del inmueble se encuentran bajo la responsabilidad del arrendatario.

Como se puede observar en el registro fotográfico enviado por el arrendatario en febrero 08 del 2018 donde están las imágenes del cajonero en el momento de la entrega del inmueble, con respecto a registro fotográfico actual y al parecer sobrepeso del mismo. Debido al comunicado del arrendatario se procedió a notificar a la afiansadora el estado de abandono del inmueble, con el fin que después de confirmar lo antes mencionado proceder a la posesión de este, la cual se realizó el día 29 DE MAYO DEL 2020, todo lo anterior, de conformidad con las políticas de las compañías afianzadoras que conocen detalladamente del presente asunto.

PRETENSIONES:

1. El contrato de arrendamiento continuo su ejecución, de su tracto sucesivo, hasta el momento de la posesión del inmueble mayo 29 de 2020, fecha a la cual termino la custodia del inmueble y generando el cobro de los cánones de arrendamiento de MARZO A MAYO 2020.
2. Antes de realizar la entrega material del inmueble de forma anticipada y de acuerdo con nuestro procedimiento enviado anteriormente se le da a conocer la legalización de las facturas de los servicios públicos de acuerdo al promedio en servicios públicos causados.
3. A la fecha se han cancelados las facturas de servicios públicos de acuerdo con la restitución del inmueble por valor de \$298.884 por servicios públicos y \$8.700 por Gdo.
4. Al momento de la posesión el inmueble se encontraba en regular estado



NARANJO DUQUE
INMOBILIARIA

En estos términos se da respuesta a la queja formulada y se anexa la siguiente documentación

PRUEBAS

1. Facturas de servicios públicos causadas (canceladas)
2. Acta estado del inmueble al momento de la restitución material del inmueble
3. Correo de programación de la posesión del inmueble con afiansadora nacional.

Atentamente,

NARANJO DUQUE
INMOBILIARIA
NIT. 900.589.371-0

EDWIN HERNANDO DUQUE
Representante legal
INMOBILIARIA NARANJO DUQUE.



📍 Calle 11 No. 39-09 Cali
☎ +57 (2) 8961010 - 8960448
✉ arrendamientos@inmobiliarianaranjoduque.com

www.inmobiliarianaranjoduque.com

📺 NaranjoDuque Inmobiliaria
📘 Naranjo Duque Inmobiliaria
📷 inmobiliarianaranjoduque

La transacción número **9470747** con la entidad financiera BANCO CAJA SOCIAL, de la fecha 08-ene-2020 04:28:24 PM fue: APROBADA.

Información del proveedor del servicio:

Razón social:
Banco Comercial AV Villas

NIT:
860035827

Información del pago:

Nº Pago: 9470747

Medio de Pago: Pago con PSE

Información del cliente que efectuó el pago:

IP:
192.168.2.86

Nº Transacción: 545648456

Descripción: PAGO ADMINISTRACIÓN
MES ENERO AP 402
TORRE B

Convenio: CONJUNTO TORRES DE TEQUENDAMA - CRA 46 No 8 B - 95

CODIGO:

402B

Valor:

\$261,000

La transacción número **9826663** con la entidad financiera BANCO CAJA SOCIAL, de la fecha 09-feb-2020 07:36:34 PM fue: **APROBADA**.

Información del proveedor del servicio:

Razón social:
Banco Comercial AV Villas

NIT:
860035827

Información del cliente que efectuó el pago:

IP:
192.168.2.86

Información del pago:

N° Pago: 9826663

N° Transacción: 561258434

Medio de Pago: Pago con PSE

Descripción: PAGO ADMINISTRACIÓN
MES FEBRERO AP 402
TORRE B

Convenio: CONJUNTO TORRES DE TEQUENDAMA - CRA 46 No 8 B - 95

CODIGO:

Valor:

402B

\$311,000

La transacción número 10752902 con la entidad financiera BANCO CAJA SOCIAL, de la fecha 10-abr-2020 03:33:33 PM fue: APROBADA.

Información del proveedor del servicio:

Razón social:
Banco Comercial AV Villas

NIT:
860035827

Información del pago:

Nº Pago: 10752902

Medio de Pago: Pago con PSE

Información del cliente que efectuó el pago:

IP:
192.168.2.86

Nº Transacción: 596948055

Descripción: PAGO ADMINISTRACIÓN
MES ABRIL AP 402
TORRE B

Convenio: CONJUNTO TORRES DE TEQUENDAMA - CRA 46 No 8 B - 95

CODIGO:

402B

Valor:

\$271,000

La transacción número **11635130** con la entidad financiera BANCO CAJA SOCIAL, de la fecha 10-may-2020 05:19:40 PM fue: APROBADA.

Información del proveedor del servicio:

Razón social:
Banco Comercial AV Villas

NIT:
860035827

Información del pago:

Nº Pago: 11635130

Medio de Pago: Pago con PSE

Información del cliente que efectuó el pago:

IP:
192.168.2.86

Nº Transacción: 621886175

Descripción: PAGO ADMINISTRACIÓN
MES MAYO AP 402
TORRE B

Convenio: CONJUNTO TORRES DE TEQUENDAMA - CRA 46 No 8 B - 95

CODIGO:

402B

Valor:

\$271,000