



Señor(a):

JUEZ MINIMA CUANTIA DE BARRANQUILLA -REPARTO-
E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA.
DEMANDANTE: KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO.
DEMANDADOS: MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ, ROSMERY TORRES EGUIS, OSWALDO DE JESUS LOPEZ TORRES Y WILLINTON PALACIOS MORENO
RAD:2018-0857

Respetado Señor(a) Juez:

MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ mayor de edad, vecina y residente en esta ciudad, identificada con la C.C. No **22,564,367** de Barranquilla, en calidad de demandada atentamente manifiesto al Señor(a) Juez(a) que procedo a contestar dentro del término de traslado la **DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MINIMA CUANTIA** de la referencia en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS.

Me opongo a los siguientes:

HECHO PRIMERO: NO ES CIERTO, En tanto se suscribió en la Notaria Doce del Circuito de Barranquilla en las siguientes fechas para cada uno de los señores firmantes, el día **30 DE OCTUBRE DE 2017** ROSMERY TORRES EGUIS; el día **03 DE NOVIEMBRE DE 2017** OSWALDO DE JESUS LOPEZ TORRES / MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ y por último el día **07 DE NOVIEMBRE DE 2017** WILLINTON PALACIOS MORENO. Por su parte recibí LLAVES del apartamento No 402 EDIFICIO BALCONES DE OLAYA EN BARRANQUILLA, el día **03 DE NOVIEMBRE DE 2017**, y con esta fecha convenimos entre las partes dar Inicio a este CONTRATO, Sin Obtener hasta la fecha COPIA del mismo, por parte de la **INMOBILIARIA ACE S.A.S** NIT: 901.126.654-3 cuyo Representante legal es el señor KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO, que según el Artículo No 08, numeral No 03, LEY 820/2003 esta obligación por parte del Arrendador debió ser satisfecha plazo máximo de Diez (10) días siguientes a la celebración de este, lo contrario la misma menciona parágrafo No 3 que el incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.

HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO, Los señores ROSMERY TORRES EGUIS, OSWALDO DE JESUS LOPEZ TORRES, WILLINTON PALACIOS MORENO Y mi persona MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ convenimos a cancelar la suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000.00) Por concepto de Canon de arrendamiento a partir de **03 DE NOVIEMBRE DE 2017**, Fecha en que recibí el apartamento No 402 EDIFICIO BALCONES DE OLAYA EN BARRANQUILLA. Para dar inicio este a este CONTRATO DE ARRIENDO, que lo estipula de la siguiente manera la **CLAUSULA SEGUNDA: CANON DE ARRIENDO:** el canon de arriendo se ha estipulado en la suma de \$ 1.200.000 de pesos, que los arrendatarios pagaran al Arrendador por el uso y goce del Apto No 402 dentro de los primeros (5) días de cada mes"

HECHO TERCERO: NO ES CIERTO, Toda vez que se configuro en los meses de **JUNIO y JULIO /2018** correspondiente a la primera fecha de **06 DE JUNIO/2018,** Teniendo en cuenta que estos se cancelaban dentro los primeros cinco días de cada periodo o mes de arriendo y así lo comprometí en el documento recibido por el **EDIFICIO BALCONES DE OLAYA** en **AGOSTO 13/2018** donde solicité el poder cancelar los dichos meses en cuotas iguales y **NO** incurrir en **MORA.**

HECHO CUARTO: ES CIERTO.

HECHO QUINTO: NO ES CIERTO ESTE HECHO, y en consecuencia no entiendo porque el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que el **DEMANDANTE** dice suscribir el **DIA 19 DE OCTUBRE /2018,** **NO CUMPLIO CON EL DEBIDO PROCESO DE ENTREGARME** la debida copia Firmada de este, Adicional que las firmas autenticadas ante la Notaria Doce del Circuito de Barranquilla contienen Fechas Diferentes de cada uno de los mencionados a este contrato. Por tanto, es una fecha errónea que pretende el **DEMANDANTE** con una intención directa de querer aumentar el valor de dicha Obligación porque la entrega e **INICIO** de este contrato fue el **DIA 03 DE NOVIEMBRE DE 2017.** Por tanto corresponde los meses de **JUNIO y JULIO/2018,** Puesto que el apartamento lo recibió la **INMOBILIARIA ACE S.A.S.** el **DIA 19 DE AGOSTO DE 2018.** Adicional cabe mencionar señor Juez (a) que al momento de entregar el apto No 402 la **INMOBILIARIA ACE S.A.S** en cabeza del Accionante decidieron captar de manera arbitraria una caja plástica que contiene Herramientas y Material de trabajo avalado por **DOS MILLONES DE PESOS \$ 2.000.000.00** , resistiendo de manera conjunta, el retiro de esta caja que es fundamental para el Desarrollo Laboral del Señor **ALVARO DE JESUS LOPEZ TORRES** c.c. 72.233.245 B/quilla.

HECHO SEXTO: NO ES CIERTO ESTE HECHO, Una Vez vencido el Plazo para la entrega del apartamento No 402 solicitado por la misma **INMOBILIARIA ACE S.A.S** , proseguimos en reunimos el **DIA 02 AGOSTO/2018** , en casa Familiar ubicada en el Barrio (**BETANIA**) de la ciudad de Barranquilla donde reside el señor **KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO** Representante Legal de **INMOBILIARIA ACE S.A.S** , en compañía de su padre **GUSTAVO CARVAJAL** Propietario del **EDIFICIO BALCONES DE OLAYA** ubicado en la carrera 31 No 70B-06 de Barranquilla, con el fin de establecer un **ACUERDO DE PAGO Y ENTREGA DEL INMUEBLE** sin generar ninguna clase de Cláusula Penal y Mora al respecto , así lo demuestra documento firmado y recibido que se acuerda en **COMPROMISO DE PAGO** el **DIA 13 DE AGOSTO/2018.** Así mismo convenimos que al terminar de pagar el Compromiso serian devueltos documentos de los mencionados en este contrato. Cabe **RESALTAR** y teniendo en cuenta los vínculos comerciales que tuve con el Señor **GUSTAVO CARVAJAL** como en Comisiones asignadas por ventas de los aptos de este mismo Edificio, tuve adicional la oportunidad de trabajar con dicha **INMOBILIARIA** en Venderles diferentes Contratos de arriendos de personas o arrendatarios para la misma Propiedad aproximadamente (Trece (13) apartamentos vendidos por mi parte); Todo esto ocurrió antes y Durante la celebración de este contrato.

HECHO SÉPTIMO: REITERO NO ME CONSTA dicha Presunción de autenticidad al Documento como es el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** puesto que este mismo, **NO** se me fue Entregado al tiempo estipulado por la ley, ni en ninguna ocasión durante y después del **TIEMPO ARRENDADO.**

HECHO OCTAVO: No aparece señalado hecho Octavo. No Existe Coherencia entre la numeración, alterando el consecuente de los números. un error en la numeración.

HECHO NOVENO: Mas que un hecho es una AFIRMACION. TENGO EN MI PODER recibos y Documentos que apporto como pruebas a este proceso.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE.

Amablemente le solicito señor Juez(a) negar todas las pretensiones del accionante oponiéndome a las mismas en los siguientes términos:

A LA PRETENSION PRIMERA: Respetuosamente le solicito señor Juez(a) negar la presente pretensión debido que el Demandante solicita un inicio contractual buscando obtener una ventaja adicional, al cual No guarda congruencia con los hechos **PRIMERO Y SEGUNDO** respectivamente, toda vez que la fecha de exigibilidad se fija en un periodo totalmente diferente.

A LA PRETENSION SEGUNDA: Respetuosamente le solicito señor Juez(a) negar esta esta pretensión toda vez que **NO** he Incumplido con la Ley ni mucho menos a la cláusula penal en el numeral quinto de este Contrato puesto que consagre mi BUENA FE cancelando aproximadamente **MAS DE DOSCIENTOS DIAS (200)** cuando accedí bajo presión del cobro a la entrega del apto No 402 del EDIFICIO BALCONES DE OLAYA el **DIA 19 DE AGOSTO/2018** para no seguir generando Cánones de arriendos siguientes, y a la fecha que acordamos entre la INMOBILIARIA ACE S.A.S y mi persona , Acuerdo realizado el **DIA 02 AGOSTO/2018** en la Residencia del señor KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO , **NO** considero haberlo incumplirlo cuando en la cláusula NOVENA demuestra cuales son las causales para la **TERMINACION DE CONTRATO.**

A LA PRETENSION TERCERA: Respetuosamente le solicito señor Juez(a) negar la presente pretensión ya que inicie anterior a este proceso un **ACUERDO DE PAGO** de los meses de **JUNIO /JULIO/2018** por valor de **DOS MILLONES SEICIENTOS MIL \$ 2.600.000.00** consistente en realizar **PAGOS** divididos en diez (10) cuotas **QUINCENALES** , **TENIENDO EN CUENTA MI CAPACIDAD DE PAGO** por igual valor de **DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS \$ 260.000** para completar el pago mensual que recibiría por valor de **QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS \$520.000** Proyectados a pagarlos durante los meses de **AGOSTO,SEPTIEMBRE, OCTUBRE,NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019.**

VALOR ADEUDADO (saldo Mayo 01 al 30 /2018);(Junio 01/30 18y Julio 01/30 /2018)	\$	2.600.000
INTERESES	\$	631.800
TOTAL	\$	3.231.800

	Valor Canon Arriendo
<i>Saldo Mayo 30/2018</i>	\$ 200.000
<i>Junio 01 A Junio 30/2018</i>	\$ 1.200.000
<i>Julio 01 A Julio 30/2018</i>	\$ 1.200.000
SUB- TOTAL	\$ 2.600.000
INTERESES /30 JUNIO/2019	\$ 631.800
TOTAL	\$ 3.231.800

LIQUIDACION DE LOS VALORES JUNIO/JULIO /2018 APTO 402 BALCONES DE OLAYA

No	Fecha de Pago	Cuotas arriendos	INTERESES	TOTALA PAGAR
1	15-ago-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
2	30-ago-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
3	15-sep-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
4	30-sep-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
5	15-oct-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
6	30-oct-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
7	15-nov-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
8	30-nov-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
9	1-dic-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
10	30-dic-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180

- CONSIDERO QUE NO EXISTE MAS PRETENSIONES EN LA PRESENTE DEMANDA, TODA VEZ QUE EXISTE INCONGRUENCIA ENTRE LAS NUMERACIONES DE DICHAS PRETENSIONES.

FUNDAMENTOS A LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE.

FUNDAMENTOS DE LA PRETENSION PRIMERA.

La presente demanda debió ser inadmitida por varias razones tanto de forma como de fondo; la primera de ellas señor Juez(a), radica en la falta de congruencia entre las pretensiones solicitadas y los hechos consignados en la demanda.

En los hechos **PRIMERO Y SEGUNDO** de la demanda, el accionante señala como fecha de exigibilidad del contrato de mutuo el 19 DE OCTUBRE DE 2018; en tanto que en la cláusula **SEGUNDA** del contrato señala como fecha de pago del canon de arriendo del Apto No 402 los primeros CINCO (05) DÍAS DE CADA MES. Esta situación, aunque principio es contradictoria, encuentra su sentido en tanto que las partes han suscrito un contrato de mutuo que fijo como fecha de exigibilidad a partir del 03 DE NOVIEMBRE/2017 y NO el 19 de OCTUBRE/2017, como lo ha pretendido el accionante en sus solicitudes.

Así mismo el contrato fue diligenciado ante Notaria Doce del Circuito de Barranquilla en las siguientes fechas; el día **30 DE OCTUBRE DE 2017** ROSMERY TORRES EGUIS; el día **03 DE NOVIEMBRE DE 2017** OSWALDO DE JESUS LOPEZ TORRES / MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ y por último el día **07 DE NOVIEMBRE DE 2017** WILLINTON PALACIOS MORENO.

FUNDAMENTOS DE LA PRETENSION SEGUNDA.

No es cierto, como lo he mencionado que a la entrega del inmueble me encontré dentro los 15 días legales hábiles, para su restitución puesto que el Accionante lo tramitó en su solicitud, por tanto, la misma fue en mutuo acuerdo el DIA **02 AGOSTO/2018** en la Residencia del señor KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO dar por terminado el Contrato de Arrendamiento.

FUNDAMENTOS DE LA PRETENSION TERCERA.

Esta pretensión se encuentra formulada incorrectamente, toda vez que no existe intereses de mora como los evoca el accionante, dado que como se ha indicado la fecha de exigibilidad del mutuo difiere de la consagrada en las diferentes fechas de las firmas de los mencionados autenticados. Siendo la correcta el 03 de noviembre/2017 y No el 19 de octubre del 2017.

Ahora bien en el evento que el señor Juez(a) considere que la fecha que se acredita es la del 19 Octubre del 2017, deberá igualmente el señor juez(a) reconocer que el accionante cobra intereses que se encuentran por encima de los permitidos legalmente, verbigracia de los fijados por la Superintendencia Financiera, y en consecuencia deberá dictar la perdida de todos los intereses como sanción, pues el accionante en un acto poco decoroso, fija como intereses para cobro la tasa máxima desde el día **19 DE JUNIO DE 2018** cuando para la

dinero que se fija en un 6 % anual. Señalado en el Código Civil en su artículo 1617.

Este hecho que está plenamente probado, da lugar señor juez(a) a la pérdida de los intereses por parte del accionante. Y su fundamento se encuentra en el código de comercio ARTICULO 884 que reza "(...) LIMITE DE INTERESES Y SANCION POR EXCESO. Modificado por el Ar 111, ley 510 de 1999. El nuevo texto es el siguiente: Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse créditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990 (...)"

Se probará el interés bancario corriente con certificación expedido por la Superintendencia Bancaria".

1. LIQUIDACION MESES JUNIO JULIO/2018

VALOR ADEUDADO (saldo Mayo 01 al 30 /2018);(Junio 01/30 18y Julio 01/30 /2018)	\$	2.600.000
INTERESES	\$	631.800
TOTAL	\$	3.231.800

2. DETALLE PERIODOS INICIO DE FECHA.

	Valor Canon Arriendo
<i>Saldo Mayo 30/2018</i>	\$ 200.000
<i>Junio 01 A Junio 30/2018</i>	\$ 1.200.000
<i>Julio 01 A Julio 30/2018</i>	\$ 1.200.000
SUB- TOTAL	\$ 2.600.000
INTERESES /30 JUNIO/2019	\$ 631.800
TOTAL	\$ 3.231.800

3.HISTORICO CREDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO.

VIGENCIA		INTERÉS ANUAL EFECTIVO					
		CRÉDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO		MICROCRÉDITO		CONSUMO DE BAJO MONTO	
DESDE	HASTA	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente
1-jun-19	30-jun-19	19,30%	28,95%				

VIGENCIA		INTERÉS ANUAL EFECTIVO					
DESDE	HASTA	CRÉDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO		MICROCREDITO		CONSUMO DE BAJO MONTO	
		INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente
1-abr-07	30-jun-07	16,75%	25,12%				
1-abr-07	31-mar-08			22,62%	33,93%		
1-jul-07	30-sep-07	19,01%	28,51%				
1-oct-07	31-dic-07	21,26%	31,89%				
1-ene-08	31-mar-08	21,83%	32,75%				
1-abr-08	30-jun-08	21,92%	32,88%				
1-jul-08	30-sep-08	21,51%	32,27%				
1-oct-08	31-dic-08	21,02%	31,53%				
1-ene-09	31-mar-09	20,47%	30,71%				
1-abr-09	30-jun-09	20,28%	30,42%				
1-jul-09	30-sep-09	18,65%	27,98%				
1-oct-09	31-dic-09	17,28%	25,92%				
1-ene-10	31-mar-10	16,14%	24,21%				
1-abr-10	30-jun-10	15,31%	22,97%				
1-jul-10	30-sep-10	14,94%	22,41%				
1-oct-10	31-dic-10	14,21%	21,32%	24,59%	36,89%		
1-ene-11	31-mar-11	15,61%	23,42%	26,59%	39,89%		
1-abr-11	30-jun-11	17,69%	26,54%	29,33%	44,00%		
1-jul-11	30-sep-11	18,63%	27,95%	32,33%	48,50%		
1-oct-11	31-dic-11	19,39%	29,09%				
1-oct-11	30-sep-12			33,45%	50,18%		
1-ene-12	31-mar-12	19,92%	29,88%				
1-abr-12	30-jun-12	20,52%	30,78%				
1-jul-12	30-sep-12	20,86%	31,29%				
1-oct-12	31-dic-12	20,89%	31,34%				
1-oct-12	30-sep-13			35,63%	53,45%		
1-ene-13	31-mar-13	20,75%	31,13%				
1-abr-13	30-jun-13	20,83%	31,25%				
1-jul-13	30-sep-13	20,34%	30,51%				
1-oct-13	31-dic-13	19,85%	29,78%				
1-oct-13	30-sep-14			34,12%	51,18%		
1-ene-14	31-mar-14	19,65%	29,48%				
1-abr-14	30-jun-14	19,63%	29,45%				
1-jul-14	30-sep-14	19,33%	29,00%				
1-oct-14	31-dic-14	19,17%	28,76%				
1-oct-14	30-sep-15			34,81%	52,22%		
1-ene-15	31-mar-15	19,21%	28,82%			31,96%	47,94%
1-abr-15	30-jun-15	19,37%	29,06%				
1-jul-15	30-sep-15	19,26%	28,89%				
1-oct-15	31-dic-15	19,33%	29,00%				
1-oct-15	30-sep-16			35,42%	53,13%		
1-oct-15	30-sep-16					34,77%	52,16%
1-ene-16	31-mar-16	19,68%	29,52%				
1-abr-16	30-jun-16	20,54%	30,81%				
1-jul-16	30-sep-16	21,34%	32,01%				
1-oct-16	31-dic-16	21,99%	32,99%				
1-oct-16	30-sep-17			36,73%	55,10%		
1-oct-16	30-sep-17					35,47%	53,21%
1-ene-17	31-mar-17	22,34%	33,51%				
1-abr-17	30-jun-17	22,33%	33,50%				
1-jul-17	30-sep-17	21,98%	32,97%				
1-sep-17	30-sep-17	21,48%	32,22%				
1-oct-17	31-oct-17	21,15%	31,73%				
1-oct-17	31-dic-17			36,76%	55,14%		
1-oct-17	30-sep-18					37,55%	56,33%
1-nov-17	30-nov-17	20,96%	31,44%				
1-dic-17	31-dic-17	20,77%	31,16%				
1-ene-18	31-ene-18	20,69%	31,04%				
1-ene-18	31-mar-18			36,78%	55,17%		
1-feb-18	28-feb-18	21,01%	31,52%				
1-mar-18	31-mar-18	20,68%	31,02%				
1-abr-18	30-abr-18	20,48%	30,72%				
1-abr-18	30-jun-18			36,85%	55,28%		
1-may-18	31-may-18	20,44%	30,66%				
1-jun-18	30-jun-18	20,28%	30,42%				
1-jul-18	31-jul-18	20,03%	30,05%				
1-jul-18	30-sep-18			36,81%	55,22%		
1-ago-18	31-ago-18	19,94%	29,91%				
1-sep-18	30-sep-18	19,81%	29,72%				
1-oct-18	31-oct-18	19,63%	29,45%				
1-oct-18	31-dic-18			36,72%	55,08%		
1-oct-18	30-sep-19					34,25%	51,38%
1-nov-18	30-nov-18	19,49%	29,24%				
1-dic-18	31-dic-18	19,40%	29,10%				
1-ene-19	31-ene-19	19,16%	28,74%				
1-ene-19	31-mar-19			36,65%	54,98%		
1-feb-19	28-feb-19	19,70%	29,55%				
1-mar-19	31-mar-19	19,37%	29,06%				
1-abr-19	30-abr-19	19,32%	28,98%				
1-abr-19	30-jun-19			36,89%	55,34%		
1-may-19	31-may-19	19,34%	29,01%				
1-jun-19	30-jun-19	19,30%	28,95%				

Para consumo y ordinario la información corresponde a las 4 semanas anteriores a la certificación.

EXCEPCIONES EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

- MALA FE

ARTÍCULO 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.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales las siguientes:

1. Documental:

- a) Soportes Comprobantes de pago del **PRIMER MES DE ARRIENDO NOVIEMBRE /2017**, Periodos **ENERO, FEBRERO /2018** los cuales fueron generados dentro de los primeros (05) cinco días hábiles de cada mes.
- b) Soportes de Cartas recibidas por la **INMOBILIRIARIA ACE S.A.S** Notificando los pagos dentro de los Cinco (05) días hábiles de cada mes de los meses de **ENERO / FEBRERO/ 2018**.
- c) Recibidos De cartas enviadas a **INMOBILIRIARIA ACE S.A.S** dirigido al señor **KEVIN CARVAJAL ACEVEDO** representante legal de la misma ,firmado y Recibido por el Vigilante de Turno **DEIVIS JARRIBAN**, donde consta por escrito el **COMPROMISO DE PAGO; FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE** para cancelar el monto de **DOS MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS \$ 2.600.000:00** Cabe mencionar que la Inmobiliaria tiene domicilio en el mismo **EDIFICIO BALCONES DE OLAYA Cra 31 No 70B-06**

INTERROGATORIO DE PARTE.

- 1. Interrogatorio de parte al señor **KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO** con la cedula de ciudadanía numero **1.140.898.835**

TESTIMONIOS.

- 1. Testimonio de la Señora **RITA SOFIA JIMENEZ CARRANZA** con cedula de Ciudadanía No **22.673.132**, domicilio Barranquilla calle **69B No 32-20 Barrio Olaya**.
- 2. Testimonio del Señor **ALVARO DE JESUS LOPEZ TORRES** con cedula de Ciudadanía No **72.233.245**, domicilio Barranquilla calle **69B No 32-20 Barrio Olaya**.

COMPETENCIA

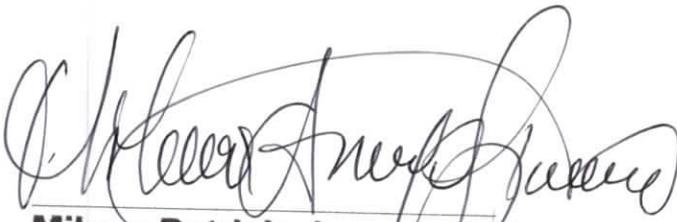
Es Ud. Señor Juez (a) competente por lo establecido en la ley para conocer del presente asunto.

NOTIFICACIONES

La accionante en: Carrera 31 No 70B-06 de Barranquilla.

La accionada en: Calle 69 B No 32-20 Barrio Olaya.

Del Señor Juez(a);
Atentamente,



Milena Patricia Arroyo Jiménez.
C.C 22.564.367 de Barranquilla.

ACE Inmobiliaria S.A.S.
 Nit. 901123654-3 Barranquilla
 300 8619747 - 300 3170891 - 322 6194341
 ayeinmobiliariasas@gmail.com

Recibo de caja
 0007
 Apt. 402

Fecha. 23/10/2017 Por \$ 1'450.000

Recibí(mos) de MILENA ARROYO

La suma de 1'200.000 ARRIENDO, 150.000 ADMIN
100.000 ESTUDIO en cheque en efectivo

Por concepto de ARRIENDO APARTAMENTO

PENDIENTE
 1'200.000
 ARRIENDO

ACE Inmobiliaria S.A.S.
 Firmant. Nit. 901.123.654-3

PENDIENTE
 150.000
 ADMINISTRACION

ACE Inmobiliaria S.A.S.
 Barranquilla
 300 8619747 - 300 3170891 - 322 6194341
 ayeinmobiliariasas@gmail.com

Recibo de caja
 075
 Apt. 402

Fecha. 31/01/2018 Por \$ 1'377.000

Recibí(mos) de MILENA ARROYO

La suma de UN MILLON TRECIENTOS SETENTA Y OCHO

Por concepto de arriendo 1'200.000 ENERO
 de administración 150.000 ENERO
 de otros gastos 27.000 INTERES MORA ENERO

Firma **ACE Inmobiliaria S.A.S.**
 Nit. 901.123.654-3

ACE Inmobiliaria S.A.S.
 Nit. 901.123.654-3



Inmobiliaria S.A.S.
Barranquilla

☎ 300 8619747 - 300 3170891 - 322 6194341
✉ ayeinmobiliariasas@gmail.com

Recibo de caja

106

Apt. 402

Fecha. 09/02/2018

Por \$ 550.000

Recibí(mos) de Milena Arroyo

La suma de Quinientos cincuenta mil pesos

Por concepto de arriendo

de administración

de otros gastos

Firma _____



Inmobiliaria S.A.S.
Barranquilla

☎ 300 8619747 - 300 3170891 - 322 6194341
✉ ayeinmobiliariasas@gmail.com

Recibo de caja

110

Apt. 402

Fecha. Feb-24-2018

Por \$ 800.000

Recibí(mos) de Milena Arroyo

La suma de Ochocientos mil pesos mil. + +

Por concepto de arriendo

Saldo Arriendo Hs Feb/18

de administración

\$150.000 = Hs Feb/18

de otros gastos

Firma _____

Barranquilla, diciembre 30 de 2017



Señora:

MILENA PATRICIA ARROYO

APARTAMENTO 402

E.S.M

Reciban un cordial saludo en nombre de la compañía, por este medio le estamos recordando que el Pago del canon de arrendamiento y de la administración correspondiente al mes de enero se debe realizar dentro de los primeros 5 días del mes de enero de 2018.

Son: arriendo \$ 1.200.000 administración \$ 150.000 total \$ 1.350.000

De ante mano agradecemos su colaboración

Atentamente

Jazmín Cardozo

Coordinadora

300 8619747 - 300 3170891 - 322 6194341



Barranquilla, febrero 1 de 2018

Señora:

MILENA PATRICIA ARROYO APTO 402

E.S.M

Reciban un cordial saludo en nombre de la compañía, por este medio le estamos recordando que el Pago del canon de arrendamiento y de la administración correspondiente al mes de diciembre se debe realizar dentro de los primeros 5 días del mes de febrero de 2018.

Son: arriendo \$ 1.200.000 administración: \$ 150.000

De ante mano agradecemos su colaboración

Atentamente

Jazmín Cardozo

Coordinadora

300 8619747 - 300 3170891 - 322 6194341

Barranquilla, agosto 13 de 2018.

Señores:

ACE INMOBILIARIA S.A.S

Atte.: Kevin Carvajal Acevedo.

Cra 31 NO 70B-06

Ciudad.

Ref.: Compromiso de Pago.

Apreciados Señores:

Yo MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ con documento de identidad No 22.564.367 de B/quilla aceptando los términos y condiciones pactadas de antemano, me COMPROMETO a Cancelar en su totalidad la suma de DOS MILLONES SEICIENTOS MIL \$ 2.600.000 en el plazo de 10 cuotas Quincenales a partir del 15 de agosto del presente año.

Para de esa manera cumplir con la Obligación por concepto de arriendos del mes de JUNIO / JULIO /2018 dejando a Soporte los Codeudores Solidarios de dicho Contrato de arrendamiento y luego de cancelar el Monto mencionado por partes acordadas serán devueltos los documentos de los mismos.

Agradeciéndoles de Ante Mano su atención.



MILENA ARROYO JIMENEZ.

cc. 22.564.367 B/quilla



Barranquilla, agosto 13 de 2018.

Señores:

ACE INMOBILIARIA S.A.S

Atte.: Kevin Carvajal Acevedo.

Cra 31 NO 70B-06

Ciudad.

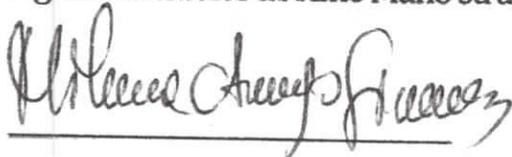
Ref: Fecha Entrega Inmueble apto No 402.

Apreciados Señores:

Por medio de la presente, le comunico que haciendo uso de la facultad que confiere el artículo 16 de la ley 56 de 1985, he determinado poner fin unilateralmente, al contrato de arrendamiento que celebramos el día uno (01) de Noviembre del 2017 con vigencia inicial de Doce (12) meses sobre el siguiente bien urbano destinado a la vivienda: ubicado en la Cra 31 # 70B -06 Apto 402 del EDIFICIO BALCONES DE OLAYA.

En Respuesta a su Solicitud del DESOCUPE y posterior a esto me encuentro dentro de los quince (15) días hábiles para la Entrega del Inmueble y terminación del Contrato les Comunico el mismo se procederá el día 20 AGOSTO /2018.

Agradeciéndoles de Ante Mano su atención.



MILENA ARROYO JIMENEZ.

c.c. 22.564.367 B/quilla



Señor(a):

JUEZ MINIMA CUANTIA DE BARRANQUILLA -REPARTO-
E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA.
DEMANDANTE: KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO.
DEMANDADOS: MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ, ROSMERY TORRES EGUIS, OSWALDO DE JESUS LOPEZ TORRES Y WILLINTON PALACIOS MORENO
RAD:2018-0857

Respetado Señor(a) Juez:

MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ mayor de edad, vecina y residente en esta ciudad, identificada con la C.C. No **22,564,367** de Barranquilla, en calidad de demandada atentamente manifiesto al Señor(a) Juez(a) que procedo a contestar dentro del término de traslado la **DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MINIMA CUANTIA** de la referencia en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS.

Me opongo a los siguientes:

HECHO PRIMERO: NO ES CIERTO, En tanto se suscribió en la Notaria Doce del Circuito de Barranquilla en las siguientes fechas para cada uno de los señores firmantes, el día **30 DE OCTUBRE DE 2017** ROSMERY TORRES EGUIS; el día **03 DE NOVIEMBRE DE 2017** OSWALDO DE JESUS LOPEZ TORRES / MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ y por último el día **07 DE NOVIEMBRE DE 2017** WILLINTON PALACIOS MORENO. Por su parte recibí LLAVES del apartamento No 402 EDIFICIO BALCONES DE OLAYA EN BARRANQUILLA, el día **03 DE NOVIEMBRE DE 2017**, y con esta fecha convenimos entre las partes dar Inicio a este CONTRATO , Sin Obtener hasta la fecha COPIA del mismo, por parte de la **INMOBILIARIA ACE S.A.S** NIT: 901.126.654-3 cuyo Representante legal es el señor KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO, que según el Artículo No 08, numeral No 03, LEY 820/2003 esta obligación por parte del Arrendador debió ser satisfecha plazo máximo de Diez (10) días siguientes a la celebración de este, lo contrario la misma menciona parágrafo No 3 que el incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.

HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO, Los señores ROSMERY TORRES EGUIS, OSWALDO DE JESUS LOPEZ TORRES, WILLINTON PALACIOS MORENO Y mi persona MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ convenimos a cancelar la suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000.00) Por concepto de Canon de arrendamiento a partir de **03 DE NOVIEMBRE DE 2017**, Fecha en que recibí el apartamento No 402 EDIFICIO BALCONES DE OLAYA EN BARRANQUILLA. Para dar inicio este a este CONTRATO DE ARRIENDO, que lo estipula de la siguiente manera la **CLAUSULA SEGUNDA: CANON DE ARRIENDO:** el canon de arriendo se ha estipulado en la suma de \$ 1.200.000 de pesos, que los arrendatarios pagaran al Arrendador por el uso y goce del Apto No 402 dentro de los primeros (5) días de cada mes"

HECHO TERCERO: NO ES CIERTO, Toda vez que se configuro en los meses de **JUNIO y JULIO /2018** correspondiente a la primera fecha de **06 DE JUNIO/2018**, Teniendo en cuenta que estos se cancelaban dentro los primeros cinco días de cada periodo o mes de arriendo y así lo comprometí en el documento recibido por el **EDIFICIO BALCONES DE OLAYA** en **AGOSTO 13/2018** donde solicité el poder cancelar los dichos meses en cuotas iguales y **NO** incurrir en **MORA**.

HECHO CUARTO: ES CIERTO.

HECHO QUINTO: NO ES CIERTO ESTE HECHO, y en consecuencia no entiendo porque el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que el **DEMANDANTE** dice suscribir el **DIA 19 DE OCTUBRE /2018**, **NO CUMPLIO CON EL DEBIDO PROCESO DE ENTREGARME** la debida copia Firmada de este, Adicional que las firmas autenticadas ante la Notaria Doce del Circuito de Barranquilla contienen Fechas Diferentes de cada uno de los mencionados a este contrato. Por tanto, es una fecha errónea que pretende el **DEMANDANTE** con una intención directa de querer aumentar el valor de dicha Obligación porque la entrega e **INICIO** de este contrato fue el **DIA 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**. Por tanto corresponde los meses de **JUNIO y JULIO/2018**, Puesto que el apartamento lo recibió la **INMOBILIARIA ACE S.A.S.** el **DIA 19 DE AGOSTO DE 2018**. Adicional cabe mencionar señor Juez (a) que al momento de entregar el apto No 402 la **INMOBILIARIA ACE S.A.S** en cabeza del Accionante decidieron captar de manera arbitraria una caja plástica que contiene Herramientas y Material de trabajo avalado por **DOS MILLONES DE PESOS \$ 2.000.000.00** , resistiendo de manera conjunta, el retiro de esta caja que es fundamental para el Desarrollo Laboral del Señor **ALVARO DE JESUS LOPEZ TORRES c.c. 72.233.245 B/quilla**.

HECHO SEXTO: NO ES CIERTO ESTE HECHO, Una Vez vencido el Plazo para la entrega del apartamento No 402 solicitado por la misma **INMOBILIARIA ACE S.A.S** , proseguimos en reunimos el **DIA 02 AGOSTO/2018** , en casa Familiar ubicada en el Barrio (BETANIA) de la ciudad de Barranquilla donde reside el señor **KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO** Representante Legal de **INMOBILIARIA ACE S.A.S** , en compañía de su padre **GUSTAVO CARVAJAL** Propietario del **EDIFICIO BALCONES DE OLAYA** ubicado en la carrera 31 No 70B-06 de Barranquilla, con el fin de establecer un **ACUERDO DE PAGO Y ENTREGA DEL INMUEBLE** sin generar ninguna clase de Cláusula Penal y Mora al respecto , así lo demuestra documento firmado y recibido que se acuerda en **COMPROMISO DE PAGO** el **DIA 13 DE AGOSTO/2018**. Así mismo convenimos que al terminar de pagar el Compromiso serian devueltos documentos de los mencionados en este contrato. Cabe **RESALTAR** y teniendo en cuenta los vínculos comerciales que tuve con el Señor **GUSTAVO CARVAJAL** como en Comisiones asignadas por ventas de los aptos de este mismo Edificio, tuve adicional la oportunidad de trabajar con dicha **INMOBILIARIA** en Venderles diferentes Contratos de arriendos de personas o arrendatarios para la misma Propiedad aproximadamente (Trece (13) apartamentos vendidos por mi parte); Todo esto ocurrió antes y Durante la celebración de este contrato.

HECHO SÉPTIMO: REITERO NO ME CONSTA dicha Presunción de autenticidad al Documento como es el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** puesto que este mismo, **NO** se me fue Entregado al tiempo estipulado por la ley, ni en ninguna ocasión durante y después del **TIEMPO ARRENDADO**.

HECHO OCTAVO: No aparece señalado hecho Octavo. No Existe Coherencia entre la numeración, alterando el consecuente de los números. un error en la numeración.

HECHO NOVENO: Mas que un hecho es una AFIRMACION. TENGO EN MI PODER recibos y Documentos que aporto como pruebas a este proceso.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE.

Amablemente le solicito señor Juez(a) negar todas las pretensiones del accionante oponiéndome a las mismas en los siguientes términos:

A LA PRETENSION PRIMERA: Respetuosamente le solicito señor Juez(a) negar la presente pretensión debido que el Demandante solicita un inicio contractual buscando obtener una ventaja adicional, al cual No guarda congruencia con los hechos **PRIMERO Y SEGUNDO** respectivamente, toda vez que la fecha de exigibilidad se fija en un periodo totalmente diferente.

A LA PRETENSION SEGUNDA: Respetuosamente le solicito señor Juez(a) negar esta esta pretensión toda vez que **NO** he Incumplido con la Ley ni mucho menos a la cláusula penal en el numeral quinto de este Contrato puesto que consagre mi BUENA FE cancelando aproximadamente **MAS DE DOSCIENTOS DIAS (200)** cuando accedí bajo presión del cobro a la entrega del apto No 402 del EDIFICIO BALCONES DE OLAYA el **DIA 19 DE AGOSTO/2018** para no seguir generando Cánones de arriendos siguientes, y a la fecha que acordamos entre la INMOBILIARIA ACE S.A.S y mi persona , Acuerdo realizado el **DIA 02 AGOSTO/2018** en la Residencia del señor KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO , **NO** considero haberlo incumplirlo cuando en la cláusula **NOVENA** demuestra cuales son las causales para la **TERMINACION DE CONTRATO.**

A LA PRETENSION TERCERA: Respetuosamente le solicito señor Juez(a) negar la presente pretensión ya que inicie anterior a este proceso un **ACUERDO DE PAGO** de los meses de **JUNIO /JULIO/2018** por valor de **DOS MILLONES SEICIENTOS MIL \$ 2.600.000.00** consistente en realizar **PAGOS** divididos en diez (10) cuotas **QUINCENALES** , **TENIENDO EN CUENTA MI CAPACIDAD DE PAGO** por igual valor de **DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS \$ 260.000** para completar el pago mensual que recibiría por valor de **QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS \$520.000** **Proyectados a pagarlos durante los meses de AGOSTO,SEPTIEMBRE, OCTUBRE,NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019.**

VALOR ADEUDADO (saldo Mayo 01 al 30 /2018);(Junio 01/30 18y Julio 01/30 /2018)	\$	2.600.000
INTERESES	\$	631.800
TOTAL	\$	3.231.800

	Valor Canon Arriendo
Saldo Mayo 30/2018	\$ 200.000
Junio 01 A Junio 30/2018	\$ 1.200.000
Julio 01 A Julio 30/2018	\$ 1.200.000
SUB- TOTAL	\$ 2.600.000
INTERESES /30 JUNIO/2019	\$ 631.800
TOTAL	\$ 3.231.800

LIQUIDACION DE LOS VALORES JUNIO/JULIO /2018 APTO 402 BALCONES DE OLAYA

No	Fecha de Pago	Cuotas arriendos	INTERESES	TOTALA PAGAR
1	15-ago-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
2	30-ago-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
3	15-sep-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
4	30-sep-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
5	15-oct-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
6	30-oct-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
7	15-nov-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
8	30-nov-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
9	1-dic-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180
10	30-dic-19	\$ 260.000	\$ 63.180	\$ 323.180

- 50,
- CONSIDERO QUE NO EXISTE MAS PRETENSIONES EN LA PRESENTE DEMANDA, TODA VEZ QUE EXISTE INCONGRUENCIA ENTRE LAS NUMERACIONES DE DICHAS PRETENSIONES.

FUNDAMENTOS A LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE.

FUNDAMENTOS DE LA PRETENSION PRIMERA.

La presente demanda debió ser inadmitida por varias razones tanto de forma como de fondo; la primera de ellas señor Juez(a), radica en la falta de congruencia entre las pretensiones solicitadas y los hechos consignados en la demanda.

En los hechos **PRIMERO Y SEGUNDO** de la demanda, el accionante señala como fecha de exigibilidad del contrato de mutuo el 19 DE OCTUBRE DE 2018; en tanto que en la cláusula **SEGUNDA** del contrato señala como fecha de pago del canon de arriendo del Apto No 402 los primeros CINCO (05) DÍAS DE CADA MES. Esta situación, aunque principio es contradictoria, encuentra su sentido en tanto que las partes han suscrito un contrato de mutuo que fijo como fecha de exigibilidad a partir del 03 DE NOVIEMBRE/2017 y NO el 19 de OCTUBRE/2017, como lo ha pretendido el accionante en sus solicitudes.

Así mismo el contrato fue diligenciado ante Notaria Doce del Circuito de Barranquilla en las siguientes fechas; el día **30 DE OCTUBRE DE 2017** ROSMERY TORRES EGUIS; el día **03 DE NOVIEMBRE DE 2017** OSWALDO DE JESUS LOPEZ TORRES / MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ y por último el día **07 DE NOVIEMBRE DE 2017** WILLINTON PALACIOS MORENO.

FUNDAMENTOS DE LA PRETENSION SEGUNDA.

No es cierto, como lo he mencionado que a la entrega del inmueble me encontré dentro los 15 días legales hábiles, para su restitución puesto que el Accionante lo transmitió en su solicitud, por tanto, la misma fue en mutuo acuerdo el DIA **02 AGOSTO/2018** en la Residencia del señor KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO dar por terminado el Contrato de Arrendamiento.

FUNDAMENTOS DE LA PRETENSION TERCERA.

Esta pretensión se encuentra formulada incorrectamente, toda vez que no existe intereses de mora como los evoca el accionante, dado que como se ha indicado la fecha de exigibilidad del mutuo difiere de la consagrada en las diferentes fechas de las firmas de los mencionados autenticados. Siendo la correcta el 03 de noviembre/2017 y No el 19 de octubre del 2017.

Ahora bien en el evento que el señor Juez(a) considere que la fecha que se acredita es la del 19 Octubre del 2017, deberá igualmente el señor juez(a) reconocer que el accionante cobra intereses que se encuentran por encima de los permitidos legalmente, verbigracia de los fijados por la Superintendencia Financiera, y en consecuencia deberá dictar la perdida de todos los intereses como sanción, pues el accionante en un acto poco decoroso, fija como intereses para cobro la tasa máxima desde el día **19 DE JUNIO DE 2018** cuando para la

dinero que se fija en un 6 % anual. Señalado en el Código Civil en su artículo 1617.

Este hecho que está plenamente probado, da lugar señor juez(a) a la perdida de los intereses por parte del accionante. Y su fundamento se encuentra en el código de comercio ARTICULO 884 que reza "(...) LIMITE DE INTERESES Y SANCION POR EXCESO. Modificado por el Ar 111, ley 510 de 1999. El nuevo texto es el siguiente: Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse créditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990 (...)"

Se probará el interés bancario corriente con certificación expedido por la Superintendencia Bancaria".

1. LIQUIDACION MESES JUNIO JULIO/2018

VALOR ADEUDADO (saldo Mayo 01 al 30 /2018);(Junio 01/30 18y Julio 01/30 /2018)	\$	2.600.000
INTERESES	\$	631.800
TOTAL	\$	3.231.800

2. DETALLE PERIODOS INICIO DE FECHA.

	Valor Canon Arriendo
<i>Saldo Mayo 30/2018</i>	\$ 200.000
<i>Junio 01 A Junio 30/2018</i>	\$ 1.200.000
<i>Julio 01 A Julio 30/2018</i>	\$ 1.200.000
SUB- TOTAL	\$ 2.600.000
INTERESES /30 JUNIO/2019	\$ 631.800
TOTAL	\$ 3.231.800

3.HISTORICO CREDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO.

VIGENCIA		INTERÉS ANUAL EFECTIVO					
		CRÉDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO		MICROCRÉDITO		CONSUMO DE BAJO MONTO	
DESDE	HASTA	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente
1-jun-19	30-jun-19	19,30%	28,95%				

VIGENCIA		INTERÉS ANUAL EFECTIVO					
DESDE	HASTA	CRÉDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO		MICROCREDITO		CONSUMO DE BAJO MONTO	
		INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente
1-abr-07	30-jun-07	16,75%	25,12%				
1-abr-07	31-mar-08			22,62%	33,93%		
1-jul-07	30-sep-07	19,01%	28,51%				
1-oct-07	31-dic-07	21,26%	31,89%				
1-ene-08	31-mar-08	21,83%	32,75%				
1-abr-08	30-jun-08	21,92%	32,88%				
1-jul-08	30-sep-08	21,51%	32,27%				
1-oct-08	31-dic-08	21,02%	31,53%				
1-ene-09	31-mar-09	20,47%	30,71%				
1-abr-09	30-jun-09	20,28%	30,42%				
1-jul-09	30-sep-09	18,65%	27,98%				
1-oct-09	31-dic-09	17,28%	25,92%				
1-ene-10	31-mar-10	16,14%	24,21%				
1-abr-10	30-jun-10	15,31%	22,97%				
1-jul-10	30-sep-10	14,94%	22,41%				
1-oct-10	31-dic-10	14,21%	21,32%	24,59%	36,89%		
1-ene-11	31-mar-11	15,61%	23,42%	26,59%	39,89%		
1-abr-11	30-jun-11	17,69%	26,54%	29,33%	44,00%		
1-jul-11	30-sep-11	18,63%	27,95%	32,33%	48,50%		
1-oct-11	31-dic-11	19,39%	29,09%				
1-oct-11	30-sep-12			33,45%	50,18%		
1-ene-12	31-mar-12	19,92%	29,88%				
1-abr-12	30-jun-12	20,52%	30,78%				
1-jul-12	30-sep-12	20,86%	31,29%				
1-oct-12	31-dic-12	20,89%	31,34%				
1-oct-12	30-sep-13			35,63%	53,45%		
1-ene-13	31-mar-13	20,75%	31,13%				
1-abr-13	30-jun-13	20,83%	31,25%				
1-jul-13	30-sep-13	20,34%	30,51%				
1-oct-13	31-dic-13	19,85%	29,78%				
1-oct-13	30-sep-14			34,12%	51,18%		
1-ene-14	31-mar-14	19,65%	29,48%				
1-abr-14	30-jun-14	19,63%	29,45%				
1-jul-14	30-sep-14	19,33%	29,00%				
1-oct-14	31-dic-14	19,17%	28,76%				
1-oct-14	30-sep-15			34,81%	52,22%		
22-dic-14	30-sep-15					31,96%	47,94%
1-ene-15	31-mar-15	19,21%	28,82%				
1-abr-15	30-jun-15	19,37%	29,06%				
1-jul-15	30-sep-15	18,26%	28,89%				
1-oct-15	31-dic-15	19,33%	29,00%				
1-oct-15	30-sep-16			35,42%	53,13%		
1-oct-15	30-sep-16					34,77%	52,16%
1-ene-16	31-mar-16	19,68%	29,52%				
1-abr-16	30-jun-16	20,54%	30,81%				
1-jul-16	30-sep-16	21,34%	32,01%				
1-oct-16	31-dic-16	21,99%	32,99%				
1-oct-16	30-sep-17			36,73%	55,10%		
1-oct-16	30-sep-17					35,47%	53,21%
1-ene-17	31-mar-17	22,34%	33,51%				
1-abr-17	30-jun-17	22,33%	33,50%				
1-jul-17	30-sep-17	21,98%	32,97%				
1-sep-17	30-sep-17	21,48%	32,22%				
1-oct-17	31-oct-17	21,15%	31,73%				
1-oct-17	31-dic-17			36,76%	55,14%		
1-oct-17	30-sep-18					37,55%	56,33%
1-nov-17	30-nov-17	20,96%	31,44%				
1-dic-17	31-dic-17	20,77%	31,16%				
1-ene-18	31-ene-18	20,69%	31,04%				
1-ene-18	31-mar-18			36,78%	55,17%		
1-feb-18	28-feb-18	21,01%	31,52%				
1-mar-18	31-mar-18	20,68%	31,02%				
1-abr-18	30-abr-18	20,48%	30,72%				
1-abr-18	30-jun-18			36,85%	55,28%		
1-may-18	31-may-18	20,44%	30,66%				
1-jun-18	30-jun-18	20,28%	30,42%				
1-jul-18	31-jul-18	20,03%	30,05%				
1-jul-18	30-sep-18			36,81%	55,22%		
1-ago-18	31-ago-18	19,94%	29,91%				
1-sep-18	30-sep-18	19,81%	29,72%				
1-oct-18	31-oct-18	19,63%	29,45%				
1-oct-18	31-dic-18			36,72%	55,08%		
1-oct-18	30-sep-19					34,25%	51,38%
1-nov-18	30-nov-18	19,49%	29,24%				
1-dic-18	31-dic-18	19,40%	29,10%				
1-ene-19	31-ene-19	19,16%	28,74%				
1-ene-19	31-mar-19			36,65%	54,98%		
1-feb-19	28-feb-19	19,70%	29,55%				
1-mar-19	31-mar-19	19,37%	29,06%				
1-abr-19	30-abr-19	19,32%	28,96%				
1-abr-19	30-jun-19			36,89%	55,34%		
1-may-19	31-may-19	19,34%	29,01%				
1-jun-19	30-jun-19	19,30%	28,95%				

EXCEPCIONES EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

- MALA FE

ARTÍCULO 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.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales las siguientes:

1. Documental:
 - a) Soportes Comprobantes de pago del **PRIMER MES DE ARRIENDO NOVIEMBRE /2017**, Periodos **ENERO, FEBRERO /2018** los cuales fueron generados dentro de los primeros (05) cinco días hábiles de cada mes.
 - b) Soportes de Cartas recibidas por la **INMOBILIRIARIA ACE S.A.S** Notificando los pagos dentro de los Cinco (05) días hábiles de cada mes de los meses de **ENERO / FEBRERO/ 2018**.
 - c) Recibidos De cartas enviadas a **INMOBILIRIARIA ACE S.A.S** dirigido al señor **KEVIN CARVAJAL ACEVEDO** representante legal de la misma ,firmado y Recibido por el Vigilante de Turno **DEIVIS JARRIBAN**, donde consta por escrito el **COMPROMISO DE PAGO; FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE** para cancelar el monto de **DOS MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS \$ 2.600.000:00** Cabe mencionar que la Inmobiliaria tiene domicilio en el mismo **EDIFICIO BALCONES DE OLAYA** Cra 31 No 70B-06

INTERROGATORIO DE PARTE.

1. Interrogatorio de parte al señor **KEVIN ADOLFO CARVAJAL ACEVEDO** con la cedula de ciudadanía numero **1.140.898.835**

TESTIMONIOS.

1. Testimonio de la Señora **RITA SOFIA JIMENEZ CARRANZA** con cedula de Ciudadanía No **22.673.132**, domicilio Barranquilla calle **69B No 32-20 Barrio Olaya**.
2. Testimonio del Señor **ALVARO DE JESUS LOPEZ TORRES** con cedula de Ciudadanía No **72.233.245**, domicilio Barranquilla calle **69B No 32-20 Barrio Olaya**.

COMPETENCIA

Es Ud. Señor Juez (a) competente por lo establecido en la ley para conocer del presente asunto.

NOTIFICACIONES

La accionante en: Carrera 31 No 70B-06 de Barranquilla.

La accionada en: Calle 69 B No 32-20 Barrio Olaya.

Del Señor Juez(a);
Atentamente,



Milena Patricia Arroyo Jiménez.
C.C 22.564.367 de Barranquilla.

55



Inmobiliaria S.A.S.
Nit. 901123654-3 Barranquilla

300 8619747 - 300 3170891 - 322 6194341
ayeinmobiliariasas@gmail.com

Recibo de caja
0007

Apt. 402

Fecha. 23/10/2017 Por \$ 1'450.000

Recibí(mos) de MILENA ARROYO

La suma de 1'200.000 ARRIENDO, 150.000 ADMIN

100.000 ESTUDIO en cheque en efectivo

Por concepto de ARRIENDO APARTAMENTO

PENDIENTE
1'200.000
ARRIENDO



PENDIENTE
150.000
ADMINISTRACION



Inmobiliaria S.A.S.
Barranquilla

300 8619747 - 300 3170891 - 322 6194341
ayeinmobiliariasas@gmail.com

Recibo de caja
075

Apt. 402

Fecha. 31/01/2018 Por \$ 1'377.000

Recibí(mos) de MILENA ARROYO

La suma de UN MILLON TRECIENTOS SETENTA Y SIETE

Por concepto de arriendo 1'200.000 ENERO

de administración 150.000 ENERO

de otros gastos 27.000 INTERES MORA ENERO

Firma





Inmobiliaria S.A.S.
Barranquilla

☎ 300 8619747 - 300 3170891 - 322 6194341
✉ ayeinmobiliariasas@gmail.com

Recibo de caja

106

Apt. 402

Fecha. 09/02/2018

Por \$ 550.000

Recibí(mos) de Milena Arroyo

La suma de Quinientos cincuenta mil pesos

Por concepto de arriendo

de administración

de otros gastos

Firma _____

56



Inmobiliaria S.A.S.
Barranquilla

☎ 300 8619747 - 300 3170891 - 322 6194341
✉ ayeinmobiliariasas@gmail.com

Recibo de caja

110

Apt. 402

Fecha. feb-24-2018

Por \$ 800.000

Recibí(mos) de Milena Arroyo

La suma de Ochocientos mil pesos mil. + +

Por concepto de arriendo

Saldo Arriendo sus febr 18

de administración

\$150.000 = sus febr 18

de otros gastos

Firma _____

57.



Barranquilla, diciembre 30 de 2017

Señora:

MILENA PATRICIA ARROYO

APARTAMENTO 402

E.S.M

Reciban un cordial saludo en nombre de la compañía, por este medio le estamos recordando que el Pago del canon de arrendamiento y de la administración correspondiente al mes de enero se debe realizar dentro de los primeros 5 días del mes de enero de 2018.

Son: arriendo \$ 1.200.000 administración \$ 150.000 total \$ 1.350.000

De ante mano agradecemos su colaboración

Atentamente

Jazmín Cardozo

Coordinadora

300 8619747 - 300 3170891 - 322 6194341

58



Inmobiliaria S.A.S.

Barranquilla, febrero 1 de 2018

Señora:

MILENA PATRICIA ARROYO APTO 402

E.S.M

Reciban un cordial saludo en nombre de la compañía, por este medio le estamos recordando que el Pago del canon de arrendamiento y de la administración correspondiente al mes de diciembre se debe realizar dentro de los primeros 5 días del mes de febrero de 2018.

Son: arriendo \$ 1.200.000 administración: \$ 150.000

De ante mano agradecemos su colaboración

Atentamente

Jazmín Cardozo

Coordinadora

300 9610747 300 2170001 300 6104344

Barranquilla, agosto 13 de 2018.

Señores:

ACE INMOBILIARIA S.A.S
Atte.: Kevin Carvajal Acevedo.
Cra 31 NO 70B-06
Ciudad.

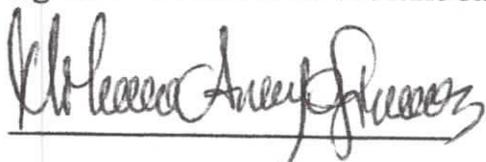
Ref.: Compromiso de Pago.

Apreciados Señores:

Yo MILENA PATRICIA ARROYO JIMENEZ con documento de identidad No 22.564.367 de B/quilla aceptando los términos y condiciones pactadas de antemano, me COMPROMETO a Cancelar en su totalidad la suma de DOS MILLONES SEICIENTOS MIL \$ 2.600.000 en el plazo de 10 cuotas Quincenales a partir del 15 de agosto del presente año.

Para de esa manera cumplir con la Obligación por concepto de arriendos del mes de JUNIO / JULIO /2018 dejando a Soporte los Codeudores Solidarios de dicho Contrato de arrendamiento y luego de cancelar el Monto mencionado por partes acordadas serán devueltos los documentos de los mismos.

Agradeciéndoles de Ante Mano su atención.



MILENA ARROYO JIMENEZ.

cc. 22.564.367 B/quilla



Barranquilla, agosto 13 de 2018.

Señores:
ACE INMOBILIARIA S.A.S
Atte.: Kevin Carvajal Acevedo.
Cra 31 NO 70B-06
Ciudad.

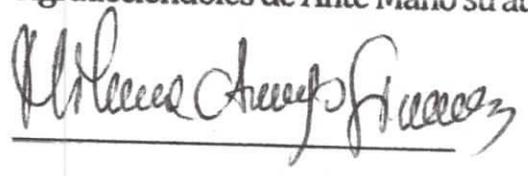
Ref: Fecha Entrega Inmueble apto No 402.

Apreciados Señores:

Por medio de la presente, le comunico que haciendo uso de la facultad que confiere el artículo 16 de la ley 56 de 1985, he determinado poner fin unilateralmente, al contrato de arrendamiento que celebramos el día uno (01) de Noviembre del 2017 con vigencia inicial de Doce (12) meses sobre el siguiente bien urbano destinado a la vivienda: ubicado en la Cra 31 # 70B -06 Apto 402 del EDIFICIO BALCONES DE OLAYA.

En Respuesta a su Solicitud del DESOCUPE y posterior a esto me encuentro dentro de los quince (15) días hábiles para la Entrega del Inmueble y terminación del Contrato les Comunico el mismo se procederá el día 20 AGOSTO /2018.

Agradeciéndoles de Ante Mano su atención.



MILENA ARROYO JIMENEZ

c.c. 22.564.367 B/quilla

