

PRESENTACION DE EXCEPCIONES Y CONTESTACION DE LOS HECHOS

Yahoo Mail <zulaydalila@yahoo.es>

Vie 30/04/2021 15:51

Para: Juzgado 22 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j22cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Monica Lopez <monicamo168@gmail.com>

 5 archivos adjuntos (227 KB)

NOTIFICACION DEMANDA EJECUTIVA.docx; NOTIFICACION DE LA CREACION DE UNA SOLCITUD.docx; NO RENOVACION DEL CONTRATO DE BIENCO A LA PROPIETARIA DEL INMUEBLE.docx; FCC-08 Contrato Arrendamiento Vivienda V11 - Cali Sur MUÑOZ LOPEZ MARIA MONICA.pdf; PRESENTACION DE EXCEPCIONES MONICA.docx;

Buena tarde, adjunto proposición de excepciones y pruebas , contestación de los hechos de la demanda.

Radicado: 76001400302220200053300

Proceso: Ejecutivo

Demandante: Continental de Bienes S.A.S.

Demandados María Mónica Muñoz López y otro.

Juzgado 22 Civil Municipal de Oralidad de Cali.

Autorizo notificarme a este correo electrónico: zulaydalila@yahoo.es

MARIA MÓNICA MUÑOZLÓPEZ

C.C. No. 1.061.713.316 de Cali.

Teléfono: 322 747 59 14

De: **Juzgado 22 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali** <j22cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Date: lun., 19 abr. 2021, 5:04 p. m.
Subject: Notificación Demanda Ejecutiva / Art. 8 Decreto 806 de 2020.
To: monicamo168@gmail.com <monicamo168@gmail.com>

Señora,
María Mónica Muñoz López,

Cordial Saludo.

Se le notifica de conformidad con el Artículo 8 del Decreto 806 de 2020, el contenido del proceso ejecutivo con radicación 2020-0533 en el que figura como demandada. Se anexan el escrito de demanda y anexos presentados.

Se le advierte que el término para contestar la demanda y proponer las excepciones que a bien tenga, se surte de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Atentamente,
JUZGADO 22 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
Juan Pablo Valencia Valencia
Asistente Judicial.

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.

[Descargar todos los archivos adjuntos como archivo comprimido](#)

De: ADMINISTRADOR BIENCO CRM <callcenter@bienco.com.co>

Enviado: lunes, 11 de mayo de 2020 12:04 p. m.

Para: RODRIGUEZ HENAO XIMENA <jairoco1658@hotmail.com>

Asunto: Notificación de creación de solicitud - Solicitante PQS126243 CRM:0042442

BIENCO EN CONTACTO



Señor (a) RODRIGUEZ HENAO XIMENA

REF: Notificación de creación de una solicitud

Nos permitimos informarle que ha radicado la siguiente solicitud:

Ítem	Descripción
PQRS	PQS126243
Inmueble	12107
Dirección	CR 96 48 53 TO 2 AP 401 TO 2 CONJ RESID TINIGUA
Ciudad	CALI
Tema	010619 SOLICITUD PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO
Descripción	<p>De: jairo rodriguez cornelio Enviado el: domingo, 26 de abril de 2020 2:26 p. m. Para: contactenos@bienco.com.co Asunto: daño apto tinigua apto 401 torre2.....inmueble 12107</p> <p>buenas tardes ..solicito me informen si las oficinas estan laborando en estos momentos ya que no tengo comunicacion sobre daño en el baño del apto..</p>

	<p>segundo...por que no aparece el pago del canon del mes de abril</p> <p>tercero..que respuestan dieron sobre la señora monica para la entrega del apto el 1 de junio del 2020 ya que se habia solicitado a bienco que le notificaran a la señora para que nos entregue el apto ya que se le cumple el contrato el 31 de mayo del 2020</p> <p>agradezco me den respuesta lo mas pronto posible mil gracias..</p> <p>angela patricia marin cordoba apoderada...cc 31987651</p>
Tipo	Petición
Fecha de creación	11/05/2020 12:05 p.m.

Cordialmente,

Equipo BIENCO

¿Necesita más ayuda? póngase en contacto con nosotros al correo contactenos@bienco.com.co o en el Call Center

www.bienco.com.co

NIT. 805.000.082-4

- **De:** ADMINISTRADOR BIENCO CRM <callcenter@bienco.com.co>
Enviado: miércoles, 19 de agosto de 2020 10:47 a. m.
Para: RODRIGUEZ HENAO XIMENA <jairoco1658@hotmail.com>
Asunto: Notificación Propietario Contrato de arrendamiento No CRM:0042835
-

BIENCO EN CONTACTO

V1

Señor (a) RODRIGUEZ HENAO XIMENA

REF: NO RENOVACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No

Por medio de la presente nos permitimos informarle, que hemos solicitado el inmueble de su propiedad ubicado en la **CR 96 48 53 TO 2 AP 401 TO 2 CONJ RESID TINIGUA** , posiblemente se desocupará el **31/05/2020**.

Inmediatamente sea entregado el inmueble totalmente desocupado por parte del arrendatario, se lo estaremos notificando para que a su vez usted pueda disponer de él.

Le agradecemos la confianza depositada en nosotros como administradores de su inmueble.

Para cualquier inquietud favor comunicarse en el correo contactenos@bienco.com.co

Cordialmente,

Equipo BIENCO

Por favor no responda a esta cuenta de correo, no es asistida
¿Necesita más ayuda? póngase en contacto con nosotros al
correo contactenos@bienco.com.co o al Call Center

www.bienco.com.co
NIT. 805.000.082-4



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA VIVIENDA URBANA**

FCC-08

Versión:11

Fecha de aprobación:
16/01/2019

Página 1 de 5

No.12107 / 19811

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Santiago de Cali, 24 de Mayo de 2019
ARRENDADOR: **BIENCO S.A.S. Inc. NIT. 805.000.082-4**
APODERADO ESPECIAL
EDWARD GUSTAVO ZAMORA ESCOBAR
C.C. 1.113.513.969 DE CANDELARIA
MATRICULA DE ARRENDADOR No. 009-04

ARRENDATARIO: **MUÑOZ LOPEZ MARIA MONICA**
C.C#1.061.713.316 de Cali

CONDICIONES GENERALES

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.

SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: La dirección catastral a la firma del contrato corresponde a **CR 96 48 53 TO 2 AP 401 TO 2 CONJ RESID TINIGUA** de acuerdo con el Certificado de Tradición. La nomenclatura física a que corresponde es la **CR 96 48 53 TO 2 AP 401 TO 2 CONJ RESID TINIGUA**

TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE: Generales AL Oriente Colinda Con **CL 48 A**, AL Occidente colinda con **CL 48**, Norte colinda Con **PARQUE**, Al Sur Colinda con **CR 96**. **Especiales** Cenit Colinda **APTO 501**, Nadir Colinda Con **APTO 301**, AL Oriente Colinda **VACIO**, AL Occidente colinda con **VACIO**, Norte Colinda Con **APTO 404**, Al Sur Con **APTO 402**.

CUARTA: DESTINACIÓN: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: **VIVIENDA URBANA.**

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS (\$635.000) MCTE, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden.

SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en lo máximo legal permitido. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SÉPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO: Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio del arrendamiento en las oficinas del arrendador ubicadas en **la Avenida 5 A Norte #22N - 28**, o donde el arrendador indique.

OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO: DOCE meses que comienzan a partir del **1/06/2019 HASTA 31-05-2020**

NOVENA: PRÓRROGAS: Este contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y autorizados en la Ley 820 de 2003.

DÉCIMA: SERVICIOS: Estarán a cargo de el arrendatario los siguientes servicios: Alcantarillado, Acueducto, Recolección de basuras (Cliente Emcali 46636106) Energía (Cliente Emcali 46636106) Alumbrado público, Teléfono (NO TIENE), Gas (1503096 GDO).

... **Contrato de Arrendamiento**
Con **MUÑOZ LOPEZ MARIA MONICA**

El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que éstos tuvieron en su poder el inmueble. A cargo del arrendador estarán los siguientes servicios: **NINGUNO.**

UNDÉCIMA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos:
PARQUEADERO COMUNITARIO

DÉCIMA SEGUNDA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Se obliga también al arrendatario a cancelar al arrendador la suma de **CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$165.000) M/CTE** por concepto de cuota mensual de administración, pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. Este valor se reajustará automáticamente a partir del día que la asamblea de copropietarios de la unidad modifique la cuota de sostenimiento según lo previsto en la ley 675 de 2001. El arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria.

DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún 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. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA CUARTA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco.

DÉCIMA QUINTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que al final del contrato se citan renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 428 del C.G.P. Relativos a la constitución en mora.

DÉCIMA SEXTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del arrendatario en cualquier otro momento sólo se aceptará con previo pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

DÉCIMA SÉPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley.

DÉCIMA OCTAVA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a estos se comunique.

DÉCIMA NOVENA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo

estado lo restituirá al arrendador a la terminación del mismo, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo al deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

PARÁGRAFO: El inmueble deberá ser entregado resanado y pintado con pintura de primera calidad y en el color existente en que se recibió al inicio del contrato.

VIGÉSIMA: MEJORAS: No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. El arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el artículo 27 de la ley 820 de 2003.

VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, o de cualquier otra naturaleza imputable al contrato, corresponden al arrendatario.

VIGÉSIMA SEGUNDA: CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia ni cambiar su destinación o uso. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del Artículo 528 del Código del Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

VIGÉSIMA TERCERA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

VIGÉSIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

VIGÉSIMA QUINTA: DEUDORES SOLIDARIOS: - Los suscritos:

| **HOYOS MUÑOZ GINNA ADRIANA** | con | **C.C # 25.594.306** |

Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: arrendamientos, servicios públicos, Indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a todos o cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente a | **MUÑOZ LOPEZ MARIA MONICA** |, y sus respectivos causa habientes. Todo lo anterior sin perjuicio que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.

CESIÓN DEL CONTRATO: Aceptamos desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el Artículo



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA VIVIENDA URBANA**

FCC-08

Versión:11

Fecha de aprobación:
16/01/2019

Página 4 de 5

1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por correo certificado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

VIGÉSIMA SEXTA: AUTORIZACIÓN PARA USO DE DATOS PERSONALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A SUSCRIBIR CON BIENCO S.A.S. INC.: En cumplimiento de la política de calidad y de manejo de datos personales, de BIENCO S.A.S. Inc., disponible para su consulta en nuestra página WEB www.bienco.com.co, los datos de carácter personal que usted suministre a BIENCO S.A.S. Inc, serán objeto de tratamiento en los términos de la Ley 1581 de 2012, y de las normas que en adelante la reglamenten, modifiquen y complementen. BIENCO S.A.S. Inc se compromete a implementar todas las medidas necesarias para garantizar un tratamiento idóneo de los datos personales y a cumplir con las disposiciones que se tienen en esta materia.

Sus datos personales serán incorporados en nuestras bases de datos con las finalidades que se determinan a continuación:

26.1. Tramitar su vinculación como ARRENDATARIO.

26.2. Para el envío de correos electrónicos y otros medios electrónicos equivalentes, de productos y servicios que BIENCO S.A.S. Inc determine puedan ser de su interés.

26.3. Envío de toda información relacionada con el contrato de ARRENDAMIENTO suscrito.

26.4. Para efectuar las notificaciones relacionadas con el contrato de arrendamiento, relacionados con fechas de vencimiento del contrato, incrementos en canon de arrendamiento, respuesta a solicitudes, peticiones o requerimientos que Ud. realice en desarrollo del contrato de ARRENDAMIENTO.

Para ejercer los derechos de actualización, rectificación, cancelación y oposición sobre sus datos personales, podrá dirigirse por correo electrónico a datospersonales@bienco.com.co estableciendo como asunto el siguiente enunciado: DERECHO DE HABEAS DATA o de igual forma podrá dirigir su solicitud o reclamo a la siguiente dirección: Avda. 5A Norte No. 22 N-28 Cali, teléfono 6858480

CLÁUSULAS ADICIONALES:

PORCIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL

1. Vencidos los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, el pago del canon de arrendamiento se recibirá con un recargo en calidad de sanción penal de la siguiente manera: entre el día sexto (6) y el día quince (15) de retardo se cargará el Cinco por ciento (5%) sobre el valor del canon, entre el día dieciséis (16) y el día veintiocho (28) de retardo se cargará el Diez por ciento (10%) y no se entenderán como prorrogas de plazo inicialmente pactadas, por lo que partir del mencionado sexto (6) día se entenderá incumplido el contrato de arrendamiento y se podrán iniciar las acciones de restitución del inmueble y ejecutiva respectivas.

2. Para efectos tributarios notificamos que BIENCO S.A.S. Inc. actúa como mandatario de

RODRIGUEZ CORNELIO JAIME, identificado(s) con C.C **16.708.441**,

quien es el beneficiario del pago y de las retenciones tributarias que se le apliquen por parte del arrendatario.

3. Declaramos que hemos recibido copia con firmas originales del presente contrato de arrendamiento a la suscripción del mismo.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles hoy **24 de Mayo de 2019**

ARRENDADOR: **BIENCO S.A.S. INC.**

EDWARD GUSTAVO ZAMORA ESCOBAR

C.C. 1.113.513.969 DE CANDELARIA

APODERADO ESPECIAL



ARRENDATARIO: _____

MUÑOZ LOPEZ MARIA MONICA

c.c.. 1.061.713.316

POPAYAN

Correo electrónico: monicamo168@gmail.com

... **Contrato de Arrendamiento**
Con **MUÑOZ LOPEZ MARIA MONICA**



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA VIVIENDA URBANA**

FCC-08

Versión:11

Fecha de aprobación:
16/01/2019

Página 5 de 5

ELABORÓ:

NOMBRE: [MAYERLY MERA ABADIA]
c.c. [66.946.826 DE CALI]

FIRMA: []

REVISÓ:

NOMBRE: [ESTEBAN HURTADO]
c.c. []

FIRMA: []

DEUDORES SOLIDARIOS

Información válida para notificación judicial

Nombre: **HOYOS MUÑOZ GINNA ADRIANA**

c.c. [25.594.306]

Dir. Oficina: []

Tels. Oficina: []

Dir. Casa: []

Tels. Casa: []

Correo electrónico: []

Nombre: []

c.c. []

Dir. Oficina: []

Tels. Oficina: []

Dir. Casa: []

Tels. Casa: []

Correo electrónico: []

Firma: []

Firma: []

ELABORÓ:

NOMBRE: [MAYERLY MERA ABADIA]
c.c. [66.946.826 DE CALI]

FIRMA: []

REVISÓ:

NOMBRE: [ESTEBAN HURTADO]
c.c. []

FIRMA: []

Señores

JUZGADO VEINTIDOS CIVIL MUNICIPAL DE CALI.
E.S.D.

Asunto: Presentación de las excepciones de mérito contra el mandamiento de pago.

Proceso: Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía.
Radicado: 76001400302220200053300
Demandante: Continental de Bienes S.A.S. (Afianzadora).
Demandadas: María Mónica Muñoz López.
Ginna Adriana Hoyos Muñoz

MARÍA MÓNICA MUÑOZ LOPEZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.061.713.316 de Cali, en calidad de demandada dentro de este proceso, encontrándome dentro del término legal, Presentó excepciones de mérito contra el mandamiento de pago según lo señala el artículo 442 del código general del proceso, y apporto pruebas que pretendo hacer valer de acuerdo con lo siguiente:

Lo primero que hay que tener en cuenta es el caso fortuito y la fuerza mayor (como eximentes de responsabilidad) por la pandemia del Covid 2019 estábamos en plena pandemia, y no se podía salir a trabajar, ni a buscar casa, ni realizar trasteos, lo que quiere decir que esto no es óbice para no pagar, pero sí que las partes seamos flexibles frente a los hechos y el momento en el que sucedieron; el artículo 64 del Código Civil dice: “Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad por un funcionario público, etc.”. Así, observamos que el legislador colombiano considera que ambas instituciones son similares y que cumplen con los mismos requisitos, el caso fortuito responde a las palabras imprevisibilidad e interioridad, mientras que la fuerza mayor, a las de irresistibilidad y exterioridad, Por su parte, la fuerza mayor, generalmente atribuible a los hechos de la naturaleza, aunque los actos de autoridad forman parte integrante de estas causas, corresponde a un hecho externo al sujeto al que hay que agregarle el requisito de irresistibilidad.

La imprevisibilidad no define la fuerza mayor, en virtud de que, hoy en día, los fenómenos de la naturaleza son previsibles, y el mejor ejemplo son los pronósticos meteorológicos. Pero esto no quiere decir que, bajo ningún escenario, no pueda resultar imprevisible, ya que, con los avances científicos, en la mayoría de los casos es previsible, mas no resistible, es decir, se puede prever una tormenta o un huracán, pero no se puede evitar su ocurrencia.

Reconozco que adeudo por canon de arrendamiento solo el mes de agosto el 2020, teniendo en cuenta que fue la propietaria del bien inmueble que me pidió la casa verbalmente, toda vez, que la iba a vender; pero para nada fui notificada por Bienco, que era la inmobiliaria que me arrendó, ni por la afianzadora, compañía de seguros-

La fecha de inicio del contrato fue: 1 de junio del 2019 hasta el 31 de mayo del 2020.

El valor del canon fue por la suma de \$850.000 incluida la administración por valor de \$165.000.

Me están cobrando clausula penal e intereses, creo que no son compatibles.

La Entrega oficial se hizo el día 13 de octubre del 2020, toda vez, que, la inmobiliaria fue descuidada, no se presentó a recibir en la fecha convenida, dejando correr los días para presentarse a recibir el inmueble y así corrió el canon de arrendamiento, cobrando días en los que ya no me encontraba viviendo en el inmueble y que conocían que la dueña había hablado con migo para que desocupara, pues necesitaba urgentemente el apartamento para venderlo.

No se permitía lo de las mudanzas por eso no me pude ir cuando finiquito el contrato de arrendamiento en julio del 2020, y me toco quedarme otro mes más agosto del 2020, mes en que la propietaria solicita la desocupación del bien inmueble porque lo iba a vender.

Acordamos pago entre propietaria e inquilina del mes de agosto del 2020 para diciembre, esto por iniciativa de la propietaria.

Desocupe el apartamento el 1 de septiembre del 2020, fueron las 2 inmobiliarias (Bienco y Afianzadora), pero no lo recibieron que porque estaba mal pintado, estuvo presente la señora ANGELA PATRICIA MARIN CORDOBA, tía de la propietaria del apartamento, quien contaba con poder.

Bienco retraso la entrega para el día 6 de septiembre del 2020, ese día desocupe, lo arregle, lo pinte y quedó listo para la entrega, por lo que ya había yo alquilado otro apartamento, y corría el canon de arrendamiento del otro apartamento.

A las 2:00 pm del 6 de septiembre del 2020, me presente a Bienco para entregar las llaves, pues no se hicieron presentes en la fecha y hora acordada, ya todo estaba listo y así lo habíamos acordado las partes, (Bienco, afianzadora), y estas no se presentaron, que porque no tenían programación para ese día de la entrega de las llaves, como si la afianzadora y Bienco no hubiesen informado acerca de la programación de la entrega.

A mediados de septiembre me contactan Bienco y afianzadora para la entrega de las llaves, no estaba en la ciudad, estaba de viaje.

La entrega oficial se hizo el día trece (13) de octubre del 2020, pero por culpa, negligencia y desidia de la inmobiliaria.

PROPOSICION DE EXCEPCIONES PREVIAS

CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR

el caso fortuito y la fuerza mayor (como eximentes de responsabilidad) por la pandemia del Covid 2019 estábamos en plena pandemia, y no se podía salir a trabajar, ni a buscar casa, ni realizar trasteos, lo que quiere decir que esto no es óbice para no pagar, pero sí que las partes seamos flexibles frente a los hechos y el momento en el que sucedieron; el artículo 64 del Código Civil dice: “Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad por un funcionario público, etc.”. Así, observamos que el legislador colombiano considera que ambas instituciones son similares y que cumplen con los mismos requisitos, el caso fortuito responde a las palabras imprevisibilidad e interioridad,

mientras que la fuerza mayor, a las de irresistibilidad y exterioridad, Por su parte, la fuerza mayor, generalmente atribuible a los hechos de la naturaleza, aunque los actos de autoridad forman parte integrante de estas causas, corresponde a un hecho externo al sujeto al que hay que agregarle el requisito de irresistibilidad.

La imprevisibilidad no define la fuerza mayor, en virtud de que, hoy en día, los fenómenos de la naturaleza son previsibles, y el mejor ejemplo son los pronósticos meteorológicos. Pero esto no quiere decir que, bajo ningún escenario, no pueda resultar imprevisible, ya que, con los avances científicos, en la mayoría de los casos es previsible, mas no resistible, es decir, se puede prever una tormenta o un huracán, pero no se puede evitar su ocurrencia.

DESINTERES POR PARTE DEL ARRENDADOR EN RECIBIR LA COSA ARRENDADA.

Además, el mes de septiembre del 2020, NO lo adeudo, toda vez, que fue la inmobiliaria, quien no estuvo atenta a cumplir con el recibo del inmueble en la fecha estipulada para ello, por lo que con este argumento se cae también el cobro de la CLAUSULA PENAL, estipulada en la suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, pues el responsable del incumplimiento fue la inmobiliaria y la afianzadora, quienes no se presentaron a recibir el inmueble en la fecha convenida y testigo de esto es la señora ANGELA PATRICIA MARIN CORDOBA, tía de la propietaria del apartamento, quien contaba con poder y se encontraba presente el día que se convino fecha y hora para la entrega.

Igualmente, yo me presente a la inmobiliaria a entregar las llaves y la recepcionista se negó a recibirlas y dijo que no había ninguna programación para ese día por parte del encargado del inmueble en la inmobiliaria BIENCO, y, solo hasta el día 13 de Octubre, se presentaron a recibir el inmueble y las llaves.

A LOS HECHOS:

- 1). Es cierto.
- 2). Es cierto.
- 3). No es cierto, toda vez que las sumas cobradas por el canon fueron por ochocientos cincuenta mil pesos m/cte, (\$850.000), lo cual pruebo con los recibos de pago.
- 4). No es cierto, solo se me hacía un recibo de pago, por la suma de ochocientos cincuenta mil pesos.
- 5). Es cierto.
- 6). Es cierto.
- 7). Es cierto.
- 8). Es cierto.
- 9). No es cierto. En el mes de junio del 2020, la señora ANGELA PATRICIA MARIN CORDOBA, tía de la propietaria, quien tiene el poder por parte de su hermana para realizar arreglos y en vista de que había un daño en el baño del apartamento y BIENCO en calidad de arrendador no me solucionaba, baje a la administración del edificio y me dieron el contacto de la señora ANGELA PATRICIA MARIN CORDOBA, con quien me contacte y fue ella quien me soluciono, y por intermedio de ella tuve contacto con la dueña del apartamento.

La arrendadora BIENCO, no realizo la notificación de ley con ocasión de la terminación del contrato de arrendamiento dentro del término legal, es decir con 90 días de antelación a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, quien me solicito la entrega del apartamento fue la propietaria y en el mes de junio del 2020, cuando ya nos encontrábamos en pandemia y con restricciones para salir, pues estábamos en aislamiento por el Covid 19, lo cual impedía salir a buscar apartamento y por ende realizar trasteos, y no podía pagar 2 canos de arrendamiento uno en la casa donde vivía, es decir en el apartamento objeto del contrato de arrendamiento y otro en la nueva casa, hable con la señora ANGELA PATRICIA MARIN CORDOBA, quien tiene poder por parte de su tía la propietaria señora **XIMENA RODRIGUEZ HENAO**, quien me dijo que no pagara el mes de agosto y que me daba plazo hasta diciembre del 2020.

10). Lo único que adeudo al arrendador es el canon de arrendamiento del mes de agosto del 2020, toda vez, que la señora PATRICIA MARIN CORDOBA, me dijo que no había problema, que me fuera, que necesitaban urgente la casa porque estaba en venta, igual, me dijo la propietaria vía telefónica, que me daba plazo para pagar ese mes de agosto, hasta diciembre del 2020, y así poder irme a otra casa y hacer posible la desocupación del apartamento y no causar perjuicio y se pudiera vender.

El mes de Septiembre del 2020 no se adeuda, pues, fue por negligencia de la INMOBILIARIA BIENCO y de la ASEGURADORA AFIANZA, quienes no se presentaron a recoger el inmueble en la fecha estipulada y acordada, pero previo a esto y en presencia de la señora PATRICIA MARIN CORDOBA, quien tiene poder por parte de su tía la propietaria señora **XIMENA RODRIGUEZ HENAO**, quien estuvo presente el día en que el personal de la **INMOBILIARIA BIENCO**, se presentó a recibir el apartamento, y muy a pesar de que lo pinte y se encontraba en buenas condiciones, se negó a recibir, argumentado que estaba mal pintado y puso mucho inconveniente, por lo que acordaron una nueva fecha, ... además no estuvieron prestos a recibir las llaves en la dirección de la mencionada inmobiliaria, pues la recepcionista me informo que no había programada por parte de la inmobiliaria esa fecha para recibir el apartamento y no había quien me atendiera el recibo de las llaves y menos del apartamento, se llamó al encargado del apartamento y contesto que estaba fuera de la ciudad y que tocaba esperar, y solo hasta el 13 de octubre se acercaron a recibir el apartamento y por ende las llaves.

11). No Hay razón para el cobro de la CLAUSULA PENAL estipulada en el contrato, toda vez que como lo he manifestado a lo largo de la contestación, fue por falta de interés de la inmobiliaria BIENCO, que no se pudo hacer la entrega oportunamente.

12). No es cierto. Solos se adeuda a la inmobiliaria la suma de \$850.000 por concepto de canon incluida la administración del mes de agosto del 2020.

13). Es cierto.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Frente a que se libre mandamiento de pago por la suma de \$635.00 por concepto de arrendamiento del mes de agosto del 2020, si hay lugar al mismo, pero no

entiendo porque siempre me han cobrado entre canon y administración la suma de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$850.000), de lo cual adjunto recibo.

Igual pasa con la deuda por concepto de administración.

Frente a que se libre mandamiento de pago por la suma de \$635.00 por concepto de arrendamiento de del mes de septiembre del 2020, no hay lugar al mismo, toda vez, que, fue por responsabilidad y desidia de la inmobiliaria quien inicialmente se presentó a recibir el inmueble y no le gusto la forma de la pintada del apartamento y puso inconveniente por todo, muy a pesar de tener el inmueble en muy buenas condiciones, ese mismo día, en presencia de la señora PATRICIA MARIN CORDOBA, quien tiene poder por parte de su tía la propietaria señora **XIMENA RODRIGUEZ HENAO**, quien estuvo atenta a recibir conjuntamente con la inmobiliaria BIENCO, es testigo de lo aquí manifestado y, en donde se acordó la nueva fecha y hora de entrega del inmueble.

Frente al mandamiento de pago por concepto de CLAUSLA PENAL, no hay lugar a ello, pues, el contrato de arrendamiento finiquitaba en Julio del 2020, fecha para la cual nos encontrábamos los colombianos cumpliendo las medidas de AISLAMIENTO por COVID 19, y no se podía salir, menos realizar trasteos, y por ende consecución de casa o apartamento para cambio de domicilio, además, la propietaria del apartamento y su tía, me informaron que necesitaban el apartamento urgente porque estaba a la venta, y que ellas me proponían pagar el canon del mes de agosto del 2020 en el mes de diciembre del 2020, y así poder desocupar y pagar donde me iba a pasar a vivir, porque no tenía para pagar dos veces en el apartamento donde estaba viviendo y luego a donde me iba a pasar, y también para pago del trasteo; además, quien incumplió para llevar acabo la entrega material del apartamento fue la inmobiliaria, quien inicialmente se presenta a recibir y yo, tengo todo listo para la entrega y me ponen toda clase de inconvenientes frente a la pintada y otras cosas, por lo que se programó nueva fecha y hora, para el día 6 de Septiembre del 2020 a las De la mañana, en presencia de BIENCO y AFINAZADORA, la señora PATRICIA MARIN CORDOBA, quien tiene poder por parte de su tía la propietaria señora **XIMENA RODRIGUEZ HENAO**, quien estuvo atenta a recibir conjuntamente con la inmobiliaria BIENCO, es testigo de lo aquí manifestado y, en donde se acordó la nueva fecha y hora de entrega del inmueble,

pero la inmobiliaria y la afianzadora no se presentaron para recibir el apartamento ni las llaves, por lo que fui a buscarlos a las oficinas físicas de la inmobiliaria, y allí la recepcionista me informo que no había programación para ese día, y que las personas encargadas no estaban, llamé al encargado de recibir el apartamento y respondió que estaba fuera de la ciudad y que tocaba esperar, solo hasta el día 13 de octubre del 2020 la inmobiliaria se hace presente a recibir el apartamento; por lo que con lo anterior, demuestro que no soy acreedora al pago de la cláusula penal, sino al contrario quien debe pagarla es la inmobiliaria a mi persona, debido al incumplimiento de la inmobiliaria, a estar presente y presta a recibir el inmueble y las llaves en la fecha acordada.

PRUEBAS

Documentales: las que apporto con la presentación de excepciones y contestación de los hechos, para que obren como pruebas dentro del proceso.

Recibos de los cánones de arrendamiento no por la suma de \$800.00 incluido administración sino por la suma de \$850.000=, que paso con los cincuenta mil cobrados demás, adonde fueron a parar?

El contrato se terminó verbalmente por parte de la dueña (testigo su tía PATRICIA MARIN CORDOBA, quien tiene poder por parte de su tía la propietaria señora **XIMENA RODRIGUEZ HENAO.**

Correo electrónico de Bienco a la propietaria, informándole de la NO RENOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del inmueble.

Copia correo electrónico de Notificación de creación de una solicitud, donde se puede ver que la dueña del apartamento, solicita a la inmobiliaria, que repuesta dieron a la señora Mónica para la entrega del apartamento el 1 de Junio del 2020, ya que se le había solicitado a Bienco que le notificaran a la señora para que nos

Entregue el apartamento, ya que se le cumple el contrato el 31 de Mayo de 2020, escrito que firma ANGELA PATRICIA MARIN CORDOBA, PODERADA de la propietaria.

PRUEBA TESTIMONIAL:

Se cite a declarar a la señora ANGELA PATRICIA MARIN CORDOBA, tía de la propietaria del apartamento, quien contaba con poder, y conoce acerca de los hechos de la demanda y puede declarar acerca del modo tiempo y lugar de los mismos, pues estuvo presente en la entrega inicial del bien inmueble, y en la nueva programación de la nueva fecha para entrega, del acuerdo de pago por concepto del canon de arrendamiento del mes de agosto del 2020, para que yo me pudiera ir, y en donde acordamos devolverlos en diciembre del 2020.

A la señora MARIN CORDOBA se le puede ubicar por intermedio mío, en la calle 53 No. 98 C 43, Portal de la Alameda I, Torre A, apartamento 904, teléfono de contacto: 318 797 36 16, correo electrónico: jairoco1658@hotmail.com

Atentamente,

Original firmado.

MARÍA MONICA MUÑOZ LÓPEZ
C.C. 1.061.713.316 de Cali.