

Señores,

**JUZGADO 14 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

**E. S. D.**

**Referencia:** Proceso Ejecutivo No. 2020-345 de la Unidad Residencial Mirandela III Propiedad Horizontal contra Jesús Antonio Rubiano.

**Asunto:** Escrito formulando solicitud de nulidad por indebida notificación, por violación al debido proceso, nulidad originada en la sentencia de instancia y solicitud de compulsar copias al Consejo Superior de la Judicatura por la conducta desplegada por el apoderado de la parte demandante.

Actuando en mi condición de apoderado de la parte demandada, señor Jesús Antonio Rubiano, tal y como consta en el poder que se aportó al expediente, de condiciones civiles conocidas, acudo respetuosamente a su despacho para formular solicitud de nulidad de lo actuado al interior del presente proceso, con fundamento en la situación fáctica que se relatará a continuación, previos los siguientes capítulos:

### **I. Oportunidad**

Las nulidades que se formulan en este escrito se presentan dentro de la primera actuación que despliego como apoderado del demandado al interior del proceso, de manera que no se ha producido saneamiento en los términos del artículo 136 del C.G.P. Tampoco el demandado ha desplegado actuaciones dentro del trámite. Adicionalmente, este escrito se presenta dentro de las oportunidades establecidas en el artículo 134 del mismo código citado, de manera que es una solicitud oportuna.

### **II. Causales invocadas**

Si bien en capítulos posteriores desarrollaremos en detalle los hechos en que se fundamentan las solicitudes de nulidad, así como la forma en que se incurrió en las causales de nulidad alegadas, para efectos de dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 135 del C.G.P., aclaramos desde ya que en el trámite de este asunto se incurrió en tres causales de nulidad:

- 2.1.** En primer lugar, se incurrió en la causal 2º del artículo 133 del C.G.P., como quiera que se revivió un proceso legalmente concluido y el juez actuó contra providencia ejecutoriada de un superior jerárquico. Su despacho incurrió en esta irregularidad no por falta de diligencia y/o cuidado, sino a raíz de la conducta procesal que asumió la Unidad Residencial Mirandela III Propiedad Horizontal y principalmente su apoderado el abogado Daniel Orlando Reyes Grajales, al tramitar un proceso ejecutivo respecto de unas cuotas de administración que se encontraban prescritas, y cuya prescripción fue declarada en audiencia de instrucción y juzgamiento el pasado 05 de agosto de 2020 dentro del proceso declarativo por prescripción extintiva No. 11001400300620190034200.
- 2.2.** Se incurrió en la causal 8º del artículo 133 del C.G.P., como quiera que no se notificó en legal forma el mandamiento de pago librado en el presente asunto al señor Jesús Antonio Rubiano. Esta notificación se dirigió a un lugar diferente al del domicilio del demandado, aún cuando la administración tenía conocimiento que en el inmueble al que notificó el mandamiento el señor Jesús Antonio

Rubiano no vivía. Lo anterior sin mencionar que la notificación finalmente fue dirigida y recibida por el personal que atiende la portería de la Unidad Residencial Mirandela III Propiedad Horizontal.

- 2.3.** También se incurrió en una nulidad que transgrede el artículo 29 de la Constitución Política, por violación al debido proceso del señor Jesús Antonio Rubiano, al vincularlo a un proceso ejecutivo en el que se persigue el pago de obligaciones judicialmente declaradas prescritas, a través de una sentencia que le resulta oponible tanto a la unidad residencial demandante como al demandado. Esta nulidad se genera sobre en la sentencia del ejecutivo, pues se ordenó seguir adelante con la ejecución el 8 de marzo de 2021 respecto de unas obligaciones que fueron declaradas prescritas judicialmente.

### **III. Hechos y antecedentes en que se fundamentan las solicitudes de nulidad**

- Este primer grupo de hechos se relacionan principalmente con las causales anunciadas en los numerales 2.1. y 2.2.
- 3.1.** Mediante escritura pública No. 1844 del 15 de marzo de del año mil novecientos noventa y cuatro (1994) los señores Edgardo Acosta Chegwin y Maria Elena Seara Escorcia adquirieron los bienes inmuebles que se describen a continuación: apartamento 104, interior 10 de la Unidad Residencial MIRANDELA 3 P.H. ubicado en la CALLE 189 No. 45-30 de la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá D.C. (Antes Calle 188 A No. 45-30) y garaje 173, cuyos linderos se hayan plenamente estipulados en la escritura pública No. 1844 de fecha quince (15) de marzo (03) del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), otorgada en la Notaria primera (1o) de la ciudad de Bogotá. A los referidos inmuebles les corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20141418 y 50N-20141349.
  - 3.2.** Los referidos inmuebles están sometidos al régimen de propiedad horizontal, tal y como consta en los certificados de libertad y tradición que se aportaron con la demanda.
  - 3.3.** Los anteriores propietarios de los bienes inmuebles, Edgardo Acosta Chegwin y Maria Elena Seara Escorcia, abandonaron el país por motivos personales a comienzos del año 2002, dejando abandonados los predios aquí referidos.
  - 3.4.** A mediados del año 2018 decidieron retornar nuevamente a Colombia, para lo cual confirieron poder al abogado que suscribe este escrito, Diego Fernando Gómez Giraldo, con el fin de sanear la situación jurídica y económica de los inmuebles de su propiedad.
  - 3.5.** Para mediados del año 2018 tomé contacto con la administradora de la Unidad Residencial Mirandela (3) P.H. y con su apoderado judicial, el doctor Daniel Orlando Reyes Grajales, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.040.240 y T.P. 222927, con el fin de que se permitiera el ingreso a los bienes inmuebles referidos en el numeral 3.1., y de poner a paz y salvo las unidades inmobiliarias privadas por cuotas de administración, sin renunciar a la prescripción casada a raíz del paso del tiempo.
  - 3.6.** Para que la administración y su apoderado permitieran el ingreso a la unidad privada fue necesario formular una acción de tutela en contra de la Unidad Residencial Mirandela 3 P.H.; y solo cuando se profirió fallo amparando los derechos de los propietarios de las unidades privadas permitieron el ingreso a las unidades privadas a finales del año 2018.



- 3.7.** Desde el ingreso al bien inmueble a finales del año 2018 inicié contacto tanto con la administración como con el señor apoderado Daniel Orlando Grajales, para llegar a una negociación y poner al día las cuotas de administración, sin renunciar a la prescripción de las cuotas de administración que ya se habían causado. En el expediente donde se declaró la prescripción de las cuotas de administración que aquí se ejecutan obran pruebas documentales de todos los intercambios de correos que existieron entre las partes.
- 3.8.** Teniendo en cuenta la imposibilidad de llegar a un acuerdo para el pago de las obligaciones, me vi en la obligación de iniciar proceso declarativo en el que se solicitó la declaratoria de prescripción de las cuotas de administración causadas respecto de las unidades privadas de propiedad de los señores MARIA HELENA SEARA y EDGAR ACOSTA CHEGWIN. Este proceso correspondió al Juzgado 6º Civil Municipal de Bogotá D.C. bajo el radicado No. 11001400300620190034200, donde actuó como demandada la Unidad Residencial Mirandela 3 P.H. Durante todo el trámite de este proceso actuó como apoderado de la parte demandada el abogado Daniel Orlando Reyes Grajales, con quien siempre tuve fluido contacto, ya que la intención siempre fue extinguir las obligaciones no prescritas con el pago.
- 3.9.** Al interior del proceso por prescripción extintiva de las obligaciones que aquí se ejecutan, se destacan las siguientes actuaciones:
- 3.9.1.** La demanda fue radicada desde el 01 de febrero de 2019.
- 3.9.2.** Fue admitida mediante providencia del 11 de abril de 2019.
- 3.9.3.** Se enviaron comunicaciones para notificar el auto admisorio a la parte demanda a mediados del año 2019. La copropiedad se notificó formalmente el 4 de junio de 2019 a través de su apoderado judicial el doctor Daniel Orlando Reyes Grajales.
- 3.9.4.** Se practicó la audiencia inicial el 22 de enero de 2020, audiencia a la que asistió tanto el representante legal de la copropiedad como el señor apoderado Reyes Grajales.
- 3.9.5.** En dicha audiencia inicial el apoderado Reyes Grajales alegó como causal de nulidad la falta de poder para actuar de quien actuaba como apoderado de la parte demandante, por cuanto las unidades privadas habían sido vendidas a favor del señor Jesús Antonio Rubiano mediante escritura pública No. 2353 del 12 de julio de 2019, debidamente registrada al folio de matrícula el 24 de julio de 2019.
- 3.9.6.** En dicha audiencia se despachó desfavorablemente la solicitud de nulidad invocada por el apoderado Reyes Grajales, bajo el entendido que, entre los anteriores propietarios de las unidades privadas y el nuevo propietario, Jesús Antonio Rubiano, existe solidaridad derivada del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, razón por la cual estábamos frente a un litisconsorcio cuasinecesario, resultando innecesario vincular formalmente al nuevo propietario para que la sentencia tuviera efectos frente a él.
- 3.9.7.** El 05 de agosto de 2020 se dictó sentencia de instancia en la que se declaró lo siguiente:



**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** que ha operado el fenómeno de la prescripción respecto a las cuotas de administración expensas comunes ordinarias y extraordinarias de los inmuebles apt 104 interior 1 de la unidad residencial mirandela 3 PH ubicado en la calle 189 No 45-30 de la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá, antes ( calle 188 A No 45-30) Y GARAJE 173 cuyos linderos se hayan plenamente estipulados en la escritura pública No 1844 de fecha 15 de marzo del año 1994, de la notaria primera (1)de la ciudad de Bogotá, inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nos: 50N-20141418 y 50N-20141349.

**SEGUNDO:** De acuerdo con la anterior declaración se condena en costa a la parte demandada y se ordena su tasación incluyendo como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN

QUINIENTOS MIL PESOS (1.500.000.00), según el acuerdo PSA15554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

**3.9.8.** La sentencia fue apelada por el apoderado de la Unidad Residencial, y la decisión fue adicionada parcialmente y confirmada en los demás apartes mediante providencia del 14 de octubre de 2021.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, Resuelve:

Primero. **ADICIONAR** el ordinal primero de la sentencia proferida el 5 de agosto de 2020 por el Juzgado 6° Civil Municipal de Bogotá, teniendo como prescritas las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias en las que opera el fenómeno prescriptivo, correspondiente a las causadas desde el mes de marzo de 2002 a 11 de mayo de 2013 únicamente.

Segundo. **CONFIRMAR** en lo demás la sentencia de 5 de agosto de 2020, proferida por el Juzgado 6° Civil Municipal de esta ciudad dentro del proceso de la referencia.

Tercero. Sin costas en la segunda instancia.

Cuarto: **REMITIR** el proceso de la referencia al Juzgado de origen. Déjense las constancias respectivas.

**3.10.** Durante el lapso que transcurrió entre la audiencia inicial, la audiencia de instrucción y el fallo de segunda instancia, intenté por correo electrónico y telefónicamente contactar al señor apoderado Daniel Reyes Grajales para lograr un acuerdo y realizar el pago de las obligaciones que no habían sido declaradas prescritas. Nunca obtuve una respuesta favorable si quiera para sentarnos a conversar.

- 3.11.** A pesar de estar en trámite un proceso declarativo por prescripción extintiva de las obligaciones que se ejecutan al interior del presente proceso desde el 1º de febrero de 2019, y de haberse proferido sentencia de primera instancia el 5 de agosto de 2019 y de segunda el 14 de octubre de 2021; la Unidad Residencial Mirandela 3 P.H., por consejo de su apoderado Daniel Reyes, decidió iniciar y seguir adelante un nuevo proceso ejecutivo pero ahora en contra del litisconsorte cuasinecesario de los que eran sus demandantes, Jesús Antonio Rubiano, demanda que fue radicada el 24 de julio de 2020 y que actualmente conoce su despacho.
- 3.12.** Como es de conocimiento del despacho, en el presente asunto se libró mandamiento de pago el 26 de agosto de 2020, ya habiéndose radicado la demanda declarativa por prescripción extintiva, y se continuó adelante con la ejecución sin que a la fecha de radicación de la presente solicitud de nulidad la parte demandante directamente, o a través de su apoderado, haya indicado de manera clara y unívoca la forma en que se debe liquidar la obligación que ejecuta.
- 3.13.** Y que no se diga que con la sola radicación por parte del apoderado de la parte demandante de la sentencia de segunda proferida por el Juzgado 35 civil del circuito de Bogotá dentro del proceso de declaración de prescripción extintiva de las obligaciones que aquí se ejecutan, se subsanaron las irregularidades ocurridas al interior del proceso, pues brilla por su ausencia solicitud alguna del señor apoderado respecto de la sentencia proferida.
- 3.14.** El señor apoderado Daniel Orlando Reyes Grajales inició proceso ejecutivo para el cobro de unas cuotas de administración respecto de las cuales se estaba tramitando un proceso declarativo por prescripción extintiva, y decidió continuar adelante con el trámite del proceso ejecutivo a pesar de la declaratoria de prescripción de las cuotas de administración. Todo lo anterior sin informar al suscrito, quien en reiteradas oportunidades intentó acercamientos directos para pagar las obligaciones que no se encontraban prescritas.
- 3.15.** Afirmando que el señor apoderado Daniel Orlando Reyes Grajales actuó de mala fe al tramitar un proceso alterno a la declaratoria de prescripción extintiva de las obligaciones, ocultándolo a quien suscribe a pesar de contar con mi correo electrónico y número de teléfono, dadas las reiteradas solicitudes que se le hicieron para poder dejar a paz y salvo el bien inmueble.
- 3.16.** Tan es así que este extremo procesal solo pudo advertir la existencia del presente proceso cuando nos encontrábamos preparando la radicación de la demanda de pago por consignación de las cuotas que no se declararon prescritas, porque el apoderado siempre guardó silencio frente a los requerimientos que se le hicieron.
- **Los hechos que se describen a continuación se relacionan principalmente con la causal anunciada en el numeral 2.2.**
- 3.17.** El señor Jesús Antonio Rubiano compró los bienes inmuebles respecto de los cuales se cobran cuotas de administración mediante escritura pública No. 2353 del 12 de julio de 2019, debidamente registrada a los folios de matrícula el 24 de julio de 2019.
- 3.18.** Desde que se adquirió el bien inmueble por parte del señor Jesús Antonio Rubiano, persona que tiene más de 90 años a la fecha, la encargada del inmueble fue la señora Diana Marcela Rodríguez Cediell, quien desde el comienzo se puso en contacto con el administrador del conjunto para todos los pormenores relacionados con el inmueble.
- 3.19.** El señor Jesús Antonio Rubiano nunca ha habitado, ni si quiera ingresado, en los bienes inmuebles de los cuales se persigue el cobro de cuotas de administración.

- 3.20.** Teniendo en cuenta lo anterior, y que el inmueble estuvo desocupado durante casi todo el año 2020, a mediados de agosto del año 2020 la señora DIANA MARCELA RODRÍGUEZ CEDIEL se puso en contacto con el administrador para informarle que celebraría contrato de arrendamiento con la señora VANNESSA MILENA ACEVEDO BECERRA desde el mes de septiembre de 2020, para que se autorizara el ingreso de la arrendataria desde el comienzo del contrato, situación que fue debidamente atendida por el administrador.
- 3.21.** El administrador de la Unidad Residencial Mirandela 3 estuvo enterado del contrato de arrendamiento que se desarrollaría a partir del 1º de septiembre de 2020, y que a partir de esa fecha residiría en el inmueble la señora VANNESA MILENA ACEVEDO BECERRA.
- 3.22.** Del ingreso de la señora VANNESA MILENA ACEVEDO BECERRA obra constancia en las actas de vigilancia del edificio, tal y como se acreditará con la exhibición de documentos dentro del capítulo de pruebas.
- 3.23.** El apoderado de la copropiedad demandante envió las notificaciones del mandamiento de pago a la unidad privada ubicada en la Unidad Residencial Mirandela 3º los días 28 de noviembre de 2020 y 26 de enero de 2021, solo dos meses después del ingreso al inmueble de la arrendataria, tras afirmar que ese era el lugar de notificaciones del señor Jesús Antonio Rubiano (apartamento 104 interior 10 calle 189 No. 45-30), contrario al conocimiento que tenían sobre el particular tanto la administración como el señor apoderado. Las notificaciones se enviaron el 28 de noviembre de 2020 y el 26 de enero de 2021.
- 3.24.** A pesar de lo anterior, la administración tenía pleno conocimiento, porque así se le tuvo que anunciar para que permitiera el ingreso de los arrendatarios actuales del predio, que la unidad privada a la que supuestamente se enviaron las notificaciones estuvo desocupada durante casi todo el año 2020, y solo hasta el mes de septiembre de 2020 ingresó a ocupar el inmueble la arrendataria VANNESA MILENA ACEVEDO BECERRA, tal y como se puede corroborar con el contrato de arrendamiento que se adjunta al presente escrito.
- 3.25.** Lo anterior quiere decir que para el momento en que la parte demandante envió el aviso citatorio y el aviso notificadorio, buscando notificar de manera oculta al señor Jesús Antonio Rubiano, tenía pleno conocimiento que mi poderdante no residía en el bien inmueble, pues tenía que ser claro para la copropiedad que había permitido el ingreso a la arrendataria anunciada en el numeral anterior.
- 3.26.** Pero si lo anterior no fuera suficiente, no se puede desconocer que tanto el aviso citatorio, como el notificadorio, no fueron entregados a ningún ocupante de la unidad privada residencial de propiedad del señor Jesús Antonio Rubiano, sino que simplemente fueron dejados en la portería del edificio, donde seguramente habían recibido instrucciones claras respecto a qué hacer con dichos comunicados. Observen el sello de la copropiedad en cada una de las notificaciones:



**ABRIL  
GÓMEZ  
MEJÍA**

**DESTINATARIO**

Nombre y Apellidos (Razón Social) JESUS ANTONIO RUBIANO .	Identificación
Dirección CL 189 # 45 - 30 IN 10 AP 104	Teléfono 0

**ENTREGADO A:**

Nombre y Apellidos (Razón Social) SELLO DE RECIBIDO EN	
Identificación 1	Fecha de Entrega 28/11/2020

**CERTIFICADO POR:**

Nombre Funcionario Ana Lucia Zapata Parra
--

**3.27.** Con lo anterior queremos significar que la parte demandante pretende tener por válida una notificación realizada en la portería de la copropiedad que ejecuta las obligaciones, aun cuando tenía conocimiento que en el inmueble no residía el señor demandante Jesús Antonio Rubiano.

- **Los hechos que se describen a continuación se relacionan principalmente con la causal anunciada en el numeral 2.3.**

**3.28.** Al interior del presente proceso ejecutivo se libró mandamiento de pago el 26 de agosto de 2020, se profirió auto que ordenó seguir adelante con la ejecución el 8 de marzo de 2021, muy a pesar de existir sentencia que había declarado la prescripción extintiva de parte de las obligaciones que se ejecutan en este asunto.

**3.29.** El señor apoderado de la parte demandante el 8 de noviembre de 2021 aportó al despacho la sentencia de segunda instancia en la que se confirmó la declaratoria de prescripción de parte de las obligaciones que se ejecutan en el presente asunto, sin que en ese escrito haya solicitado desistimiento de las pretensiones y/o de ningún emolumento.

**3.30.** A la fecha de elaboración del presente escrito de nulidad el apoderado de la parte demandada no ha aportado liquidación del crédito que se ejecuta.

**IV. De las nulidades formuladas**

**4.1. Proceder contra providencia ejecutoriada del superior causal 2º del artículo 133 del C.G.P.**

Como se dijo en el encabezado de este escrito, la nulidad a la que hacemos alusión no se cometió por culpa de su despacho, sino en razón al actuar de mala fe de la parte demandante, y de su apoderado, quienes decidieron promover un proceso ejecutivo para el pago de cuotas de administración que ya se encontraban prescritas, y respecto de las cuales ya existe una decisión de cierre que las declaró prescritas.

Se refuerza lo anterior, en atención a que al interior del proceso no obra una solicitud clara, unívoca e inequívoca de la parte demandante de desistir de las pretensiones formuladas en la demanda respecto de las obligaciones prescritas, pues solamente aportó el fallo de segunda instancia desde el pasado mes de noviembre de 2021, y continuó guardando silencio, manteniendo vigente un mandamiento de pago librado por cuotas de administración prescritas.

Esta circunstancia es suficiente para declarar la prosperidad de la nulidad frente a esta causal, además de la correspondiente compulsas de copias que se debe remitir a la Comisión Nacional de Disciplina Judicial para que se investigue el actuar de mala fe del apoderado de la parte demandante, el doctor Daniel Orlando Reyes Grajales.

Y que no se diga que la nulidad no es procedente por cuando el fallo emitido dentro del proceso declarativo por prescripción extintiva de las obligaciones no le es oponible al despacho del Juzgado 14 civil municipal, o por no serle oponible a mi poderdante el señor Jesús Antonio Rubiano, toda vez que entre las partes que estuvieron vinculadas al proceso declarativo como demandantes y el señor Rubiano existe un litisconsorcio cuasinecesario, por lo que sí le resultan oponibles los efectos de dicha sentencia. Y respecto de la Unidad demandante, evidentemente se trata de la misma parte en ambos asuntos.

Para reforzar el anterior argumento, basta recordar que el contradictorio por activa dentro del proceso declarativo tramitado ante el Juzgado 6º Civil Municipal de Bogotá D.C. estuvo integrado por Edgardo Acosta Chegwin y Maria Elena Seara Escorcia. Durante el trámite del proceso declarativo el señor Jesús Antonio Rubiano adquirió los bienes inmuebles respecto de los cuales se cobran hoy cuotas de administración prescritas, mediante la escritura pública No. 2353 del 12 de julio de 2019, debidamente registradas el 24 de julio de 2019 a los folios de matrícula respectivos.

Según las voces del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 existe solidaridad entre el vendedor y el comprador de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, como ocurre en el presente asunto. Por lo anterior, afirmamos que existe el fenómeno del litisconsorcio cuasinecesario que hace oponibles los efectos de la sentencia dictada dentro del proceso declarativo a mi poderdante y hoy demandado Jesús Antonio Rubiano. Así se desprende de la lectura de la doctrina sobre el particular:

*"Si se analiza la índole de ciertas relaciones sustanciales establecidas en algunas normas, aparece con claridad la figura. Así, la regulación normativa acerca de la solidaridad contenida a partir del art. 1571 del C.C., pone en evidencia un destacado evento, el que por sí solo dada su importancia justifica la tipificación de la figura procesal, donde se presenta esta modalidad de litisconsorcio, pues permite demandar a todos los deudores o a una parte de ellos cuando se trata de solidaridad pasiva, y, de la misma forma cuando lo que existe es solidaridad activa es posible para el deudor, por ejemplo en un proceso de pago por consignación, demandar a uno o a todos los acreedores. La decisión que se tome afecta necesariamente a quienes no fueron citados, pues por la naturaleza de la obligación solidaria ésta se extingue si uno de los deudores paga o si se paga a uno de los acreedores, y si existe controversia jurídica respecto de ella, lo que el juez decida será aplicable tanto a quienes como deudores o acreedores solidarios intervinieron en el proceso, como a quienes no lo hicieron, sin que sea forzosa la citación de todos ellos, precisamente por la alternativa consagrada en la disposición sustancial y sin que el juez pueda obligar a la integración de la parte con quienes no fueron citados... Basta mencionar entonces que el litisconsorcio cuasinecesario surge de figuras del derecho privado como la solidaridad, para evidenciar la enorme importancia que tiene..."<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Páginas 319 y 320 INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, López Blanco Hernán Fabio. Editorial DUPRÉ novena edición.

#### **4.2. Nulidad por indebida notificación del auto que libró mandamiento de pago causal 8º artículo 133 del C.G.P.**

En este asunto se presenta la causal de nulidad anunciada, por cuanto se enviaron las comunicaciones de las que hablan los artículos 291 y 292 del C.G.P. a la dirección de las unidades privadas de las cuales se deriva el cobro de cuotas de administración, cuando la parte demandante tenía pleno conocimiento que en dicha unidad no residía el señor demandante Jesús Antonio Rubiano.

Lo anterior, sin mencionar la mala fe del señor apoderado de la parte demandante quien siempre tuvo en su poder tanto la dirección física, como la dirección electrónica y el teléfono de quien suscribe este escrito, quien desde el año 2018 he sido el abogado que ha intentado obtener paz y salvo por cuotas de administración.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 291 y 292 del C.G.P., el demandante debe intentar la notificación al lugar en el que tiene el convencimiento que habita y/o reside el demandado. En este asunto en particular, a pesar que el señor apoderado contaba con la dirección de otro predio que es de propiedad del señor Rubiano (ver solicitud de medidas cautelares), así como con la dirección electrónica y física de quien suscribe, persona que desde el año 2018 ha estado al frente de los pormenores de la unidad privada, decidieron remitir las comunicaciones de notificaciones la dirección de la unidad privada respecto de las cuales están cobrando cuotas de administración, a pesar de estar enterados que el predio había sido arrendado a un tercero y que en él residía el arrendatario y no el señor Jesús.

De otra parte, si bien el artículo 291 del C.G.P. permite que la notificación se perfeccione con la entrega de los avisos en portería, no se puede pasar por alto que estamos hablando de la portería del propio acreedor, la cual es atendida por unos vigilantes que son dirigidos y responden a órdenes de la administración de la Unidad Residencial, situación que no puede pasarse por alto en este asunto, máxime cuando la propia formulación de la demanda ejecutiva que nos trae en este asunto se formula en ejecución de obligaciones declaradas prescritas, y que rayan con conductas disciplinables por la Ley 1123 de 2007.

#### **4.3. Nulidad por violación al debido proceso y con origen en la sentencia del proceso ejecutivo**

Como se deriva de los hechos que sirven de fundamento a la presente nulidad, en este proceso ejecutivo su despacho libró orden de pago y ordenó seguir adelante con la ejecución respecto de unas obligaciones que judicialmente fueron declaradas prescritas por otro juez, lo que nos deja en un escenario de falta de competencia de su despacho, al tenor de lo normado en la causal 1º del artículo 133 del C.G.P., así como de la causal 2º que se alegó. Esto debe ser analizado por su despacho al momento de resolver la nulidad.

Pero además de lo anterior, no se puede desconocer que existe una clara violación al debido proceso del señor Jesús Antonio Rubiano, al vincularlo a un proceso en el que bajo un actuar de mala fe el apoderado de la parte demandante cobra unas obligaciones ya declaradas prescritas judicialmente. Esta sola situación es suficiente para tener por transgredido el derecho fundamental alegado, pues no puede ser de recibo que se admita el trámite de procesos respecto de obligaciones declaradas judicialmente prescritas.

Pero si lo anterior no fuera suficiente, y para abundar en razones, no se puede desconocer señor Juez que el proceso ejecutivo que aquí se adelante fue formulado y adelantado de mala fe de manera oculta y soterrada, de espaldas a quien suscribe este memorial, quien

ha fungido como el apoderado a cargo de dejar a paz y salvo los bienes inmuebles respecto de los cuales se persigue el cobro de cuotas de administración.

Esa conducta no puede ser considerada como una conducta menor, pues lo cierto es que el deber de actuar de buena fe en las actuaciones judiciales, bajo el principio de lealtad procesal, no es simplemente un saludo a la bandera, sino que es una obligación de quienes desempeñamos roles dentro de la administración de justicia, por disposición directa del artículo 78 del C.G.P. numerales 1º y 2º. Este extremo procesal afirma que la parte demandante, y su apoderado, actuaron de mala fe al formular el presente proceso ejecutivo, no solo porque pretenden el cobro de obligaciones que fueron judicialmente declaradas prescritas, sino porque adelantaron el proceso sin informar de su existencia a quien desde el año 2018 ha estado intentando cerrar un acuerdo con la administración y el propio apoderado.

Y que no se diga que no se me informó de la existencia del proceso por cuanto no tenían poder conferido por el señor Jesús Rubiano, pues incluso durante el trámite del presente proceso ejecutivo intercambie conversaciones y correos electrónicos con el apoderado de la administración para cerrar el acuerdo respecto de las obligaciones que no están prescritas, y siempre hicieron caso omiso.

Todo lo anterior da al traste no solo con los deberes establecidos para las partes en los numerales 1º y 2º del artículo 78 del C.G.P., en punto a proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos, o en obrar sin temeridad en sus pretensiones; sino que da al traste con la legalidad de la sentencia (auto que ordena seguir adelante con la ejecución) del proceso ejecutivo, pues finalmente allí se está ordenando el pago de unas obligaciones que otro despacho judicial declaró prescritas, pero que por el actuar soterrado de la parte demandante y su apoderado pretenden revivir a través del presente proceso ejecutivo.

## V. PRUEBAS

### 5.1. Interrogatorio de parte

Solicito respetuosamente se decrete el interrogatorio de parte del señor administrador de la Unidad Residencial Mirandela 3, parte demandante en este asunto, para que absuelva las preguntas que le formularé alrededor del ingreso a la unidad privada de una persona diferente al señor Jesús Rubiano.

### 5.2. Prueba documental directamente aportada

- 5.2.1. Contrato de arrendamiento celebrado sobre el apartamento 104 interior 10 de la Calle 189 No. 45 – 30 Unidad Residencial Mirandela, celebrado el 1º de septiembre de 2020 por Diana Marcela Rodríguez Cediel, arrendadora, y Vannessa Milena Acevedo Becerra, arrendataria.
- 5.2.2. Expediente en línea del proceso declarativo por prescripción extintiva de cuotas de administración adelantado ante el Juzgado 6º Civil Municipal bajo el radicado No. 11001400300620190034200.
- 5.2.3. Certificados de libertad y tradición de los bienes inmuebles correspondientes a las unidades respecto de las cuales se cobran cuotas de administración.
- 5.2.4. Fallo de primera y segunda instancia proferidos dentro del proceso declarativo por prescripción extintiva de cuotas de administración adelantado ante el Juzgado 6º Civil Municipal bajo el radicado No. 11001400300620190034200.
- 5.2.5. Auto aprueba costas a en contra de la Unidad Mirandela 3 P.H. proferida dentro del proceso declarativo adelantado ante el Juzgado 6º Civil Municipal bajo el radicado No. 11001400300620190034200.

- 5.2.6.** Pronunciamiento frente a las excepciones de mérito radicado ante el Juzgado 6 Civil Municipal de Bogotá, donde constan los documentos que dan cuenta de los anteriores procesos fallidos que intentó formular la administración para cobrar las cuotas de administración, demás del intercambio de correos que sostuvo a lo largo del año 2019 con el señor apoderado de la parte demandante.
- 5.2.7.** Correos electrónicos intercambiados con el apoderado de la parte demandante durante el año 2020 y parte del año 2021, e incluso 2022.
- 5.2.8.** Conversación por whatsapp sostenida con el doctor Daniel Reyes, apoderado de la parte demandante, el 21 de octubre de 2021, el cual aportó en tres pantallazos.
- 5.2.9.** Certificación expedida por la junta de acción comunal del barrio en el que desde hace más de 10 años vive el señor Jesús Antonio Rubiano.
- 5.2.10.** Derecho de petición dirigido a la Unidad Mirandela 3 P.H. donde solicitamos las minutas y/o documentos similares que contengan la trazabilidad que en este tipo de conjuntos se deja respecto al ingreso de nuevos residentes del edificio, realización de trasteos, así como los demás pormenores relacionados con estas circunstancias respecto del apartamento 104 interior 10 de la Unidad Mirandela 3 P.H.
- 5.2.11.** Correo electrónico con el que se radicó el derecho de petición en interés particular.

### **5.3. Exhibición de documentos**

De conformidad con lo establecido en el artículo 266 del Código General del Proceso, solicito al despacho que se exija a la parte demandante exhibir las minutas de vigilancia y/o documentos equivalentes del periodo comprendido entre el 1º de agosto del año 2020 y el 1º de febrero del año 2021, en las que consten las anotaciones que se realizan en la Unidad Residencial Mirandela 3º respecto del ingreso de nuevos residentes a la copropiedad, realización de trasteos, así como los demás pormenores que se relacionen con esas circunstancias y aparezcan en dichas minutas y/o documentos equivalentes relacionadas con el inmueble apartamento 104 interior 10 de la Unidad Mirandela 3 P.H.

Afirmamos que estas minutas están en poder de la administración de la Unidad Residencial Mirandela 3 P.H.

Con estas minutas queremos demostrar los siguientes hechos:

- 1.** Que en el mes de septiembre del año 2020 ingresó al bien inmueble apartamento o 104, interior 10 de la Unidad Residencial MIRANDELA 3 P.H. ubicado en la CALLE 189 No. 45-30 de la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá D.C. (Antes Calle 188 A No. 45-30) y garaje 173, la arrendataria VANNESSA MILENA ACEVEDO BECERRA, persona mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.032.413.241.
- 2.** Que la administración de la Unidad Residencial MIRANDELA 3 P.H. tenía pleno conocimiento que para los meses de noviembre de 2020 y enero de 2021, fechas en las que se enviaron los avisos citatorios y notificados, el señor Jesús Rubiano no residía, habitada ni estaba domiciliado en el bien inmueble apartamento 104, interior 10 de la Unidad Residencial MIRANDELA 3 P.H. ubicado en la CALLE 189 No. 45-30 de la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá D.C. (Antes Calle 188 A No. 45-30) y garaje 173.

#### **5.4. Prueba testimonial**

Solicito al despacho la declaración de los siguientes terceros:

- 5.4.1.** Vanessa Milena Acevedo Becerra, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 1.032.413.241, quien puede ser notificada en el apartamento 104, interior 10 de la Unidad Residencial MIRANDELA 3 P.H. ubicado en la CALLE 189 No. 45-30 de la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá D.C. (Antes Calle 188 A No. 45-30), teléfono 3043945164. La declaración de la señora Vanessa versará sobre la fecha de su ingreso al bien inmueble al que fueron enviadas las notificaciones del demandado, los pormenores que rodearon ese ingreso, la participación y/o enteramiento a la administración de ese ingreso, así como lo relacionado con esos hechos. Recuérdese que la señora Vanessa es desde septiembre del año 2020 arrendataria del bien inmueble varias veces referido.
- 5.4.2.** Diana Marcela Rodríguez Cediél, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 53.123.455 de Bogotá, quien puede ser notificada en la Carrera 95 I BIS # 91 a 71 de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono 3112379724, para que declare sobre los hechos que le consten respecto al ingreso al bien inmueble de la arrendataria Vanessa Milena Acevedo Becerra, los pormenores que rodearon ese ingreso, así como los pormenores relacionados con el inmueble apartamento 104 del interior 10 de la unidad residencial Mirandela 3, las comunicaciones que ha tenido con la administración de la Unidad Residencial en su condición de arrendadora y encargada del bien inmueble, entre otros. También podrá declarar sobre el verdadero lugar de domicilio y/o residencia del señor Jesús Antonio Rubiano.
- 5.4.3. JOHNNY MAURICIO VALENCIA URREA,** mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía **No. 79.857.622** de Bogotá D.C, quien puede ser notificado en la Carrera 77 BIS No. 68B-32 de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono 3134285109. Su declaración versará sobre los pormenores que le constan respecto del ingreso de terceras personas en el mes de septiembre de 2020 al bien inmueble que ya hemos referido en repetidas oportunidades; y también sobre el verdadero domicilio y/o residencia del señor Jesús Antonio Rubiano.
- 5.4.4.** Daniel Orlando Reyes Grajales, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 80.040.240 y T.P. 222927, quien puede ser notificado en la Calle 12 c No. 8-79 Oficina 702 Edificio Bolsa de Valores de Bogotá D.C. y en el correo electrónico [abogado.danielrgrajales@gmail.com](mailto:abogado.danielrgrajales@gmail.com) . El testimonio que va a rendir corresponde a los hechos que han girado en torno a las negociaciones para cerrar el pago de las cuotas de administración no prescritas de las unidades privadas cuyo cobro se persigue en este asunto, además de sobre todos los pormenores que rodearon el proceso declarativo por prescripción extintiva del dominio.

## **VI. PETICIONES**

- 6.1.** Se declare la nulidad de lo actuado al interior del proceso, por haberse incurrido en las causales de nulidad establecidas en los numerales 1º, 2º, 8º del Código General del Proceso y 29 de la Constitución Política.
- 6.2.** Como consecuencia de lo anterior, se conceda un término a este extremo procesal para pronunciarnos frente al mandamiento de pago.

- 6.3.** Se compulsen copias de las actuaciones adelantadas al interior de este proceso a la Comisión de Disciplina Judicial que corresponda, para que investiguen las actuaciones desplegadas por el señor apoderado Daniel Orlando Reyes Grajales, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.040.240 y T.P. 222927.

Respetuosamente,



**Diego Fernando Gómez Giraldo**  
**C.C. N° 1.032.375.708 de Bogotá D.C.**  
**T.P. 183.409 del C. S. de la J.**  
[dgomez@agmabogados.co](mailto:dgomez@agmabogados.co)  
**Cel: 3214650617**

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE URBANO

**DIANA MARCELA RODRÍGUEZ CEDIEL** con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía No. 53.123.455 de Bogotá, quien obra en nombre propio y que para efectos de este contrato se denominará el “Arrendador”, por una parte, y por la otra en calidad de Arrendatario **VANNESSA MILENA ACEVEDO BECERRA** identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.032.413.241 de Bogotá y en calidad de Coarrendatarios **MARIA ESPERANZA BECERRA GARCIA** identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.765.379 de Bogotá y **MIGUEL ALEXANDER ACEVEDO BECERRA** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.015.454.707 de Bogotá, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el “Contrato”, el cual se rige por las siguientes cláusulas: **Primera. – Objeto:** Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble, ubicado en la calle 189 # 45-30 Torre 10 Apartamento 104 barrio Mirandela, de Bogotá D.C.: el inmueble consta de: sala-comedor, cocina integral, patio de ropas, dos baños, tres alcobas cada una con closet; tomas corrientes, interruptores, paneles led circular y demás accesorios eléctricos y de los baños en perfecto estado. **Segunda. – Normatividad Vinculante:** Ley 820 de 2003, Código Civil Colombiano y demás normatividad competente. **Tercera. – Canon de Arrendamiento:** El canon de arrendamiento mensual es la suma de Un Millón Doscientos mil Pesos M/cte (\$1.200.000), que la arrendataria pagara anticipadamente al arrendador, dentro de los primeros cinco días del periodo mensual, es decir y para los efectos del presente contrato desde el día 1 y hasta el día 5 de cada mes a la cuenta de ahorros número No 000202003243 del banco colpatria. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual a sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la Ley 820 de 2003. **Parágrafo 1:** La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon. **Cuarta. – Vigencia:** El arrendamiento tendrá una duración de 12 meses (1 año) contados a partir del 1 de septiembre de 2020. No obstante, lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las Partes dentro de los tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato. **Quinta. – Entrega:** El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara (i) recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las Partes y que forma parte integrante de este Contrato en calidad de Anexo 1, y (ii) que en términos generales se solicita no aplicar ninguna clase de cera a los pisos. **Sexta. - Reparaciones:** Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. **Parágrafo:** El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. **Séptima. – Servicios Públicos:** El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble (Energía, Agua, Acueducto y Alcantarillado, Gas) desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera

incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador.

**Parágrafo 1:** El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

**Parágrafo 2:** El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y en ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

**Octava. – Destinación:** El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes o animales domésticos y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

**Parágrafo:** El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del Parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

**Novena. - Restitución:** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

**Parágrafo 1:** No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde.

**Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

**Parágrafo 3:** Abandono: El (los) ARRENDATARIO(S) autoriza(n) de manera expresa e irrevocable al ARRENDADOR para ingresar al inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más, o también cuando la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. Igualmente autorizan al ARRENDADOR para levantar un inventario de los bienes dejados abandonados en el inmueble, con la firma de 2 testigos y cambiarlos de lugar

o llevarlos a una bodega, cuyos costos asumirán el (los) ARRENDATARIO(S). **Décima. – Renuncia:** El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato. **Décima Primera. – Cesión:** El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato. **Décima Segunda. – Incumplimiento:** El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: (i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato. **Parágrafo:** Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en el Artículo 16 de la Ley 56 de 1985; y por parte del Arrendatario las consagradas en el Artículo 17 de la misma Ley. No obstante, lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato. **Décima Tercera. – Validez:** El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes. **Décima Cuarta. – Línea(s) Telefónica(s):** El Inmueble en arrendamiento sin línea(s) telefónica(s). **Parágrafo:** El Arrendatario no podrá instalar en el Inmueble ninguna línea telefónica, sin la aprobación previa y escrita del Arrendador. De igual manera los Arrendatarios se abstendrán de tramitar cualquier clase de crédito a través de las facturas de los servicios públicos del inmueble en arrendamiento. La omisión de lo inmediatamente anterior se tendrá como incumplimiento del contrato. **Décima Quinta. – Merito Ejecutivo :** El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago. **Parágrafo:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales. **Décima Sexta. – Costos:** Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario. **Décima Séptima. – Preaviso:** El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato durante cualquiera de sus prorrogas, mediante preaviso dado al Arrendatario con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que para el efecto prevé la ley. Igualmente, el Arrendatario podrá dar por terminado este Contrato durante el término inicial o el de sus prorrogas previo aviso escrito al Arrendador, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigente a la fecha en que sea intención terminar este Contrato. Cumplidas estas condiciones el Arrendador estará obligado a recibir el inmueble. **Parágrafo:** Sin embargo, las partes podrán acordar la entrega y recibo del inmueble. **Décima Octava. – Cláusula Penal:** En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. **Décima Novena. – Autorización:** El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de

riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato. **Vigésima. – Abandono** : El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **Vigésima Primera. – Recibos de pago de servicios públicos:** El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la respectiva factura, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar. **Vigésima Segunda. – Coarrendatarios:** Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario, el Arrendatario tiene como Coarrendatarios **MARIA ESPERANZA BECERRA GARCIA** identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.765.379 de Bogotá y **MIGUEL ALEXANDER ACEVEDO BECERRA** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.015.454.707 de Bogotá, con domicilio en la ciudad de Bogotá, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio, quien (es) declaran que se obligan de manera solidaria con el Arrendatario y frente al Arrendador durante el término de duración de este Contrato, sus prórrogas y hasta que el Inmueble sea devuelto al Arrendador a su entera satisfacción.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en Bogotá D.C., el 01 de septiembre de 2020, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

El Arrendador

Los Arrendatarios,

---

**DIANA MARCELA RODRIGUEZ CEDIEL**

C.C. No. 53.123.455 de Bogotá

Tel. 3112379724

---

**VANNESSA MILENA ACEVEDO BECERRA**

C.C. No. 1.032.413.241 de Bogotá

Tel. 304 3945164

Coarrendataria,

Coarrendatario,

---

**MARIA ESPERANZA BECERRA  
GARCIA**

CC. No. 51.765.379 de Bogotá

Tel. \_\_\_\_\_

---

**MIGUEL ALEXANDER ACEVEDO BECERRA**

CC. No. 1.015.454.707 de Bogotá

Tel. \_\_\_\_\_

[Responder a todos](#)   Eliminar  No deseado Bloquear remitente ...

## RE: SOLICITUD DE CITA PARA TENER ACCESO AL EXPEDIENTE, O COMPARTIR LINK VIRTUAL DE ESTE. 11001400301420200034500

- Parte del contenido de este mensaje se ha bloqueado porque el remitente no está en la lista de remitentes seguros. [Confío en el contenido de dgomez@agmabogados.co.](#) | [Mostrar contenido bloqueado](#)
-  Marca para seguimiento.
-  Respondió el Sáb 14/05/2022 7:47 AM.

AG

AGM - Diego Gómez  
<dgomez@agmabogados.co>



Para: Juzgado 14 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

Vie 13/05/2022 5:27 PM

CC: Daniel Reyes Grajales <abogado.danielrgrajales@gmail.com>; ur.mirandela3@gm



20220510 SOLICITUD DE N...  
464 KB



Contrato Mirandela.pdf  
406 KB



2 archivos adjuntos (870 KB)  Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura  Descargar todo

Señor,

Juez 14 Civil Municipal de Bogotá D.C.  
E.S.D.

Por medio de este documento radico ante su despacho escrito con solicitud de nulidad de lo actuado al interior del proceso, así como una compulsa de copias al Tribunal de Disciplina Judicial que corresponda por las conductas desplegadas por el señor apoderado de la parte demandante, doctor Daniel Reyes.

Solicito impartir trámite a esta solicitud.

Copio a la parte demandada y a su apoderado.

En correo aparte remitiremos el faltante de pruebas anunciadas.

El contenido de este correo electrónico junto a sus adjuntos, es confidencial y de uso exclusivo de la persona a quien se dirige, pues contiene información personal que se encuentra Constitucional y legalmente protegida. Si

⏪ Responder a todos    ✓    🗑 Eliminar    🚫 No deseado    Bloquear remitente    ⋮

## 20220516 RADICACIÓN CARPETA INFORMACIÓN DEL PROCESO No. 11001400301420200034500

📌 Mensaje enviado con importancia Alta.

AW **AGM - Jackeline Wilches**  
<jwilches@agmabogados.co>



Para: Juzgado 14 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

Lun 16/05/2022 4:41 PM

CC: Diego Gómez; abogado.danielrgrajales@gmail.com; ur.mirandela3@gmail.com;

Señor,

**JUEZ 14 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

E.S.D.

Por medio del siguiente correo, nos permitimos radicar la información compartida en la carpeta No. 11001400301420200034500 de **UNIDAD RESIDENCIAL MIRANDELA III PROPIEDAD HORIZONTAL** contra **JESUS ANTONIO RUBIANO**, donde compartiremos todos los documentos que se adjuntan como pruebas del proceso.

Aclaremos que el anterior correo, en donde el viernes se radico el escrito con solicitud de nulidad de lo actuado al interior del proceso, así como una compulsa de copias al Tribunal de Disciplina Judicial que corresponda por las conductas desplegadas por el señor apoderado de la parte demandante, doctor Daniel Reyes, se envió con un asunto errado, (SOLICITUD DE CITA PARA TENER ACCESO AL EXPEDIENTE, O COMPARTIR LINK VIRTUAL DE ESTE 11001400301420200034500).

El asunto en realidad es: SOLICITUD DE NULIDAD DE LO ACTUADO AL INTERIOR DE PROCESO No. 11001400301420200034500

CARPETA:  [PROCESO No.11001400301420200034500](#)

Copio a la parte demandada y a su apoderado.

Gracias por la atención prestada.

 **ABRIL  
GÓMEZ  
MEJÍA**  
Jackeline Wilches  
Asistente Administrativo  
jwilches@agmabogados.co  
www.agmabogados.co  
PBX: (571) 3464002 / 305 711 5447  
Carrera 19a No. 90 - 13 Of. 401  
Bogotá D. C. - Colombia



El contenido de este correo electrónico junto a sus adjuntos, es confidencial y de uso exclusivo de la persona a quien se dirige, pues contiene información personal que se encuentra Constitucional y legalmente protegida. Si usted no es el destinatario solicitamos que notifique al emisor de la situación presentada y prosiga eliminando este mensaje de datos. Se advierte que debe limitarse de manera estricta