Señores
JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUENAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MULTIPLE)
E.S.D.

REFERENCIA:	CONTESTACION DEMANDA
DEMANDANTE:	Fonnegra Gerlein SAS
DEMANDADOS:	Luz Molida Carrillo Lozano- Juan Sebastián Gómez Carrillo- MH Química SAS.
PROCESO:	Ejecutivo Singular
RADICADO:	110014003066-2022-00563-00

GUILLERMO ANTONIO ROA RESTRESPO, identificado con la c.c. 4.406.625 expedida en Circasia Quindío, tarjeta profesional 70.960 del CSJ, correo electrónico roarestrepoabogados@hotmail.com, obrando en calidad de apoderado de los señores Luz Melida Carrillo Lozano, identificada con la c.c 41.908.311, Juan Sebastián Gómez Carrillo, identificado con la c.c. 1.094.917.237 y MH QUIMICA S.A.S. por medio del presente escrito y dentro de términos contesto la demanda incoada por Fonnegra Gerley S.A.S.

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: Es cierto, a excepción de la fecha de inicio, el cual se dio desde el 1 de agosto del año 2021.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: No es cierto en cuanto a la referencia de INCUMPLIMIENTO, y no lo es, en razón a que dicha conducta de INCUMPLIMIENTO en cuanto a las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, solo estuvo en cabeza del ARRENDADOR. En cuanto al valor del canon ya se respondió en el hecho precedente.

CUARTO: No es cierto, ya que el apartamento fue ocupado desde el 1 de agosto del año2021.

QUINTO: No es cierto. Y no lo es, en razón a que la parte que se sustrajo al cumplimiento del contrato fue el ARRENDADOR, en perjuicio del ARRENDATARIO. Por ello, los demandados a la fecha de presentación de la demanda, NO DEBEN CANONES DE ARRENDAMIENTO, menos CUOTAS DE ADMINISTRACION Y RECIBOS DE SERVICIOS PUBLICOS, ya que el arrendatario solo canceló aquellas y éstos durante los meses de agosto, septiembre y octubre del año 2021, que, por necesidad manifiesta, estuvo ocupando el inmueble.

SEXTO: NO ES CIERTO. EL ARRENDADOR, tiene conocimiento, es sabedor, que el ARRENDATARIO, solo ocupó el inmueble entregado en arrendamiento hasta el mes de octubre del año 2021; luego lo manifestado en este hecho, es contrario a la verdad, y consecuentemente evidencia TEMERIDAD Y MALA FE en el demandante.

SEPTIMO: (SIC)

OCTAVO: No es un hecho. Es una apreciación jurídica del accionante.

NOVENO: Es cierto.

DECIMO: Es cierto, en cuanto a la existencia de una clausula penal por el incumplimiento de la obligación contractual por alguna de las partes en el monto referido. No es cierto su regulación en la cláusula DECIMO QUINTA, ya que esta hace referencia a gastos del contrato.

DECIMO PRIMERO: Es cierto parcialmente, en cuanto a la firma del contrato, aclarándose que fue firmado el 28 de Julio del año 2021; pero en cuanto al documento referido en la cláusula primera y décima tercera del contrato, denominado INVENTARIO QUE LAS PARTES FIRMARON, esta firma fue realizada por la señora LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO en el momento que ocupó el inmueble en forma física, documento por demás, no obstante hacer parte del contrato, no se anexó con la demanda como medio de prueba documental, como tampoco fue entregado a la arrendataria.

DECIMO SEGUNDO: Es cierto.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Consecuente con el sentido de respuesta a los hechos referidos, ME OPONGO a todas las pretensiones de la demanda, además con fundamento en la formulación de las siguientes excepciones de mérito.

EXCEPCIONES DE MERITO

1.-CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE DEL ARRENDATARIO E INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y LEGALES POR PARTE DEL ARRENDADOR ACCIONANTE.

2.- COBRO DE LO NO DEBIDO.

3.-TEMERIDAD Y MALA FE POR PARTE DEL ARRENDADOR ACCIONANTE

4.- BUENA FE POR PARTE DEL ARRENDATARIO ACCIONADO

5.-IMPROCEDENCIA DE LA INVOCACION DE LA CLAUSULA PENAL POR EL ARRENDADOR ACCIONANTE.

6.- EXCEPCIÓN GENÉRICA DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

FUNDAMENTACION DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO

1.-CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES CONTENIDAS EN EL CONTRATO DE VIVIENDA URBANA 2039 POR PARTE DEL ARRENDATARIO E INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDADOR DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y LEGALES RESPECTO AL MISMO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.1 EL Domicilio y residencia de la Arrendataria, señora LUZ MELIDA CARRILLO, contrario a lo referido en la minuta contractual, es la ciudad de Armenia, Quindío, como se precisa en los poderes anexos a la contestación de la demanda.

1.2 EL Domicilio y residencia de los deudores solidarios, es la ciudad de Armenia y Calarcá Quindío, como se precisa en los poderes anexos a la contestación de la demanda.

1.3 El inmueble arrendado conforme a la cláusula segunda del contrato era para uso de vivienda familiar, de un hijo de la ARRENDATARIA y que se trasladaba de la ciudad de Armenia, hacia Bogotá donde iniciaba estudios superiores.

1.4 El contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. 2039 M.A. 166, por medio del cual la inmobiliaria FONNEGRA GERLEIN como mandataria del propietario del apartamento 2009 de la torre 1 del Parque Central Bavaria P.H, fue redactado el 28 de julio de 2021, firmado el 29 y 30 de julio del año 2021 respectivamente por las partes, y con fecha de iniciación el 1 de septiembre del año 2021, según caratula del contrato anexo al expediente, e inició su ejecución el 1 de agosto del mismo año.

1.5 El referido contrato fue entregado a Luz Melida Carrillo en los términos establecidos en la cláusula décima tercera del contrato 2039, que indica:

DÉCIMA TERCERA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato **en el estado visto y negociado conforme al inventario que hace parte del mismo**, y que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo.

1.6 Al momento de la negociación del arrendamiento del inmueble, se llegó a un acuerdo verbal con la inmobiliaria por intermedio del señor CRISTIAN BENITEZ referente a reparaciones **necesarias** a realizar por parte del propietario o su mandatario, como también dar recibo a satisfacción por parte de la arrendataria y así dar inicio a la ejecución del contrato.

1.7 Esta condición fue reiterada debido a que la parte arrendataria reside en otra ciudad y no contaba con estadía en la ciudad de Bogotá, ni con vivienda diferente al apartamento 2009 a ser arrendado para la disposición final del mobiliario que ya había sido desplazado a la ciudad de Bogotá desde la ciudad de Armenia, Quindío, el día fijado para la entrega por parte de la inmobiliaria, el sábado 31 de julio de 2021.

1.8 Llegada la fecha pactada para el recibo del inmueble, se evidenció que la inmobiliaria **NO** dio cumplimiento a la condición acordada por las partes de adecuación física del inmueble arrendado. Y en razón a que, como se expresó, **no** se contaba con un lugar diferente para la disposición final del mobiliario y la habitabilidad, se procedió a recibir el inmueble en el estado que se encontraba, manifestando de manera clara a la inmobiliaria, que debía cumplir con lo prometido, so pena de la terminación anticipada del contrato.

1.9 A pesar de ser claro para la parte arrendataria que las inconformidades fueron expresadas para ser anotadas en el acta de entrega e inventario, la inmobiliaria nunca allegó la copia que manifestó remitiría vía electrónica, menos anexo al contrato, como se precisó en clausula precedente, el **inventario que debería hacer parte del mismo.**

1.10 Desde antes de entrega del inmueble, hasta el día quince (15) de octubre de 2021, la parte arrendataria, mediante distintos medios de comunicación buscó que la inmobiliaria cumpliera con las obligaciones adquiridas desde un inicio, de reparación y adecuación del inmueble arrendado, y las que se fueron derivando, tal y como se relaciona a continuación:

FECHA	MEDIO	NOMBRE DE PERSONAL	SINTESIS DE LA RECLAMACIÓN
13/07/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial	Se realiza un acuerdo verbal previo a la firma del contrato.
14/07/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial	se realiza un acuerdo para la reparación de la fisura del muro principal del balcón, lo cual hace parte de la condición verbal acordada por las partes.
28/07/2021	Firma electronica contrato	Cristian asesor comercial	firma electrónica del contrato de arrendamiento, so pena del cumplimiento de la condición verbal acordada por las partes. Se firma a distancia partiendo del principio de la buena fe.
31/07/2021	Personal - fisico	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	se recibe el apartamento y se vislumbra inmediatamente que la condición de reparaciones en el inmueble para la firma del contrato no fueron resueltas. se declaran humedades identificadas en el inmueble, ante lo cual se fija como nueva condición el arreglo de las mismas.
05/08/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	comunicación extensa de la condición fijada precisando los detalles a reparar, notas de voz y evidencia fotográfica (sin respuesta ni reparación alguna)
10/08/2021	Llamada telefónica	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	comunicación vía telefónica con el Asesor del servicio, en esta llamada se comprometen a cumplir con la condición fijada en los días siguientes
24/08/2021	Llamada telefónica	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	comunicación vía telefónica con el Asesor del servicio, inconformidad por falta de atención y cumplimiento.
02/09/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	Se cumple un mes desde la toma del inmueble y se paga oportunamente el canon de arrendamiento. Se establece comunicación por medio de la cual se reitera la necesidad de cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del arrendador (inmobiliaria)
08/09/2021	Llamada telefónica	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	inconformidad por falta de atención y acción para dar cumplimiento a lo pactado. Reiteración de incumplimiento.
11/10/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	comunicación escrita con el asesor del servicio, 2 meses de la toma del inmueble, sin cumplimiento alguno de las condiciones acordadas por las partes.
11/10/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	Ante la reiteración de incumplimiento por parte de la inmobiliaria se solicita ser comunicados directamente con la gerencia de fonnegra Gerlein

12/10/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	Preaviso de ejecución de terminación unilateral del contrato de conformidad con lo pactado por las partes y con motivo del incumplimiento reiterado por el arrendador (inmobiliaria)
12/10/2021	Whatsapp	GERENCIA DE FONNEGRA GERLEIN - ERIKA ARIZA Cel: 3232907773	se entrega evidencia de conversación, material fotográfico y notas de voz del proceso de reclamación con el asesor del servicio
15/10/2021	Whatsapp	GERENCIA DE FONNEGRA GERLEIN - ERIKA ARIZA Cel: 3232907773	solicitando información de las reparaciones, en respuesta se cita lo siguiente " se está deliberando quién realizará las mejoras"
27/10/2021	Llamada telefónica	GERENCIA DE FONNEGRA GERLEIN - ERIKA ARIZA Cel: 3232907773	se notifica la entrega del inmueble por incumplimiento del contrato haciendo uso de la vía unilateral, se envía correo electrónico formal de contexto del proceso al edificio panorama.
28/10/2021	Personal - fisico	Edificio panorama	Se pone en conocimiento de la administración de la situación, la cual otorga autorización para el retiro de los muebles y entrega del apartamento. Las llaves del inmueble se dejan en la porteria y ello es comunicado a la inmobiliaria.

1.11 Conforme al cuadro precedente, el aparte "nombre del personal "es el autorizado por el arrendador y en especial conforme a lo expuesto en la cláusula vigésima octava del contrato de arrendamiento y cuyo nombre fue CHRISTIAN BENITEZ asesor comercial con quien se tramitó el arrendamiento del inmueble

1.12 La señora Erika Tatiana Ariza, referida en el cuadro precedente, era la gerente de cuenta de FONNEGRA GERLEIN INMOBILIARIA.; a quien se le manifestó de manera inequívoca el 27 de octubre del año 2021, que se procedía a entregar el inmueble por incumplimiento del contrato y se terminaría el contrato de manera unilateral, quien además de presentar excusas por la falta de cumplimiento, manifestó que procedía a notificar al propietario de la terminación unilateral del contrato, conducta que al parecer no realizó.

1.13 El 28 de octubre del año 2021, se dejaron las llaves en administración del edificio, previa información a la inmobiliaria, solicitándose en la misma fecha autorización a la administración del edificio para la movilización de los muebles del apartamento, con destino a otro dentro del mismo edificio y quedando a la espera para la entrega del inmueble arrendado.

1.14 Por el contrario, DE MALA FE, se emitió por la inmobiliaria la facturación del canon de arrendamiento del mes de noviembre, a sabiendas de la desocupación del inmueble desde el 28 de octubre del año 2021.

1.15 La ARRENDATARIA y su familia, cumplió con el pago de los cánones de arrendamiento durante el periodo que ocuparon el inmueble, además del pago de los servicios públicos y demás cargas de la administración.

1.16 La única conducta evidenciada por la inmobiliaria sustitutiva de recibir el inmueble, fue seguir emitiendo facturas de cobro del canon de arrendamiento durante los meses siguientes y cobradas a través de una empresa de seguros, que extrañamente no se

encuentra ejecutando el cobro de lo supuestamente cancelado a su entidad asegurada la inmobiliaria FONNEGRA GERLEIN.

Como se demuestra, conforme a las cláusulas contractuales, consecuente con la destinación del inmueble arrendado, clausula segunda, y clausula décimo tercera, la arrendataria recibió el inmueble para tales efectos y en las condiciones definidas en el acuerdo verbal, y en el inventario que se suscribió con el contrato, y que extrañamente no se presentó con la demanda, como tampoco fue entregado en copia a la arrendataria.

En cumplimiento de las obligaciones en cabeza del arrendatario, según el contrato, ésta cumplió con lo dispuesto en la cláusula decimo catorce, parágrafo, evidenciando al arrendador desde antes de recibir el inmueble, desde el momento de recibir el inmueble, y con posterioridad de recibido, las condiciones de inhabitabilidad en que se encontraba sin que hasta la fecha de desocupación y manifestación de entrega, las hubiesen subsanado como era su obligación al tenor de la misma clausula catorce, parágrafo y la ley.

Informaciones de y requerimientos formulados al ARRENDDOR, en iguales términos y condiciones expuestos en el contrato, clausula vigésima octava, esto es, el canal autorizado para tales efectos, como se demuestra con los medios de prueba que se aducen con este escrito de contestación de la demanda.

Cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, que igualmente se cumplieron en relación con los pagos de cánones de arrendamiento, administración y servicios públicos en los términos y condiciones definidas en la cláusula tercera del contrato, hasta la fecha en que se desocupó el inmueble y se dejó a disposición del ARRENDDOR, previa su información por los canales autorizados en el contrato para el efecto.

Resáltese que, conforme a lo expuesto, y solo después de transcurrido tres meses de ocupado el inmueble por el arrendatario en las condiciones expuestas, se conoció por éste, conforme a manifestación escrita del mismo a través de la señora ERIKA ARIZA, la voluntad del mismo de realizar las adecuaciones del inmueble.

Ahora, respecto a las obligaciones contractuales del arrendador, es evidente, igualmente, que no las cumplió.

Respecto a la cláusula primera del contrato de arrendamiento, esta es clara en precisar, que hace parte del contrato el acta de inventario, y como se ha indicado la misma no fue remitida con la firma del arrendador a la arrendataria, como tampoco la están presentando con esta demanda.

Conforme a la cláusula décimo cuarta, corresponde al arrendador ejecutar las reparaciones necesarias no locativas, mismas que, además, no se generaron con la ejecución del contrato sino antes de su uso y goce por el arrendatario, y no obstante ello, NO LAS REPARÓ; como aparece acreditado con los medios de prueba aducidos con la contestación de esta demanda.

No obstante, lo expuesto en la cláusula décimo octava del contrato, y en razón a que el contrato se firmó virtualmente, y la entrega del inmueble se hizo lógicamente de manera física, en este momento se suscribió el acta de inventario por la arrendataria, y entregada al comisionado para la entrega del apartamento, sin que hasta la fecha de desocupación

del inmueble se hubiese entregado copia de dicho inventario, como tampoco, se itera, se anexo con la demanda.

Ahora vista la ley 820 de 2003, se tiene que igualmente el arrendador vulneró:

"ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:
1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.
Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.
4. ….

5….
***PARÁGRAFO.** El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento."*

Conforme a los hechos descritos que sustentan esta excepción, es evidente que el arrendador también incumplió la norma citada y transcrita, haciéndose acreedor además a la sanción aquí referida, ya que el mismo, no entregó el contrato con todos sus anexos, como ase anotó precedentemente.

Hechos y/o situaciones fácticas expuestas, todas demostrables y demostradas con los medios de prueba que se anexan con la contestación de la demanda.

Por lo expuesto, ruego del despacho se tenga probada la excepción propuesta de cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la arrendataria y el incumplimiento de las obligaciones contractuales y legales por parte del arrendador, y que como tal no puede dar lugar al cobro de las sumas mandadas a pagar a la arrendataria y a los fiadores demandados, condenándose en costas y agencias en derecho al demandante, además de los perjuicios generados a éstos, en razón de las medidas cautelares solicitadas, decretadas y practicadas, y que de no poderse demostrar en este proceso, y definirse su monto, se ordene que se liquiden a través del incidente correspondiente.

2.- COBRO DE LO NO DEBIDO.

Consecuente con la excepción anterior, en el mismo sentido, no puede cobrarse lo que no se debe; la arrendataria ocupó el inmueble durante los meses de agosto, septiembre y octubre del año 2021, y como el mismo arrendador lo acepta expresa y tácitamente, aquella, canceló los valores debidos por concepto de cánones de arrendamiento, administración y servicios públicos, ya que el inmueble fue puesto a disposición del arrendador por imposibilidad física de uso desde la fecha de entrega y durante los meses que estuvo ocupado, además por el estado de insalubridad que generaba las humedades, que no se podía cerrar las ventanas del balcón y la puerta de acceso.

Dígase igualmente, que, supuestamente, los valores dejados de cancelar por la arrendataria durante los meses precedentes a la presentación de la demanda, fueron cancelados por la compañía de seguro ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A, empresa que, sin mediar actuación o requerimiento previo frente a mi representada y demás coarrendatarios, SUPUESTAMENTE pagó dicho "SINIESTRO".

Empresa de seguros, que igualmente amenazó, intimidó a mi representada y su familia, de ser reportados ante las centrales de riesgo, conducta que, llevó a cabo, generando graves perjuicios a mi representado MH QUIMICA S.A.S.

Empresa de seguros ante quien remitió el ejecutante el contrato de arrendamiento aducido en este proceso como título ejecutivo para que sean cobrado, los cánones de arrendamiento por esta entidad, ante la manifestación que la misma había cancelado o iba cancelar los cánones de arrendamiento debidos.

Empresa de seguros, que por intermedio de la empresa central de arrendamientos requirió el pago de los cánones de arrendamiento a la arrendataria en cobro extrajudicial.
Empresa de seguros que igualmente informó a los ejecutantes que los reportaría ante las centrales de riesgo por el no pago de los cánones de arrendamiento.

Empresa de seguros ante quien la ejecutada, por mi intermedio, objetó el cobro que realizaba.

Empresa de seguros que requirió a la ejecutada por mi intermedio, para que presentará los documentos que demostraban el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendador.

Es el interrogante que nos asiste, y que traslado al despacho, si en razón del contrato de seguros que supuestamente el ejecutante celebró con la compañía de seguros en referencia, cubrió los eventos constitutivos de riesgo por no pago de los cánones de arriendo, y demás emolumentos; y ésta ejecutó actos de cobro a mi representada y demás fiadores por el pago que hizo al beneficiario del riesgo asegurado, por qué dicho beneficiario aparece ahora cobrando los mismos cánones y demás emolumentos y clausula penal.?

Hechos y/o situaciones fácticas expuestas, todas demostrables y demostradas con los medios de prueba que se anexan con la contestación de la demanda.

Por lo expuesto, ruego del despacho se tenga probada la excepción propuesta de COBRO DE LO NO DEBIDO y que como tal no puede dar lugar al cobro de las sumas mandadas a pagar a la arrendataria y a los fiadores demandados, condenándose en costas y agencias en derecho al demandante, además de los perjuicios generados a éstos, en razón de las medidas cautelares solicitadas, decretadas y practicadas, y que de no poderse demostrar en este proceso, y definirse su monto, se ordene que se liquiden a través del incidente correspondiente.

3.-TEMERIDAD Y MALA FE POR PARTE DEL ARRENDADOR ACCIONANTE.

Conforme lo dispuesto en los artículos, 78 y 79 del Código General del proceso es deber de las partes y sus apoderados proceder con buena fe en todos sus actos, obrar sin temeridad, presumiéndose la mala fe y temeridad cuando se alega hechos contrarios a la realidad.

En el caso que nos ocupa se afirma en los hechos de la demanda:

" SEXTO**. -** El arrendatario aun ocupa el inmueble."

Tal y como se respondió a los hechos de la demanda, este se negó, por ser contrario a la verdad.

La demanda al parecer fue presentada desde el mes de mayo del año 2022.

La familia de la arrendataria que vivía en el inmueble ubicado en la CALLE 31 NO. 13A–51 TORRE 1 APTO 2009, DEL PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H de la ciudad de Bogotá D.C; **desde el 1 de noviembre del año 2021 y hasta le fecha de presentación de esta demanda**, reside y ocupa a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la CALLE 31 NO. 13A–51 TORRE 1 APTO 1402, edificio panorama DEL PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H de la ciudad de Bogotá D.C Cuyo arrendador es GUIA GARCIA BIENES RAICES SAS, y arrendataria LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO y deudores solidarios, MH QUIMICA SAS, y JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO.

Situación que sin ninguna otra consideración diferente del medio probatorio que lo demuestra, corrobora la temeridad y mala fe de la ejecutante al hacer tal manifestación dentro de los hechos de la demanda, como igual se demuestra con los demás medios de prueba que se anexan a la contestación de la demanda.

Mala fe en el ejercicio de la acción ejecutiva, que también la configura el hecho ya enunciado, que la ahora ejecutante, recibió de la empresa de seguros ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A el pago del supuesto siniestro generado por el no pago de los cánones de arrendamiento de los ahora ejecutados y que conforme a la naturaleza de los contratos de seguros, si la aseguradora reconoce el siniestro como al parecer ocurrió en razón de la conducta de dicha compañía frente ahora los ejecutados, ésta se subroga en el cobro de los supuestos dineros debidos.

Mala fe del arrendador, cuando no obstante preverlo el contrato de arrendamiento en su cláusula veintitrés:

***"VIGÉSIMA TERCERA**: **POSESIÓN DEL INMUEBLE**: Al suscribir éste 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 o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario."*

Sin que el inmueble dejado a disposición del arrendador, fuere a presentar deterioro, ya que por esta razón fue desocupado, o desmantelamiento, ya que la familia de la arrendataria continuo dentro de la misma torre de apartamentos, esperando que el arrendador acudiera para su entrega, y estuvo desocupado por más de un mes, inmediatamente no acudieron a tomar posesión de éste como se los permitía esta cláusula contractual.

Mala fe del Arrendador, cuando conocedor de las causas que llevaron al arrendatario a dejar a su disposición el inmueble arrendado, según las comunicaciones del 27 y 28 de

octubre del año 2021, a la señora ERIKA ARIZA, optan por seguir emitiendo las facturas de cobro del canon de arrendamiento, y su cobró por intermedio de un subrogatario que ya había pagado éstos, y como la arrendadora objeta, se opone y denuncia la irregular conducta, ahora optan por esta vía en actuaciones temerarias y de mala fe.

Por lo expuesto, ruego del despacho se tenga probada la excepción propuesta de TEMERIDAD Y MALA FE, y que como tal no puede dar lugar al cobro de las sumas mandadas a pagar a la arrendataria y a los fiadores demandados, condenándose en costas y agencias en derecho al demandante, además de los perjuicios generados a éstos, en razón de las medidas cautelares solicitadas, decretadas y practicadas, y que de no poderse demostrar en este proceso, y definirse su monto, se ordene que se liquiden a través del incidente correspondiente.

Y complementariamente se dé cumplimiento a lo dispuesto en los articulo 80 y 81 del Código General del Proceso, declarando la responsabilidad patrimonial de la ejecutante.

4.- BUENA FE POR PARTE DEL ARRENDATARIO ACCIONADO

Esta caracterizó toda la actuación de la arrendataria, tanto en la etapa previa y coetánea en la actividad contractual en comento, como en su etapa de ejecución, en las tres referidas, actuó como tal, misma que se hacía más evidente ante la forma como se celebró el contrato de arrendamiento con firma virtual, en la necesidad inmediata de la arrendataria para ocupar el inmueble ya que, no obstante evidenciar el estado no óptimo para ocupar el inmueble se vio obligada a ello, en razón de su traslado desde la ciudad de Armenia, y que además, la obligaba a desocupar el vehículo en que movilizaba su menaje. Estado de necesidad que además utilizó el arrendador para no entregar firmado en el momento de recibirse el inmueble el documento contentivo del inventario, y donde ésta dejo expresas las condiciones en que lo recibía.

Buena fe evidenciada en la ejecución del contrato durante los tres meses ya referidos, y que no obstante el incumplimiento del arrendador en adecuar el inmueble en condiciones de habitabilidad, la arrendadora cumplió con sus obligaciones contractuales integralmente.

Buena fe contractual que deviene del mandato constitucional, articulo 83, respecto a la forma de actuar de los particulares y de la civil referida en el artículo 769 de dicha codificación.

Por lo expuesto, ruego del despacho se tenga probada la excepción propuesta de BUENA FE, y que como tal no puede dar lugar al cobro de las sumas mandadas a pagar a la arrendataria y a los fiadores demandados, condenándose en costas y agencias en derecho al demandante, además de los perjuicios generados a éstos, en razón de las medidas cautelares solicitadas, decretadas y practicadas, y que de no poderse demostrar en este proceso, y definirse su monto, se ordene que se liquiden a través del incidente correspondiente.

5.-IMPROCEDENCIA DE LA INVOCACION DE LA CLAUSULA PENAL POR EL ARRENDADOR ACCIONANTE.

Consecuente con el cumplimiento que se demostrará de las obligaciones contractuales de la arrendataria, no podrá dar lugar al cobro de dicha cláusula por sustracción de las situaciones fácticas que la generan. Por el contrario, la misma efectivamente se generó

para ser efectiva por la parte arrendataria, ya que en forma consecutiva desde la etapa previa, coetánea y ejecutiva del contrato la conducta del arrendador fue de incumplimiento.

Por lo expuesto, ruego del despacho se tenga probada la excepción propuesta, y que como tal no puede dar lugar al cobro de las sumas mandadas a pagar a la arrendataria y a los fiadores demandados, condenándose en costas y agencias en derecho al demandante, además de los perjuicios generados a éstos, en razón de las medidas cautelares solicitadas, decretadas y practicadas, y que de no poderse demostrar en este proceso, y definirse su monto, se ordene que se liquiden a través del incidente correspondiente.

6.- EXCEPCIÓN GENÉRICA DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Ruego del despacho, de hallarse probado hechos constitutivos de alguna excepción no enlistada en las precedentemente expuestas y sustentadas, se reconozca oficiosamente, con la excepción de referida en la norma citada.

FUNDAMENTOS EN DERECHO

Artículos 96, ,198 del C.G.P., ley 820 de 2003, y demás normas que sean concordantes con el caso.

El mal estado y deterioro de un inmueble arrendado es una situación que afecta al arrendatario, y sobre tal situación se debe considerar:

- El buen estado el inmueble arrendado.
- Obligación del arrendador de conservar en buen estado el inmueble.
- Lo que diga el contrato sobre el mal estado del inmueble.
- Terminación del contrato de arrendamiento por mal estado del inmueble.
- Qué hacer si el arrendador no arregla desperfectos.

Sobre el buen estado del inmueble arrendado.

En el contrato de arrendamiento, el arrendatario paga un canon de arrendamiento al arrendador para poder vivir en la casa, es decir, gozar el inmueble arrendado.

Esto significa que el inmueble arrendado debe estar en condiciones de ser habitado o utilizado, y así debe mantenerse por el tiempo que dure el contrato de arrendamiento.

En consecuencia, si el arrendador no arregla los desperfectos o daños que sufra la casa o apartamento, está incumpliendo el contrato, lo que habilita al arrendatario a exigir el arreglo o incluso a terminar el contrato.

Esto fue lo que se demostró en las excepciones propuestas dentro del caso que nos ocupa, y como tal, no es posible que se pretenda, con las irregularidades e incumplimientos observados que se esté activando el ejercicio de la jurisdicción para que en prevalencia de las formas sobre lo sustancial cobrar lo no debido.
Sobre la obligación del arrendador de conservar en buen estado el inmueble arrendado.

Quien paga un arriendo para utilizar un inmueble espera poderle sacar el máximo

provecho, y ello no es posible si el inmueble está en mal estado, por lo que la ley ha impuesto al arrendador la obligación de entregar en buen estado el inmueble arrendado, y conservarlo en ese buen estado mientras dure el contrato de arrendamiento.

El artículo 1985 del código civil señala respecto a la obligación y responsabilidad del arrendado frente el estado de los inmuebles arrendados:

«La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

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

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.»

En principio, el arrendador tiene la obligación de conservar el buen estado del inmueble de tal forma que permita ser utilizado en condiciones normales y sin perturbaciones.

La obligación del arrendador de mantener el buen estado del inmueble aplica en todo tipo de inmuebles o cosas arrendadas, y también lo es en el arrendamiento de vivienda urbana, como lo señala el artículo 8 de la ley 820 de 2003 en sus numerales 1 y 2.

En el caso que nos ocupa, se ha demostrado en exceso, con aceptación expresa del arrendador, que el inmueble se encontraba desde antes de ser entregado al arrendatario en condiciones que llevaron a que se comprometiera a repararlas, y que en espera de tres meses de ocupado por NECESIDAD MANIFIESTA, no lo hicieron, expresando si, la voluntad de hacerlo cuando el arrendatario ya había conseguido otro inmueble en el mismo edificio de apartamentos donde residía; esto es, ni entregó el arrendador el inmueble en buen estado, ni lo mantuvo en buen estado no obstante su compromiso y obligación conforme a las normas citadas; por ello, igualmente, no es razonable, menos concebible en personas de mediana compresión que se acuda a la jurisdicción para hacer las peticiones vistas en la demanda, por demás edificadas en manifestaciones contrarias a la verdad, y creyendo aún, que por actuar de buena fe, como lo hizo la parte ejecutada al recibir un apartamento en mal estado y ocuparlo por necesidad, también entrarían a cancelar inmediatamente los valores cobrados primero, a través de una compañía de seguros, y que frente a las razones expuestas frente a ésta, la misma no obstante la manifestación que había cancelado el supuesto siniestro, no ejerce ninguna acción como era su deber; y por el contrario, la arrendara vuelve y asume sin ninguna justificación la acción de cobro frente a los ejecutados, razón demás, como se expuso en las excepciones propuestas.

Sobre lo que dice el contrato de arrendamiento sobre el mal estado del inmueble y las obligaciones adquiridas por las partes.

El artículo 1985 del código civil señala que es obligación del arrendador conservar en buen estado el inmueble, pero también dice que:

«Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.»

Es decir, que la partes pueden cambiar esa responsabilidad en el contrato de arrendamiento, de modo que, si el arrendatario asumió la responsabilidad de conservar el buen estado del inmueble, no podrá reclamarle al arrendador por ello.

Recordemos que la ley de forma general dispone que al arrendador le corresponde hacer las reparaciones funcionales o de estructura, y al arrendatario le corresponde hacer las reparaciones locativas, pero esas obligaciones se pueden modificar contractualmente.

Por lo anterior, cada contrato de arrendamiento debe ser revisado individualmente para determinar la responsabilidad de cada quien en conservar el buen estado del inmueble.

En el caso que nos ocupa, efectivamente se hace referencia a estos tópicos, en el documento anexo titulado inventario, referido en las cláusulas del contrato como ya se indicó, se dejó constancia de la arrendataria de las múltiples reparaciones que requería el inmueble, sin que se asumiera la obligación por ésta, de repararlas, quedando la misma en cabeza del arrendador; solo ejecutadas en parte por el cónyuge de la arrendataria en la medida de sus capacidades, por la necesidad manifiesta de la ocupación del inmueble como se demostrará con su declaración rogada. Documento que las contiene que, como se ha venido repitiendo, NO FUE ENTREGADO A LA ARRENDATARIA, razón de estarse solicitando como medio documental probatorio en poder del arrendador que no anexó con la demanda.

Sobre la terminación del contrato de arrendamiento por el mal estado del inmueble.

El mal estado del inmueble arrendado es una causal para la terminación del contrato de arrendamiento según lo señala el artículo 1990 del código civil en su primer inciso:

"El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa."

Para que proceda la terminación del contrato de arrendamiento el mal estado debe ser tal que impida que el inmueble sea utilizado para su propósito en condiciones razonables.
Esa terminación por supuesto no tiene consecuencia para el arrendatario, en la medida en que no debe pagar penalizaciones ni los cánones de arrendamiento no causados, porque la terminación es culpa del arrendador, y es este quien en algunos casos tendrá que indemnizar al arrendatario.

El mal estado del inmueble como causal para terminar el contrato de arrendamiento debe mirarse en función de la responsabilidad de mantener en buen estado el inmueble, pues esta, se repite, en principio corresponde al arrendador, pero como ya lo vimos, esa responsabilidad puede ser modificada contractualmente, de modo que si es el arrendatario quien adquirió la responsabilidad de mantener en buen estado el inmueble, si no lo está es su culpa y por tanto no podrá terminar el contrato de arrendamiento alegando a su favor su propia culpa.

En el caso que nos ocupa, fue lo sucedido, ante el mal estado del inmueble, su no reparación, ocupado por el estado de necesidad en que se encontraba la arrendataria, con el menaje en un vehículo en plena vía pública en ciudad de Bogotá donde llegó desde la ciudad de Armenia, Quindío, un día sábado en la tarde; sin contar con otro sitio para

descargarlo, se vio obligada a su ocupación, a la espera de que hicieran los arreglos, mismos que solo, se itera, los iban a iniciar cuando manifestaron su decisión de terminar el contrato, según comunicación expresa al arrendador, y que ante su omisión de recibo formal, se deja a su disposición con las llaves en la administración del edificio de apartamentos, ya que en el contrato no se adquirió la obligación por la arrendataria de arreglar dicho inmueble.

Sobre la comunicación de terminación del contrato de arrendamiento, se incluyó la fecha, el nombre de los arrendatarios, dirigido al arrendador y/o propietario, los datos del inmueble, la razón y/o motivos explicita(s) de su terminación.

Por lo expuesto, conforme a que la única forma de terminar un contrato de arrendamiento sin pagar la multa es cuando se configure una causal legal y/o justificada, FUE LA RAZON PARA QUE NO SE REALIZARA EL PAGO A QUE SE CONMINÓ A MIS REPRESENTADOS A FAVOR DE UN ARRENDADOR INCUMPLIDO QUE ACTUA DE MALA FE Y CON TEMERIDAD, y se optara por EXCEPCIONAR DE FONDO COMO SE HIZO, por economía procesal, a sabiendas que se pudieron proponer excepciones previas y ejercer recurso de reposición sobre el mandamiento de pago.

MEDIOS DE PRUEBA:

DOCUMENTALES EN PODER DE LA PARTE EJECUTADA

Anexo 1 de fotos y chats cruzados entre e señor CRISTIAN BENITEZ, persona con la cual se realizó toda la actividad previa al contrato de arrendamiento, y el señor JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO desde sus teléfonos personales, medios fotográficos que demuestran el estado previo a la celebración del contrato, y las manifestaciones que se le hacían al citado señor, por parte de JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO en relación con el estado del inmueble y la conducta del arrendador para realizar las adecuaciones necesarias al citado inmueble.

Anexo 2 de fotos y chats cruzados entre e señor CRISTIAN BENITEZ, persona con la cual se realizó toda la actividad previa al contrato de arrendamiento, y el señor JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO desde sus teléfonos personales, medios fotográficos que demuestran el estado previo a la celebración del contrato, y las manifestaciones que se le hacían al citado señor, por parte de JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO en relación con el estado del inmueble y la conducta del arrendador para realizar las adecuaciones necesarias al citado inmueble.

Anexo 3 de fotos y chats cruzados entre e señor CRISTIAN BENITEZ, persona con la cual se realizó toda la actividad previa al contrato de arrendamiento, y el señor JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO desde sus teléfonos personales, medios fotográficos que demuestran el estado previo a la celebración del contrato, y las manifestaciones que se le hacían al citado señor, por parte de JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO en relación con el estado del inmueble y la conducta del arrendador para realizar las adecuaciones necesarias al citado inmueble.

Anexo 4 de correos de fecha, 28, 29 de octubre de 2021 y 2 de noviembre de 2021 cruzados entre la señora LUZ MELIDA CARRILLO, JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO con la señora ERIKA ARIZA persona autorizada por el arrendador, desde

sus correos personales y autorizados según el mismo contrato de arrendamiento, en donde la representante del arrendador, el 28 de octubre expresa la voluntad del arrendador de hacer las reparaciones solicitadas por los arrendatarios; el 29 de octubre, donde los arrendatarios expresan que la intención expresada de arreglo llega tarde, y que se encuentran esperándolos para entregar el apartamento; del 2 de noviembre, donde la señora representante del arrendador manifiesta que el arrendador ya está dispuesto a realizar los arreglos y que no aceptan la terminación del contrato bajo justa causa; y del 2 de noviembre, donde los arrendatarios iteran su decisión de terminación del contrato por no cumplimiento de las obligaciones por el arrendador, mismas que solo manifestaron su voluntad de cumplir noventa días después de su ejecución e informando que las llaves del apartamento se encuentran en la casilla de administración desde el 31 de octubre.

Anexo 5 de medios fotográficos sobre el estado en que se encontraba el apartamento en techos, paredes y baño.

Anexo 6 de recibos de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre y octubre de 2021.

Anexo 7 de iteración de terminación del contrato en forma unilateral y suscripción del acta de entrega dirigido por la arrendataria a la gerencia de Fonnegra Gerlein Inmobiliaria y propietario del inmueble.

Resumen de las últimas conversaciones según correos electrónicos autorizados, entre las partes contractuales respecto a los problemas de habitualidad del inmueble, y que el arrendador reconoce empezar a solucionar después de informarle la terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

Remisión de contrato de arrendamiento para firma virtual por FONNEGRA GERLEIN SAS, donde refieren documento anexo, que no fue remitido, menos entregado a la arrendataria. Contrato único de arrendamiento del inmueble ubicado en la CALLE 31 NO. 13A–51 TORRE 1 APTO 1402, edificio panorama DEL PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H de la ciudad de Bogotá D.C Cuyo arrendador es GUIA GARCIA BIENES RAICES SAS, y arrendataria LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO y deudores solidarios, MH QUIMICA SAS, y JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO *Medio probatorio que demuestra la fecha en que la arrendataria contrata y ocupa otro inmueble en la misma dirección donde se encuentra el de propiedad del ejecutante.*

Remisión del contrato de arrendamiento a la compañía de seguro por FONNEGRA GERLEIN SAS, por no pago de los arrendatarios.

Requerimiento extrajudicial, cuenta de cobro por pago de la compañía de seguros ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A. al arrendador de los cánones de arrendamiento debidos por la ejecutada durante los meses de noviembre y diciembre del año 2021.

Respuesta y requerimiento de la empresa cobradora en representación de ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A. a los arrendatarios ante observaciones presentadas por estos a dicha compañía el 4 de diciembre de 2021 por el requerimiento de cobro.

Copia de la notificación de reporte negativo ante las centrales de riesgo no 4704 por la central de arrendamientos en nombre de la compañía de seguros ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A

Copia del registro civil de Alejandro Gómez Carrillo, quien habitaba el inmueble con el cual se demuestra el parentesco con la arrendataria.

DOCUMENTALES EN PODER DEL EJECUTANTE

Se solicita se requiera a la parte ejecutante para que suministre copia del documento diligenciado y refrendado por las partes contractuales como anexo al contrato de arrendamiento de vivienda urbana 2039 referido en las clausulas primera y décimo octava del referido contrato, que no fue entregada a la arrendataria y no presentada, además, con la demanda.

TESTIMONIALES

DECLARACION DE PARTE

Solicito del despacho, citar y hacer comparecer al demandante señor CAMILO FONNEGRA TORRES y/o quien haga sus veces, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 79.786.851, con domicilio y residencia en la ciudad de **Bogotá D.C.,** con dirección electrónica **arriendos@fonnegragerlein.com** representante legal de la Sociedad Comercial **FONNEGRA GERLEIN S.A.S**, identificado con Nit No 860.040.099-1**,**quien se ubica en la dirección aportada en la demanda, para que absuelva el interrogatorio de parte que le formularé de manera verbal sobre los hechos que atañen al presente proceso. No obstante, lo anterior, me reservo la facultad de presentar interrogatorio por escrito con la antelación debida.

DECLARACION DE TERCEROS:

Solicito del despacho, citar y hacer comparecer a las siguientes personas, para que rindan testimonio sobre la respuesta a los hechos de la demanda, y en especial sobre los fundamentos de las pretensiones de mérito formuladas, en lo que tiene que ver con el estado en que se encontraba el inmueble en el momento de entregarse en arrendamiento, la suscripción del acta de inventario que debió anexarse al contrato de arrendamiento, las conversaciones vía telefónica y whatsapp y mensajes a sus correos electrónicos en relación con los requerimientos para adecuar y solucionar los problemas de habitabilidad del inmueble arrendado y la manifestación de terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

CHRISTIAN BENITEZ asesor comercial del arrendador con quien se inició el trámite del arrendamiento del inmueble. CEL: 3204749092. cristian@fonnegragerlein.com

ERIKA TATIANA ARIZA gerente de cuenta de FONNEGRA GERLEIN INMOBILIARIA. CEL: 3232907773. erika.ariza@fonnegragerlein.com, con quien igualmente se tramitó el arreglo y/o adecuación de inmueble para su habitabilidad y la terminación del contrato de arrendamiento.

Solicito del despacho, citar y hacer comparecer a las siguientes personas, para que rindan testimonio sobre la respuesta a los hechos de la demanda, y en especial sobre el estado en que se encontraba el apartamento arrendado en el momento de la entrega y con posterioridad a su recibo y sobre las diferentes oportunidades en que debieron facilitar el uso del baño al señor JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO, quien era la persona que vivió en el apartamento arrendado, por el pésimo estado de salubridad en que se

encontraba dicho inmueble y sobre los arreglos que le correspondió realizar al señor ELPIDIO DE JESUS GOMEZ DUQUE.

TALA PEDRAZA ARENAS, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la C.C. 1005260915; Cel: 3157685217, correo electrónico talapedrazarenas@gmail.com Y quien reside en el mismo edificio que ocupaba el hijo de la arrendataria.

GABRIELA BERRÍO MEEK, identificada con la c.c. 1004960967, cel 3104579214, correo electrónico gabrielaberriomeek2002@gmail.com y quien reside en la Calle 19 #2a-10 de la ciudad de Bogotá.

JUAN SEBASTIÁN GÓMEZ CARRILLO, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá identificado con la c.c. 1094917237, Cel: 3125147868, correo electrónico sebastiangomez010191@hotmail.com

ELPIDIO DE JESUS GOMEZ DUQUE, identificado con la c.c. 7542884, residente en la ciudad de Armenia, Quindío en la carrera 10-11 Norte apartamento 15-02, la castellana, correo, curticueroscalarca@yahoo.es, móvil 3137167144

NOTIFICACIONES

Al demandante y su apoderado a la dirección aportada con la demanda.

Las de los ejecutados, en la dirección y correos electrónicos referidos en la demanda.

Las personales las recibiré en mi oficina ubicada en la calle 19 número 14.17 oficinas 702-3 de la Armenia, Quindío, roarestrepoabogados@hotmail.com

Del despacho,

Cordialmente,

_____

GUILLERMO ANTONIO ROA RESTREPO
C.C No. 4.406.625 de Circasia Quindío
T. P No. 70.960 del C.S. de la J.

Firmado con AutenTIC Sign. Documento No. c24f412d-0fae-4448-9b3e-22592c4e346d

GUIA GARCIA
BIENES RAICES

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA

Bogotá, 27 de octubre de 2021

ARRENDADORES:	**GUIA GARCIA BIENES RAICES S.A.S.** **NIT. 900.615.438 – 7**
ARRENDATARIO (S):	**LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO** **C.C. No. 41.908.311 DE ARMENIA**
DEUDOR (ES) SOLIDARIO (S):	**MH QUIMICA S.A.S** **NIT. No. 900.726.004-0** **Representante legal** **MARIO HERNAN GUAYDIA REYES** **C.C. No. 7.542.684 DE ARMENIA** **JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO** **C.C. No. 1.094.917.237 DE ARMENIA**
INICIACION:	**1 DE NOVIEMBRE DE 2021**
VENCIMIENTO:	**31 DE OCTUBRE DE 2022**

Matrícula de Arrendador número: 20130110, otorgada, y sometido al control de la subsecretaria de inspección, vigilancia y control de vivienda de la secretaria Distrital de Hábitat;

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO: Mediante el presente contrato EL ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el goce del inmueble que más adelante se identifica, obligándose este a pagar a aquel una renta de arrendamiento y a destinarlo exclusivamente para VIVIENDA URBANA de él y su familia. El presente contrato se regirá en todas sus partes por las cláusulas, así como por los términos de la ley 820 de 2.003 y demás normas concordantes vigentes.

SEGUNDA: IDENTIFICACION DEL INMUEBLE: El presente contrato recae sobre el siguiente inmueble: Ubicado en la Calle 31 No. 13ª- 51 apto 1402 torre 1 Edificio PANORAMA de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá.

Firmado con AutenTIC Sign. Documento No. c24f412d-0fae-4448-9b3e-22592c4e346d

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor mensual de la renta por concepto del arrendamiento objeto de este contrato, es la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE, ($1.885.500.oo) más cuota de administración valor con descuento del 10% antes del 15 de cada mes de TRESCIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE, ($314.500), para un total de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE, ($2.200.000.oo) que el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR en su totalidad anticipadamente entre el primero (1) al cinco (5) días calendario de cada mes, a su orden en la cuenta de ahorros No. 007170522614 Banco Davivienda a nombre de G2G BIENES RAICES S.A.S. Nit. 900.615.438-7 **PARAGRAFO PRIMERO:** La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento, de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula, el ARRENDADOR, podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo cual el ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos en la Ley (Artículos 1594 y 2007 del Código Civil). **PARAGRAFO TERCERO:** En cualquier evento de mora o retardo en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR queda facultado para exigir de aquel el pago de los honorarios de abogados y demás gastos de cobranza judicial y/o extrajudicial. **PARAGRAFO CUARTO:** Según acuerdo entre las partes para efectos de la entrega inicial del inmueble, se hará el día 27 de octubre de 2021. ----------

CUARTA: SERVICIOS PUBLICOS: A partir del momento en que el inmueble arrendado sea utilizado por el ARRENDATARIO y hasta la fecha de su desocupación y entrega al ARRENDADOR serán de cargo del ARRENDATARIO el pago de los servicios públicos de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, RECOLECCION DE BASURAS, ENERGIA ELECTRICA, GAS. de acuerdo a la respectiva facturación. El ARRENDADOR se reserva el derecho de solicitar mensualmente al ARRENDATARIO los recibos con la constancia de pago de los mismos. **PARAGRAFO PRIMERO:** Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicios públicos anotados, serán tramitadas directamente por el ARRENDATARIO ante las respectivas empresas prestadoras del servicio. Cualquier otro servicio adicional como línea telefónica y televisión al que pretenda acceder el ARRENDATARIO, queda autorizado siempre y cuando queden bajo nombre y responsabilidad del ARRENDATARIO, estos servicios adicionales en el momento de la restitución del inmueble deben quedar cancelados y retirados por cuenta del ARENDATARIO. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si el ARRENDATARIO no paga oportunamente los servicios públicos antes señalados, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato, pudiendo el ARRENDADOR darlo por

Firmado con AutenTIC Sign. Documento No. c24f412d-0fae-4448-9b3e-22592c4e346d

terminado unilateralmente sin necesidad de los requerimientos privados y judiciales previstos en la Ley (Artículo 1594 y 2007 del Código Civil). **PARAGRAFO TERCERO:** En cualquier evento de mora o retardo en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR queda facultado para exigir de aquel el pago de los honorarios de abogado y demás gastos de cobranza judicial y/o extrajudicial. Igualmente, si como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspenden, retiran el contador o la línea telefónica, serán de cargo del ARRENDATARIO el pago de los intereses de mora, sanciones, y los gastos que demande su reconexión. **PARAGRAFO CUARTO:** En caso de acordarse la prestación de garantías o fianzas por parte del ARRENDATARIO, a favor de las entidades prestadoras de los servicios públicos antes indicados, con el fin de garantizar a cada una de ellas el pago de las facturas correspondientes, tal pacto se hará constar en escrito separado, con el lleno de los requisitos exigidos para tal efecto. **PARAGRAFO QUINTO:** EL ARRENDATARIO se compromete a presentar de forma trimestral en los meses de enero, abril, Julio y octubre en las oficinas del ARRENDADOR, los recibos por concepto de servicios públicos y de cuotas de administración (si hay lugar a ellas) del inmueble arrendado, debidamente cancelados y al día en el cumplimiento de esta obligación. **PARAGRAFO SEXTO:** No podrá el ARRENDATARIO instalar planes diferentes a los que se tiene con ninguna de las empresas que presten este servicio sin que haya sido solicitado por escrito y haya sido autorizado por el propietario del inmueble entregado en arrendamiento. Tampoco podrá el ARRENDATARIO realizar compras o adquirir productos como electrodomésticos, planes, seguros etc, a través del servicio de Energía (Codensa), sin previa autorización del ARRENDADOR.

QUINTA: CUOTAS DE ADIMINISTRACIÓN: Si el inmueble objeto de este contrato se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, el ARRENDATARIO se obliga a pagar un valor mensual por concepto de cuota de administración que se encuentre a la fecha de iniciación del presente contrato aprobada por la asamblea de copropietarios, esta es la suma de TRESCIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE, ($314.500) que el ARRENDATARIO deberá pagar anticipadamente dentro de los cinco (5) días calendario del mes **PARAGRAFO:** en caso de mora por cuenta del ARRENDATARIO deberá asumir el valor total de la administración sin descuento alguno, así como los reajustes e incrementos a su valor se harán anualmente una vez se renueve el contrato de arrendamiento. **PARAGRAFO UNO:** EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir y respetar cabalmente todas y cada una de las normas establecidas por el Reglamento de Propiedad Horizontal, para lo cual el ARRENDADOR hace entrega al ARRENDATARIO de una copia de la parte normativa del mismo, que el ARRENDATARIO declara recibido al momento de la firma de este contrato.

SEXTA: VIGENCIA: El término de duración de este contrato es de doce (12) meses contados a partir del día primero (1) de noviembre del año 2021.

Firmado con AutenTIC Sign. Documento No. c24f412d-0fae-4448-9b3e-22592c4e346d

SEPTIMA: PRORROGAS: Si a la fecha del vencimiento del termino inicial o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha del vencimiento, de su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término indicado en la cláusula anterior, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y el ARRENDATARIO se avenga a los reajustes autorizados por la ley.

OCTAVA: REAJUSTES DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: Una vez cumpla 12 meses de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) meses de ejecución del mismo, en sus prórrogas tácitas o expresas, el precio mensual del arrendamiento se reajustara en forma automática y sin requerimiento alguno por parte del ARRENDADOR, en un porcentaje igual al que certifique el DANE como incremento del Índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el respectivo reajuste del canon y administracion. **PARAGRAFO:** Las partes acuerdan que los incrementos una vez cumpla el año de renovación se hará de acuerdo al IPC en el canon de arrendamiento establecido como administración.

NOVENA: SOLIDARIDAD: Los derechos y obligaciones derivados del presente contrato son solidarias, tanto entre ARRENDADORES como entre ARRENDATARIOS y deudores solidarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los ARRENDADORES a todos o cualquiera de los ARRENDATARIOS o deudores solidarios, y viceversa. Los ARRENDADORES que no hayan demandado y los ARRENDATARIOS que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del Artículo 52 del C. de P.C.

DECIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. 1: Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. 2. Mantener en el inmueble los servicios, cosas o usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el bien convenido. 3. Suministrar copia del presente contrato al ARRENDATARIO y deudores solidarios, cuyas firmas sean originales, dentro de los diez (10) días siguientes a su celebración; so pena de hacerse acreedor a la sanción que, a petición de parte, imponga la autoridad competente, equivalente a una multa de tres (3) mensualidades de arrendamiento. 4. Entregar al ARRENDATARIO una copia de la parte normativa del régimen de propiedad Horizontal, cuando la vivienda se encuentra sometida a dicho régimen. 5. Las demás obligaciones consagradas para los ARRENDADORES en el capítulo III Titulo XXVI libro 4 del Código Civil.

DECIMO PRIMERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar

Firmado con AutenTIC Sign. Documento No. c24f412d-0fae-4448-9b3e-22592c4e346d

el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunales en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos y 5. Las demás obligaciones consagradas para los ARRENDATARIOS en el capítulo III Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

DECIMO SEGUNDA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: Las partes se obligan, en caso de terminación del contrato, a dar el correspondiente preaviso para la entrega a través del servicio postal autorizado y o por correo electrónico con tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga; subsistiendo durante dichas prórrogas todas las garantías compromisos y estipulaciones de este contrato.

DECIMO TERCERO: TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Las partes se obligan a dar por terminado el contrato de arrendamiento en la forma y términos provistos en el Artículo 21 siguientes de la Ley 820 de 2.003.

DECIMO CUARTA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en la fecha indicada en la cláusula sexta del mismo, en buen estado de servicio y presentación conforme al inventario que suscribe por separado y que considera incorporado a este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR salvo deterioro por el paso del tiempo y su uso legítimo. PARAGRAFO: No obstante, lo dispuesto en esta cláusula, el ARRENDATARIO está obligado a efectuar las reparaciones locativas para su conservación y cuidado conforme a los Artículos 2029 y 2030 del Código Civil. Las partes acuerdan un término correspondiente a los quince (15) primeros días de vigencia del presente contrato para verificar el funcionamiento de todos y cada uno de los elementos y servicios de la vivienda, debiéndose dentro del mismo término comunicar por escrito al ARRENDADOR las observaciones y deficiencias al respecto para que igualmente sean verificadas y corregidas, según se hayan hecho constar como observaciones dentro del inventario referido. Los daños al inmueble derivados del maltrato o descuido por parte del ARRENDATARIO, durante su tenencia, serán de su cargo y el ARRENDADOR estará facultado para hacerlos por su cuenta y posteriormente reclamar su valor al ARRENDATARIO.

DECIMO QUINTA: REPARACIONES Y MEJORAS: Las reparaciones, variaciones y reformas efectuadas por el ARRENDATARIO al inmueble, serán por cuenta de este, y requerirán previa autorización escrita del ARRENDADOR para desarrollarlas, entendiendo

Firmado con AutenTIC Sign. Documento No. c24f412d-0fae-4448-9b3e-22592c4e346d

que de cualquier forma aquellas accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó.

DECIMO SEXTA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del ARRENDADOR de cualquiera de las Cláusulas de este contrato se podrá pedir a la vez el pago y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Y El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las Cláusulas de este contrato, el retardo de una o más mensualidades y evidente incursión de la mora y/o FALTA DE PAGO, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por una suma equivalente al doble del precio mensual de la renta y al doble del valor de la cuota de administración que esté vigente en el momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de los demás derechos. PARAGRAFO El ARRENDADOR para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicialmente la entrega del inmueble. 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 y la indemnización de perjuicios, si es el caso. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena AL ARRENDATARIO y deudores solidarios. PARAGRAFO: Salvo en caso de fuerza mayor que el ARRENDATAIRIO, notifique al ARRENDADOR y que no supere los 30 días de mora o evidente incursión de mora.

DECIMA SEPTIMA: REQUERIMIENTOS: EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios que suscriben este contrato, renuncian expresamente a los requerimientos previstos en la Ley, especialmente a los contenidos en los Artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora, lo mismo que al derecho de retención que a cualquier título les confiera la Ley sobre el inmueble materia de este contrato.

DECIMA OCTAVA: SUBARRIENDO Y CESION: EL ARRENDATARIO no está facultado para ceder el arriendo ni subarrendar, a menos que medie autorización previa y escrita del ARRENDADOR. En caso de contravención, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble. EL ARRENDATARIO autoriza y acepta cualquier cesión que haga el ARRENDADOR del presente contrato, pero la misma no producirá efectos sino hasta cuando ésta se haya notificado al ARRENDATARIO y a sus deudores solidarios, mediante comunicación enviada por correo certificado. La notificación se entenderá surtida desde la fecha de envío de la citada comunicación.

DECIMO NOVENA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el ARRENDATARIO puede sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros ARRENDATARIOS de parte del mismo inmueble, o la culpa leve del ARRENDADOR o de otros ARRENDATARIOS o de sus empleados o dependientes, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. Serán de cargo del ARRENDATARIO las medidas, dirección y manejo tomados para la seguridad del bien.

Firmado con AutenTIC Sign. Documento No. c24f412d-0fae-4448-9b3e-22592c4e346d

VIGESIMA: EXIGIBILIDAD Y MERITO EJECUTIVO: Las obligaciones de pagar sumas en dineros a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en los códigos civil y de procedimientos civil. Respecto de las deudas a cargo del ARRENDATARIO por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar al ARRENDADOR podrá repetir lo pagado contra el ARRENDATARIO por la vía ejecutiva mediante presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente pagados, y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad de juramento de que dichas facturas fueron pagadas por él, la cual se entenderá prestado con la presentación de la demanda.

VIGESIMA PRIMERA: AUTORIZACION: EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios autorizan expresamente al ARRENDADOR, y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos la información relacionada o derivada de este contrato.

VIGESIMA SEGUNDA: DEUDORES SOLIDARIOS: Son deudores solidarios del presente contrato: HM QUIMICA SAS NIT No. 900.726.004-0, representante legal MARIO HERNAN GUAYDIA REYES identificado con Cédula de Ciudadanía No. 7.542.684. de Armenia y JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO identificado con Cedula de ciudadanía No. 1.094.917.237 de Armenia. Los suscritos, identificados anteriormente, nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el ARRENDATARIO indicado al inicio de este documento, 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 material del inmueble al ARRENDADOR. Responderemos por el cumplimiento y pago por concepto de: arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, gastos de cobranza, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el ARRENDADOR a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales; 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 el ARRENDATARIO y sus respectivos causa habitantes.

VIGESIMA TERCERA: RESTITUCION DEL INMUEBLE: Terminado el presente contrato, el ARRENDATARIO o deudor solidario facultado, deberá entregar el precitado inmueble al ARRENDADOR en forma personal o a quien este autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados, junto con el respectivo paz y salvo de la administración. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, el ARRENDATARIO garantizara su pago. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes al estipulado en la presente cláusula.

Firmado con AutenTIC Sign. Documento No. c24f412d-0fae-4448-9b3e-22592c4e346d

VIGESIMA CUARTA: ESPACIOS EN BLANCO: EL ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR para llenar en este documento los espacios en blanco, únicamente los relacionados con los linderos del inmueble. Los cuales se encuentran en la escritura 2501 del 27 de junio de 2016 APARTAMENTO NUMERO (1402), el cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL PANORAMA PROPIEDAD HORIZONTAL, localizado en la ciudad de Bogotá D.C. y distinguido en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C.,.
DESTINADO: Vivienda Familiar.
Para constancia se firma por las partes en Bogotá y ante notaria, en tres (3) originales que tienen el mismo valor jurídico para todos los efectos legales, el día veintisiete (27) del mes de octubre del año 2021.

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del Artículo 12 de la Ley 820 de 2.003, a continuación, y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.

ARRENDADOR:

_____

G2G BIENES RAICES S.A.S.
NIT. 900.615.438 – 7
REPRESENTANTE LEGAL
NYDIA JUDITH GARCIA PIRA
C.C. 52.302.058

EL (LOS) ARRENDATARIO (S):

_____

LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
C.C. No. 41.908.311 DE ARMENIA
Dirección Notificación: cra 10 #11 N 05 La castellana Armenia
Teléfono: 3137167145
Correo: proquimcalarca@yahoo.es

Firmado con AutenTIC Sign. Documento No. c24f412d-0fae-4448-9b3e-22592c4e346d

EL (LOS) DEUDOR (ES) SOLIDARIO (S)

_____

MH QUIMICA S.A.S
NIT. No. 900.726.004-0
Representante legal
MARIO HERNAN GUAYDIA REYES
C.C. No. 7.542.684 DE ARMENIA
Dirección Notificación: Calle 9 N #11-31 Armenia
Teléfono: 3148888361
Correo: mhquimicasas@outlook.com

_____

JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO
C.C. No. 1.094.917.237 DE ARMENIA
Dirección Notificación: Calle 31 No. 13 A 51 apto 1402 torre 1
Teléfono: 3125147868
Correo: sebastiangomez010191@hotmail.com

Hoja de firmas

Documento No.
c24f412d-0fae-4448-9b3e-22592c4e346d

Creado el:
26/10/2021 10:29 AM

Este documento es la representación de un documento original en formato electrónico. Para validar el estado actual del documento ingrese a: consulta.autenticsign.com/o escanee el código QR.

Este documento esta firmado electrónicamente, enmarcado en la **ley 527 de 1999 y decreto 2364 de 2012** de la normatividad colombiana, cumpliendo además con los estandares internacionales de firma.

9 Páginas

Nombre(s): Nydia Judith
Apellido(s): Garcia Pira
CC. 52302058
Firmó el: 26/10/2021 10:29 AM

Nombre(s): Luz Melida
Apellido(s): Carrillo Lozano
CC. 41908311
Firmó el: 26/10/2021 10:43 AM

Nombre(s): Mario Hernan
Apellido(s): Guaydia Reyes
CC. 7542684
Firmó el: 26/10/2021 10:57 AM

Nombre(s): Juan Sebastian
Apellido(s): Gomez Carrillo
CC. 1094917237
Firmó el: 26/10/2021 11:27 AM

Fw: INM 2039- CONTRATO ENVIADO A LA ASEGURADORA POR NO PAGO

Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>

Vie 2/06/2023 11:38 AM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>;sebastiangomez010191@hotmail.com <sebastiangomez010191@hotmail.com>

LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
Econ. Gerente PROQUIM
Telefax (576) 7313174
Cel. 313 716 7145
Calarcá Quindío Colombia
proquimcalarca@yahoo.es

----- Mensaje reenviado -----
De: Cartera Fonnegra Gerlein SAS <cartera@fonnegragerlein.com>
Para: "proquimcalarca@yahoo.es" <proquimcalarca@yahoo.es>
Enviado: martes, 7 de diciembre de 2021, 08:38:59 GMT-5
Asunto: INM 2039- CONTRATO ENVIADO A LA ASEGURADORA POR NO PAGO

Respetada Señora Luz

Reciba un cordial saludo.

Le recordamos muy gentilmente que tiene una cuenta pendiente con nosotros por valor de $3.883.428 correspondiente a los cánones de Arrendamiento de los meses de Noviembre y Diciembre , como a la fecha no presenta pago alguno, le informamos que el contrato se reportó a la Aseguradora.

--
Cordialmente,

FONNEGRA GERLEIN
INMOBILIARIA

Carol Arévalo
Tesorera

(57) 310 442 33 01
cartera@fonnegragerlein.com
fonnegragerlein.com
Carrera 4 Bis No. 58
Bogota Colombia

Fw: Unico requerimiento Extrajudicial contrato de arrendamiento No 4117246 Reclamacion 4704

Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>

Vie 2/06/2023 12:14 PM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>;sebastiangomez010191@hotmail.com <sebastiangomez010191@hotmail.com>

1 archivos adjuntos (12 KB)

Notificacion4704.PDF;

LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
Econ. Gerente PROQUIM
Telefax (576) 7313174
Cel. 313 716 7145
Calarcá Quindío Colombia
proquimcalarca@yahoo.es

----- Mensaje reenviado -----
De: Central de Arrendamientos <cmontoya@centralarriendos.com.co>
Para: LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO <PROQUIMCALARCA@YAHOO.ES>
Enviado: sábado, 4 de diciembre de 2021, 22:59:47 GMT-5
Asunto: Unico requerimiento Extrajudicial contrato de arrendamiento No 4117246 Reclamacion 4704

Bogotá DC; Diciembre 4 de 2021

Señor(a)
LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO
MH QUIMICA SAS

REF: REQUERIMIENTO DE PAGO EXTRAJUDICIAL No. **4704**
INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOLICITUD No. **4117246**
INMUEBLE ARRENDADO: **CALLE 31 NO. 13A-51 APTO 2009 IN 1**
ARRENDADOR: **FONNEGRA GERLEIN S A S**

Respetado(a) Señor(a)

En nuestra condición de abogados externos de la compañía aseguradora ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A, nos permitimos informarle que el arrendador de la referencia, nos reportó la MORA E INCUMPLIMIENTO de las obligaciones dinerarias convenidas en el contrato de arrendamiento.

Por lo anterior, si usted o los demas deudores solidarios estan interesados en cancelar sus obligaciones, sin necesidad de un proceso jurídico, los invitamos a que dentro de los (3) dias siguientes al recibo de esta comunicación, se contacte con nosotros al PBX 2134444 Ext. **141** y/o al correo electrónico **cmontoya@centralarriendos.com.co**

Su deuda a la fecha es la siguiente:

CONCEPTO	PERÍODO	VALORES
Canon Mes	2021/11	1,665,600.00
Administración	2021/11	334,700.00
Canon Mes	2021/12	1,665,600.00

CONCEPTO	PERÍODO	VALORES
Administración	2021/12	334,700.00
	Total Capital:	**4,000,600.00**
	Clausula Penal:	**3,330,600.00**
	Gastos de cobranzas (20%):	**800,120.00**
	IVA Gastos de cobranzas:	**0.00**
	SALDO TOTAL	**8,131,320.00**

SON: **OCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS** .

En razón a que la compañía aseguradora ya canceló al arrendador estos valores ó se encuentran en proceso para su pago, los pagos anteriormente relacionados **deberán ser cancelados exclusivamente en** CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS INVESTIGACIONES Y COBRANZAS a través de los siguientes medios:

1. **Link PSE:** https://www.avalpaycenter.com/wps/portal/portaldepagos/web/pagosaval/resultadobusqueda/realizar-pago?idConv=00012339&origen=buscar
2. **Bancolombia:** Cuenta de Ahorros # 66153336289 titular Central de Arrendamientos SAS Nit. 900184686-6
3. **Efectivo o cheque de gerencia** a nombre de Central de arrendamientos SAS con Nit 900184686-6 directamente en nuestras instalaciones Avenida Carrera 15 No 119 52 Oficina 503 en la ciudad de Bogotá.
4. **Baloto** Código del Convenio = 959595 - 12339, Número de Referencia = #cédula inquilino(a) *con un tope máximo de $700.000 por consignación

UNA VEZ EFECTÚE EL PAGO, DEBERÁ ENVIAR EL RESPECTIVO SOPORTE AL E-MAIL **cmontoya@centralarriendos.com.co**.

Recuerde que con su pago oportuno, evitará conceptos adicionales como, costas del proceso jurídico, reporte a todas a las aseguradoras de arriendos y centrales de riesgo.

Finalmente, **adjuntamos en archivo separado notificación previa de reporte negativo a centrales de riesgo** de conformidad con lo establecido en la ley 1266 de 2008.

Atentamente,

CAROLINA MONTOYA
Departamento Jurìdico
Teléfono: (571) 2134444 EXT. **141**
Avenida Carrera 15 No 119 52 oficina 503
Bogotá - Colombia
C.c. Expediente Zúrich Colombia seguros S.A.

AVISO LEGAL: Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos, exclusivamente a su destinatario pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de **Central de Arrendamientos SAS**. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y con el Decreto 1377 de 2013, el Titular presta su consentimiento para que sus datos, facilitados voluntariamente, pasen a formar parte de una base de datos, cuyo responsable es Central de Arrendamientos SAS, cuyas finalidades son la gestión Administrativa de la Entidad así como la gestión de carácter comercial y el envío de comunicaciones comerciales sobre nuestros productos y/o servicios. Puede usted ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a Central de Arrendamientos SAS a la dirección de correo electrónico datospersonales@centralarriendos.com indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediantar o mediante correo ordinario remitido a Carrera 15 No. 119-52 Oficina 203 - Bogotá D.C.

Fw: RESPUESTA OFICIO DICIEMBRE 4 DE 2021 sol. 4117246 reclamación

Luz Melida Carrillo <PROQUIMCALARCA@yahoo.es>
Vie 2/06/2023 12:03 PM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <RoaRestrepoAbogados@hotmail.com>

LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
Econ. Gerente PROQUIM
Telefax (576) 7313174
Cel. 313 716 7145
Calarcá Quindío Colombia
proquimcalarca@yahoo.es

----- Mensaje reenviado -----
De: Carolina Montoya <cmontoya@centralarriendos.com.co>
Para: GUILLEMO ROA <RoaRestrepoAbogados@hotmail.com>
CC: sebastiangomez010191@hotmail.com <sebastiangomez010191@hotmail.com>; LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO <PROQUIMCALARCA@yahoo.es>; MH QUIMICA SAS <mhquimicasas@outlook.com>
Enviado: miércoles, 15 de diciembre de 2021, 10:08:14 GMT-5
Asunto: Re: RESPUESTA OFICIO DICIEMBRE 4 DE 2021 sol. 4117246 reclamación

Cordial Saludo,

Agradecemos dar respuesta de fondo al requerimiento de pago remitido por esta firma, donde se informe a la misma a se refiere cuando nos indican "quien incumplió el contrato en referencia fue el arrendador" asi mismo agradecemos a llegar el cúmulo de medios de prueba que nos informan tienen en su poder de tal incumplimiento " (conversaciones telefónicas, documentos fotográficos, etc..),"

Lo anterior a fin de que nuestro comité juridico valide el proceso y pueda emitir una respuesta sobre el particular.

Adicional a lo anterior, agradecemos allegar poder otorgado por las partes para que esta firma pueda establecer contacto directo con el Sr. Guillermo Antonio Roa Restrepo.

OBSERVACIÓN: Para entregar documentos físicos podrá hacerlos llegar en sobre cerrado a la **CR 15 N° 119 - 48 LOCAL 104 - Edificio AV 15** (oficina exclusiva Radicación de documentos).

Sin otro particular me suscribo,

CAROLINA MONTOYA
Asistente Juridica
Avenida carrera 15 No. 119-52 Of. 503
Teléfono: (571) 2134444 EXT. 141
cmontoya@centralarriendos.com.co
Bogotá-Colombia
www.centraldearrendamientos.com.co

"Verdaderos Especialistas en Arrendamiento"

Recuerda: Sólo imprimir este mensaje si es necesario; en nosotros esta el cuidar el ambiente. Recicla y reduce el consumo de hojas.

El mar, 14 dic 2021 a la(s) 20:38, GUILLEMO ROA (RoaRestrepoAbogados@hotmail.com) escribió:

AVISO LEGAL: Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos, exclusivamente a su destinatario pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de **Central de Arrendamientos SAS**. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y con el Decreto 1377 de 2013, el Titular presta su consentimiento para que sus datos, facilitados voluntariamente, pasen a formar parte de una base de datos, cuyo responsable es Central de Arrendamientos SAS, cuyas finalidades son la gestión Administrativa de la Entidad así como la gestión de carácter comercial y el envío de comunicaciones comerciales sobre nuestros productos y/o servicios. Puede usted ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a Central de Arrendamientos SAS a la dirección de correo electrónico datospersonales@centralarriendos.com indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediantar o mediante correo ordinario remitido a Carrera 15 No. 119-52 Oficina 203 - Bogotá D.C.

Bogotá DC; Marzo 24 de 2022

Señores:
LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO
MH QUIMICA SAS

Ciudad

REF: NOTIFICACION DE REPORTE NEGATIVO A CENTRALES DE RIESGO No. 4704
INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No4117246
INMUEBLE: CALLE 31 NO. 13A-51 APTO 2009 IN 1
ARRENDADOR: FONNEGRA GERLEIN S A S

Respetados Señores:

Informamos que CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS INVESTIGACIONES Y COBRANZAS SAS en calidad de administradora de la MORA que usted presenta con el arrendador de la referencia, ante un eventual no pago de las obligaciones pendientes, deberá reportarlo a usted y a sus codeudores negativamente a la central de información crediticia CIFIN -TRANSUNION, únicamente por el capital debido, el cual asciende actualmente a una suma de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS (9,666,800.00).

El reporte se realizara si transcurridos 20 días calendario a partir de la recepción de la presente comunicación no se realiza el pago total de la obligación liquidada por nuestra entidad, de conformidad con lo establecido en la ley 1266 de 2008.

Por lo anterior, si usted o los demas deudores solidarios estan interesados en cancelar sus obligaciones, lo invitamos a que dentro de los (3) dias siguientes al recibo de esta comunicaciòn, se contacte con nosotros al PBX 2134444 Ext. 141 y/o al correo electronico cmontoya@centralarriendos.com.co

Recuerde que con su pago oportuno, evitara conceptos adicionales como, costas del proceso jurídico, reporte a todas las aseguradoras y centrales de riesgo.

Sin otro particular,

CAROLINA MONTOYA
Departamento jurídico
Tel: 213-4444 Ext 141
Avenida Carrera 15 No 119 52 oficina 503
Bogotá - Colombia

C.c. Expediente Zurich Seguros Colombia S.A.

Fw: Inm 2039, Calle 31 No. 13 A - 51 T. 1 Apto 2009

Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>

Vie 2/06/2023 11:52 AM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>;sebastiangomez010191@hotmail.com <sebastiangomez010191@hotmail.com>

LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
Econ. Gerente PROQUIM
Telefax (576) 7313174
Cel. 313 716 7145
Calarcá Quindío Colombia
proquimcalarca@yahoo.es

----- Mensaje reenviado -----
De: Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>
Para: Erika Tatiana Ariza Mosquera <erika.ariza@fonnegragerlein.com>
Enviado: viernes, 31 de diciembre de 2021, 09:01:05 GMT-5
Asunto: Re: Inm 2039, Calle 31 No. 13 A - 51 T. 1 Apto 2009

Buenos días, teniendo en cuenta cómo base esta comunicación, se les reitera que las llaves del apartamento en cuestión están en el casillero del mismo desde el día 31 de octubre.

LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
Econ. Gerente PROQUIM
Telefax (576) 7313174
Cel. 313 716 7145
Calarcá Quindío Colombia
proquimcalarca@yahoo.es

En martes, 2 de noviembre de 2021 23:02:40 GMT-5, Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es> escribió:

Señora Erika buenas noches,

Es evidente para nosotros que una respuesta como esta demuestra la falta de seriedad con la que han tomado nuestras notificaciones en cada etapa de este proceso.

1) las reclamaciones se realizaron desde el día en que se tomo el inmueble y durante las siguientes semanas a esta fecha se recalco sobre los detalles casi suplicándoles al respecto. El propietario del inmueble no se ha negado en ningún momento a realizar las reparaciones, pero despues de 90 días tampoco las realizo, siendo nuestra familia la directamente afectada por la situación.

2) Nuestra posición solo es tomada en cuenta DESPUES de que notificamos la devolución del inmueble, generando correos electrónicos de autorizaciones a solicitudes previas; esperamos que esto no se trate de una MALA FE.

3) Ustedes citan la HABITABILIDAD del inmueble, y que DESPUES de reparar el techo en cuestión se permitirá la "HABITABILIDAD DEL INMUEBLE", recordemos que este inmueble solo cuenta con un baño completo, el cual fue directamente afectado por las humedades serias y evidentes. El termino en cuestión es enmarcado por el disfrute de las partes fundamentales del bien inmueble de manera constante e ilimitada y en esta oportunidad varias de las reclamaciones ESTUVIERON enfocadas precisamente en este disfrute.

- ACCESO
- VENTANALES Y BALCON
- BAÑO Y DUCHA

4) Emisión de factura electrónica automática Lunes 1 de noviembre 2021 día FESTIVO después de ser notificada la devolución del inmueble; esperamos que esto no se trate de una MALA FE.

5) Al dia numero 90, dia en el que damos por terminado el contrato de manera unilateral por JUSTA CAUSA, no se realizo ninguna reforma a lo previsto.

Sugerimos terminar este proceso en los mejores términos, queremos aclarar que solo nos haremos cargo del pago de los servicios públicos hasta el día 31 de octubre del 2021 y que la factura emitida el lunes 1 de noviembre del 2021 no será cancelada bajo ninguna circunstancia, los invitamos a realizar la nota contable y cancelar la misma.

Desde el dia 31 de octubre las llaves del inmueble reposan en el casillero del mismo en la porteria del edificio, por favor acercarse por ellas y hacerse cargo.

LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
Econ. Gerente PROQUIM
Telefax (576) 7313174
Cel. 313 716 7145
Calarcá Quindío Colombia
proquimcalarca@yahoo.es

En martes, 2 de noviembre de 2021 16:48:50 GMT-5, Erika Tatiana Ariza Mosquera <erika.ariza@fonnegragerlein.com> escribió:

Buenas tardes Sra. Luz

Reciba un cordial saludo por parte del equipo de Fonnegra Gerlein, por medio de la presente nos permitimos informarles que entendemos claramente la situación presentada por ustedes y bajo todos los inconvenientes presentados, pero el propietario no se ha reusado o negado a realizar dichos arreglos, por ende no estaríamos hablando de una terminación de contrato de justa causa.

Claramente el inmueble presenta unos deterioros los cuales se solucionaran y que no impiden la habitabilidad del mismo, siendo esto así, no es posible aceptar la terminación de contrato a 31 de Octubre de 2021, amablemente solicitamos nos den autorización de ingresar a realizar las reparaciones ya autorizadas por el propietario.

De igual manera, el propietario del piso superior ya indicó que paró la filtración y solamente falta que ingrese a reparar el techo afectado, siendo esto así, se han solucionado temas que permiten la habitabilidad de este.

Quedamos atentos a sus comentarios

Cordialmente

El vie, 29 oct 2021 a las 13:35, Luz Melida Carrillo (<proquimcalarca@yahoo.es>) escribió:

> Buenas tardes señorita Erika Ariza y gerencia de Fonnegra Gerlein.
>
> Cordial saludo,
>
> Gracias por tu atención y disposición para realizar las mejoras sugeridas del apartamento que teníamos en calidad de arrendatarios, sin embargo y como te lo exprese vía telefónica, estas autorizaciones han llegado a destiempo.
>
> Como arrendatarios tenemos presente que teníamos unas obligaciones y asimismo teníamos unos derechos sobre lo contratado, nuestro compromiso fue cumplido cabalmente y cada uno de los 3 meses que estuvimos en calidad de arrendatarios pagamos de manera total y anticipada, de hecho propusimos adelantar dinero de los arrendamientos posteriores a la toma del inmueble para que todo lo que se pacto a la firma del contrato se hiciera rápido y bien.
>
> Teniendo en cuenta lo anterior y remitiéndonos al inicio del contrato, esperábamos que estas autorizaciones que llegan hoy, fuesen otorgadas hace 2 meses y medio. Lastimosamente despues de 90 días de residir en el inmueble no han solucionado nada hasta el momento.
>
> Hubiésemos deseado que tomaras el caso personalmente desde el principio, así con esto estoy seguro de que cada detalle estaría resuelto, sin embargo la información no fue entregada de manera oportuna y correcta,
>
> Es de tu conocimiento de que lo que se debe de hacer en el apartamento tomara mas de un par de días y que son varias las personas que deberán estar frecuentando el inmueble para poder dar solución a cada detalle, es por esto, que despues de 90 días de estar solicitando de manera constante dichas reparaciones, nosotros ya no estamos dispuestos a incomodarnos ni un solo día mas.

De manera muy respetuosa y como te lo exprese telefónicamente, entregamos el inmueble en mejores condiciones de las que fue entregado a nosotros, nos comprometemos a realizar los pagos de los servicios públicos hasta el día 31 de octubre y damos fe de que estamos a paz y salvo con Fonnegra Gerlein y con el edificio panorama.

En este momento el apartamento ya esta listo para ser de vuelto y estaremos a la espera de su comunicación para hacerlo formal, así con esto ustedes pueden organizar el inmueble y evitar una situación similar a la que estamos viviendo con los siguientes clientes.

Agradecemos toda su comprensión

Juan Sebastian Gomez Carrillo
cel: 3125147868

LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
Econ. Gerente PROQUIM
Telefax (576) 7313174
Cel. 313 716 7145
Calarcá Quindío Colombia
proquimcalarca@yahoo.es

En jueves, 28 de octubre de 2021 12:02:32 GMT-5, Erika Tatiana Ariza Mosquera <erika.ariza@fonnegragerlein.com> escribió:

Buenos dias Srs. arrendatarios

Reciban un cordial saludo, por medio de la presente me permito informarle que el propietario nos notifica que estará empezando las reparaciones pendientes el dia de mañana 29 de octubre con el fin de hacer cumplir el contrato de arrendamiento y la ejecución de estos, se estarán comunicando con usted para empezar con la ejecución de las reparaciones.

Quedamos atentos a sus comentarios

Cordialmente

--

Erika Ariza
Gerente de Cuenta

(57) 323 290 7773
erika.ariza@fonnegragerlein.com
fonnegragerlein.com
Carrera 4 Bis No. 58-60
Bogotá - Colombia

--

FONNEGRA GERLEIN
INMOBILIARIA

Erika Ariza
Gerente de Cuenta

(57) 323 290 7773
erika.ariza@fonnegragerlein.com
fonnegragerlein.com
Carrera 4 Bis No. 58-60
Bogotá - Colombia

AUTENTIC SIGN

CERTIFICADO DE FIRMA

AutenTIC Latam S.A.S. con **Nit. 901273383-5**, compañía con sede en Bogotá - Colombia, operador del servicio online **autenticsign.com**, conforme a lo establecido en las leyes por medio de las cuales se define y reglamenta el acceso y uso de la firma electrónica, certifica:

AUTENTICIDAD

LC

Luz Melida Carrillo Lozano
Id.: 41908311
Autenticado(a) con:
Código OTP

Correo:	proquimcalarca@yahoo.es
Teléfono:	3137167145
IP:	200.116.181.36

MG

Mario Hernan Guaydia Reyes
Id.: 7542684
Autenticado(a) con:
Código OTP

Correo:	mhquimicasas@outlook.com
Teléfono:	3148888361
IP:	200.116.181.36

JG

Juan Sebastian Gomez Carrillo
Id.: 1094917237
Autenticado(a) con:
Código OTP

Correo:	sebastiangomez010191@hotmail.com
Teléfono:	3125147868
IP:	191.156.53.157

NG

Nydia Judith Garcia Pira
Id.: 52302058
Autenticado(a) con:
Código OTP

Correo:	judith.g@guiagarciabienesraices.com
Teléfono:	3112195415
IP:	null

Nota: El campo método de autenticación, hace referecia al método utilizado por el firmante en la plataforma de AutenTIC Sign para validar su identidad.

INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO

No. del documento:
c24f412d-0fae-4448-9b3e-22592c4e346d

Estampa cronológica:

Luz Melida Carrillo Lozano	26/10/2021 10:43:17 UTC-5
Mario Hernan Guaydia Reyes	26/10/2021 10:57:35 UTC-5
Juan Sebastian Gomez Carrillo	26/10/2021 11:27:10 UTC-5
Nydia Judith Garcia Pira	26/10/2021 10:29:06 UTC-5

Función hash:
SHA-512

Hash del documento:
0f52d76f01d1b5fbcc5fd257576c3875d9ed5c309534ea95eadc893bfce154bfc7c2451079a82aeeea14ffe22c03c47028637bff2da7720574ffe219b988302d

La fecha y hora mencionadas se encuentran debidamente certificadas a través del servicio de estampado cronológico, sello de tiempo o fechado digital, el cual garantiza además, la integridad de la información durante su cliclo de vida y cuenta con las siguientes características:

- Cumple con el estándar internacional TSA (Time Stamp Authority).
- Utiliza la hora legal colombiana, del reloj atómico del Instituto Nacional de Metrología.
- La estampa certifica: tiempo (hh:mm:ss), fecha (dd/mm/aaaa) y se encuentra vinculada a una Firma Digital.
- Opera como mecanismo de control de la integridad de las transacciones durante todo su ciclo de vida.

DISPONIBILIDAD DEL DOCUMENTO

El documento puede ser consultado a través de su **número de identificación** y/o **código QR** en el portal de consulta: **consulta.autenticsign.com**.

Este certificado es expedido el día **26/10/2021** siendo las **11:27:31** horas, con el propósito de demostrar la existencia y autenticidad del documento enunciado anteriormente.

OTORGAMIENTO PODER

Mario Hernan Guaydia Reyes <mhquimicasas@outlook.com>

Sáb 3/06/2023 12:59 PM

Para:GUILLEMO ROA <RoaRestrepoAbogados@hotmail.com>

Señores
JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUENAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MULTIPLE)
E.S.D.

REFERENCIA:	Poder especial
DEMANDANTE:	Fonnegra Gerlein SAS
DEMANDADOS:	Luz Melida Carrillo Lozano, Juan Sebastián Gómez Carrillo y MH Química SAS.
PROCESO:	Ejecutivo Singular
RADICADO:	110014003066-2022-00563-00

MARIO HERNAN GUAYDIA REYES, identificado con la c.c. 7.542.684 domiciliado y residente en la ciudad de Calarcá, Quindío, representante legal de MH QUIMICA SAS, en mi calidad de demandado en el proceso de la referencia, manifiesto a Usted por medio del presente escrito, que confiero PODER ESPECIAL amplio y suficiente al abogado GUILLERMO ANTONIO ROA RESTREPO, identificado con la cédula de ciudadanía 4.406.625 expedida en Circasia Quindío, con tarjeta profesional 70.960 del CSJ, correo electrónico roarestrepoabogados@hotmail.com, para que acuda ante su despacho y me represente judicialmente dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda expresamente facultado conforme lo describe el artículo 77 del CGP y en especial para contestar la demanda, proponer excepciones, recibir, transigir conciliar, desistir, sustituir, reasumir el presente poder.

Mandato que se confiere en los términos y condiciones definidas en el Artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

Del despacho

MARIO HERNAN GUAYDIA REYES
C.c. 7.542.684
mhquimicasas@outlook.com

Mario Hernán Guaydía Reyes
MH Quimica SAS
Clariant- Stahl
Cel. 314 888 83 61
Zona Industrial La Maria Bodega 1B

otorgamiento poder para contestar demanda, radicado 110014003066-2022-00563-00

Juan Sebastian Gomez <sebastiangomez010191@hotmail.com>

Sáb 3/06/2023 12:19 PM

Para:Guillemo Roa <roarestrepoabogados@hotmail.com>

Señores
JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUENAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MULTIPLE)
E.S.D.

REFERENCIA: Poder especial.
DEMANDANTE: Fonnegra Gerlein SAS
DEMANDADOS: Luz Melida Carrillo Lozano- Juan Sebastián Gómez Carrillo- MH Química SAS.
PROCESO: Ejecutivo Singular
RADICADO: 110014003066-2022-00563-00

Juan Sebastián Gómez Carrillo, identificado con la c.c. 1.094.917.237 domiciliado y residente en la ciudad de Armenia, en mi calidad de demandado en el proceso de la referencia, manifiesto a Ud. por medio del presente escrito, que confiero PODER ESPECIAL amplio y suficiente al abogado GUILLERMO ANTONIO ROA RESTRESPO, identificado con la c.c. 4.406.625 expedida en Circasia Quindío, tarjeta profesional 70.960 del CSJ, correo electrónico roarestrepoabogados@hotmail.com, para que acuda ante su despacho y me represente judicialmente dentro del radicado de la referencia.

Mi apoderado queda expresamente facultado conforme lo describe el artículo 77 del CGP y en especial para contestar la demanda, recibir, transigir conciliar, desistir, sustituir, reasumir el presente poder.

Mandato que se confiere en los términos y condiciones definidas en la ley 2213 de 2022.

Del despacho

Juan Sebastián Gómez Carrillo
c.c. 1.094.917.237
sebastiangomez010191@hotmail.com

Acepto

GUILLERMO ANTONIO ROA RESTREPO
C.C. 4.406.625
T.P. 70.960 del C.S.J.

Sent from my iPhone

Otorgamiento poder especial para responder demanda, radicado: 110014003066-2022-00563-00 radicado

Luz Melida Carrillo <luzmelidacarrillo@hotmail.com>

Sáb 3/06/2023 10:57 AM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>

Señores
JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUENAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MULTIPLE)
E.S.D.

REFERENCIA:	Poder especial.
DEMANDANTE:	Fonnegra Gerlein SAS
DEMANDADOS:	Luz Melida Carrillo Lozano- Juan Sebastián Gómez Carrillo- MH Química SAS.
PROCESO:	Ejecutivo Singular
RADICADO:	110014003066-2022-00563-00

Luz Melida Carrillo Lozano, identificada con la c.c 41.908.311, domiciliada y residente en la ciudad de Armenia, Quindío; en mi calidad de demandada en el proceso de la referencia, manifiesto a Ud. por medio del presente escrito que confiero PODER ESPECIAL amplio y suficiente al abogado GUILLERMO ANTONIO ROA RESTRESPO, identificado con la c.c. 4.406.625 expedida en Circasia Quindío, tarjeta profesional 70.960 del CSJ, correo electrónico roarestrepoabogados@hotmail.com, para que acuda ante su despacho y me represente judicialmente dentro del radicado de la referencia.

Mi apoderado queda expresamente facultado conforme lo describe el artículo 77 del CGP y en especial para contestar la demanda, recibir, transigir conciliar, desistir, sustituir, reasumir el presente poder.

Mandato que se confiere en los términos y condiciones definidas en la ley 2213 de 2022.

Del despacho

Luz Melida Carrillo Lozano
C.c. 41.908.311
luzmelidacarrillo@hotmail.com

Acepto

GUILLERMO ANTONIO ROA RESTREPO
C.C. 4.406.625
T.P. 70.960 del C.S.J.

RV: FIRMA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - INMUEBLE 2039 - AutenTIC Sign

Luz Melida Carrillo <luzmelidacarrillo@hotmail.com>

Vie 2/06/2023 11:46 AM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>

De: AutenTIC Sign <info@autentic.com.co>
Enviado: miércoles, 28 de julio de 2021 12:04
Para: luzmelidacarrillo@hotmail.com <luzmelidacarrillo@hotmail.com>
Asunto: FIRMA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - INMUEBLE 2039 - AutenTIC Sign

Documentos pendientes de firma.

Hola **LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO**,
Silvana Gutiérrez Fonnegra de la empresa **Fonnegra Gerlein S.A.S.**, te ha enviado documentos para firmar. Para visualizar e iniciar el proceso de firma de los documentos, haz clic en el botón "Firmar documentos".
La fecha límite para firmar los documentos es: **N/A**.
Mensaje del remitente:
Le damos la bienvenida al Equipo FONNEGRA GERLEIN. Encontrará anexo el contrato de arrendamiento correspondiente al inmueble con código No. 2039, que incluye las condiciones previamente acordadas por las partes. Agradecemos seguir las instrucciones y el paso a paso que le brinda la plataforma AUTENTIC al momento de acceder a ella. Cualquier inquietud en relación con el documento enviado, puede darla a conocer al correo electrónico silvana.gutierrez@fonnegragerlein.com.

Firmar documentos

Para una mejor experiencia, te recomendamos abrir este link en el navegador Google Chrome.

AutenTIC soluciones tecnológicas y jurídicas S.A.S
Calle 98 # 11B - 48
Bogotá D.C. - Colombia

Parte 1) caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián Gómez

Juan Sebastian Gomez <sebastiangomez010191@hotmail.com>

Lun 29/05/2023 3:27 PM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>;curticueroscalarca@yahoo.es <curticueroscalarca@yahoo.es>;Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>

8 archivos adjuntos (4 MB)

AUDIO-2021-08-05-08-35-55.m4a; AUDIO-2021-08-05-08-38-09.m4a; AUDIO-2021-08-05-08-44-30.m4a; AUDIO-2021-08-05-08-45-18.m4a; VIDEO-2021-08-05-08-37-38.mp4; VIDEO-2021-08-05-08-40-10.mp4; VIDEO-2021-08-05-08-41-03.mp4; VIDEO-2021-08-05-08-44-20.mp4;

Begin forwarded message:

From: Juan Sebastian Gomez <sebastiangomez010191@hotmail.com>
Subject: Parte 1) caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián Gómez
Date: 6 December 2021, 3:36:02 PM GMT-5
To: "roarestrepoabogados@hotmail.com" <roarestrepoabogados@hotmail.com>

Buenas tardes don Guillermo,

Adjunto envío la primera reclamación con evidencia fotográfica y notas de voz expresando el descontento por el estado del inmueble.

05/08/2021

Conversación vía whatsapp con el señor Cristian Benítez, asesor comercial a cargo del inmueble.

Juan Sebastián Gómez Carrillo
Cel 3125147868

Get Outlook for iOS

Parte 2)caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián

Juan Sebastian Gomez <sebastiangomez010191@hotmail.com>

Lun 29/05/2023 3:27 PM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>;curticueroscalarca@yahoo.es <curticueroscalarca@yahoo.es>;Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>

4 archivos adjuntos (3 MB)

AUDIO-2021-08-05-09-00-30.m4a; AUDIO-2021-08-05-09-14-35.m4a; VIDEO-2021-08-05-08-53-05.mp4; VIDEO-2021-08-05-08-58-05.mp4;

Begin forwarded message:

From: Juan Sebastian Gomez <sebastiangomez010191@hotmail.com>
Subject: Parte 2)caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián
Date: 6 December 2021, 3:38:58 PM GMT-5
To: "roarestrepoabogados@hotmail.com" <roarestrepoabogados@hotmail.com>

Get Outlook for iOS

Parte 3)caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián

juan sebastian gomez carrillo <sebastiangomez010191@hotmail.com>

Lun 29/05/2023 3:29 PM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>;curticueroscalarca@yahoo.es <curticueroscalarca@yahoo.es>;Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>

Begin forwarded message:

From: Juan Sebastian Gomez <sebastiangomez010191@hotmail.com>
Subject: Parte 3)caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián
Date: 6 December 2021, 4:05:11 PM GMT-5
To: "roarestrepoabogados@hotmail.com" <roarestrepoabogados@hotmail.com>

Don Guillermo,

Adjunto los pantallazos que evidencian la conversación sostenida con la persona encargada del inmueble que teníamos en calidad de arrendatarios.

Asimismo, este fue el contexto que se le envío a la administración del edificio para poder movilizar las cosas.

Contexto:

En calidad de arrendatarios del apartamento 2009 de la Torre 1 y tomadores del inmueble desde el día
01/08/2021, nos sentimos molestos por la forma en la que como clientes estamos siendo tratados.

Sucedimos un contrato por el bien inmueble anteriormente citado, de manera directa entre la inmobiliaria Fonnegra Gerlin quienes son los administradores del mismo y la señora Luz Melida Carrillo, quien está identificada con cédula de ciudadanía 41908311 de armenia.

Las condiciones para aceptar los términos y realizar la firma del contrato con la inmobiliaria fueron las siguientes.

- pintura general del inmueble (paredes, techos, baños ETC)
- Reparación de la ventana corrediza del inmueble
- Cenefas
- Ajuste de sanitarios, llaves, tuberías, humedades y calentador.
- Black outs
- Cerradura puerta principal
- Detalles escaleras

Previo a la firma del contrato, fueron identificados en los puntos anteriores, detalles dentro de cada uno de estos.

Somos una familia de Armenia, el apartamento lo tomamos para mi hermano menor quien se encuentra en la universidad y para que él fuese el residente principal.

Para el momento de la firma del contrato nos encontrábamos fuera del país y supusimos que cada una de las observaciones iba a ser tenida en cuenta, organizando así de manera oportuna lo que no estaba bien.

Pensamos que cómo estábamos tratando con una inmobiliaria y como hicimos la solicitud de la mejora de las observaciones con un mes de anterioridad a la firma del contrato, exactamente en el momento en el que se negoció el bien, al momento de la firma todo iba a estar perfecto, no obstante no fue así.

Tuvimos que viajar para tomar el inmueble, por ende nos obligamos a recibirlo cómo estuviese, ya traimos nuestras pertenencias y optamos por volver nuevamente a hacer un acuerdo con la inmobiliaria Fonnegra Gerlein, de que todo lo que no se hizo se realizará.

A 3 meses de haber tomado el inmueble y con absolutamente toda la evidencia de las reclamaciones desde el primer momento que llegamos estás son las condiciones actuales del inmueble

- pintura general del inmueble (paredes, techos, baños ETC)

Nota : pintaron algunas paredes de manera irregular, no tocaron los techos ni tampoco el segundo piso, inclusive varios de los contratistas que han enviado solamente a cotizar, toman la pintura actual a manera de burla debido a la baja calidad del servicio que contrataron. Los contratistas que han enviado han venido de parte de la inmobiliaria y de parte del propietario

- Reparación de la ventana corrediza del inmueble

El ventanal sigue en la misma situación precaria en la que lo recibimos, no se puede abrir más de un 25 % y si por error se llegase a hacer, toca de manera manual destrabar la ventana y volverla a encarrilar, haciéndola incómoda, inservible para su fin y peligrosa

- Cenefas

Están despegadas en varios puntos del inmueble y no fueron reparadas hasta el momento

- Ajuste de sanitarios, llaves, tuberías, humedades y calentador.

Esta situación es muy grave e incómoda para el
Bienestar familiar, para la salud y para las fobias personales. Fuimos expresos en que necesitábamos que esto fuera organizado (cuando recibimos el inmueble mi señor padre tuvo que dedicar todo su sábado y todo su domingo a destapar los cifones, a cambiar llaves y duchas, reemplazar empaques y resanar lo necesario para hacer lo funcional y habitable) recordemos que viajamos de otro lugar y ya está era nuestro techo.

Actualmente el baño principal presenta una humedad muy seria, debido a las grandes filtraciones de agua desde el techo y paredes, arriba y detrás del espejo.

Mi hermano quien reside de manera permanente ha desarrollado una alergia debido al tema y ah optado por bañarse frecuentemente en otros lugares.

- Black outs

Instalaron los black outs y los dejaron cerrados, al día son 3 meses solicitando que los habrán y hasta el momento siguen cerrados.

- Cerradura puerta principal

Se comprometieron a entregarnos una puerta en la cual nosotros pudiésemos instalar una cerradura segura y hasta el momento seguimos con una puerta vulgarmente remendada

- Detalles escaleras

Se comprometieron a pintar la estructura metálica de las ecaleras y quitar el semeneto que salpica la
Base de estas, se comprometieron a utilizar un binner para restaurar la madera de estas y llevamos 3 meses esperándolos

De manera muy respetuosa desde el día en que llegamos hasta el momento hemos solicitado incansablemente todos estas reformas, las cuales repetimos fueron pactadas de manera verbal para realizar la firma del contrato

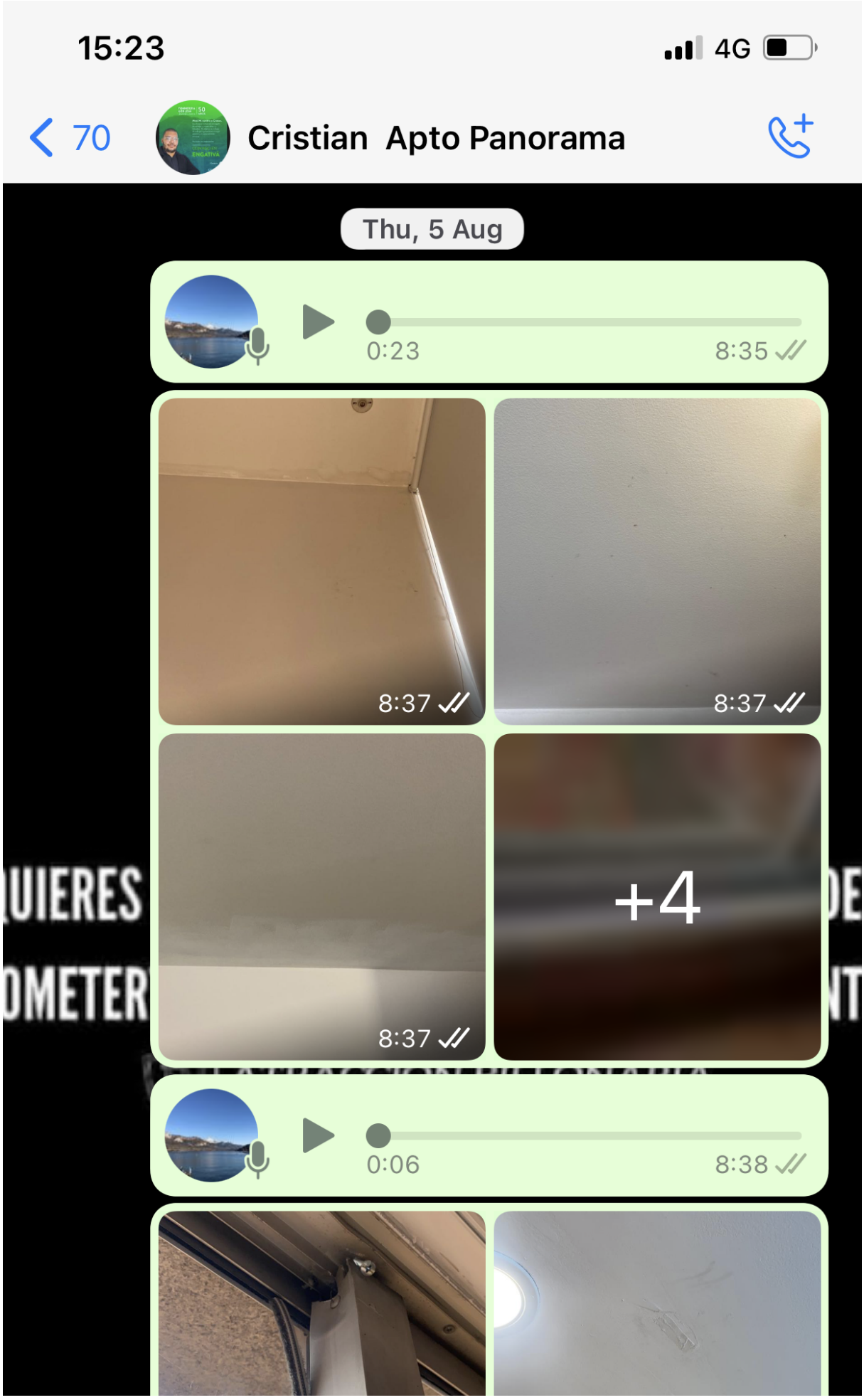
Desde el momento y con total puntualidad hemos pagado nuestro canon de arrendamiento el cual incluye la administración del mismo de manera anticipada.

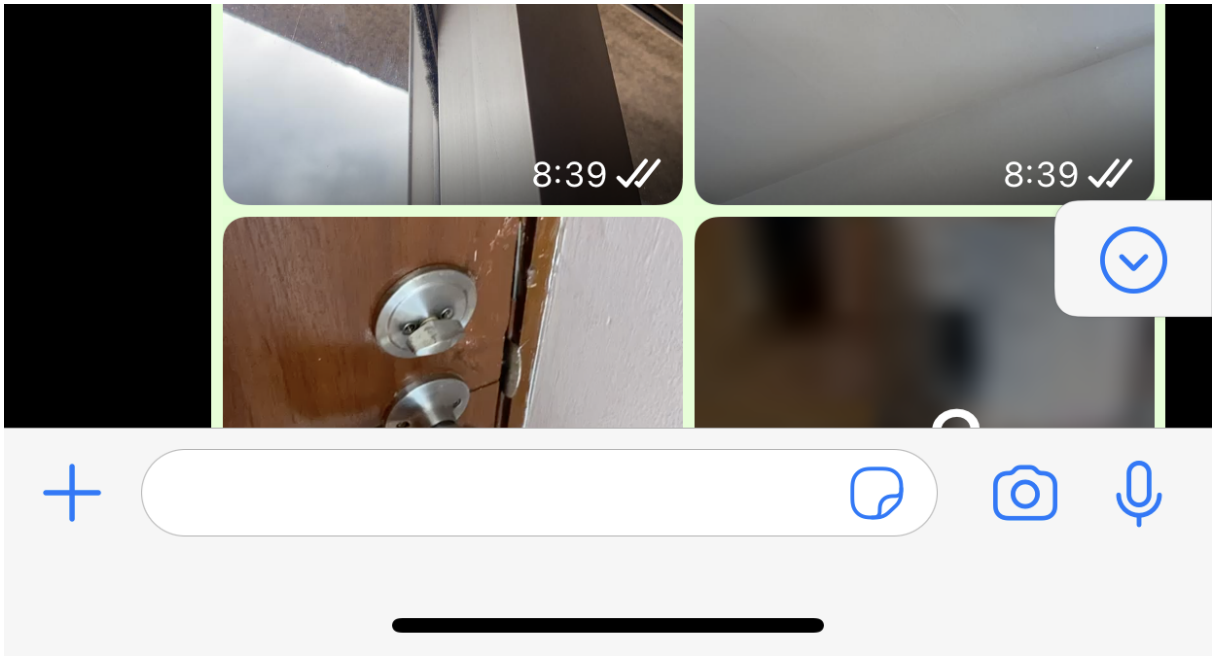
La condición más grave es la salud de mi hermano y es por esto que preferimos evitar alguna enfermedad y más disgustos personales

Debo recalcar, que a pesar de que nosotros estamos haciendo reclamaciones desde el inicio de agosto, se me fue informado que apenas se radicaron en la administración la situación con las humedades hace una semana y media, momento para el cual no soporte más y exprese mi disgusto de manera contundente, dando por entender que los meses anteriores no tomaron en cuenta nuestras súplicas.

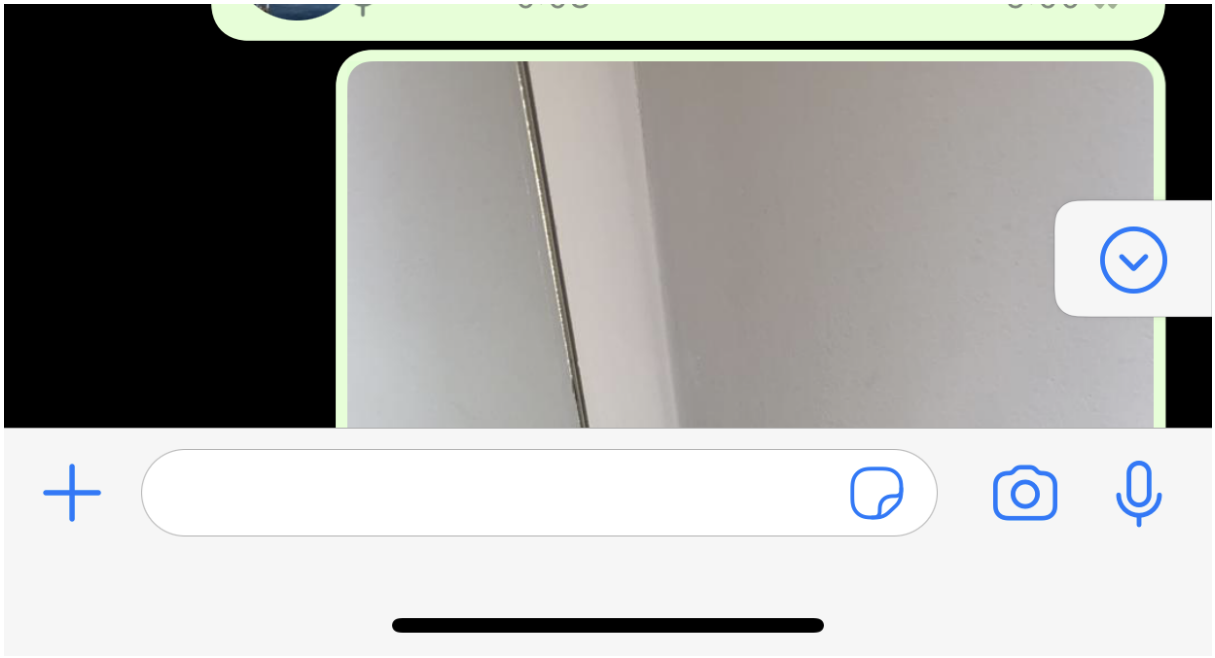
Como ciudadanos sabemos nuestros derechos y los vamos a ejercer, es por esto que de manera unilateral cancelaremos el contrato que tenemos con la inmobiliaria Fonnegra Gerlein y la causa será faltas en los acuerdos pactados.

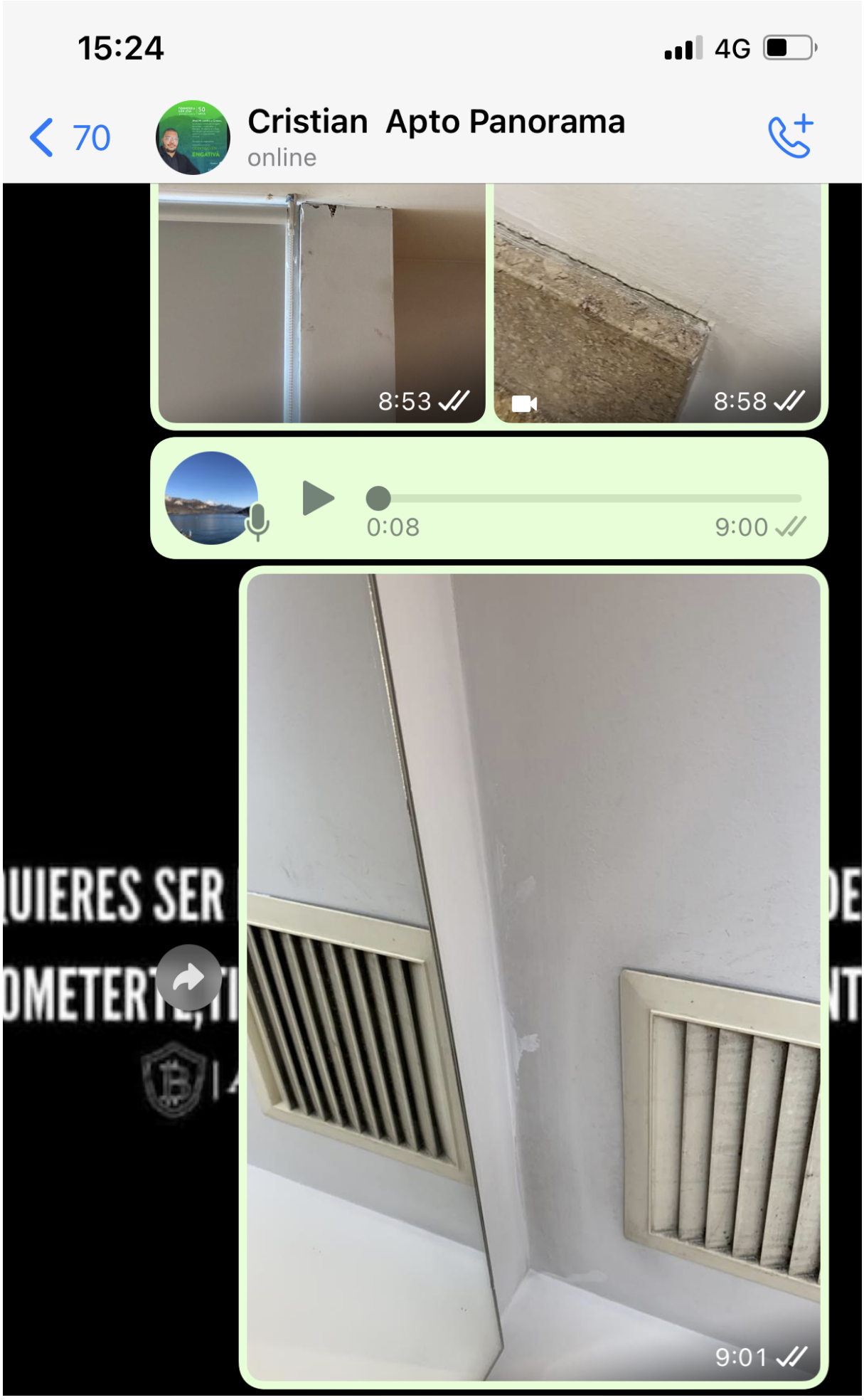
Get Outlook for iOS

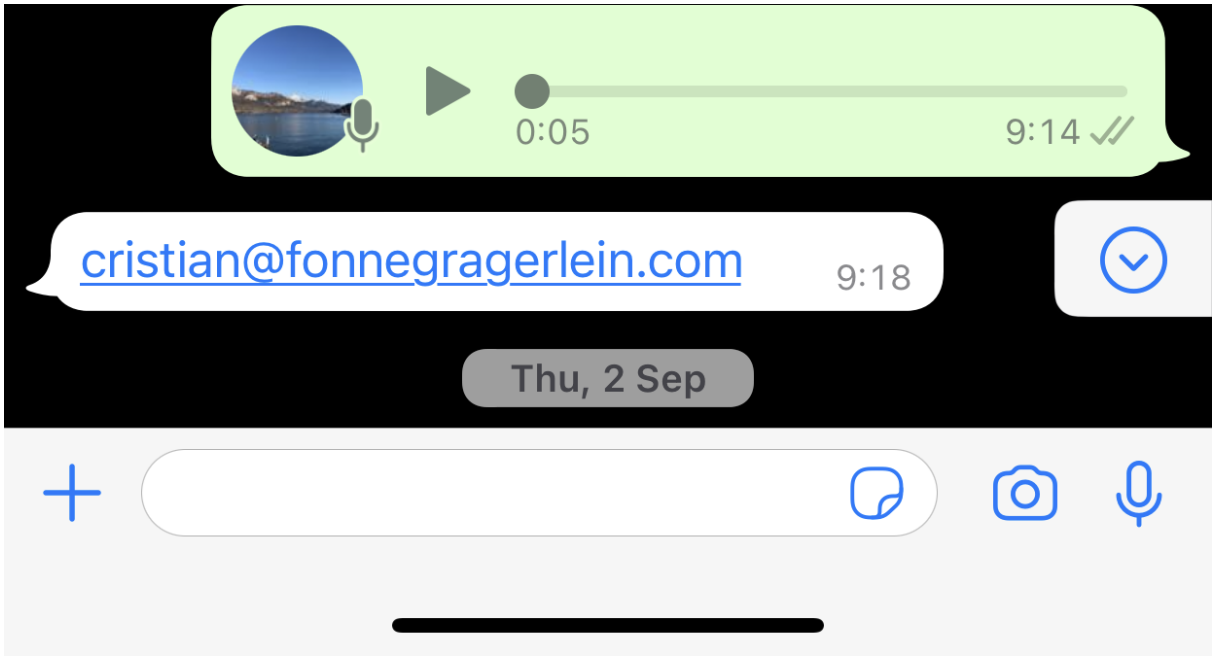

15:23
4G
70
Cristian Apto Panorama
Thu, 5 Aug
0:23
8:35
8:37
8:37
8:37
+4
0:06
8:38


8:39
8:39

15:24
4G
70
Cristian Apto Panorama
8:40
0:07
8:44
0:05
8:45
8:53
8:53
8:53
8:58
0:08
9:00




15:24
4G
70
Cristian Apto Panorama
online
8:53
8:58
0:08
9:00
9:01


0:05
9:14
cristian@fonnegragerlein.com
9:18
Thu, 2 Sep

15:24 4G

70 Cristian Apto Panorama

Thu, 2 Sep

cristian 16:41

como esta? 16:41

nada que vienen a hacer los arreglitos del apartamento 16:41

un mes pasado ya con esas persianas cerradas 16:41

Fri, 24 Sep

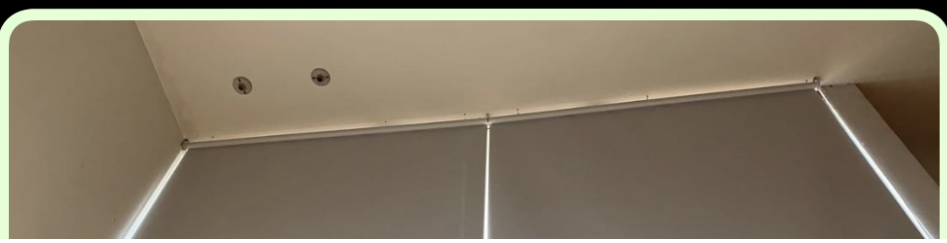
This chat is with a business account. Tap to learn more.

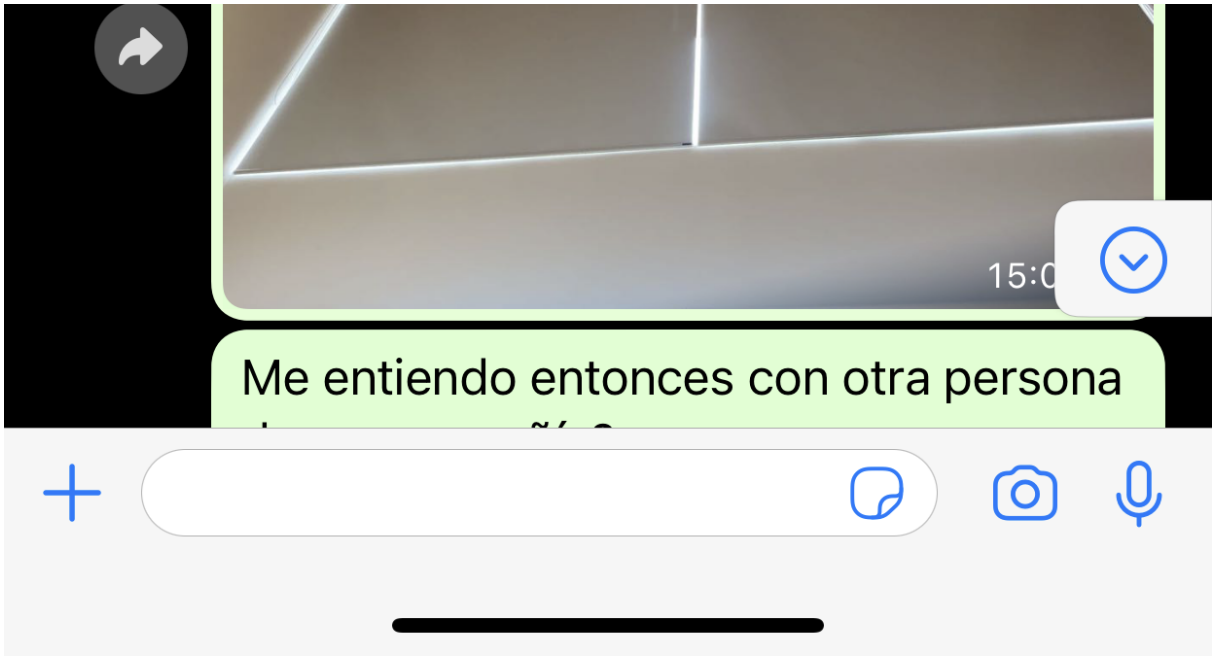
Your security code with Cristian changed. Tap to learn more.

Mon, 11 Oct

Cristian buenas tardes 15:00

Dos meses y nada 15:00




15:0
Me entiendo entonces con otra persona

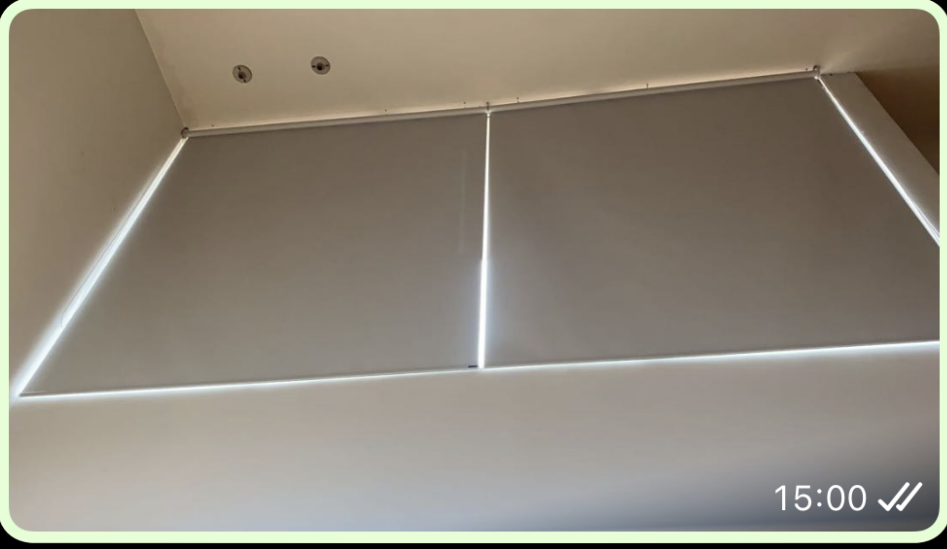
15:24 4G

70 Cristian Apto Panorama

Mon, 11 Oct

Cristian buenas tardes 15:00

Dos meses y nada 15:00

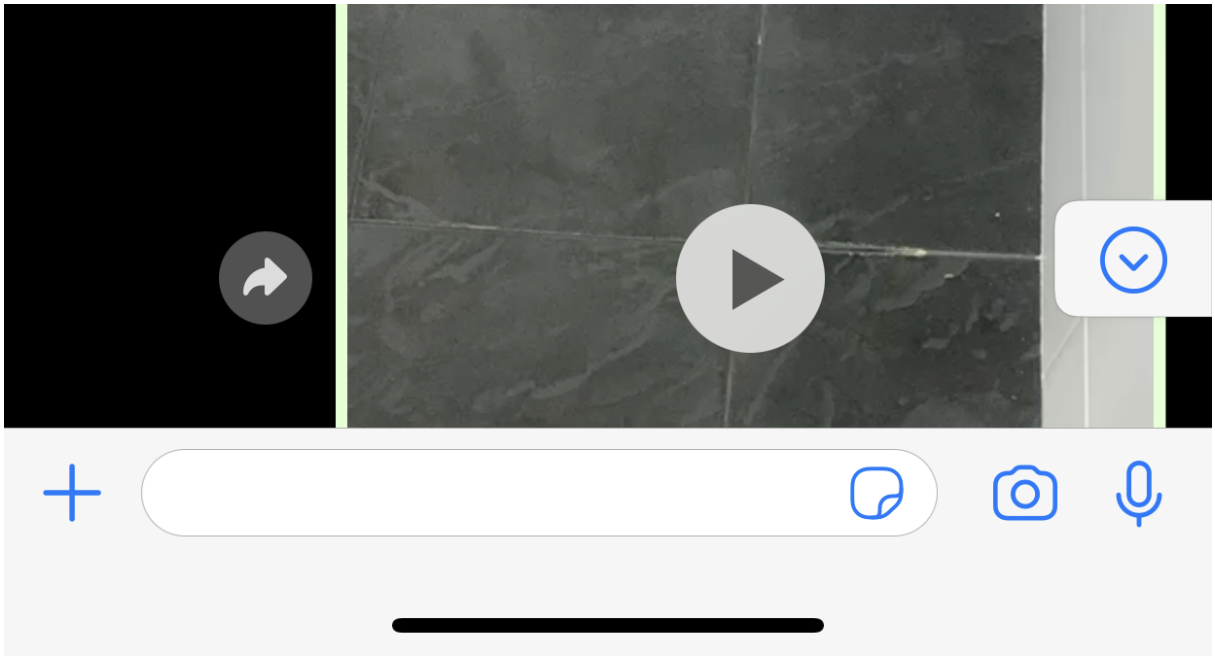


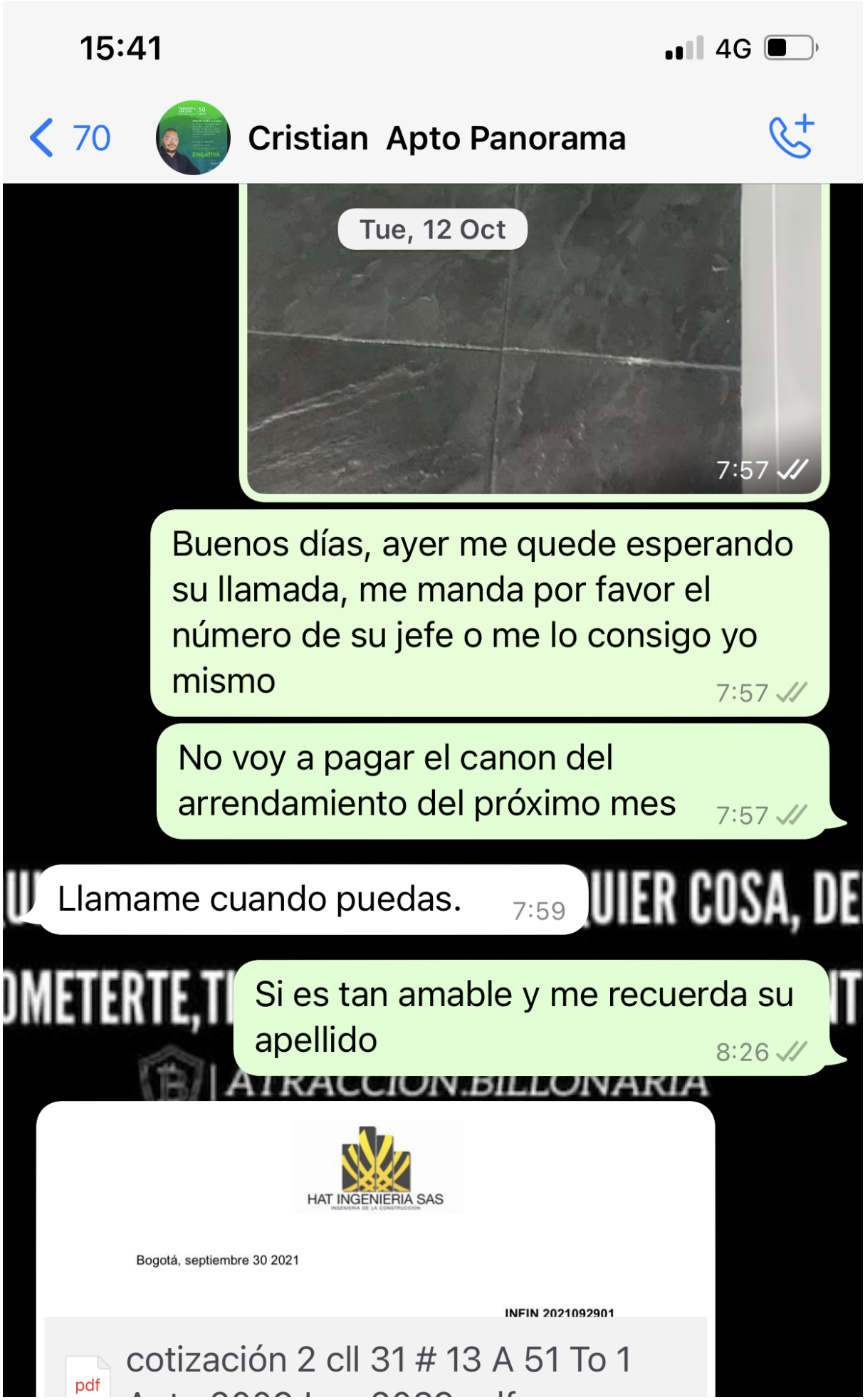
Me entiendo entonces con otra persona de su compañía? 15:00

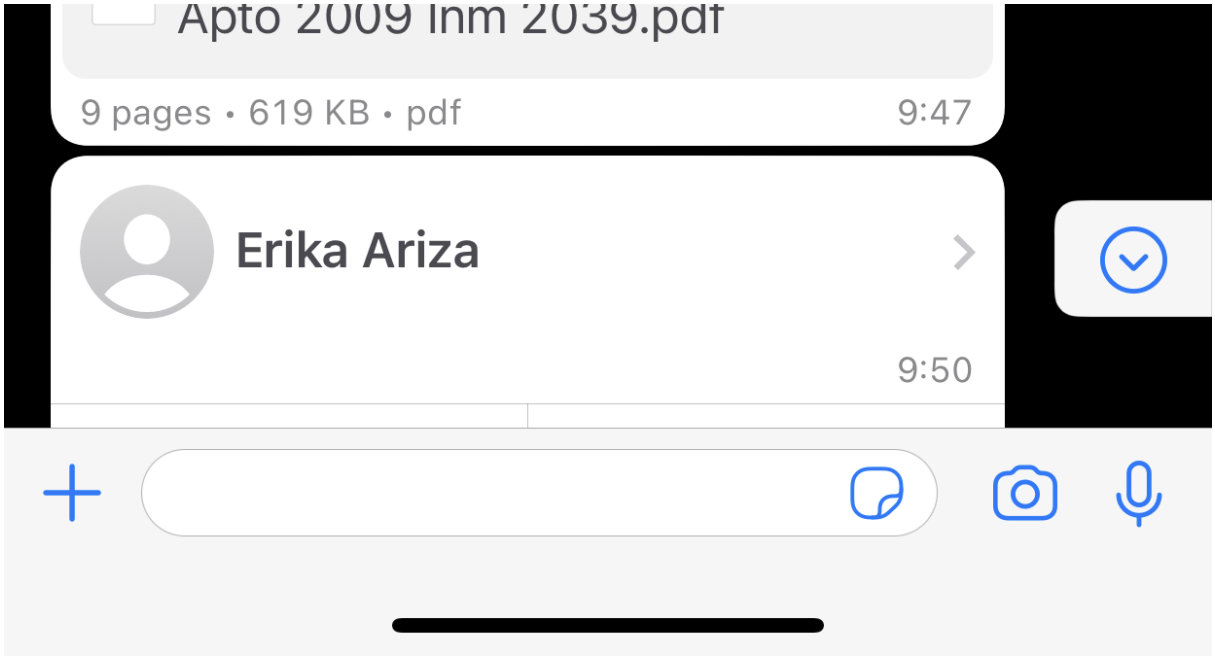
No, ya te llamo 15:10

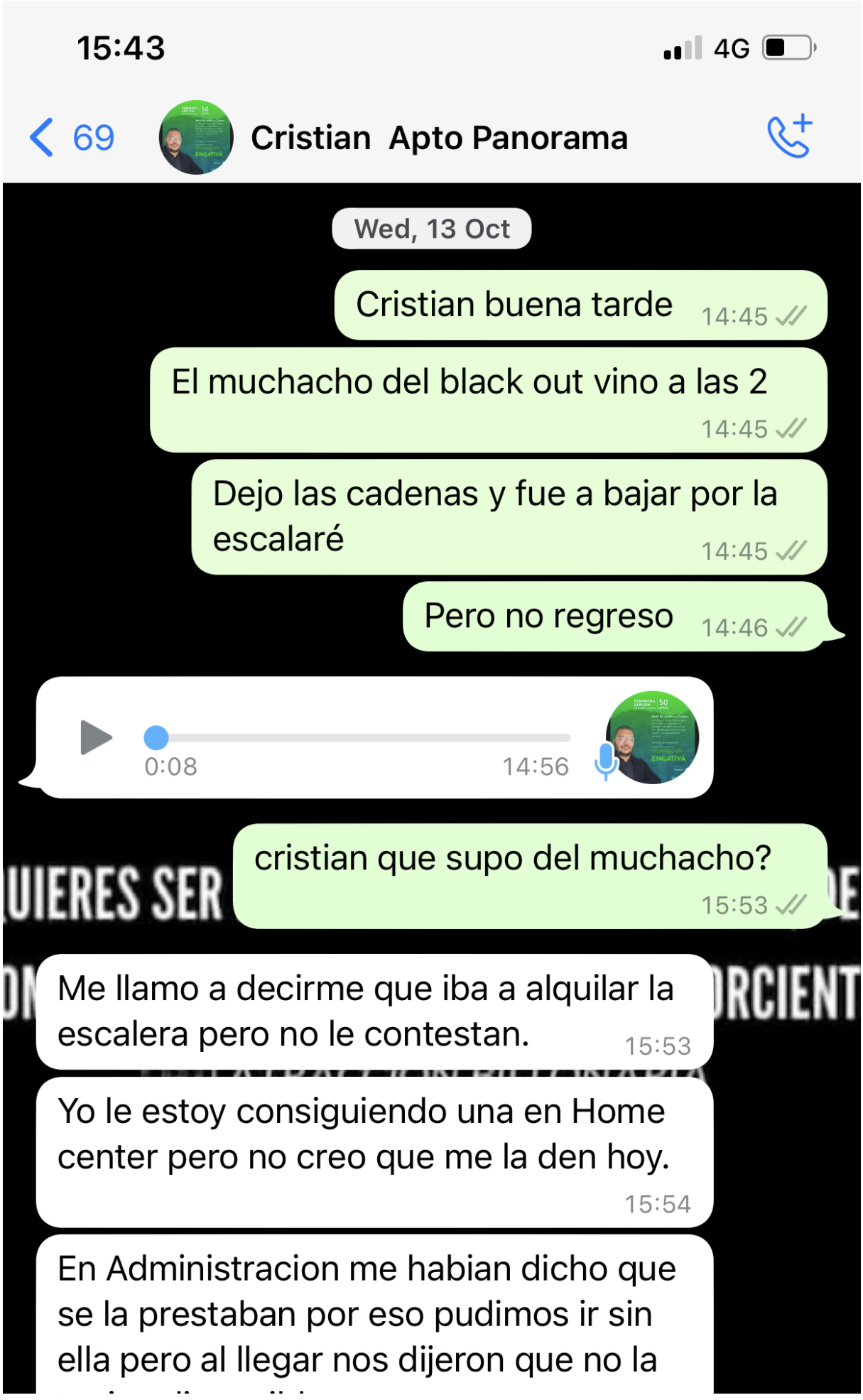
Tue, 12 Oct

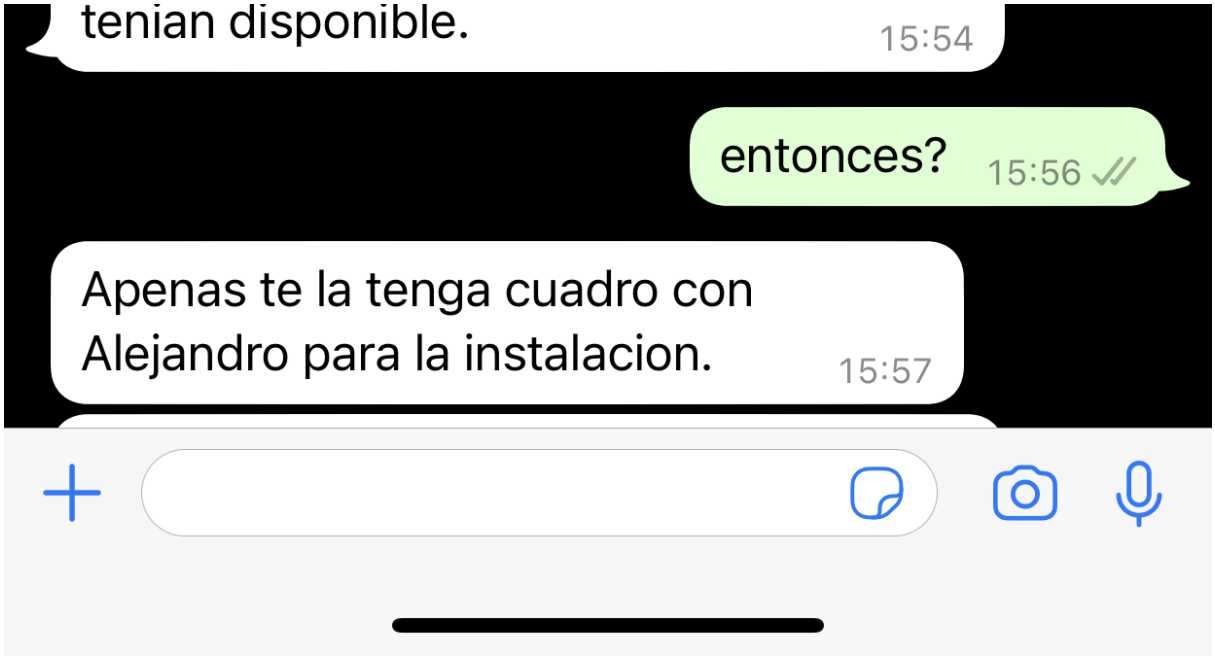
Forwarded




15:41
4G
70
Cristian Apto Panorama
Tue, 12 Oct
7:57
Buenos días, ayer me quede esperando su llamada, me manda por favor el número de su jefe o me lo consigo yo mismo
7:57
No voy a pagar el canon del arrendamiento del próximo mes
7:57
Llamame cuando puedas.
7:59
Si es tan amable y me recuerda su apellido
8:26
HAT INGENIERIA SAS
Bogotá, septiembre 30 2021
INFIN 2021092901
pdf
cotización 2 cll 31 # 13 A 51 To 1


Apto 2009 Inm 2039.pdf
9 pages • 619 KB • pdf
9:47
Erika Ariza
9:50


15:43
4G
69
Cristian Apto Panorama
Wed, 13 Oct
Cristian buena tarde 14:45
El muchacho del black out vino a las 2 14:45
Dejo las cadenas y fue a bajar por la escalaré 14:45
Pero no regreso 14:46
0:08 14:56
cristian que supo del muchacho? 15:53
Me llamo a decirme que iba a alquilar la escalera pero no le contestan. 15:53
Yo le estoy consiguiendo una en Home center pero no creo que me la den hoy. 15:54
En Administracion me habian dicho que se la prestaban por eso pudimos ir sin ella pero al llegar nos dijeron que no la


tenian disponible.
15:54
entonces?
15:56
Apenas te la tenga cuadro con Alejandro para la instalacion.
15:57

Parte 6) caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián Gómez

juan sebastian gomez carrillo <sebastiangomez010191@hotmail.com>

Lun 29/05/2023 3:38 PM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>;curticueroscalarca@yahoo.es <curticueroscalarca@yahoo.es>;Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>

Don guillermo,

El dia 2 de noviembre tenemos la siguiente situación, después de Fonnegra Gerlein y nuevamente nuestra respuesta con referencia al mensaje.

Juan Sebastian Gomez Carrillo
Cel 3125147868

LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
Econ. Gerente PROQUIM
Telefax (576) 7313174
Cel. 313 716 7145
Calarcá Quindío Colombia
proquimcalarca@yahoo.es

----- Mensaje reenviado -----
De: Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>
Para: Erika Tatiana Ariza Mosquera <erika.ariza@fonnegragerlein.com>
Enviado: martes, 2 de noviembre de 2021 23:02:40 GMT-5
Asunto: Re: Inm 2039, Calle 31 No. 13 A - 51 T. 1 Apto 2009

Señora Erika buenas noches,

Es evidente para nosotros que una respuesta como esta demuestra la falta de seriedad con la que han tomado nuestras notificaciones en cada etapa de este proceso.

1) las reclamaciones se realizaron desde el día en que se tomo el inmueble y durante las siguientes semanas a esta fecha se recalco sobre los detalles casi suplicándoles al respecto. El propietario del inmueble no se ha negado en ningún momento a realizar las reparaciones, pero despues de 90 días tampoco las realizo, siendo nuestra familia la directamente afectada por la situación.

2) Nuestra posición solo es tomada en cuenta DESPUES de que notificamos la devolución del inmueble, generando correos electrónicos de autorizaciones a solicitudes previas; esperamos que esto no se trate de una MALA FE.

3) Ustedes citan la HABITABILIDAD del inmueble, y que DESPUES de reparar el techo en cuestión se permitirá la "HABITABILIDAD DEL INMUEBLE", recordemos que este inmueble solo cuenta con un baño completo, el cual fue directamente afectado por las humedades serias y evidentes. El termino en cuestión es enmarcado por el disfrute de las partes fundamentales del bien inmueble de manera constante e ilimitada y en esta oportunidad varias de las reclamaciones ESTUVIERON enfocadas precisamente en este disfrute.

- ACCESO
- VENTANALES Y BALCON
- BAÑO Y DUCHA

4) Emisión de factura electrónica automática Lunes 1 de noviembre 2021 día FESTIVO después de ser notificada la devolución del inmueble; esperamos que esto no se trate de una MALA FE.

5) Al dia numero 90, dia en el que damos por terminado el contrato de manera unilateral por JUSTA CAUSA, no se realizo ninguna reforma a lo previsto.

Sugerimos terminar este proceso en los mejores términos, queremos aclarar que solo nos haremos cargo del pago de los servicios públicos hasta el día 31 de octubre del 2021 y que la factura emitida el lunes 1 de noviembre del 2021 no será cancelada bajo ninguna circunstancia, los invitamos a realizar la nota contable y cancelar la misma.

Desde el dia 31 de octubre las llaves del inmueble reposan en el casillero del mismo en la porteria del edificio, por favor acercarse por ellas y hacerse cargo.

LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
Econ. Gerente PROQUIM
Telefax (576) 7313174
Cel. 313 716 7145
Calarcá Quindío Colombia
proquimcalarca@yahoo.es

En martes, 2 de noviembre de 2021 16:48:50 GMT-5, Erika Tatiana Ariza Mosquera <erika.ariza@fonnegragerlein.com> escribió:

Buenas tardes Sra. Luz

Reciba un cordial saludo por parte del equipo de Fonnegra Gerlein, por medio de la presente nos permitimos informarles que entendemos claramente la situación presentada por ustedes y bajo todos los inconvenientes presentados, pero el propietario no se ha reusado o negado a realizar dichos arreglos, por ende no estaríamos hablando de una terminación de contrato de justa causa.

Claramente el inmueble presenta unos deterioros los cuales se solucionaran y que no impiden la habitabilidad del mismo, siendo esto así, no es posible aceptar la terminación de contrato a 31 de Octubre de 2021, amablemente solicitamos nos den autorización de ingresar a realizar las reparaciones ya autorizadas por el propietario.

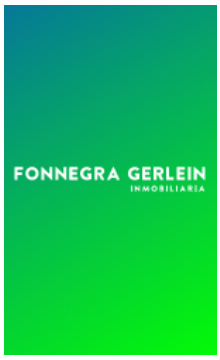
De igual manera, el propietario del piso superior ya indicó que paró la filtración y solamente falta que ingrese a reparar el techo afectado, siendo esto así, se han solucionado temas que permiten la habitabilidad de este.

Quedamos atentos a sus comentarios

Cordialmente

El vie, 29 oct 2021 a las 13:35, Luz Melida Carrillo (<proquimcalarca@yahoo.es>) escribió:

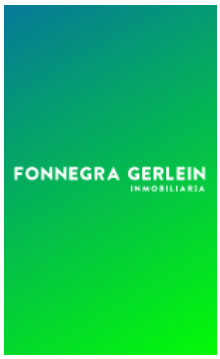
> Buenas tardes señorita Erika Ariza y gerencia de Fonnegra Gerlein.
>
> Cordial saludo,
>
> Gracias por tu atención y disposición para realizar las mejoras sugeridas del apartamento que teníamos en calidad de arrendatarios, sin embargo y como te lo exprese vía telefónica, estas autorizaciones han llegado a destiempo.
>
> Como arrendatarios tenemos presente que teníamos unas obligaciones y asimismo teníamos unos derechos sobre lo contratado, nuestro compromiso fue cumplido cabalmente y cada uno de los 3 meses que estuvimos en calidad de arrendatarios pagamos de manera total y anticipada, de hecho propusimos adelantar dinero de los arrendamientos posteriores a la toma del inmueble para que todo lo que se pacto a la firma del contrato se hiciera rápido y bien.
>
> Teniendo en cuenta lo anterior y remitiéndonos al inicio del contrato, esperábamos que estas autorizaciones que llegan hoy, fuesen otorgadas hace 2 meses y medio. Lastimosamente despues de 90 días de residir en el inmueble no han solucionado nada hasta el momento.
>
> Hubiésemos deseado que tomaras el caso personalmente desde el principio, así con esto estoy seguro de que cada detalle estaría resuelto, sin embargo la información no fue entregada de manera oportuna y correcta,
>
> Es de tu conocimiento de que lo que se debe de hacer en el apartamento tomara mas de un par de días y que son varias las personas que deberán estar frecuentando el inmueble para poder dar solución a cada detalle, es por esto, que despues de 90 días de estar solicitando de manera constante dichas reparaciones, nosotros ya no estamos dispuestos a incomodarnos ni un solo día mas.
>
> De manera muy respetuosa y como te lo exprese telefónicamente, entregamos el inmueble en mejores condiciones de las que fue entregado a nosotros, nos comprometemos a realizar los pagos de los servicios públicos hasta el día 31 de octubre y damos fe de que estamos a paz y salvo con Fonnegra Gerlein y con el edificio panorama.
>
> En este momento el apartamento ya esta listo para ser de vuelto y estaremos a la espera de su comunicación para hacerlo formal, así con esto ustedes pueden organizar el inmueble y evitar una situación similar a la que estamos viviendo con los siguientes clientes.
>
> Agradecemos toda su comprensión
>
> Juan Sebastian Gomez Carrillo
> cel: 3125147868
>
> LUZ MELIDA CARRILLO LOZANO
> Econ. Gerente PROQUIM
> Telefax (576) 7313174
> Cel. 313 716 7145
> Calarcá Quindío Colombia
> proquimcalarca@yahoo.es
>
> En jueves, 28 de octubre de 2021 12:02:32 GMT-5, Erika Tatiana Ariza Mosquera <erika.ariza@fonnegragerlein.com> escribió:
>
> Buenos dias Srs. arrendatarios
>
> Reciban un cordial saludo, por medio de la presente me permito informarle que el propietario nos notifica que estará empezando las reparaciones pendientes el dia de mañana 29 de octubre con el fin de hacer cumplir el contrato de arrendamiento y la ejecución de estos, se estarán comunicando con usted para empezar con la ejecución de las reparaciones.
>
> Quedamos atentos a sus comentarios
>
> Cordialmente
>
> --



Erika Ariza
Gerente de Cuenta

(57) 323 290 7773
erika.ariza@fonnegragerlein.com
fonnegragerlein.com
Carrera 4 Bis No. 58-60
Bogotá - Colombia

--



Erika Ariza
Gerente de Cuenta

(57) 323 290 7773
erika.ariza@fonnegragerlein.com
fonnegragerlein.com
Carrera 4 Bis No. 58-60
Bogotá - Colombia

Parte 7) caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián Gómez Carrillo

Juan Sebastian Gomez <sebastiangomez010191@hotmail.com>

Lun 29/05/2023 3:39 PM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>;curticueroscalarca@yahoo.es <curticueroscalarca@yahoo.es>;Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>

1 archivos adjuntos (4 MB)

VIDEO-2021-10-12-10-51-12.mp4;

Begin forwarded message:

From: Juan Sebastian Gomez <sebastiangomez010191@hotmail.com>
Subject: Parte 7) caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián Gómez Carrillo
Date: 6 December 2021, 4:57:44 PM GMT-5
To: "roarestrepoabogados@hotmail.com" <roarestrepoabogados@hotmail.com>

Don Guillermo,

Fotografía de la humedad y testigos de que mi hermano Alejandro Gómez Carrillo, en repetidas oportunidades tuvo que ir a sus casas a que le prestaran los servicios de ducha y baño principal

Tala Pedraza Arenas
C.C. 1005260915
Cel: 3157685217

Reside en el mismo edificio

Gabriela Berrío Meek
1004960967
3104579214

Calle 19 #2a-10

Juan Sebastián Gómez Carrillo
Cel: 3125147868

Get Outlook for iOS

Parte 8) caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastian Gomez

Juan Sebastian Gomez <sebastiangomez010191@hotmail.com>

Lun 29/05/2023 3:39 PM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>;curticueroscalarca@yahoo.es <curticueroscalarca@yahoo.es>;Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>

3 archivos adjuntos (1 MB)

img206.pdf; img208.pdf; img209.pdf;

Begin forwarded message:

From: Juan Sebastian Gomez <sebastiangomez010191@hotmail.com>
Subject: Parte 8) caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastian Gomez
Date: 6 December 2021, 5:01:59 PM GMT-5
To: "roarestrepoabogados@hotmail.com" <roarestrepoabogados@hotmail.com>

Don Guillermo,

Adjunto se envía los pagos de los cánones de arrendamientos

Agosto
Septiembre
Octubre

Juan Sebastián Gómez Carrillo
Cel 3125147868

Get Outlook for iOS

PARTE 9) caso fonnegra gerlein - Juan Sebastian Gomez Carrillo

juan sebastian gomez carrillo <sebastiangomez010191@hotmail.com>
Lun 29/05/2023 3:40 PM

Para:roarestrepoabogados@hotmail.com <roarestrepoabogados@hotmail.com>;curticueroscalarca@yahoo.es <curticueroscalarca@yahoo.es>;Luz Melida Carrillo <proquimcalarca@yahoo.es>

Begin forwarded message:

From: juan sebastian gomez carrillo <sebastiangomez010191@hotmail.com>
Subject: PARTE 9) caso fonnegra gerlein - Juan Sebastian Gomez Carrillo
Date: 7 December 2021, 9:57:26 AM GMT-5
To: roarestrepoabogados@hotmail.com

Don Guillermo buenos dias, como esta hoy?

Don Guillermo a continuación le adjunto un mensaje que nos ayudo a redactar Manuela la señora mía en la lucha para que cancelaran la factura emitida en el mes de noviembre, la cual ya no estaba dispuesto a pagar.

En el mensaje se evidencia un cuadro con las fechas en las que hubo comunicación con las personas encargadas del inmueble

CHRISTIAN BENITEZ asesor comercial quien nos vendió el arrendamiento del inmueble
CEL: 3204749092

ERIKA TATIANA ARIZA gerente de cuenta
CEL: 3232907773

Begin forwarded message:

From: Manuela Arbeláez Cardona <manuelaar.cardona@gmail.com>
Subject: Fwd: NOTIFICACION FORMAL FONNEGRA GERLEIN
Date: 26 November 2021, 10:08:40 AM GMT-5
To: cristian@fonnegragerlein.com, edwin.ramos@fonnegragerlein.com, erika.ariza@fonnegragerlein.com

Armenia, Quindío, noviembre de 2021

Señores
FONNEGRA GERLEIN INMOBILIARIA
ATN ERIKA TATIANA ARIZA MOSQUERA
Gerente de cuenta
Bogotá, D.C.
ATN JORGE ALBERTO GUTIERREZ JARAMILLO
Propietario del inmueble
Manizales, Caldas

Asunto. Reiteración de terminación unilateral del contrato y suscripción de acta de entrega.

Cordial Saludo,

El pasado mes de Agosto de la presente anualidad, se suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. 2039 M.A. 166, por medio del cual la inmobiliaria FONNEGRA GERLEIN como mandataria del propietario del apartamento 2009 de la torre 1 del Parque Central Bavaria P.H. otorgó a Luz Melida Carrillo en arrendamiento el inmueble previamente identificado, el cual fue entregado en los términos establecidos en la cláusula décima tercera del contrato 2039, que indica:

DÉCIMA TERCERA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato ***en el estado visto y negociado conforme al inventario que hace parte del mismo****, y que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo.*

Al momento de la negociación del inmueble, se llegó a un acuerdo verbal con la inmobiliaria referente a reparaciones necesarias a realizar por parte del propietario o su mandatario a fin de no solo suscribir el contrato de arrendamiento, sino también dar recibo a satisfacción por parte de la parte arrendataria y así dar inicio a la ejecución del contrato. Esta condición fue sumamente reiterada debido a que la parte arrendataria reside en otra ciudad y no contaba con estadía en otro inmueble ni con lugar diferente al apartamento 2009 a ser arrendado para la disposición final del mobiliario que fue desplazado a la ciudad de Bogota desde la ciudad de Armenia, Quindio, el día fijado para la entrega por parte de la inmobiliaria.

Pese a lo anterior, al llegar la fecha pactada para el recibo del inmueble se evidenció que la inmobiliaria NO dio cabal cumplimiento a la condición acordada por las partes. Dado que, como se expresó, partiendo del principio de la buena fe, no se contaba con un lugar diferente para la disposición final del mobiliario y la habitabilidad, se procedió a recibir el inmueble manifestando de manera clara a la inmobiliaria que debía cumplir con lo prometido, so pena de las acciones a las que hubiera lugar. Sea oportuno indicar que, a pesar de ser claro para la parte arrendataria que las inconformidades fueron expresadas para ser anotadas en el acta de entrega e inventario, la inmobiliaria nunca allegó la copia que manifestó remitiría vía electrónica.

Así pues, se tiene que desde el momento de entrega del inmueble hasta el día quince (15) de octubre de 2021, la parte arrendataria, mediante distintos medios de comunicación buscó que la inmobiliaria cumpliere con las condiciones expresadas desde un inicio, y las que se fueron derivando, tal y como se relaciona a continuación:

FECHA	**MEDIO**	**NOMBRE DE PERSONAL**	**SINTESIS DE LA RECLAMACIÓN**
13/07/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial	Se realiza un acuerdo verbal previo a la firma del contrato.
14/07/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial	se realiza un acuerdo para la reparación de la fisura del muro principal del balcón, lo cual hace parte de la condición verbal acordada por las partes.
28/07/2021	Firma electronica contrato	Cristian asesor comercial	firma electrónica del contrato de arrendamiento, so pena del cumplimiento de la condición verbal acordada por las partes. Se firma a distancia partiendo del principio de la buena fe.
31/07/2021	Personal - fisico	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	se recibe el apartamento y se vislumbra inmediatamente que la condición de reparaciones en el inmueble para la firma del contrato no fueron resueltas. se declaran humedades identificadas en el inmueble, ante lo cual se fija como nueva condición el arreglo de las mismas.
05/08/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	comunicación extensa de la condición fijada precisando los detalles a reparar, notas de voz y evidencia fotográfica (sin respuesta ni reparación alguna)

10/08/2021	Llamada telefonica	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	comunicación vía telefónica con el Asesor del servicio, en esta llamada se comprometen a cumplir con la condición fijada en los días siguientes
24/08/2021	Llamada telefonica	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	comunicación vía telefónica con el Asesor del servicio, inconformidad por falta de atención y cumplimiento.
02/09/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	Se cumple un mes desde la toma del inmueble y se paga oportunamente el canon de arrendamiento. Se establece comunicación por medio de la cual se reitera la necesidad de cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del arrendador (inmobiliaria)
08/09/2021	Llamada telefonica	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	inconformidad por falta de atención y acción para dar cumplimiento a lo pactado. Reiteración de incumplimiento.
11/10/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	comunicación escrita con el asesor del servicio, 2 meses de la toma del inmueble, sin cumplimiento alguno de las condiciones acordadas por las partes.
11/10/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	Ante la reiteración de incumplimiento por parte de la inmobiliaria se solicita ser comunicados directamente con la gerencia de fonnegra Gerlein
12/10/2021	Whatsapp	Cristian asesor comercial Cel: 3204749092	Preaviso de ejecución de terminación unilateral del contrato de conformidad con lo pactado por las partes y con motivo del incumplimiento reiterado por el arrendador (inmobiliaria)
12/10/2021	Whatsapp	GERENCIA DE FONNEGRA GERLEIN - ERIKA ARIZA Cel: 3232907773	se entrega evidencia de conversación, material fotográfico y notas de voz del proceso de reclamación con el asesor del servicio
15/10/2021	Whatsapp	GERENCIA DE FONNEGRA GERLEIN - ERIKA ARIZA Cel: 3232907773	solicitando información de las reparaciones, en respuesta se cita lo siguiente “ se está deliberando quién realizará las mejoras”
27/10/2021	Llamada telefonica	GERENCIA DE FONNEGRA GERLEIN - ERIKA ARIZA Cel: 3232907773	se notifica la entrega del inmueble por incumplimiento del contrato haciendo uso de la vía unilateral, se envía correo electrónico formal de contexto del proceso al edificio panorama.

28/10/2021	Personal - fisico	Edificio panorama	Se pone en conocimiento de la administración de la situación, la cual otorga autorización para el retiro de los muebles y entrega del apartamento. Las llaves del inmueble se dejan en la porteria y ello es comunicado a la inmobiliaria.

En lo referente a la comunicación sostenida con la señora Erika Tatiana Ariza como gerente de cuenta, es del caso traer a colación que en dicha oportunidad se manifestó de manera inequívoca que se procedía a entregar el inmueble por la falta de incumplimiento y de manera unilateral, quien ademas de presentar excusas por la falta de cumplimiento, estableció que procedía a notificar al propietario de la terminación unilateral, sin que sucediere tal cosa de su parte. Por el contrario, contraria a la buena fe, se emitió la facturación del canon de arrendamiento del mes de noviembre, constituyendo una facturación que no encuentra concordancia debido a la terminación unilateral debidamente comunicada y la entrega del inmueble a la administración del edificio panorama a la espera de suscribir el acta de entrega del inmueble con la inmobiliaria cuando se dispusiese.

Actualmente se reitera la necesidad de asumir la realidad del caso y del incumplimiento reiterado al que incurrió la inmobiliaria con arrendador y mandatario del propietario, abusando sin consideración alguna de la buena fe que revistió a la parte arrendataria en todo momento.

De conformidad con lo expuesto, se insiste en la solicitud de cancelar la facturación del mes de noviembre y acorde a ello se requiere que se de lugar a la suscripción del acta de entrega por parte de la inmobiliaria a fin resolver en los mejores términos y sin nuevos percances.

Sin otro particular,

MANUELA ARBELÁEZ CARDONA

Apoderada parte arrendataria

CONTESTACION DEMANDA 11001400306620220056300

GUILLEMO ROA <RoaRestrepoAbogados@hotmail.com>

Lun 5/06/2023 8:22

Para:Juzgado 48 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogota - Bogota D.C. <cmpl66bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Centro Servicios Administrativos Civil Familia - Bogotá - Bogotá D.C. <cseradmcvifml@cendoj.ramajudicial.gov.co>

19 archivos adjuntos (22 MB)

anexo 1 caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián Gómez _ GUILLEMO ROA - Outlook.pdf; anexo 2 caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián _ GUILLEMO ROA - Outlook.pdf; anexo 3 caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián _ GUILLEMO ROA - Outlook.pdf; anexo 4 caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián Gómez _ GUILLEMO ROA - Outlook.pdf; anexo 5 caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastián Gómez Carrillo _ GUILLEMO ROA - Outlook.pdf; anexo 6 caso Fonnegra Gerlein - Juan Sebastian Gomez _ GUILLEMO ROA - Outlook.pdf; anexo 7 caso fonnegra gerlein - Juan Sebastian Gomez Carrillo _ GUILLEMO ROA - Outlook.pdf; Certificado de firma - CONTRATO_UNICO_DE_ARRENDAMIENTO.pdf; CONTESTACION DE DEMANDA.pdf; CONTRATO_UNICO_DE_ARRENDAMIENTO FIRMADO EL 27 DE OCTUBRE DE 2021 CON GUIA GARCIA BIENES RAICES.pdf; Fw_ INM 2039- CONTRATO ENVIADO A LA ASEGURADORA POR NO PAGO_ GUILLEMO ROA - Outlook.pdf; Fw_ RESPUESTA OFICIO DICIEMBRE 4 DE 2021 sol. 4117246 reclamación_ GUILLEMO ROA - Outlook.pdf; Fw_ Unico requerimiento Extrajudicial contrato de arrendamiento No 4117246 Reclamacion 4704_ GUILLEMO ROA - Outlook.pdf; Notificacion4704 de la central de arrendamientos en nombre de la compañia de seguros, informando reporte a centrales de riesgo.PDF; PODER HERNAN GUAYDIA.pdf; PODER JUAN SEBASTIAN GOMEZ.pdf; PODER LUZ MELIDA CARRILLO.pdf; RESUME~1.PDF; RV_ FIRMA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - INMUEBLE 2039 - AutenTIC Sign_ GUILLEMO ROA - Outlook.pdf;

Señores
JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUENAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MULTIPLE)
E.S.D.

REFERENCIA: CONTESTACION DEMANDA
DEMANDANTE: Fonnegra Gerlein SAS
DEMANDADOS: Luz Molida Carrillo Lozano- Juan Sebastián Gómez Carrillo- MH Química SAS.
PROCESO: Ejecutivo Singular
RADICADO: 11001400306620220056300

GUILLERMO ANTONIO ROA RESTRESPO, identificado con la c.c. 4.406.625 expedida en Circasia Quindío, tarjeta profesional 70.960 del CSJ, correo electrónico roarestrepoabogados@hotmail.com, obrando en calidad de apoderado de los señores Luz Melida Carrillo Lozano, identificada con la c.c 41.908.311, Juan Sebastián Gómez Carrillo, identificado con la c.c. 1.094.917.237 y MH QUIMICA S.A.S. por medio del presente escrito y dentro de términos contesto la demanda incoada por Fonnegra Gerley S.A.S.

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE)

PROCESO No. 110014003066-2022-00563-00
EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA

Bogotá, D.C., - 3 AGO 2023

Como los demandados MH QUIMICA SAS, LUZ MERIDA CARRILLO LOZANO y JUAN SEBASTIAN GOMEZ CARRILLO fueron notificados por conducta concluyente; quienes contestaron la demanda la cual cumple con lo dispuesto en el artículo 96 del C. G. del P. y propusieron excepciones de mérito.

Recónocese personería GUILLERMO ANTONIO ROA RESTREPO, como apoderado de la parte demandada en cita.

De la excepción de mérito que propuso la pasiva córrase traslado al ejecutante, por diez (10) días, artículo 443 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE

MONICA VIVIANA MALDONADO SUAREZ
JUEZ

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL
TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN
JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTA D.C
SECRETARÍA

Bogotá D.C. - 4 AGO 2023 HORA 8 A.M.

Por ESTADO N° 117 de la fecha fue notificado el auto anterior.

LUZ EREDIA TORRES MERCHAN
Secretaria

ncrr