

INFORME SECRETARIAL: Se agrega al proceso y pasa a Despacho del señor Juez pasado en la fecha.  
Cali, 8 de marzo de 2021

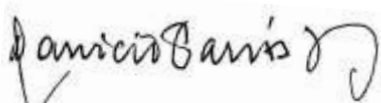
CAROLINA VALENCIA TEJEDA  
Secretaria

PROCESO: MONITORIO  
DEMANDANTE: AFIANZADORA NACIONAL S.A.  
DEMANDADO: DIANA CRISTINA PATIÑO AGREDO  
RADICACIÓN: 2019-00101

AUTO INTERLOCUTORIO No. 568  
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL  
Santiago de Cali, ocho (8) de Marzo de dos mil veintiuno (2021)

De la contestación de la reforma de la demanda planteada por la demandada DIANA CRISTINA PATIÑO AGREDO, DESE traslado a la parte demandante por el término de cinco (5) días. (Artículo 421 del Código General del Proceso).

NOTIFIQUESE



MAURICIO GARCES VASQUEZ.  
J u e z

Cvt

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
NOTIFICACION POR ESTADO

En estado N° **38** de hoy, notifico el auto que antecede.

Santiago de Cali, **10/03/2021**

\_\_\_\_\_  
CAROLINA VALENCIA TEJEDA  
SECRETARIA



## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

Señor(a)

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA :	PROCESO MONITORIO
DEMANDANTE:	AFIANZADORA NACIONAL S.A. AFIANSA
DEMANDADO:	DIANA CRISTINA PATIÑO AGREDO
ASUNTO :	CONTESTACION A LA REFORMA DE LA DEMANDA
RADICACION :	2019-101

DIANA CRISTINA PATIÑO AGREDO, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad de Cali, abogada en ejercicio y portadora de la tarjeta profesional No.193974 del Consejo Superior de la Judicatura, identificada con cedula de ciudadanía No.29.105.801 de Cali, actuando en mi propio nombre, por medio del presente escrito me permito dentro del término procesal oportuno a partir del momento del traslado fecha en que se recibe correo electrónico con la copia de la reforma de la demanda del **PROCESO MONITORIO**, formulada ante usted por la entidad **AFIANZADORA NACIONAL S.A.**, identificada con NIT.No.900.053.370-2 de la siguiente manera:

### A LOS HECHOS

1.- **ES PARCIALMENTE CIERTO.**- Mi cliente **REMY IPS S.A.S.** presento una mora por los **CÁNONES DE ARRENDAMIENTO "ASEGURADOS"** de los meses de enero y febrero de 2018 cada uno por **TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS (\$3.668.600)** los cuales suman **SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$7.333.800)** y **NO \$7.000.000** como lo manifiesta la parte demandante. Los cuales fueron reportados a la aseguradora para el debido cobro.

2.- **NO ME CONSTA. QUE LO PRUEBE.** La parte demandante es muy incoherente al afirmar que reportamos por el mes de enero y febrero de 2018 el valor de dos cánones de arrendamiento por valor total de **SIETE MILLONES DE PESOS \$7.000.000** y que nos cancelan **\$7.337.200** **NO TIENE SENTIDO NI ARGUMENTO.**

3.- **ES PARCIALMENTE CIERTO. ES FALSO**, en cuanto a que mi cliente **REMY IPS S.A.** cancelo a la aseguradora el día 13 de marzo de 2018 pues dicho pago fue realizado el día 12 de febrero de 2018, certificado por la misma entidad **AFIANZADORA NACIONAL** mediante correo electrónico con fecha de febrero 17 de 2018 donde lo reportan al día (ANEXO 3 FOLIO 1 DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA PRINCIPAL).

Las sumas cobradas por ellos, y hasta dicha fecha la **ASEGURADORA AFIANZADORA NACIONAL** **NO HABIA DESEMBOLSADO EL DINERO POR ESTE CONCEPTO A LA INMOBILIARIA. PERO ES CIERTO** que **AFIANZADORA NACIONAL** arbitrariamente cobraron los siguientes valores:

Por concepto de CAPITAL.....\$7.337.200

Por concepto de **SANCION MORATORIA**.....**\$1.834.300 (TASA NO AUTORIZADA POR LA SIF)**

Por concepto de GASTOS DE COBRANZA.....\$873.126

A nuestro arrendatario **REMY IPS S.A.** le cobraron lo que no estaba estipulado en el contrato de Fianza Colectiva, pues es claro como lo vengo explicando desde la demanda principal que quieren **MAQUILLAR** el rubro **"SANCION MORATORIA"** que según ellos es equivalente a un **37%**



#### ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

siendo esto una tasa de USURA, (queja que se presentara ante la Superintendencia financiera para su respectiva sanción), ya que ellos están cobrándose nuestra CLAUSULA ADICIONAL:PORCION DE LA CLAUSULA PENAL de nuestro contrato de arrendamiento la cual especifica lo siguiente:

*"Vencido los cinco primeros días de cada periodo mensual el pago del canon de arrendamiento se recibirá con un recargo en calidad de sanción penal: entre el día sexto (6) y el día diez (10) de retardo se cargara el diez por ciento (10%) sobre el valor del canon, entre el día once (11) y el día veinte (20) de retardo se cargara el veinte por ciento (20%), a partir del día veintiuno (21) de retardo se cargara el veinticinco por ciento (25%) y no se entenderá como prorrogas de plazo inicialmente pactados por lo que al partir del mencionado sexto (6) día se entenderá incumplido el contrato de arrendamiento y se podrá iniciar las acciones de restitución del inmueble y ejecutiva respectivamente."*

Esta cláusula no fue subrogada a la aseguradora **AFIANSA** **AFIANSA** **NACIONAL S.A.** **AFIANSA**, ya que no hace parte de la póliza No.383. Es decir no hace parte de lo asegurado, y de ser cobrados dichos dineros deben ser reembolsados a la inmobiliaria, no maquillarlos como **"SANCION MORATORIA"** como lo manifestaron mediante varios correos que relaciono en el acápite de pruebas, cuando solicito, se sirvan liquidar la obligación cobrada a mi cliente **IPS REMY S.A.** según la aseguradora hacen parte de la sanción moratoria que cobra la aseguradora, en este caso estaríamos hablando de una sanción moratoria equivalente a un 37% en pesos la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTI SEIS PESOS (\$2.707.426)**.

Pese a correos enviados no recibimos los valores discriminados para justificarle a nuestro arrendatario lo que la aseguradora **AFIANSA** **NACIONAL S.A.** les había cobrado como se lo hago saber mediante correo enviado en febrero 17 de 2018 y el día 28 de febrero de 2018 según lo adjunto al acápite de pruebas de la contestación de la demanda inicial (ANEXO No.2 EN 3 FOLIOS), se recibe respuesta según **PQR-KCSH11** (ANEXO No.2 demanda inicial), evadiendo nuevamente lo solicitado, requerimos de nuevo mediante el mismo correo la liquidación que tanto hemos reiterado, sabiendo nosotros que no tenían en su poder **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

la cual **NO es asegurada por AFIANZADORA NACIONAL S.A.** me permito recordarle nuevamente lo estipulado en el contrato de la póliza de fianza colectiva No.0383 y que hace parte del acápite de pruebas de la demanda principal:

*"Mediante el presente contrato de FIANZA COLECTIVA, la afianzadora garantizara a la arrendadora, el pago de las obligaciones de naturaleza civil derivada de los contratos de arrendamientos vigentes, tanto en la línea principal (CANONES DE ARRENDAMIENTO), como en la secundaria (ADMINISTRACION, IVA, AMPARO INTEGRAL, SERVICIOS PUBLICOS), según lo establecido en el reglamento de condiciones generales del servicio de FIANZA, que no hayan sido cubiertas por los arrendatarios previamente aprobados por la afianzadora, y que se deriven del respectivo contrato de arrendamiento, tales como cánones de arrendamiento, servicios públicos, daños y faltantes e IVA (amparo integral) y cuotas de administración, teniendo como soporte para instaurar las respectivas acciones el contrato de arrendamiento y/o los títulos valores que los arrendatarios haya entregado a la arrendadora. Están por fuera de esta fianza cualquier tipo de obligación de carácter natural"*

Es claro señor Juez que el contrato de FIANZA COLECTIVA es meramente el canon de arrendamiento y cuotas de administración, **NO TIENEN** por qué cobrar rubros no subrogados y





#### ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

menos dándoles manejo con otro nombre como **"SANCION MORATORIA"**, con una tasa de **USURA**.

4.- **ES TOTALMENTE FALSO.** Señor Juez, con todo respeto quiero ser muy reiterativa para que no quede duda de que la **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** de la que habla el contrato de arrendamiento, **NO FUE SUBROGADA** y no hace parte de lo asegurado en dicha póliza, y que no es un valor de **SANCION MORATORIA** permitida por la tasa de porcentaje de usura autorizada por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA, para que AFIANZADORA NACIONAL así lo maneje. Además a la aseguradora se le cancela la factura mensual por el servicio de la póliza que solo tiene cobertura para **canon de arrendamiento** y pago de administración en caso de las unidades residenciales, esto conforme a contrato firmado de FIANZA COLECTIVA No.383 fecha 6 de octubre de 2014, en la cláusula SEXTA del punto II. "OBLIGACIONES CIVILES GARANTIZADAS" el cual expresa lo siguiente:

*"Mediante el presente contrato de FIANZA COLECTIVA, la afianzadora garantizara a la arrendadora, el pago de las obligaciones de naturaleza civil derivada de los contratos de arrendamientos vigentes, tanto en la línea principal (CANONES DE ARRENDAMIENTO), como en la secundaria (ADMINISTRACION, IVA, AMPARO INTEGRAL, SERVICIOS PUBLICOS), según lo establecido en el reglamento de condiciones generales del servicio de FIANZA, que no hayan sido cubiertas por los arrendatarios previamente aprobados por la afianzadora, y que se deriven del respectivo contrato de arrendamiento, tales como cánones de arrendamiento, servicios públicos, daños y faltantes e IVA (amparo integral) y cuotas de administración, teniendo como soporte para instaurar las respectivas acciones el contrato de arrendamiento y/o los títulos valores que los arrendatarios haya entregado a la arrendadora. Están por fuera de esta fianza cualquier tipo de obligación de carácter natural"*

Lo anterior, es claro que **AFIANZADORA NO PUEDE APROPIARSE** de los demás rubros que se derivan del contrato de arrendamiento tal como lo pretenden en este hecho, ya que en nuestro contrato de arrendamiento **NO EXISTE** el RUBRO **"SANCION MORATORIA"** y lo único que se aseguró con la póliza es el **CANON DE ARRENDAMIENTO**.

5.- **ES TOTALMENTE CIERTO.** Que la inmobiliaria presento varias reclamaciones ante AFIANZADORA NACIONAL solicitando el reintegro de la **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** valor que no está **ASEGURADO NI INCLUIDO EN LA POLIZA COLECTIVA NO.0383** y que la parte activa pretende hacer caer en error a este despacho cambiando el concepto por **SANCION MORATORIA** cuando está claro que es totalmente ILEGAL la tasa de usura equivalente a un 37%. Esto es un acto temerario y de mala fe, así como también lo demuestra en una reforma a la demanda modificando todos los hechos utilizando la sentencia proferida a mi favor para volver a intentar confundir al despacho. (ANEXO 2 FOLIO 1,2,3 DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA INICIAL ) (ANEXO 4 FOLIO 1,2,3 DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA INICIAL).

**ES TOTALMENTE FALSO** que el inquilino sea el único legitimado para cobrar dicho reintegro pues soy la única legitimada como representante legal de la inmobiliaria quien suscribió el contrato en calidad de arrendadora y a quien se le debe cancelar la **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL**. Y que no está incluida en la cobertura de la póliza No.0383 ni fue subrogado a AFIANZADORA NACIONAL. Concepto que ahora aprovecha la parte demandante de conformidad a la sentencia proferida por este despacho notándose su acción temeraria.

6.- **ES TOTALMENTE FALSO.** El contrato NO quedo al día el 12 de febrero de 2018 por parte de AFIANZADORA NACIONAL, ya que el pago que realiza mi cliente REMY IPS S.A.S., donde incluía





## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

el rubro por **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** que no hace parte de la póliza No.0383 y que AFIANZADORA NACIONAL se APROPIO arbitrariamente bajo la figura de "SANCION MORATORIA" pago equivalente a **DIEZ MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTI SEIS PESOS (\$10.044.626)** que estaríamos hablando de una SANCION MORATORIA con una tasa de usura del 37% según la Superintendencia financiera.

Es importante resaltar que mi cliente REMY IPS S.A.S. realizando el pago a la aseguradora AFIANZADORA NACIONAL el día 12 de febrero de 2018 y la aseguradora solo realiza el desembolso hasta el día 18 de febrero de 2018, es decir que se pretende beneficiar con el mismo pago de mi cliente REMY IPS para desembolsar solo hasta días posteriores a nosotros en calidad de inmobiliaria, así las cosas NO TIENEN por qué hablar de cobros de SANCIONES MORATORIAS contra mi cliente REMY IPS cuando no responde con recursos propios y anticipados para respaldar dicho desembolso.

Hasta aquí no podía declararse al día al arrendatario, pues no habían cancelado los demás rubros **NO ASEGURADOS**, pero así lo informa mediante correo electrónico el día 17 de febrero de 2018, (según anexo No.3 DEL FOLIO 1) del acápite de pruebas de la contestación a la demanda inicial, pero al hacerlo la aseguradora anula la posibilidad de que la inmobiliaria recupere ese rubro no subrogado como lo pretenden causando un perjuicio que siempre se ha reclamado mediante correos y visitas al departamento jurídico de la ASEGURADORA como consta mediante correo enviado el 2 de marzo de 2018 a las 2:46 pm según el acápite de pruebas de la contestación a la demanda inicial en el (ANEXO No.4 EN 3 FOLIOS), precisamente con la anterior apoderada Doctora María Fernanda Escobar Guapacha, quien no supo responder jurídicamente a esta situación.

**7.- ES TOTALMENTE FALSO.** El día 03 de agosto de 2018 como consta en el acápite de pruebas (ANEXO No.5 EN 2 FOLIOS) se realiza el reporte en mora a la aseguradora, NO SOLO a nuestro cliente REMY IPS S.A. por valor de (\$8.039.810) lo cual corresponde a los cánones de julio y agosto de 2018 cada uno por valor de \$3.668.600 más un saldo de junio por valor de \$702.610 por concepto de recuperación de canon de junio, y se reporta al arrendatario Luis Eduardo Camacho Moreno por el valor de \$950.000 por los cánones de julio y agosto de 2018 para un total de lo reportado de \$9.939.810 a quien también le cobraron la tal "SANCION MORATORIA" equivalente a nuestra **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** que nunca les fue subrogada en el contrato de fianza.

En este HECHO la parte demandante relaciona los valores cancelados por el arrendatario REMY IPS de la siguiente manera:

- Cancelan canon de arrendamiento por valor de \$8.039.810, cuando el valor del canon de arrendamiento para esa fecha seguía siendo cada uno por \$3.868.600 para un total de \$7.337.200 más la recuperación que solicitamos del canon de junio de 2018 por valor de \$702.610 tal como se le reporto a la aseguradora la obligación pendiente, además dicen que cancela la "SANCION MORATORIA" que según ellos es equivalente a \$2.009.953 y gastos de cobranza por valor de \$956.737 estamos hablando de un 37% por una gestión de cobro que claramente sería una usura si la toman como **SANCION MORATORIA**. Todo para un total de **\$11.006.500** cancelados por el arrendatario **REMY IPS S.A.**

Ahora bien, a la inmobiliaria solo le cancelan el valor de \$7.814.936 por todos los arrendatarios reportados en agosto, La inmobiliaria el día 22 de agosto de 2018 a las 12:56 pm, según correo electrónico que adjunto en el acápite de pruebas de la contestación a la demanda inicial según (ANEXO No.6 EN 4 FOLIOS) le solicitamos la reclamación del saldo pendiente por pagar a



## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

GLOBAL JURIDICA Y SERVICIOS INMOBILIARIOS y/o DIANA CRISTINA PATIÑO AGREDO por los siguientes valores:

REMY IPS	\$702.610	RECUPERACION CANON DE JUNIO 2018
REMY IPS	\$3.668.600	CANON JULIO 2018
REMY IPS	\$3.668.600	CANON AGOSTO 2018
LUIS EDUARDO CAMACHO	\$ 950.000	CANON DE JULIO 2018
LUIS EDUARDO CAMACHO	\$ 950.000	CANON DE AGOSTO 2018
LUISA FERNANDA GALLEG0	\$ 79.999	CANON DE AGOSTO 2018
(RESTITUCION).		

VALOR A CONSIGNAR LA ASEGURADORA	\$10.019.809
PAGO DE POLIZA AGOSTO 2018 CRUCE DE CUENTAS ASEGURADORA	(\$791.635)
PAGO DE POLIZA JULIO 2018 CRUCE DE CUENTAS ASEGURADORA	(\$710.629)

TOTAL A CONSIGNAR POR LA ASEGURADORA .....	\$ 8.517.745
TOTAL REAL CONSIGNADO POR LA ASEGURADORA.....	\$ 7.814.936

### **SALDO PENDIENTE POR CONSIGNAR LA ASEGURADORA.....\$702.609**

Si la aseguradora recibe del arrendatario REMY IPS el valor de **SETECIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS NUEVE MIL PESOS \$702.609** que fue reportado por la inmobiliaria como recuperación del canon por qué, y bajo qué argumento legal no los consigna a la inmobiliaria? Ellos solo argumentan que es la tal "**SANCION MORATORIA**". De este requerimiento realizado a la aseguradora AFIANZADORA NACIONAL nunca se recibió respuesta.

**8.- ES CIERTO.** El día el 13 de Agosto de 2018 mi cliente REMY IPS S.A.S realiza el pago, donde incluía el rubro por **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** que no hace parte de la póliza No.0383 y que AFIANZADORA NACIONAL nuevamente se APROPIO arbitrariamente bajo la figura de "**SANCION MORATORIA**" pago equivalente a **ONCE MILLONES SEIS MIL QUINIENTOS PESOS (\$11.006.500)** que estaríamos hablando de una **SANCION MORATORIA** con una tasa de usura del 37% según la Superintendencia financiera.

Es importante resaltar **NUEVAMENTE** que mi cliente REMY IPS S.A.S. realizando el pago a la aseguradora AFIANZADORA NACIONAL el día 13 de agosto de 2018 la aseguradora solo realiza el desembolso hasta el día 18 de agosto de 2018, es decir que se pretende beneficiar con el mismo pago de mi cliente REMY IPS para desembolsar solo hasta días posteriores a nosotros en calidad de inmobiliaria así las cosas **NO TIENEN** por qué hablar de cobros de **SANCIONES MORATORIAS** contra mi cliente REMY IPS cuando no responde con recursos propios y anticipados para respaldar dicho desembolso.

También es importante señor JUEZ, observar que este pago de REMY IPS siendo el mismo reporte en cuanto al valor del canon de arrendamiento es superior en (\$961.874) toda vez que REMY IPS está cancelando en este pago el valor de (\$702.610) reportados en agosto como recuperación de canon de junio de 2018, y este valor no fue reintegrado a la inmobiliaria tal como quedó expuesto en el punto anterior.

**9.- ES TOTALMENTE FALSO.** A la inmobiliaria solo le cancelan el valor de \$7.814.936 por todos los arrendatarios reportados en agosto. La inmobiliaria el día 22 de agosto de 2018 a las 12:56 pm, según correo electrónico que adjunto en el acápite de pruebas de la contestación a la demanda inicial según (ANEXO No.6 EN 4 FOLIOS) le solicitamos la reclamación del saldo pendiente por pagar a GLOBAL JURIDICA Y SERVICIOS INMOBILIARIOS y/o DIANA CRISTINA PATIÑO AGREDO por los siguientes valores:





## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

REMY IPS	\$702.610	RECUPERACION CANON DE JUNIO 2018
REMY IPS	\$3.668.600	CANON JULIO 2018
REMY IPS	\$3.668.600	CANON AGOSTO 2018
LUIS EDUARDO CAMACHO	\$ 950.000	CANON DE JULIO 2018
LUIS EDUARDO CAMACHO	\$ 950.000	CANON DE AGOSTO 2018
LUISA FERNANDA GALLEG0	\$ 79.999	CANON DE AGOSTO 2018
(RESTITUCION).		

VALOR A CONSIGNAR LA ASEGURADORA	\$10.019.809
PAGO DE POLIZA AGOSTO 2018 CRUCE DE CUENTAS ASEGURADORA	-(5791.635)
PAGO DE POLIZA JULIO 2018 CRUCE DE CUENTAS ASEGURADORA	(\$710.629)

TOTAL A CONSIGNAR POR LA ASEGURADORA .....	\$ 8.517.745
TOTAL REAL CONSIGNADO POR LA ASEGURADORA.....	\$ 7.814.936

### **SALDO PENDIENTE POR CONSIGNAR LA ASEGURADORA.....\$702.609**

Si la aseguradora recibe del arrendatario REMY IPS el valor de **SETECIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS NUEVE MIL PESOS \$702.609** que fue reportado por la inmobiliaria como recuperación del canon por qué, y bajo qué argumento legal no los consigna a la inmobiliaria? Ellos solo argumentan que es la tal "**SANCION MORATORIA**". De este requerimiento realizado a la aseguradora AFIANZADORA NACIONAL nunca se recibió respuesta.

**10.- ES PARCIALMENTE CIERTO.** En cuanto a que reportamos a la aseguradora la mora del arrendatario REMY IPS los meses de septiembre y octubre de 2018. Pero es FALSO, por que la suma que se reporta por lo equivalente a dos canones de arrendamiento el SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS (\$7.337.200), mas el reporte de otro cliente arrendatario señor LUIS EDUARDO CAMACHO por un valor de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$950.000), para un total de reporte equivalente a OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$8.287.200) y no por el valor de SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$7.553.480) como consta en el ANEXO 8 FOLIO 1 del acápite de pruebas de la contestación a la demanda inicial. Despues de descontarse la aseguradora el valor de la factura de la póliza del mes de octubre por \$965.612 consignaron a la inmobiliaria la suma de \$7.321.588.

**11.- ES TOTALMENTE FALSO.** Por que el valor cancelado por parte de la aseguradora AFIANZADORA NACIONAL fue por valor de SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$7.321.588) como consta según ANEXO 8 FOLIO 1 del acápite de pruebas de la contestación de la demanda inicial.

**12.- ES TOTALMENTE FALSO. QUE SE PRUEBE** cuando manifiestan que la inmobiliaria había intervenido en el proceso de cobro de la aseguradora y también que pruebe que le indicamos al arrendatario que consignara en la cuenta de la inmobiliaria, en nuestra cuenta sencillamente apareció el pago reflejado, y así mismo se le reporto a la aseguradora AFIANZADORA NACIONAL Como se puede probar mediante correo enviado el día 23 de octubre hora 11:35 am según adjunto en el acápite de pruebas de la contestación a la demanda inicial(ANEXO NO.7 FOLIO 1) donde la inmobiliaria reporta el pago reflejado por el cliente REMY IPS sin necesidad de ser la aseguradora quien lo requiere.

Mediante correo enviado el mismo 23 de octubre de 2018 hora 12:05 pm documento que presento en el acápite de pruebas de la contestación de la demanda inicial según (ANEXO NO.7 FOLIO 3) solicitando a la aseguradora AFIANZADORA NACIONAL se sirvan enviar los valores discriminados con base de lo que estaban cobrando, de otra manera no podríamos saber que

**CARRERA 88 A No.5-54 PRIMER PISO BARRIO MAYAPAN-LAS VEGAS  
PBX 5247282 CEL 3137700882**



## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

está cancelando nuestro arrendatario, toda vez que necesito saber cuáles son sus valores por gastos de cobranza.

El día 24 de octubre de 2018 a las 4:57 pm la aseguradora AFIANZADORA NACIONAL envía correo electrónico que adjunto en el acápite de pruebas de la contestación de la demanda inicial según (ANEXO No.7 FOLIO 5), donde por primera vez discriminan los valores cobrados al arrendatario REMY IPS, información solicitada desde febrero 17 de 2018 según (ANEXO No. 2 FOLIO 1) cuando se reportó por primera vez al arrendatario REMY IPS.

**13.- ES CIERTO.** Se realizó cruce de cuentas contables por todos los dineros de la **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** que figuraban en mora del arrendatario REMY IPS, dinero que le fue consignado a la Aseguradora bajo la figura de **SANCION MORATORIA** por el arrendatario. La decisión de la inmobiliaria fue descontar los dineros en este pago para poder **dar paz y salvo al arrendatario**, esta comunicación se le envió mediante correo electrónico el día 29 de octubre de 2018 a las 2:33 pm adjunto en acápite de pruebas de la demanda inicial (ANEXO No.7 FOLIO 10,11) junto con la constancia de la transferencia realizada a la cuenta de la ASEGURADORA AFIANZADORA NACIONAL por valor de \$4.035.460 valor que se descontó \$3.301.740 exactamente el valor que ellos no pudieron justificar legalmente y que pretenden hacer valer dentro de este proceso monitorio aportando una factura que carece de toda validez legal y que proviene de una contraprestación de un servicio adquirido mediante contrato de FIANZA 0383, pretendiendo hacer caer en error a este despacho, liquidación que presento a continuación:

### REINTEGRO CANON SEPTIEMBRE Y OCTUBRE 2018

SOLICITUD	ARRENDATARIO	MES CANCELADO	CANON
1002305	REMY IPS	SEPTIEMBRE	\$ 3.668.600
1002305	REMY IPS	OCTUBRE	\$ 3.668.600
TOTAL A PAGAR			\$ 7.337.200

### TOTAL A DESCONTAR POR CLAUSULA PENAL SIN CANCELAR PERIODO, ENERO, FEBRERO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE DE 2018.

SOLICITUD	ARRENDATARIO	MES CANCELADO	CANON	CLAUSULA PENAL	PENDIENTE POR DESCONTAR
1002305	REMY IPS	ENERO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
1002305	REMY IPS	FEBRERO	\$ 3.668.600	20%	\$ 733.720
1002305	REMY IPS	JULIO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
1002305	REMY IPS	AGOSTO	\$ 3.668.600	20%	\$ 733.720
TOTAL A DESCONTAR					\$ 3.301.740

Como se puede observar es el mismo valor que la parte demandante ASEGURADORA AFIANZADORA NACIONAL, pretende hacer valer creando de manera temeraria un título valor mediante una factura de venta que no cumple los requisitos legales por no ser un documento claro, expreso y exigible, y con errores del nombre a quien va dirigida, cuando esta diferencia se desprende de un contrato.

Señor Juez, con todo respeto quiero ser muy reiterativa para que no quede duda de que la **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** de la que habla el contrato de arrendamiento, no fue subrogada y no hace parte de lo asegurado en dicha póliza, y que no es un valor de SANCION MORATORIA permitida por la tasa de porcentaje de usura, para que AFIANZADORA NACIONAL así lo maneje. Además a la aseguradora se le cancela la factura mensual por el servicio de la póliza que solo tiene cobertura para canon de arrendamiento y pago de administración en caso de las unidades residenciales, esto conforme a contrato firmado de FIANZA COLECTIVA No.383 fecha 6 de octubre de 2014, en la cláusula SEXTA del punto II. "OBLIGACIONES CIVILES GARANTIZADAS" el cual expresa lo siguiente:

**CARRERA 88 A No.5-54 PRIMER PISO BARRIO MAYAPAN-LAS VEGAS  
PBX 5247282 CEL 3137700882**





## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

"Mediante el presente contrato de FIANZA COLECTIVA, la afianzadora garantizara a la arrendadora, el pago de las obligaciones de naturaleza civil derivada de los contratos de arrendamientos vigentes, tanto en la línea principal (CANONES DE ARRENDAMIENTO), como en la secundaria (ADMINISTRACION, IVA, AMPARO INTEGRAL, SERVICIOS PUBLICOS), según lo establecido en el reglamento de condiciones generales del servicio de FIANZA, que no hayan sido cubiertas por los arrendatarios previamente aprobados por la afianzadora, y que se deriven del respectivo contrato de arrendamiento, tales como cánones de arrendamiento, servicios públicos, daños y faltantes e IVA (amparo integral) y cuotas de administración, teniendo como soporte para instaurar las respectivas acciones el contrato de arrendamiento y/o los títulos valores que los arrendatarios haya entregado a la arrendadora. Están por fuera de esta fianza cualquier tipo de obligación de carácter natural"

**14.- ES PARCIALMENTE CIERTO.** Es cierto en cuanto a que la póliza No.383 tiene una prohibición especial para el arrendador en cuanto a recibir pagos, otorgar plazos, efectuar condonaciones o descuentos a los deudores arrendatarios, que hayan sido reportados como morosos ante la AFIANZADORA, Pero en este caso el arrendatario REMY IPS arbitrariamente decide realizar el pago directamente a la cuenta de la inmobiliaria.

Se realizó cruce de cuentas contables por todos los dineros de la **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** que figuraban en mora del arrendatario REMY IPS, dinero que le fue consignado a la Aseguradora bajo la figura de SANCION MORATORIA por el arrendatario, La decisión de la inmobiliaria fue descontar los dineros en este pago para poder dar paz y salvo al arrendatario, esta comunicación se le envió mediante correo electrónico el día 29 de octubre de 2018 a las 2:33 pm adjunto en acápite de pruebas (ANEXO No.7 FOLIO 10,11) junto con la constancia de la transferencia realizada a la cuenta de la ASEGURADORA AFIANZADORA NACIONAL por valor de \$4.035.460 valor que se descontó \$3.301.740 exactamente el valor que ellos no pudieron justificar legalmente pretenden hacer valer dentro de este proceso monitorio aportando una factura que carece de toda validez legal y que proviene de una contraprestación de un servicio adquirido mediante contrato de FIANZA 0383, pretendiendo hacer caer en error a este despacho, liquidación que presento a continuación:

REINTEGRO CANON SEPTIEMBRE Y OCTUBRE 2018

SOLICITUD	ARRENDATARIO	MES CANCELADO	CANON
1002305	REMY IPS	SEPTIEMBRE	\$ 3.668.600
1002305	REMY IPS	OCTUBRE	\$ 3.668.600
TOTAL A PAGAR			\$ 7.337.200

TOTAL A DESCONTAR POR CLAUSULA PENAL SIN CANCELAR PERIODO, ENERO, FEBRERO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE DE 2018.

SOLICITUD	ARRENDATARIO	MES CANCELADO	CANON	CLAUSULA PENAL	PENDIENTE POR DESCONTAR
1002305	REMY IPS	ENERO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
1002305	REMY IPS	FEBRERO	\$ 3.668.600	20%	\$ 733.720
1002305	REMY IPS	JULIO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
1002305	REMY IPS	AGOSTO	\$ 3.668.600	20%	\$ 733.720
TOTAL A DESCONTAR					\$ 3.301.740

Como se puede observar es el mismo valor que la parte demandante ASEGURADORA AFIANZADORA NACIONAL, pretende hacer valer creando de manera temeraria un título valor mediante una factura de venta que no cumple los requisitos legales por no ser un documento claro, expreso y exigible, y con errores del nombre a quien va dirigida, cuando esta diferencia se desprende de un contrato.



## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

Señor Juez, con todo respeto quiero ser muy reiterativa para que no quede duda de que la **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** de la que habla el contrato de arrendamiento, no fue subrogada y no hace parte de lo asegurado en dicha póliza, y que no es un valor de SANCION MORATORIA permitida por la tasa de porcentaje de usura, para que AFIANZADORA NACIONAL así lo maneje. Además a la aseguradora se le cancela la factura mensual por el servicio de la póliza que solo tiene cobertura para canon de arrendamiento y pago de administración en caso de las unidades residenciales, esto conforme a contrato firmado de FIANZA COLECTIVA No.383 fecha 6 de octubre de 2014, en la cláusula SEXTA del punto II. "OBLIGACIONES CIVILES GARANTIZADAS" el cual expresa lo siguiente:

*"Mediante el presente contrato de FIANZA COLECTIVA, la afianzadora garantizará a la arrendadora, el pago de las obligaciones de naturaleza civil derivada de los contratos de arrendamientos vigentes, tanto en la línea principal (CANONES DE ARRENDAMIENTO), como en la secundaria (ADMINISTRACION, IVA, AMPARO INTEGRAL, SERVICIOS PUBLICOS), según lo establecido en el reglamento de condiciones generales del servicio de FIANZA, que no hayan sido cubiertas por los arrendatarios previamente aprobados por la afianzadora, y que se deriven del respectivo contrato de arrendamiento, tales como cánones de arrendamiento, servicios públicos, daños y faltantes e IVA (amparo integral) y cuotas de administración, teniendo como soporte para instaurar las respectivas acciones el contrato de arrendamiento y/o los títulos valores que los arrendatarios haya entregado a la arrendadora. Están por fuera de esta fianza cualquier tipo de obligación de carácter natural"*

**15.- ES PARCIALMENTE CIERTO.** En cuanto a que la ASEGURADORA AFIANZADORA NACIONAL decide de manera UNILATERAL E IRREVOCABLE la decisión de la terminación del contrato de FIANZA, mediante correo electrónico enviado el día 14 de noviembre de 2018 a las 3:47 pm adjunto en el acápite de pruebas de la contestación a la demanda inicial (**ANEXO NO.10 FOLIO 1**) pero es **TOTALMENTE FALSO** que haya sido con justa causa, porque lo que la Aseguradora pretendía era el reintegro de dineros cobrados al arrendatario REMY IPS sin sustento legal, ya que lo subrogado era solo el CANON DE ARRENDAMIENTO y no estaban facultados a cobrar nuestra **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** cambiándole el concepto a "SANCION MORATORIA" para poder dejarse dicho rubro, sin importar el perjuicio ocasionado tanto al arrendatario como a la inmobiliaria al no poder expedir a REMY IPS el PAZ Y SALVO por parte de nosotros al encontrarse debiendo dichas sumas.

Es importante resaltar que al tomar la decisión AFIANZADORA NACIONAL de cancelar la póliza con nuestra inmobiliaria ocasiona un perjuicio económico dejando desprotegida la cartera de la inmobiliaria es decir TODOS LOS CLIENTES; pese a que se cumplió a cabalidad con el pago de la póliza mensual desde el 06 de octubre de 2014, y que ha sido la ASEGURADORA quien incumplió al cobrarse dineros que no le pertenecían, y que NO estaban asegurados, perjuicios que serán tasados y presentados ante la Superintendencia de Sociedades y la sanción por cobro de tasa de usura por parte de la Superintendencia Financiera.

Esta respuesta que se envió también por parte de la inmobiliaria mediante correo electrónico el día 14 de noviembre de 2018 a las 4:25 pm como consta en el acápite de pruebas de la contestación de la demanda inicial (**ANEXO No.10 FOLIO 2**).

**16.- ES CIERTO.** La inmobiliaria reporta a la Inquilina MARIA ANTONIA BONILLA GALLEG0 por un saldo del canon de arrendamiento de diciembre de 2017 y el canon completo de enero de 2018, por un valor de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$950.000).





#### ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

**17.- ES CIERTO.** El día 16 de enero de 2018 AFIANZADORA NACIONAL S.A. remitió a la inmobiliaria el soporte de reconocimiento del saldo del canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2017 y el canon de arrendamientos de enero de 2018 de la señora MARIA ANTONIA BONILLA GALLEGO por valor de \$950.000, de los cuales se realizó cruce de cuentas con la facturación del mes de enero de 2018 por conceptos de póliza.

**18.- ES CIERTO.** En enero de 2018 cruzaron la factura de la póliza de fianza No.0383 del mes en curso por valor de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO (\$385.578), y dicho valor fue cruzado con el desembolso de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$950.000) de la arrendataria MARIA ANTONIA BONILLA y el saldo de QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS PESOS (\$564.422) fue transferido a mi cuenta.

Sírvase señor JUEZ, tener en cuenta la liquidación de los valores adeudados por parte de AFIANZADORA NACIONAL por concepto de **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** retenidos arbitrariamente equivalentes al 25% al valor reportado de los meses de enero y febrero de 2018, como lo reconocen mediante correo electrónico del 24 de octubre del 2018 ANEXO 7 FOLIO 5 de la contestación de la demanda inicial, por valor de UN MILLON OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS. (\$1.834.300) y que según AFIANZADORA NACIONAL es por concepto de "SANCION MORATORIA"

También tener en cuenta señor JUEZ la liquidación de los valores adeudados por parte de AFIANZADORA NACIONAL por concepto de **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** retenidos arbitrariamente equivalentes al 25% al valor reportado por los meses de julio y agosto de 2018 como lo reconocen mediante el mismo correo electrónico del 24 de octubre del 2018 ANEXO 7 FOLIO 5 de la contestación de la demanda inicial, por valor de UN MILLON OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS. (\$1.834.300). y que igualmente lo justifica AFIANZADORA NACIONAL que es por concepto de "SANCION MORATORIA"

El día 03 de agosto de 2018 como consta en el acápite de pruebas de la contestación de la demanda inicial(ANEXO No.5 EN 2 FOLIOS) se realiza el reporte en mora a la aseguradora, NO SOLO a nuestro cliente REMY IPS S.A. por valor de (\$8.039.810) lo cual corresponde a los cánones de julio y agosto de 2018 cada uno por valor de \$3.668.600 más un saldo de junio por valor de \$702.610 por concepto de recuperación de canon de junio, y se reporta al arrendatario Luis Eduardo Camacho Moreno por el valor de \$950.000 por los cánones de julio y agosto de 2018 para un total de lo reportado de \$9.939.810 a quien también le cobraron la tal "SANCION MORATORIA" equivalente a nuestra **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** que nunca les fue subrogada en el contrato de fianza.

A continuación señor JUEZ, presento la relación de los valores cruzados y pendientes por reintegrarme por parte de AFIANZADORA NACIONAL.

SOLICITUD	ARRENDATARIO	MES CANCELADO	CANON	CLAUSULA PENAL	PENDIENTE POR DESCONTAR
100235	REMY IPS	ENERO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
100235	REMY IPS	FEBRERO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
100235	REMY IPS	JULIO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
100235	REMY IPS	AGOSTO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
SALDO PENDIENTE POR PAGAR RECUPERACION DE JUNIO					\$ 702.610
TOTAL ADEUDADO POR AFIANZADORA NACIONAL					\$ 4.371.210

Lo anterior, con un resultado de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS (\$4.371.210) contra la pretensión de este proceso monitorio de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS



## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

(\$4.251.740) lo que arroja un saldo a mi favor equivalente a CIENTO DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS (\$119.470).

**19.- ES TOTALMENTE FALSO. QUE SE PRUEBE.** Que la inmobiliaria recibió doble pago de la arrendataria y de AFIANZADORA, pues en ninguno de los hechos se observa que la parte demandante aporte prueba de lo que afirma.

**20.- ES TOTALMENTE CIERTO.** Me he rehusado a reembolsar un dinero que **NO LES PERTENECE QUE NO ASEGURE MEDIANTE POLIZA**, y claramente se los he manifestado que lo resuelvan mediante un proceso para demostrar el INCUMPLIMIENTO Y LOS PERJUICIOS POR PARTE DE LA ASEGURADORA AFIANZADORA NACIONAL al dejar desprotegida una cartera ocasionando un perjuicio por una falta grave por parte de la ASEGURADORA AFIANZADORA NACIONAL. Este dinero fue cruzado por el área contable de acuerdo al siguiente cuadro:

SOLICITUD	ARRENDATARIO	MES CANCELADO	CANON	CLAUSULA PENAL	PENDIENTE POR DESCONTAR
100235	REMY IPS	ENERO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
100235	REMY IPS	FEBRERO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
100235	REMY IPS	JULIO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
100235	REMY IPS	AGOSTO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
SALDO PENDIENTE POR PAGAR RECUPERACION DE JUNIO					\$ 702.610
<b>TOTAL ADEUDADO POR AFIANZADORA NACIONAL</b>					<b>\$ 4.371.210</b>

**21.- ES TOTALMENTE FALSO.** Toda vez que no tengo pendiente valores por reintegrar a la fecha, y tacho de falsa la prueba de la factura No.7028 como lo quisieron hacer valer en la demanda inicial en la cual aportan una guía de envío con la factura con un nombre errado el cual no era el mio, y que pretenden de manera temeraria que el despacho le de la validez mediante un proceso monitorio. además, teniendo en cuenta que no cumple con los requisitos formales según sección VII facturas cambiarias Art.772,773,774 modificado Art.1 ley 1231 de 2008 del Código de Comercio, porque las facturas generadas para el pago de las pólizas son las únicas que se aceptaron y se cancelaron puntualmente hasta el momento en que la aseguradora AFIANZADORA NACIONAL dio por terminado unilateralmente sin justa causa, acudiendo a una supuesta FALTA GRAVE que no puede ser probada.

Por todo lo ya expuesto y que se relaciona en el siguiente cuadro:

SOLICITUD	ARRENDATARIO	MES CANCELADO	CANON	CLAUSULA PENAL	PENDIENTE POR DESCONTAR
100235	REMY IPS	ENERO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
100235	REMY IPS	FEBRERO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
100235	REMY IPS	JULIO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
100235	REMY IPS	AGOSTO	\$ 3.668.600	25%	\$ 917.150
SALDO PENDIENTE POR PAGAR RECUPERACION DE JUNIO					\$ 702.610
<b>TOTAL ADEUDADO POR AFIANZADORA NACIONAL</b>					<b>\$ 4.371.210</b>

Como se puede observar es la aseguradora AFIANZADORA NACIONAL quien me adeuda a la fecha CIENTO DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS (\$119.470).

**22.- ES CIERTO.** Por todo lo anteriormente expuesto.

**23.- TOTALMENTE FALSO.** Toda vez que el cobro que pretenden hacer valer, depende del cumplimiento de una contraprestación a cargo del acreedor, en este caso un contrato de FIANZA donde realiza una gestión de cobro para la recuperación de canon de arrendamiento.





## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

### A CONSIDERAR

La Apoderada manifiesta que AFIANZADORA NACIONAL no se encuentra en posición de efectuar el cobro de la **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL**, ya que este cobro se reserva exclusivamente a la inmobiliaria. Declarando como **CIERTO** todo lo que he manifestado durante la contestación a los hechos.

Cita Artículo 2361 y 2395 del Código Civil donde en resumen expresa que el fiador tendrá acción contra el deudor principal en este caso sería REMY IPS, para el reembolso de lo que haya pagado por él, con intereses y gastos, aunque la fianza haya sido ignorada del deudor. En este caso AFIANZADORA NACIONAL responde por el valor de unos cánones de arrendamiento regidos por la Ley 820 de 2003 y no podrá cobrar al arrendatario valores que no estén especificados en el contrato de arrendamiento y menos disfrazarlos como SANCION MORATORIA ya que estaría cobrando una tasa de usura según lo estipulado en:

*El Código de Comercio que establece en su artículo 884 que si en un contrato de esta naturaleza las partes no han pactado el interés moratorio, este será equivalente a una y media veces el interés bancario corriente (que para créditos de consumo y ordinarios por el presente periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de octubre de 2018 se fijó en 19.63% anual, de conformidad con la Resolución No. 1294 del 28 de Septiembre de 2018 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia).*

Así las cosas, AFIANZADORA NACIONAL mediante su apoderada manifiesta en los hechos Nos 3 y 8, los valores cobrados al arrendatario REMY IPS de la siguiente manera:

#### HECHO 3.

CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 7.337.200	
SANCION MORATORIA	\$ 1.834.300	25% INTERES MENSUAL
GASTOS DE COBRANZA	\$ 873.126	11.9% DEL VALOR OBLIGACION
<b>TOTAL.....</b>	<b>\$10.044.626</b>	

#### HECHO 8.

CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 8.039.810	
SANCION MORATORIA	\$ 2.009.953	25% INTERES MENSUAL
GASTOS DE COBRANZA	\$ 956.737	11.9% DEL VALOR OBLIGACION
<b>TOTAL.....</b>	<b>\$11.006.500</b>	

Como explica la aseguradora AFIANZADORA NACIONAL que en el HECHO 3 la suma de los dos cánones es de \$7.337.200 Y en el HECHO 8 es de \$8.039.810 siendo ambos hechos dentro del mismo año de vigencia del contrato de arrendamiento, sabiendo que no se ha realizado incremento en el canon hasta ese momento, pues no había transcurrido un año para tal incremento. Ahora bien, la respuesta es que se reportó por parte de la inmobiliaria la recuperación del canon de arrendamiento del mes de junio y la AFIANZADORA NACIONAL realizó el cobro al arrendatario REMY IPS pero no la cancelo a la inmobiliaria, tal como se solicitó aclaración en el correo electrónico enviado en agosto 22 de 2018 a las 12:56 pm documento que adjunto en el acápite de pruebas de la contestación a la demanda inicial (ANEXO NO.9 FOLIO 1).

Lo anterior, demuestra que si es una contraprestación por parte de la ASEGURADORA AFIANZADORA NACIONAL ACREEDORA, en este caso un contrato de FIANZA donde realiza una gestión de cobro para la recuperación de canon de arrendamiento, No cumpliendo con el requisito para un proceso monitorio según el Art 420 del Código General del Proceso numeral 5.



## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

### EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

**PRIMERO: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION.** La parte demandante aporta en la nueva reforma a la demanda un cobro que quiere hacer valer mediante un documento por el valor de \$950.000, donde se realiza el cruce de cuentas entre los valores a cancelar por siniestros reportados y el valor pendiente por pagar de la factura de la póliza por el mes de enero 24 de 2018, y que consignan a nuestro favor \$564.422 dejando claro que el que les adeuda el dinero es el arrendatario MARIA BONILLA GALLEG0 y que al 18 de febrero de 2021 fecha en que se acuerdan de la supuesta nueva obligación han transcurrido tres (3) años y un mes, sin haber realizado reclamación alguna prescribiendo dicha obligación de la cual no aporta ningún sustento, este valor debió ser cobrado a la arrendataria MARIA BONILLA GALLEG0.

**SEGUNDO: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION.** La parte demandante pretende cobrar una obligación de TRES MILLONES TRESCIENTOS UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS (\$3.301.740) relacionando un cobro a mi cliente REMY IPS S.A.S. Que no está permitido en el contrato de fianza 0383 disfrazado temerariamente como "SANCION" si el demandante pretende el cobro de indemnización de perjuicios debió dirigirlo única y exclusivamente contra REMY IPS S.A.S. y debe tener en cuenta que no le podrá exigir, el reembolso de gastos inconsiderados ni de los que hayan sufrido antes de notificar al deudor principal de la demanda.

Es de considerar que en ningún momento está permitido en el contrato de fianza el cobro de sanciones, todo lo contrario, indica que debe garantizar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento en este caso lo asegurado es exclusivamente el canon de arrendamiento ya que dicho rubro CLAUSULA ADICIONAL PORCION DE LA CLAUSULA PENAL no fue subrogada a la aseguradora para ello la póliza estipula lo siguiente:

*"Mediante el presente contrato de FIANZA COLECTIVA, la afianzadora garantizará a la arrendadora, el pago de las obligaciones de naturaleza civil derivada de los contratos de arrendamientos vigentes, tanto en la línea principal (CANONES DE ARRENDAMIENTO), como en la secundaria (ADMINISTRACION, IVA, AMPARO INTEGRAL, SERVICIOS PUBLICOS), según lo establecido en el reglamento de condiciones generales del servicio de FIANZA, que no hayan sido cubiertas por los arrendatarios previamente aprobados por la afianzadora, y que se deriven del respectivo contrato de arrendamiento, tales como cánones de arrendamiento, servicios públicos, daños y faltantes e IVA (amparo integral) y cuotas de administración, teniendo como soporte para instaurar las respectivas acciones el contrato de arrendamiento y/o los títulos valores que los arrendatarios haya entregado a la arrendadora. Están por fuera de esta fianza cualquier tipo de obligación de carácter natural"*

**TERCERO: NULIDAD DE LA DEMANDA POR FALTA DE CONTENIDO.** Conforme lo preceptuado en el Artículo 420 numeral 5, "la manifestación clara y precisa de que el pago de la suma adeudada no depende del cumplimiento de una contraprestación a cargo del acreedor" lo cual es claro que no cumplen con este requisito toda vez, que la obligación que la parte demandante quieren hacer valer para crear la validez de un título valor Si depende de una contraprestación a cargo del acreedor al ser un servicio de recuperación de cartera la cual es una póliza que asegura un canon de arrendamiento y esta se canceló mediante factura mensual hasta el momento en que arbitrariamente deciden terminar de manera unilateral dicho contrato SIN UNA JUSTA CAUSA y dejando una cartera de inmueble desprotegida.

Por tanto la demanda se encuentra viciada y debe declararse nula toda actuación desde la admisión de la demanda, por ende rechazar la demanda y cancelar el radicado.





## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

### FRENTE A LAS PRETENSIONES DE PAGO

1.- **ME OPONGO ROTUNDAMENTE**, a que me condenen a cancelar una suma por \$3.301.740 derivada por concepto de reintegro de saldo de canon de arrendamiento según contrato de FIANZA ABIERTA No.0383 argumentado por AFIANZADORA NACIONAL siendo esto **TOTALMENTE FALSO**, pues el saldo que pretenden es la **CLAUSULA ADICIONAL: PORCION DE LA CLAUSULA PENAL** que **NO HACE PARTE** de lo subrogado dentro de la póliza, pues lo único asegurado es el **CANON DE ARRENDAMIENTO**, rubros que se reintegró a la ASEGURADORA en su totalidad, tal como lo argumente mediante correo electrónico enviado el día 29 de octubre de 2018 que se aporta en el acápite de pruebas de la contestación a la demanda inicial (ANEXO NO.9 FOLIO 1) PAGO REINTEGRO REMY IPS Y CRUCE DE PAGOS PENDIENTE. Y la consignación realizada.

2.- **ME OPONGO**, Ya que **NO EXISTE** prueba de ello, el documento aportado por AFIANZADORA NACIONAL en la reforma a la demanda como prueba y anexos No.4 "carta del 16 de enero de 2018 informando sobre el recobro del valor de \$950.000 no es más que un cruce de cuentas entre los reintegros por siniestros y la factura de la póliza No.0383 de enero de 2018 no constituyendo prueba para demostrar una obligación. Y en tal caso de que así lo resuelva el Juez este dinero debe ser cobrado a la arrendataria MARIA ANTONIA BONILLA.

3.- **ME OPONGO**. Toda vez que es una obligación **NO EXISTENTE** y no está facultada ni le fue subrogado para cobrar dichos valores según lo demostrado en esta contestación.

4.- **ME OPONGO**. ya que están invocando un **COBRO DE LO NO DEBIDO**, por lo contrario se aplique de conformidad al Artículo 421 párrafo 4º inciso final del Código General del Proceso que reza lo siguiente: " si el demandado resulta absuelto, la multa se impondrá al acreedor". Esto más costas y agencias en derecho a la parte demandante teniendo en cuenta el desgaste procesal que ha tenido con actuación temeraria y de mala fe. Ya que este fallo condenatorio será elevado a la Superintendencia de sociedades y Superintendencia Financiera por la USURA EN LA "SANCION MORATORIA" que pretenden hacer caer en error al funcionario Público, dando inicio a una demanda por perjuicios al dejar desprotegida toda una cartera de la inmobiliaria la cual se pagó hasta el momento de la terminación unilateral sin JUSTA CAUSA PERO POR PARTE DE AFIANZADORA NACIONAL "AFIANSA".

### PRETENSIONES

Con fundamento en la contestación de esta demanda, por considerarlas infundadas, ME OPONGO a todas y cada una de las pretensiones, por ser la parte DEMANDANTE AFIANZADORA NACIONAL quien incumplió a cabalidad con el contrato fianza No.383 favoreciéndose de manera arbitraria y temeraria de dineros que no les pertenece y no fueron asegurados tal como queda demostrado mediante pruebas y argumentos jurídicos.

Conforme lo preceptuado en el Artículo 420 numeral 5, "la manifestación clara y precisa de que el pago de la suma adeudada no depende del cumplimiento de una contraprestación a cargo del acreedor" lo cual es claro que no cumplen con este requisito toda vez, que la obligación que la parte demandante quieren hacer crear la validez de un título valor que **SI depende de una contraprestación** a cargo del acreedor al ser un servicio de recuperación de cartera la cual es una póliza que asegura un canon de arrendamiento y esta se canceló mediante factura mensual hasta el momento en que arbitrariamente deciden terminar de manera unilateral dicho contrato SIN UNA JUSTA CAUSA y dejando una cartera de inmueble desprotegida.



## **ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA**

---

Negar cualquier título para el cobro ejecutivo por dineros NO ADEUDADOS de mi parte.

Se decreta terminado el proceso absolviéndome como deudora de obligaciones pendientes con AFIANZADORA NACIONAL tal como queda demostrado en esta contestación, para que se proceda al archivo del presente proceso.

Condenar a la parte demandante aplicando de conformidad al Artículo 421 párrafo 4º inciso final del Código General del Proceso que reza lo siguiente: "si el demandado resulta absuelto, la multa se impondrá al acreedor". Más costas y agencias en derecho en su máxima tasa teniendo en cuenta el desgaste y retroceso por parte del demandante.

### **ACAPITE DE PRUEBAS**

Acompaño a mi contestación, para que sean tenidos en cuenta, hasta donde sea posible en su oportunidad procesal los siguientes documentos que relaciono y se encuentran en el plenario a la contestación de la demanda inicial.

#### **DOCUMENTALES:**

1. Correo electrónico febrero 5 de 2018 hora 12:32 PM (ANEXO 1FOLIO 1, 2,3).
2. Correo electrónico febrero 17 de 2018 hora 1:16 PM (ANEXO 2FOLIO 1).
3. Correo electrónico febrero 28 de 2018 hora 12:04 PM (ANEXO 2FOLIO 2).
4. Correo electrónico febrero 28 de 2018 hora 2:15 PM (ANEXO 2FOLIO 3,).
5. Correo electrónico febrero 17 de 2018 hora 1:15 PM (ANEXO 3FOLIO 1).
6. Correo electrónico Marzo 2 de 2018 hora 12:46 PM (ANEXO 4 FOLIO 1).
7. Correo electrónico Marzo 7 de 2018 hora 2:45 PM (ANEXO 4 FOLIO 2).
8. Correo electrónico Marzo 8 de 2018 hora 3:31 PM (ANEXO 4 FOLIO 3).
9. Correo electrónico Agosto 3 de 2018 hora 1:18 PM (ANEXO 5 FOLIO 1,2).
10. Correo electrónico octubre 3 de 2018 hora 10:03 PM (ANEXO 6 FOLIO 1,2,3).
11. Correo electrónico octubre 23 de 2018 hora 11:35 PM (ANEXO 7 FOLIO 1).
12. Correo electrónico octubre 23 de 2018 hora 11:55 PM (ANEXO 7 FOLIO 2).
13. Correo electrónico octubre 23 de 2018 hora 12:05 PM (ANEXO 7 FOLIO 3).
14. Correo electrónico octubre 24 de 2018 hora 4:50 PM (ANEXO 7 FOLIO 4).
15. Correo electrónico octubre 24 de 2018 hora 4:57 PM (ANEXO 7 FOLIO 5).
16. Correo electrónico octubre 24 de 2018 hora 5:11 PM (ANEXO 7 FOLIO 6).
17. Correo electrónico octubre 29 de 2018 hora 9:54 PM (ANEXO 7 FOLIO 7).
18. Correo electrónico octubre 29 de 2018 hora 10:33 AM (ANEXO 7 FOLIO 8).
19. Correo electrónico octubre 29 de 2018 hora 2:33 PM (ANEXO 7 FOLIO 9-10-11).
20. Comunicación recibida de AFIANZADORA NACIONAL con fecha de octubre 16 de 2018 (ANEXO 8 FOLIO 1).
21. Correo electrónico agosto 22 de 2018 hora 12:56 PM (ANEXO 9 FOLIO 1).
22. Correo electrónico noviembre 14 de 2018 hora 3:47 PM (ANEXO 10 FOLIO 1).
23. Correo electrónico noviembre 14 de 2018 hora 4:25 PM (ANEXO 10 FOLIO 2).

Y las aportadas por la parte demandante.





## ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento esta contestación basada en el Capítulo II Artículo 96, y del 419 al 421 del Código General, Del Proceso, Código de Comercio artículo 884. Modificado Art. 111, Ley 510 de 1999, Artículo 772 y 773 Sección VII Modificado art 1º Ley 1231 de 2008 párrafo 2º.

*El Código de Comercio establece en su artículo 884 que si en un contrato de esta naturaleza las partes no han pactado el interés moratorio, este será equivalente a una y media veces el interés bancario corriente (que para créditos de consumo y ordinarios por el presente periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de octubre de 2018 se fijó en 19.63% anual, de conformidad con la Resolución No. 1294 del 28 de Septiembre de 2018 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia).*

Sección VII Facturas cambiarias art 772 Modificado art 1º Ley 1231 de 2008. Párrafo 2º del Código de Comercio "No podrá librarse factura alguna que no corresponda a bienes entregados real y materialmente, o a servicios efectivamente prestados en virtud de un contrato verbal o escrito. Una vez que la factura sea aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, se considerará, frente a terceros de buena fe exenta de culpa que el contrato que le dio origen ha sido debidamente ejecutado en la forma estipulada en el título.

*El comprador o beneficiario del servicio deberá aceptar de manera expresa el contenido de la factura, por escrito colocado en el cuerpo de la misma o en documento separado, físico o electrónico. Igualmente, deberá constar el recibo de la mercancía o del servicio por parte del comprador del bien o beneficiario del servicio, en la factura y/o en la gula de transporte, según el caso, indicando el nombre, identificación o la firma de quien recibe, y la fecha de recibo. El comprador del bien o beneficiario del servicio no podrá alegar falta de representación o indebida representación por razón de la persona que reciba la mercancía o el servicio en sus dependencias, para efectos de la aceptación del título valor.*

*La factura se considera irrevocablemente aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, si no reclamare en contra de su contenido, bien sea mediante devolución de la misma y de los documentos de despacho, según el caso, o bien mediante reclamo escrito dirigido al emisor o tenedor del título, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su recepción. En el evento en que el comprador o beneficiario del servicio no manifieste expresamente la aceptación o rechazo de la factura, y el vendedor o emisor pretenda endosarla, deberá dejar constancia de ese hecho en el título, la cual se entenderá efectuada bajo la gravedad de juramento.*

Conforme lo preceptuado en el Artículo 420 numeral 5, "la manifestación clara y precisa de que el pago de la suma adeudada no depende del cumplimiento de una contraprestación a cargo del acreedor" lo cual es claro que no cumplen con este requisito toda vez, que la obligación que la parte demandante quieren hacer crear la validez de un título valor **SI depende de una contraprestación** a cargo del acreedor al ser un servicio de recuperación de cartera la cual es una póliza que asegura un canon de arrendamiento y esta se canceló mediante factura mensual hasta el momento en que arbitrariamente deciden terminar de manera unilateral dicho contrato SIN UNA JUSTA CAUSA y dejando una cartera de inmueble desprotegida.

Fíjese señor juez como cambian la idea de darle validez a unas facturas de cobro por no cumplir con los requisitos formales según (Sección VII Facturas cambiarias art 772-773-774 Modificado art 1º Ley 1231 de 2008 del Código de Comercio), pues las facturas generadas para el pago de la póliza son las únicas que se aceptaron y se cancelaron puntualmente hasta el momento en que nos dieron por terminado el contrato de AFIANZA. Por ello deciden cambiar sustancialmente la versión en la REFORMA DE LA DEMANDA valiéndose del conocimiento de una sentencia que ya se había proferido buscando la manera de hacer caer en error un despacho.



**ASESORIA PROFESIONAL ESPECIALIZADA**

---

**NOTIFICACIONES**

La suscrita DIANA CRISTINA PATIÑO AGREDO, las recibiré en la secretaria de su despacho o en mi oficina ubicada en la carrera 88 A No. 5-54 Barrio mayapan las vegas de la ciudad de Santiago de Cali. Correo electrónico: [asesoriasjuridicas.inmobiliaria@hotmail.com](mailto:asesoriasjuridicas.inmobiliaria@hotmail.com)

Del señor Juez,

**DIANA CRISTINA PATIÑO AGREDO**  
C.C. No.29.105.801 DE CALI  
T.P.No.193974 del C.S. de la J.

---

**CARRERA 88 A No.5-54 PRIMER PISO BARRIO MAYAPAN-LAS VEGAS**  
**PRX 5247282. C.EI. 3137700882**