

RAD: 76001-4003-029-2023-00923-00 FRANCIA CORREA - VERBAL CONTRACTUAL**HECTOR ARMANDO CAICEDO PAZMIÑO <caicedoha@gmail.com>**

Lun 22/04/2024 1:36 PM

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Valle del Cauca - Cali <j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; dir.juridica <dir.juridica@tiradoescobar.com>; dir.contabilidad@gespron.com <dir.contabilidad@gespron.com>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

2024-04-22 CONTESTACION RECONVENCION-EXCEPCIONES MERITO Y PRUEBAS.pdf;

No suele recibir correos electrónicos de caicedoha@gmail.com. [Por qué esto es importante](#)**Señor:****JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E.S.D.**

En calidad de apoderado de la parte actora en el asunto referido, dentro del término legal de traslado se envía archivo en PDF con CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE RECONVENCIÓN CON EXCEPCIONES DE MÉRITO Y SE ANEXAN PRUEBAS.

En cumplimiento de la Ley 2213 de 2022 y el numeral 14 del Art. 78 del CGP, se envía este mensaje en forma simultánea a la demandada GESPRON S.A.S. a dos correos electrónicos.

**Atte. HECTOR ARMANDO CAICEDO PAZMIÑO
cc.# 13006265 - T.P. # 65187**

Señor:
JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
Correo: j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

RADICADO: 76001-4003-029-2023-00923-00
Proceso: Verbal responsabilidad civil contractual
Demandante: FRANCIA CORREA AQUIRRE y Otros.
Demandada: GESPRON S.A.S

ASUNTO: CONTESTACION A LA DEMANDA DE RECONVERSION Y EXCEPCIONES DE MERITO.

En calidad de apoderado de la parte actora, acudo dentro del término legal de traslado para dar CONTESTACION A LA DEMANDA DE RECONVECION Y PROPONER EXCEPCIONES DE MERITO propuesta por la demandada GESPRON S.A.S., contestación que se fundamenta en los siguientes argumentos de hecho y de derecho:

1. CONTESTACION A LOS HECHOS DE LA RECONVECION:

1.1. AL HECHO PRIMERO: Es cierto, efectivamente entre la señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE en calidad de arrendataria y GESPRON S.A.S., en calidad de arrendadora celebraron contrato de arrendamiento con una vigencia de 12 meses, a partir del 1 de agosto del 2021, para ocupar el inmueble ubicado en la Calle 20 # 101 A – 37, Apartamento 518 de la Torre 5 y parqueadero # 113, en el Conjunto Residencial Mirador de Terrazas de la ciudad de Cali (V)

1.2. AL HECHO SEGUNDO: Se niega parcialmente, si bien la señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE incurrió en mora en el pago del mes de marzo de 2022, este lo pago junto con el mes de abril de 2022 el día **22 de abril de 2022**; igual aconteció con el canon de mayo el cual estando en mora lo pago junto con el mes de junio de 2022 y el mes de octubre en mora lo pago junto con el canon del mes de noviembre de 2022. Por tanto, lo cierto es que al día 1º de marzo de 2023, fecha en que la demandante señora FRANCIA CORREA desocupo el inmueble, estaba al día en canon de arrendamiento.

1.2.1. Por esa razón de peso, es que en este hecho la demandada GESPRON S.A.S., solo expone que la arrendataria “incumplió la obligación de pago oportuno” de cánones de arrendamiento; es decir, no alega que la arrendataria no pago y le adeude cánones de arrendamiento y como bien lo ratifica a pretensión primera de la demanda de reconvección.

1.3. AL HECHO TERCERO: Se niega parcialmente, en efecto la arrendataria señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE el día 1º de marzo del 2023 desocupo el

inmueble y como quiera que las facturas de servicios públicos domiciliarios de EMCALI y GASES llegarían en días posteriores, en la recepción solicito verbalmente, que una vez lleguen las facturas respectivas, se la llame al celular conocido en la recepción para proceder a su pago. Sin embargo, la demandada GEAPRON S.A.S. ni la administración ni los porteros la llamaron para dicho pago, ni existe constancia laguna; en consecuencia, esta fue la causa por la cual la arrendataria no pago oportunamente dichas facturas a su cargo hasta el día 1º de marzo de 2023, puesto que nunca ha negado pagarlas hasta esta fecha.

1.3.1. Para suplir la falencia de falta de comunicación por parte de la arrendadora a la arrendataria sobre el pago de facturas de servicios públicos pendientes al 1º de marzo de 2023; en esta oportunidad se agrega archivo en PDF con las facturas de servicios públicos domiciliarios de EMCALI la cual obrar por el valor de \$1.159.201., a la cual abona la suma de \$900.000. y de GASES DE OCCIDENTE anexa deposito judicial por valor de \$22.355, valores que adeudaba hasta el 1º de marzo de 2023, con lo cual queda al día en servicios públicos domiciliarios hasta la mencionada fecha.

1.3.2. Al punto, es necesario precisar, que si bien en este hecho se enuncia el no pago de servicios públicos, este hecho no respalda ninguna pretensión de la demanda de reconvencción, en tanto a pretensión primera solita únicamente: *“DECLARAR, el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de la arrendataria por el **no pago oportuno de cánones de arrendamiento** comprendidos entre marzo y junio del 2022 y Octubre y Diciembre del mismo año”*; obsérvese que se deja por fuera el supuesto incumplimiento del contrato de arrendamiento por la arrendataria por el no pago de facturas de servicios públicos domiciliarios.

1.4. AL HECHO CUARTO: Es cierto, efectivamente, a cláusula décima novena del contrato de arrendamiento se pactó clausula penal pecuniaria equivalente a tres cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento, la cual se espera se estima sería a favor de la parte arrendataria puesto que la arrendadora GESPRON S.A.S., es la que incumplió el contrato de arrendamiento como se encuentra descrito y demostrado en forma extensa en los hechos de la demanda.

2. OPOSICION Y CONTESTACION A LAS PRETENSIONES:

2.1. A LA PRIMERA PRETENSION PRIMERA: La arrendataria señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE se opone a la declaratoria de esta pretensión, en tanto, si bien es cierto, incurrió en mora en el pago de los meses de marzo, mayo y octubre de 2022, estos cánones los pago con intereses y honorarios de cobro prejudicial, el mes marzo con el mes de abril, mayo con el mes de junio y octubre con el mes de noviembre de 2022, circunstancia que fue aceptada por la arrendadora; en tanto, de una parte por ninguna parte de la demanda de reconvencción manifiesta que la arrendataria le adeude cánones de arrendamiento y de otra, la arrendadora GESPRON S.A.S., nunca

comunico a la arrendataria en aquella época que diera por terminado el contrato de arrendamiento por la simple mora en el pago de aquellos cánones de arrendamiento.

2.1.1. En orden, la arrendataria no incumplió el contrato de arrendamiento por falta de pago de cánones de arrendamiento, como lo exige la norma que la misma GESPRON señala adelante en la misma demanda de reconvencción.

2.2. A LA SEGUNDA PRETENSION: La arrendataria señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE se opone a la declaratoria de esta pretensión; en tanto, al no declararse la pretensión primera, porque la arrendataria no incurrió en falta de pago de cánones de arrendamiento, no puede haber consecuencia de pago de la penalidad consagrada en la cláusula DÉCIMO NOVENA del contrato a cargo de la arrendataria.

2.3. A LA TERCERA PRETENSION: La arrendataria señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE se opone a la declaratoria de esta pretensión, en tanto, al no prosperar las pretensión primera y segunda por las razones ahí expuestas, no puede haber CONDENA de pago de costas y agencias en derecho a cargo de la arrendataria.

3. OPOSICION Y CONTESTACION A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO:

3.1. En el inciso primero de los fundamentos de derecho de la reconvencción, se indica que la arrendataria: incurrió en un incumplimiento del contrato al no pagar oportunamente el arrendamiento del inmueble, y con ello, concluye que la arrendataria violó lo dispuesto en el artículo 2000 del Código Civil Colombiano el cual trae a colación en los siguientes términos: **«El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.»**

3.1.1. En ese orden, es clara la norma cuando ordena que el arrendatario es obligado al pago del precio o renta, ello es cuando el arrendatario no haya pagado el canon de arrendamiento.

3.1.2. En el presente caso, la arrendataria no adeuda ningún canon de arrendamiento al cual pueda ser obligada a pagar, pues en las pretensiones de la demanda, por ninguna parte se solicita se condene a la arrendataria al pago de cánones de arrendamientos adeudados o dejados de pagar; más aún, cuando la arrendadora afirma que la arrendatario solo incurrió en mora en el pago de algunos cánones de arrendamiento, pero si los pago, como se indicó líneas atrás, el mes de marzo en mora lo pago junto con el mes de abril, el mes de mayo en mora junto con el mes de junio y el mes de octubre junto con el mes de noviembre.

3.2. De otra, se afirma, que la arrendataria también violó lo preceptuado en el artículo 2002 del mismo estatuto, el cual trae a colación en los siguientes términos:

«El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni

costumbre fija, según las reglas que siguen: La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años. Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.»

3.2.1. Esta norma, concuerda con lo dispuesto en el Art. 2000 del C.C., invocada líneas atrás. En consecuencia, no es causal de terminación del contrato de arrendamiento la simple mora, puesto que si el arrendador los recibe con la mora junto con intereses y honorarios cobros prejudicados, sanea esta mora, para quedar solo como causal de terminación de un contrato de arrendamiento la falta de pago de cánones de arrendamiento, causal que no ha ocurrido en el presente caso a cargo de la arrendataria.

4. OPOSICION Y CONTESTACION A LAS PRUEBAS:

4.1. A LA PRUEBA DE INTERROGATORIO DE PARTE: La arrendataria señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE no se opone a la práctica de interrogatorio, el cual lo absolverá en la fecha y hora que designe el despacho.

4.2. A LA PRUEBA DOCUMENTAL:

4.2.1. La arrendataria señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE no se opone a la prueba documental del contrato de arrendamiento.

4.2.2. La arrendataria señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE se opone a la prueba de oficiar a las EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. –EMCALI, para que certifiquen los periodos no pagados oportunamente, oposición que se fundamenta en que GESPRON S.A.S. si bien enuncia que elevó derecho de petición en tal sentido, y a la cual se le asignó en esa empresa el número radicado 29549578; sin embargo, a la demanda de reconvenición no se allegó copia de la petición junto con la constancia del radicado, como lo ordena lo dispuesto en el inciso 2º del numeral 1º del Art. 85 del CGP., para demostrar que no fue contestado oportunamente, para entonces el juzgado ordene reiterar el oficio a la mencionada empresa.

5. CONTESTACION AL PROCEDIMIENTO Y CUANTIA: La arrendataria señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE no se opone al procedimiento de un proceso verbal declarativo conforme lo establece el artículo 368 y 371 de Código General del Proceso.

6. EXCEPCIONES DE MERITO

6.1. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR CANONES DE ARRENDAMIENTO:

En atención a la pretensión primera de la demanda de reconvención, no existe obligación alguna a cargo de la arrendataria señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE, en tanto, a la arrendadora GESPRON S.A.S., no le adeuda ningún canon de arrendamiento del contrato de arrendamiento base de este proceso, debido a que la arrendadora en dicha pretensión no enuncia que la arrendataria le adeude cánones de arrendamiento, pues se entiende que si bien el pago de algunos cánones de arrendamiento no se hizo oportunamente, esto es, con escasa mora, pero la arrendataria si los pago junto con honorarios de cobro prejurídico.

6.2. INEXISTENCIA DE CAUSAL DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA ARRENDATARIA POR SIMPLE MORA EN EL PAGO DE ALGUNOS CANONES DE ARRENDAMIENTO.

6.2.1. La arrendadora invoca como causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento a cargo de la arrendataria por la mora en algunos días en el pago de cánones de arrendamiento, en este caso, del mes de marzo, mayo y octubre del año 2022.

6.2.2. Sin embargo, dicha causa no puede ser tenida en cuenta para incumplimiento del contrato de arrendamiento, puesto que la arrendadora en dichos meses acepto la mora y recibo los cánones de arrendamiento junto con honorarios de cobro prejurídico lo que con llevo a que la arrendadora nunca le enviara en esa época comunicación a la arrendataria dando por terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de cánones de arrendamiento y por ende la restitución material del inmueble.

6.2.3. En el mismo sentido, como quiera que luego la arrendataria dio por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento por incumplimiento de la arrendadora de su obligación de mantener el inmueble en condiciones dignas de habitabilidad haciendo las reparaciones del mismo en forma oportuna y por ello la arrendataria desocupo el inmueble a partir del día 1º de marzo de 2023; ahora, la arrendadora no puede invocar la mora en el pago de cánones de arrendamiento, puesto que esta casual de incumplimiento lo es para lograr la restitución material del inmueble arrendado; en ese orden, al existir sustracción de materia, dicha causal no puede ser invocada a estas alturas; por tanto, no existe causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento a cargo de la arrendataria por mora en el pago de anones de arrendamiento, puesto que de todas maneras si fueron pagados por la arrendataria.

6.3. COBRO DE LO NO DEBIDO-improcedente la obligación de pago de multa penal pecuniaria a cargo de la arrendataria.

6.3.1. Al no existir causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de la arrendataria, no da derecho a la arrendadora de solicitar el pago de la multa penal pecuniaria prevista en la cláusula décimo novena del contrato de arrendamiento ni constas ni agencias en derecho.

7. PRUEBAS

7.1. Decrétese y practíquese las pruebas solicitadas con la demanda principal.

7.2. Pese a no ser objeto de las pretensiones de la demanda de reconvencción, en esta oportunidad la arrendataria allega en archivo PDF comprobantes de pago de los servicios públicos domiciliarios que adeudaban al día 1º de marzo de 2023 fecha en que la arrendataria desocupo el inmueble dada su terminación unilateral del contrato de arrendamiento con justa causa, por daño en tuberías de aguas servidas entre otras.

7.2.1. Factura de pago de EMCALI por \$ 900.000.

7.2.2. Deposito judicial por valor de # 22.355 por servicio de GAS.

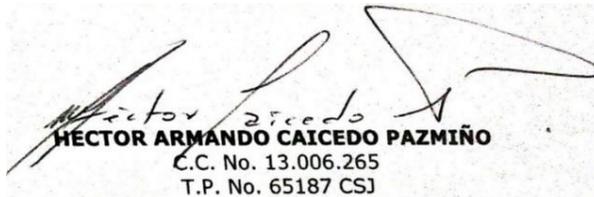
8. NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES:

8.1. La demandante en reconvencción GESPRON S.A.S. y su apoderada, al correo electrónico: dir.juridica@tiradoescobar.com

8.2 La demandante principal señora FRANCIA CORREA AGUIRRE al correo electrónico: dircomercialgoi@gmail.com

8.3. Al suscrito apoderado de la demandante principal HECTOR ARMANDO CAICEDO PAZMIÑO al correo electrónico: caicedoha@gmail.com

Atentamente,


HECTOR ARMANDO CAICEDO PAZMIÑO
C.C. No. 13.006.265
T.P. No. 65187 CSJ

Empresas Municipales de Cali
Factura EMCALI OSE - Pago Parcial
14 Mar 2024 13:38:47 Caja 059
Ivalencia Doc 0493530334
Efectivo \$900.000,00



CALI

Ruta 35023 3320
 Ciclo 35
 Mes Cuenta Marzo, 2023
 Período Facturación FEB 08 a MAR 09
 Días Facturados 30
 Estado de Cuenta No. 359053897
 Nro. Predial Nat. 760010100229700010008905050969

No. Pago Electrónico
289112084

CONTRATO

TOTAL A PAGAR

46714256

\$ 1,159,201.00

FECHA DE VENCIMIENTO

Pago Inmediato

FECHA DE EXPEDICION

Marzo 21-2023

Esta es tu factura

ACUEDUCTO		1 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Su Servicio Será Suspendido 01 de ABRIL						
Uso	Residencial	Consumos Anteriores (M3)	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso	Residencial	Sep- 9 Oct- 8 Nov- 11 Dic- 11 Ene- 9 Feb- 11 PRCM- 10	Cargo Básico	9.00	2,633.89	9,403.90	5,736.38	15,140.28
Estrato	6		Valor Consumo			23,705.01	14,460.03	38,165.04
Código ZC	4283-1		Interes de Mora (0.50%)					247.15
No. Medidor M1	15_63239		(-)Ajuste al Peso					.47
Lectura Actual	662							
Lectura Anterior	653							
Diferencia	9							
Consumo del mes en M3	9							
Componentes del costo								
Cm Operación	\$ 1,260.07	Cm Inversión Poir	\$ 294.43					
Cm Inversión Va	\$ 1,076.22	Cm Tasa Ambiental	\$ 3.17					
TOTAL								\$53,552.00

ALCANTARILLADO		2 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Pago Inmediato						
Uso	Residencial	COMPLEMENTOS DEL COSTO	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso	Residencial	Cm Operación \$ 810.97	Cargo Básico	9.00	3,028.90	5,043.86	3,076.74	8,120.60
Estrato	6	Cm Inversión Va \$ 1,698.80	Valor Consumo			27,260.10	16,628.67	43,888.77
Vertimiento	9 M3	Cm Inversión Poir \$ 471.78	Interes de Mora (0.50%)					427.56
		Cm Tasa Ambiental \$ 47.36	Ajuste al Peso					.07
TOTAL								\$52,437.00

ENERGÍA		2 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Pago Inmediato						
Dir Instalación	Residencial	Consumos Anteriores (kWh)	CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Uso	Residencial	Sep- 205.0 Oct- 225.0 Nov- 224.0 Dic- 224.0 Ene- 188.0 Feb- 234.0 PRCM- 217.0	Consumo De Energía Activa	171.00	743.06	127,062.58	25,412.52	152,475.10
Estrato	6		Valor Consumo Energía					1,588.90
Consumo de energía activa			Interes de Mora (0.50%)					.22
No. Medidor M1	D3PK_1217020890		(-)Ajuste al Peso					
Lectura Actual	7,221							
Lectura Anterior	7,050							
Diferencia	171							
Consumo Actual	171 KWH							
TOTAL								\$154,063.78

Propiedad Transformador		Componentes del Costo		Indicadores		Duración		Frecuencia	
Nivel Tensión	1	Generación	310.39	Meta anual (DIUG-FIUG)	24.35	20.00	.00	.00	
Operador Red	EMCALI EICE ESP -	Transmisión	48.71	Mensual (DIUM-FIUM)	3.42	3.00	.00	.00	
Teléfono Operador Red	177	Comercialización	66.05	Acumulado (DIU-FIU)	24.35	20.00	.00	.00	
Circuito		Distribución	235.74	Hrs Comp. (HC-THC)		00 - 00	.00	.00	
Grupo		Perdidas	62.77	Eventos Comp. (VC-TVC)		2.00 - 3.00	.00	.00	
NIU	14322663	Restricciones	19.39	Cons Estimado Comp. (CEC)		188.90	.00	.00	
Transformador		Cuv Aplicado(Creg 012-20)	743.06	% Desc. Cargo Comp. - %DT		16.00	.00	.00	
		Cuv Calculado(Creg 119-07)	743.06	Cargo de Distribución-DT		132.21	.00	.00	
				Valor Total-COMP		\$ 5,216.00	\$.00	\$.00	

ULTIMO PAGO

Realizado el	2023-02-03
Por valor de	\$500,000.00
Recibido en	Gane
Interés de mora	0.5000 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES

Total Servicios Emcali	260,052.78
SubTotal Otros Servicios + AP + TS	117,020.22
+ IVA	.00
TOTAL OPERACIÓN MES	377,073.00
+ Cuentas Vencidas	782,128.00
VALOR TOTAL	1,159,201.00
TOTAL A PAGAR	\$ 1,159,201.00

EMCALI aplica la Opción Tarifaria en energía según resoluciones CREG-012, 058 y 152 de 2020

LUIS FERNANDO SAA ZAMORANO
 Mes Cuenta Marzo, 2023

No. Pago Electrónico

289112084

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
 Nit: 890.399.003-4
 Gran Contribuyente

CONTRATO

46714256

FECHA DE VENCIMIENTO

Pago Inmediato

Estado de Cuenta No.

359053897

FECHA DE EXPEDICION

Marzo 21-2023



(415)7707247180153(8020)000289112084(3902)00000115920100(96)20230331

VIGILADA POR:
 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
 Línea Gratuita Nacional:
 01 8000 910305
 sspd@superservicios.gov.co
 Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia

FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO: 2021 MES: 03 DÍA: 22 CODIGO: 503		OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA NOMBRE OFICINA: [Handwritten]		NÚMERO DE OPERACIÓN 280574459	NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 760012041029	
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE Juzgado 29 Civil Municipal			NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 7600140030292030092300			
DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT 5. <input type="radio"/> T.I. 2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NIUP		NÚMERO 66851305	PRIMER APELLIDO Correa	SEGUNDO APELLIDO Aguirre	NOMBRES Francisca Yolimar	
DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT 5. <input type="radio"/> T.I. 2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NIUP		NÚMERO 91526074	PRIMER APELLIDO Escobar	SEGUNDO APELLIDO Lozada	NOMBRES Andrés Felipe	
CONCEPTO <input checked="" type="radio"/> 1. DEPÓSITOS JUDICIALES <input type="radio"/> 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA <input type="radio"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="radio"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) <input type="radio"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="radio"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="radio"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="radio"/> 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS						
DESCRIPCIÓN: Deposito fact. Casos de Occidente #1503294						
* CTA. AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)			VALOR DEPÓSITO (1) \$ 22355			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE Francis corn		C.C. O NIT No. 66851305	TELÉFONO 3147210906			
ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO						
FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 22.355		<input checked="" type="radio"/> EFECTIVO <input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input type="radio"/> CHEQUE LOCAL <input type="radio"/> No. CHEQUE _____ <input type="radio"/> NOTA DÉBITO <input type="radio"/> AHORRO <input type="radio"/> CORRIENTE <input type="radio"/> No. CUENTA _____		BANCO [] []		
COMISIONES (2) \$ _____		<input type="radio"/> EFECTIVO <input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input type="radio"/> CHEQUE LOCAL <input type="radio"/> No. CHEQUE _____ <input type="radio"/> NOTA DÉBITO <input type="radio"/> AHORRO <input type="radio"/> CORRIENTE <input type="radio"/> No. CUENTA _____		BANCO [] []		
IVA (3) \$ _____						
VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 22.355		NOMBRE DEL SOLICITANTE Francis corn				
		C.C.No. 66851305				

22/03/2021 15:19:02 CAJERO: 00000000
 OFICINA: 8315 - CALI AV 3 NOROCC
 Terminal: 8334-01-310089 Operación: 607560157
 Transacción: COBROS EFECTIVO
 Valor: TIBRE O SELLO Y FIR \$22.355.00
 Operación: 280574459 SEL CAJERO
 Nombre: CORREA AGUIRRE FRANCISCA YOLIMAR

OFIX ADMINISTRATIVO/COBROS CASOS NIT 903000001
 - COPIA CONSIGNANTE -

CONTESTACIÓN DEMANDA Y DEMANDA RECONVENCIÓN

Diana Fiesco <dir.juridica@tiradoescobar.com>

Mié 6/03/2024 4:51 PM

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Valle del Cauca - Cali <j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; dircomercialgoi@gmail.com <dircomercialgoi@gmail.com>; caicedoha@gmail.com <caicedoha@gmail.com>; ALEXTABO91@GMAIL.COM <ALEXTABO91@GMAIL.COM>; jorgeandres.alvarez92@gmail.com <jorgeandres.alvarez92@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

CONTESTACIÓN_FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE_CON_PODER.pdf;
DEMANDA_RECONVENCIÓN_FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE_CON_ANEXO.pdf;

Señores

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

DR. RIGOBERTO ALZATE SALAZAR

j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.M.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DECLARATIVO

DEMANDANTE: FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE Y OTROS

DEMANDADO: GESPRON S.A.S.

RADICACIÓN: 76001-40-03-029-2023-00923-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.144.031.094 de Cali y portadora de la tarjeta profesional No. 241.993 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de la sociedad GESPRON S.A., con Nit. 901.064.268-1, representada legalmente por ANDRÉS FELIPE ESCOBAR LOSADA, con cédula de ciudadanía No. 94.526.074, mediante el presente escrito me permito adjuntar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA y DEMANDA DE RECONVENCIÓN, dentro del asunto de la referencia.**

Agradeciendo sus buenos oficios,

Cordialmente,

DIANA FIESCO PÉREZ

Apda Demandado

Señores

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

DR. RIGOBERTO ALZATE SALAZAR

j27cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.M.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DECLARATIVO

DEMANDANTE: FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE Y OTROS

DEMANDADO: GESPRON S.A.S.

RADICACIÓN: 76001-40-03-029-2023-00923-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.144.031.094 de Cali y portadora de la tarjeta profesional No. 241.993 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de la sociedad GESPRON S.A., con Nit. 901.064.268-1, representada legalmente por ANDRÉS FELIPE ESCOBAR LOSADA, con cédula de ciudadanía No. 94.526.074, mediante el presente escrito me permito dar **CONTESTACIÓN LA DEMANDA** en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO, planteado en la demanda como 3.1. Es parcialmente cierto. Es cierto que la Sra. FRANCIA CORREA AGUIRRE firmó un contrato de arrendamiento destinado para vivienda con GESPRON Inmobiliaria y que el coarrendatario fue el señor JORGE ANDRES ALVARESZ TELLEZ; sin embargo, el señor ALEXIS ARMANDO TABORDA CORREA, no está relacionado en el acuerdo comercial.

AL HECHO SEGUNDO, planteado en la demanda como 3.2. Es parcialmente cierto. Es cierto que el contrato se había prorrogado hasta el 31 de Julio del 2023; empero, la restitución del inmueble solo se dio hasta el 01 de agosto del 2023, día en que la asegura FIANZACRÉDITO nos restituyó el inmueble.

AL HECHO TERCERO, planteado en la demanda como **3.3**. No es cierto. Aunque la parte demandante plantea varios hechos, nos permitimos dar respuesta a cada uno de ellos en la siguiente forma

AL HECHO CUARTO, planteado como 3.3.1: NO ES CIERTO. El inmueble fue arrendado para una destinación de uso doméstico, lo cual guarda relación con el contrato suscrito por las partes. De igual manera, no existe violación a las clausulas referidas, ya que hacen alusión a la entrega del inmueble en las mismas condiciones que fue dado en arrendamiento, no a la reparación de daños a cargo del propietario del bien.

AL HECHO QUINTO, planteado en la demanda como 3.3.2: No es cierto. Si bien hace planteamientos dentro del supuesto que en realidad corresponden a fundamentos jurídicos, no es cierto que haya lugar al pago de una indemnización por perjuicios materiales e inmateriales a favor de los demandantes, puesto que GESPRON Inmobiliaria no ha incurrido en ninguna omisión en sus deberes contractuales y legales.

AL HECHO SEXTO, planteado en la demanda como 3.3.3: No es cierto. La sociedad demandada no ha tenido actuaciones doloras ni omisivas de sus responsabilidades. Refiere el apoderado en su escrito que no se cumplió con obligación de entregar el inmueble en perfectas condiciones, lo cual no es cierto, toda vez que los daños que presentaba la edificación eran desconocidos por la empresa, ya que los mismos no eran notorios ni evidentes, al punto que los arrendatarios en las visitas previas a tomar en arrendamiento el apartamento e incluso durante los primeros días tampoco. En todo lo demás, en inmueble estaba en óptimas condiciones para ser habitado.

AL HECHO SÉPTIMO, planteado en la demanda como 3.3.4: No es cierto. El contrato de arrendamiento inició el 01 de agosto del 2021, se firmó un inventario inicial entre las partes el 02 de agosto del 2021 en el cual se evidencia que el inmueble se encontraba en buenas condiciones, **Se adjunta inventario inicial**. Si el apartamento presentaba reparaciones pudieron deberse a las de un inmueble usado las cuales no impedían el buen vivir del arrendatario.

Referente a la suspensión del servicio de gas debemos anotar que esta situación se presentó en el mes de septiembre del año 2021 pero no tenemos certeza de los días que estuvo suspendido el servicio, sin embargo, aportamos la siguiente comunicación que en su momento sostuvimos con el señor ALEXIS TABORDA, habitante del apartamento:

 Responder  Responder a todos  Reenviar



sábado 25/09/2021 12:32 p. m.

Solicitudes Gespron <soluciones@gespron.com>

RE: NATALIA FERNANDEZ - SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACION - Pago de servicios por parte de el propietario apto 518 mirador de Terrazas

Para 'Alexis Taborda'

Buenas tardes señor Alexis,

Solicitamos excusas con respecto a la información dada anteriormente con respecto al valor de la reconexión del gas, ya que hemos revisado el caso detenidamente y el costo de la reconexión efectivamente lo debe asumir la propietaria del inmueble toda vez que cuando usted se pasó al inmueble el mismo no contaba con el servicio de gas, por todo lo anterior le realizaremos el descuento de los \$30.600 que corresponden a la reconexión del servicio.

Cordialmente,



NATALIA FERNANDEZ LOZADA
Directora de Operaciones

Anotamos que se dio continuidad al contrato de arrendamiento de manera normal por parte de la arrendataria.

AL HECHO OCTAVO, planteado en la demanda como 3.3.5. No es cierto. Todas las solicitudes elevadas por los arrendatarios son atendidas oportunamente por la Inmobiliaria.

AL HECHO NOVENO, planteado en la demanda como 3.3.6. No tenemos evidencia de que la ex arrendataria hubiese gastado \$100.000 diarios en alimentación y no tenemos certeza de cuánto tiempo estuvo el inmueble sin gas.

AL HECHO DÉCIMO, planteado en la demanda como 3.3.7. Es cierto. Atendiendo el reporte enviado, se solicitó dar claridad a los detalles de los daños, esto con el fin de validar el estado al momento de la entrega.

AL HECHO UNDÉCIMO, planteado en la demanda como 3.3.8. No me consta. No tenemos evidencia de que la ex arrendataria hubiese gastado \$100.000 diarios en alimentación y no tenemos certeza de cuánto tiempo estuvo el inmueble sin gas. Adicional, en tal sentido no se aporta prueba alguna.

AL HECHO DUODÉCIMO, planteado en la demanda como 3.3.9. Es parcialmente cierto. Es cierto que se dio respuesta a la petición, indicando que se procedería con su reparación, aclarando que las mismas eran responsabilidad del propietario.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO, planteado en la demanda como 3.3.10. El señor ALEXIS envió la factura con el comprobante de pago del servicio de gas que se encontraba con pago inmediato, sin embargo, no recibimos las facturas posteriores con los valores de los pagos adicionales que aparentemente canceló el señor ALEXIS. Como el inmueble fue restituido por la aseguradora no pudimos validar los pagos realizados para poder devolver lo cancelado de más por el señor ALEXIS.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO, planteado en la demanda como 3.3.11. Es parcialmente cierto. Es cierto que el 17 de noviembre de 2022, se reportó una humedad en el cielo falso del baño de la alcoba principal, pero no es cierto que la reparación nunca se atendió, ya que el día 22 del mismo mes y año, la demandada se contactó con la arrendataria para informar que la humedad se originaba desde el apartamento de arriba, por lo que se solicitó su colaboración para conseguir el contacto de quienes habitaban el inmueble, para poder acceder a su apartamento y hacer las revisiones respectivas.

Dentro de las gestiones adelantadas por GESPRON, se logró obtener por parte de la Administración de la unidad información relacionada con el apartamento. Dicho inmueble se encontraba administrado por otra inmobiliaria y por conducto de la administración, nos informaron que se pondrían en contacto con GESPRON S.A.S.

Finalmente, la propietaria del inmueble que administrábamos pudo ubicarlo y exponerle la situación que se estaba presentando.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO, planteado en la demanda como 3.3.12. Es cierto. Como se mencionó en respuesta al hecho anterior, la petición de la actora fue

atendida al cuarto día hábil de haberse formulado, con información sobre las gestiones ya adelantadas. Sin embargo, se solicitó también a la señora CORREA AGUIRRE, a modo de colaboración, procurar conseguir el teléfono de los habitantes del inmueble superior, pero la entonces arrendataria manifestó que no era posible, ya que salía muy temprano del lugar y regresaba a altas horas de la noche. Dicha respuesta se recibió el 23 de noviembre del 2022.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO, planteado en la demanda como 3.3.13. No es cierto. Las afirmaciones sobre los olores no fue reportada, en distintas comunicaciones solo se informó de la humedad, de haber sido “nauseabundo y putrefacto”, todos los mensajes habrían estado precedidos de esa situación, por lo que resulta extraño para mi mandante las afirmaciones que en el presente hecho se hacen. De las pruebas documentales que aporta la demandante, explícitamente de las conversaciones vía *Whatsapp*, se ve el interés de GESPRON S.A.S. en atender las reparaciones y que **NO EXISTE** manifestación alguna de olores, como los que refiere el apoderado judicial en la demanda.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO, planteado en la demanda como 3.3.14. Es parcialmente cierto. Es cierto que el propietario del inmueble se acercó para proceder con las reparaciones, no siendo ciertas las demás afirmaciones sin sustento que se plantean el hecho. Se aclara que no era posible realizar todas las reparaciones en el mismo momento, ya que se requería más material y adicional, también debía secarse muy bien uno productos que se colocaron, por lo que la filtración se reparó y solo se encontraba pendiente poner un nuevo cielo raso.

AL HECHO DÉCIMO NOVENO, planteado en la demanda como 3.3.15. No es cierto. No ha incurrido GESPRON S.A.S., en ninguna actuación dolosa como lo afirma el apoderado judicial en su escrito, todas las preguntas realizadas por la entidad accionada, dan cuenta del seguimiento que se estaba llevando en su caso, dados los reportes y que contrarían sus argumentos de omisión de responsabilidades.

AL HECHO VIGÉSIMO, planteado en la demanda como 3.3.16. No es cierto. GESPRON S.A.S., estuvo pendiente de las reparaciones de la humedad reportada y de las mismas conversaciones se logra ver que la sociedad es quien interroga siempre a la demandante sobre la evolución de las reparaciones.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO, planteado en la demanda como 3.3.17. Es parcialmente cierto. Es cierto que no se pudo llevar a cabo la reparación el día 17 de enero del 2023, por inconvenientes que tuvo el propietario con la persona que iba a culminar los arreglos. Pero omite la demandante, que posterior a ese día **NO PERMITIÓ EL INGRESO AL INMUEBLE**, lo que se puede corroborar con las conversaciones vía *Whatsapp* que la actora no aportó con su demanda.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO, planteado en la demanda como 3.3.18. Es parcialmente cierto. Es cierto que la demandante envió esa otra información y pese que ya se había efectuado una reparación parcial, dicha situación se puso en conocimiento del propietario.

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO, planteado en la demanda como 3.3.19. Es parcialmente cierto. Es cierto que se le indicó a la entonces arrendataria que la reparación se haría el lunes 13 de febrero, pero no es cierto que obedeciera a una petición remitida el día 7 de febrero, toda vez que esa petición solo fue presentada hasta el día 10 de febrero del 2023. Ahora, si bien GESPRON S.A.S. no desconoce el daño que presentaba el inmueble, eso no hacía *“imposible su habitabilidad”*, pues de haber sido así, lo habrían desocupado desde mucho antes.

AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO, planteado en la demanda como 3.3.20. No es cierto. Mi representada no entiende cómo llama el apoderado judicial de la parte actora, dolosas las actuaciones que tuvo GESPRON S.A.S., sin en cada una de ellas se permite ver su disponibilidad para atender los requerimientos de la arrendataria.

AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO, planteado en la demanda como 3.3.21. No es cierto que la inmobiliaria haya recibido el pago doble de la cuota de administración de los meses de marzo y abril del 2022, ya que, la ex arrendataria estuvo reportada en la aseguradora FIANZACRÉDITO desde marzo del 2022 hasta junio del 2022, por lo cual GESPRON no recibió pagos de la ex arrendataria, los reconocimientos de los cánones de arrendamiento y de las cuotas de administración los hizo a la entidad demandada, la aseguradora en mención.

La SRA, FRANCIA cancela su deuda con la aseguradora y GESPRON le habilita el cupón de pago correspondiente al mes de julio del 2022, se envía a la aseguradora nuevamente en los meses de octubre y noviembre del 2022, regresa a la inmobiliaria para el cobro normal del canon de arrendamiento desde diciembre del 2022 a febrero del 2023, en marzo del 2023 se reporta de nuevo a la aseguradora hasta el 03 de agosto del 2023, fecha en la cual se restituyó el inmueble.

Como se evidencia en lo escrito anteriormente, la ex arrendataria estuvo en la aseguradora debido a su irregular pago en los cánones de arrendamiento 12 meses.

AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO, planteado en la demanda como 3.3.22. No es cierto, en los términos a la respuesta del hecho vigésimo segundo.

AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO, planteado en la demanda como 3.3.23. No es cierto, en los términos a la respuesta del hecho vigésimo segundo.

AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO, planteado en la demanda como 3.3.24. no es cierto que el señor ANDRES ESCOBAR le haya indicado a la SRA, FRANCIA CORREA que la cuota de administración no hubiese estado asegurada, toda vez, que por políticas de la compañía todos los inmuebles que se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal tienen que tener la cuota de administración cubierta en la póliza contratada con las aseguradoras, incluido el canon de arrendamiento (canon de arrendamiento mas administración); por lo cual, cuando un arrendatario presenta mora en su pago se reporta a la aseguradora el canon de arrendamiento y la cuota de administración que esté vigente.

AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO, planteado en la demanda como 3.3.25. por parte de GESPRON no hubo recaudo de doble cuota de administración, ya que, la

arrendataria se encontraba siniestrada debido a su irregular hábito en el pago del canon de arrendamiento.

Respecto al tema de la reparación de la humedad resaltamos que la reparación se dilató debido a que no se logró conseguir a tiempo el contacto del propietario del piso de arriba, una vez nuestra ex propietaria se logró comunicar con él se realizó el trabajo en su apartamento y posteriormente se debía trabajar en el techo del baño del apartamento del cual nosotros administrábamos, pero no fue posible conseguir que la ex arrendataria nos permitiera ingresar al inmueble, ya que, según ella no contaba con tiempo para permitir que realizaran dicha reparación.

Si bien, la reparación se extendió, GESPRON Y EL PROPIETARIO del inmueble que administrábamos tuvimos la intención y la voluntad de realizar el arreglo, pero la entonces arrendataria finalmente no permitió finalizarlo.

AL HECHO TRIGÉSIMO, planteado en la demanda como 3.3.26. No es cierto la demandante no notificó en la fecha mencionada la terminación del contrato de trabajo, su misiva tiene esa fecha, pero GESPRON S.A.S., no recibió para esa misma calenda notificación alguna.

Para el momento en que se notificó sobre las reparaciones, la demandante no había informado sobre la terminación del contrato.

AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO, planteado en la demanda como 3.3.27. Es parcialmente cierto. Si es cierto que la ex arrendataria nos notificó la terminación del contrato de arrendamiento a través de nuestra plataforma GESPRON APOLO, pero por primera vez el día 10 de febrero del 2023.

AL HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO, planteado en la demanda como 3.3.28. No es cierto. Insiste el apoderado judicial de la parte demandante en acusar de dolosas las comunicaciones de GESPRON S.A.S., cuando la compañía y el propietario del inmueble siempre estuvieron dispuestos en solucionar el problema de la humedad que provenía del apartamento de arriba, sin embargo, esta reparación se dilató, como se ha mencionado, debido a que en su momento no fue posible conseguir el contacto del propietario de ese apartamento, cuando se realizó la reparación en el apartamento de arriba no fue posible que la ex arrendataria nos permitiera el ingreso al apartamento para poder terminar el arreglo.

AL HECHO TRIGÉSIMO TERCERO, planteado en la demanda como 3.3.29. Es cierto que GESPRON dio respuesta a la arrendataria el mismo 18 de febrero de 2024 en la cual le indicamos textualmente que:

“Procederemos a validar las notificaciones formales que usted haya realizado a nosotros correspondiente a las reparaciones que nos está informando y le daremos una respuesta a su petición.”

AL HECHO TRIGÉSIMO CUARTO, planteado en la demanda como 3.3.30. El 22 de febrero del 2023 le respondimos textualmente que:

“Dando respuesta a su solicitud, le informamos que necesitamos verificar la disponibilidad para ir a realizar la reparación de la humedad ya que los encargados del apartamento de arriba y la propietaria del inmueble del cual usted ocupa tienen la disposición de finalizarla, estábamos esperando que se secase dicha humedad para proceder a realizar la reparación del techo.”

Con esta respuesta se le indicó a la demandante que las partes estaban dispuestas a realizar la reparación y que solo bastaba que secase la humedad del techo para poder repararlo. La finalización del contrato de arrendamiento para GESPRON no procedía por los motivos expuestos en los puntos anteriores.

AL HECHO TRIGÉSIMO QUINTO, planteado en la demanda como 3.3.31. Es cierto que se llevó a cabo una cita el 28 de febrero del 2023 en la cual no se llegó a ningún acuerdo con respecto a la finalización del contrato de arrendamiento de manera extemporánea debido a que la reparación de la filtración del apartamento de arriba ya se encontraba en proceso y en su momento SÍ existía una deuda por servicios públicos.

A continuación, relacionamos el estado de cuenta de las facturas pendientes de EMCALI Y GASES DE OCCIDENTE, en esta última factura se puede notar que la ex arrendataria se encontraba debiendo el consumo de 6 meses y en el estado de cuenta de EMCALI había una deuda por valor de **\$1,754,556** según esto la Sra. FRANCIA CORREA también tenía un hábito de pago irregular como en el caso del pago de los cánones de arrendamiento. Esto quiere decir que no es cierto lo que indican en el punto 3.33.3 en el cual aseguran que la ex arrendataria se encontraba al día en el pago de servicios públicos.

GdO Gases de Occidente
 No. CONTRATO → 1503294 Código de referencia para pago electrónico → 272491484

DATOS DEL CLIENTE
 Nombre: MARVAL SAS Estado de cuenta: 1167459XXX
 Dirección: CL 20 KR 101A - 37 TORRE 5 APTO 518 Día de consumo: 29
 Banco: URBANIZACION RIO LILI Estado: 6 Período de consumo: 29 06 2023 | 27 07 2023
 Categoría: RESIDENCIAL Tarifa de consumo: 3.0330 Color: 6 Fecha de fecha de pago: INMEDIATO
 Fecha de facturación: 01/AGO/2023

Descripción concepto	Saldo anterior	Albano a Capital	Intereses	Total	Saldo capital	Costos	Impuestos
CARGO FIJO MENSUAL	0	0	0	2.958	0	0	0
CONTRIBUCION	0	0	0	592	0	0	0
RECARGO MORA EXCLUIDO SERVICIO PUBLICO	0	0	0	157	0	0	0
SALDO ANTERIOR	0	0	0	36.791	0	0	0

DUPLICADO ESTADO DE CUENTA

Consumo anterior (m³)	Consumo anterior (m³)	Factor de conversión	Consumo (m³)	Consumo promedio últimos 6 meses (m³)	Consumos últimos 6 meses	Servicios públicos		
667	667	0.8931	0	0	JUL	3.707		
Información tarifaria valor del m³					0	JUN	0	
Porcentaje	3 por cada m³	Saldo de cobro	NULL	1	0	MAY	0	
		Módulo	74314104015	0	0	ABR	0	
		Cantidad de recibo		5	0	MAR	0	
		No. recibo o contribución	20 00	5	0	FEB	0	
Consumo promedio equivalente en (m³)	0	Consumo equivalente en (litros/m³)	0	Poder calificación del gas natural	1	Fecha de suspensión	17/AGO/2023	
							Saldo anterior	36.791
							TOTAL A PAGAR	40,496
							Saldo a pagar	0
							Facturas sin cancelar incluidas esta	6

Revisión **Línea de emergencia** **Consumo lo cargo Brilla em.** **Facturas sin cancelar incluidas esta**

EMCALI



Contrato: 46714256
Suscriptor: LUIS FERNANDO SAA ZAMORANO

Información para Pago

No. Pago Electrónico: 294486158
Servicio: Factura Servicios Públicos
Valor Factura Mes: \$ 145,757.00
Facturas Pendientes: \$ 1,608,799.00
Fecha de Pago: PAGO INMEDIATO
 Pago Total \$ 1,754,556.00
 Pagar otro Valor
Nombre(s) Pagador:



EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.389.003-4
MARVAL S.A. MIRADOR DE TERRAZAS
C.C.Nit: 990205945 DI-122-14
CL 20 101 A-37 BL 5 APTO 518
CALI

Flujo 36023 3320
Ciclo 36
Mes Cuenta Julio, 2021
Período Facturación JUN 09 a JUL 09
Días Facturados 30
Estado de Cuenta No. 316787211
No. Pago Electrónico 258427804

Esta es tu factura
CONTRATO 46714256
TOTAL A PAGAR \$244,404
FECHA DE VENCIMIENTO Julio 30-2021
FECHA DE EXPEDICION Julio 23-2021



R 12815 1/2

Línea de Atención
MARCA
177

PÁSATE
A FACTURA DIGITAL
DE EMCALI, ES FÁCIL

ESCANEA ESTE
CODIGO QR
CON TU CELULAR
Y REGÍSTRATE.



ACUEDUCTO		Consumos Anteriores (M3)		1 CUENTA(S) VENCIDA(S) :		Valor Total	Contribucion	Total a Pagar
Dirección	Uso	Residencial	Ene - Feb - Mar - Abr - May - Jun - Jul - Ago - Sep - Oct - Nov - Dic	Cantidad M3	Valor Unitario			
Dir. Instalación CL 20 101 A-37 BL 5 APTO 518						7,067.00	4,910.68	11,977.68
								37.93
								363.62
								.46

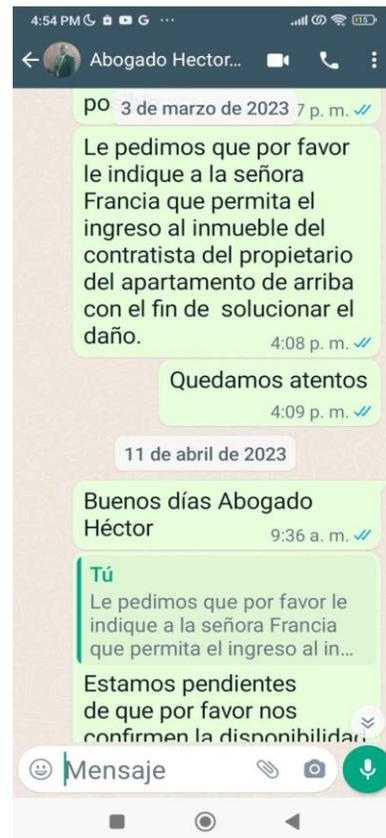
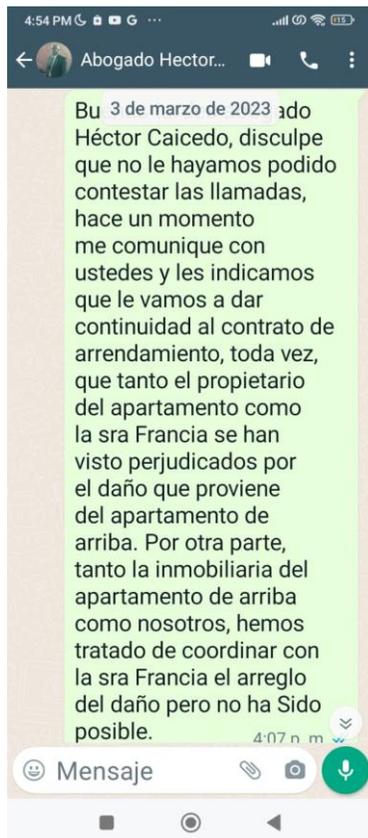
Finalmente, no se pudo validar el estado del inmueble a que no se hizo entrega formal del mismo.

AL HECHO TRIGÉSIMO SEXTO, planteado en la demanda como 3.3.32. No es cierto, nos atenemos a la respuesta del hecho trigésimo quinto.

AL HECHO TRIGÉSIMO SÉPTIMO, planteado en la demanda como 3.3.33. No es cierto, nos atenemos a la respuesta del hecho trigésimo quinto.

AL HECHO TRIGÉSIMO SÉPTIMO, planteado en la demanda como 3.3.34. GESPRON no es responsable por los gastos de trasteo en que hayan podido incurrir los arrendatarios, si en el trasteo no se presentó ningún daño, la ex arrendataria puede reclamar el depósito provisional a la administración de la unidad residencial.

AL HECHO TRIGÉSIMO SÉPTIMO, planteado en la demanda como 3.33.5. EL SR, ANDRES ESCOBAR naturalmente reconoció las incomodidades por las que había pasado la arrendataria debido a la filtración de agua presentada en el techo del baño de la alcoba principal y que provenía del apartamento del piso de arriba, se hecho, en ningún momento se ha desconocido, por el contrario, ha procurado su reparación, pero también fue claro en comunicarle que esta reparación solo le faltaba realizarla en el apartamento de la ex arrendataria para finalizarla.



AL HECHO TRIGÉSIMO OCTAVO, planteado en la demanda como 3.3.36 Es cierto que no se logró una conciliación toda vez que tanto los propietarios de los dos apartamentos como la inmobiliaria teníamos la disposición de solucionar la reparación correspondiente y como lo advierte el conciliador “no fue posible llegar a un acuerdo conciliatorio, toda vez que no fueron aceptadas las propuestas mutuas”, ya que la arrendadora tampoco accedió a lo propuesto por GESPRON S.A.S.

AL HECHO TRIGÉSIMO NOVENO, planteado en la demanda como 3.3.37. Es parcialmente cierto. E Sr. ANDRÉS ESCOBAR se comunicó con el abogado HECTOR ARMANDO CAICEDO preguntándole sobre la disponibilidad de LA SRA FRANCIA CORREA con el fin de finalizar las reparaciones que estaban pendientes; lo anterior debido a que la ex arrendataria no había finalizado el contrato de arrendamiento de manera formal, se recuerda que el inmueble presentaba una deuda de servicios públicos para el 30 de agosto del 2023 y por lo tanto, se había

reportado a la aseguradora y no se había hecho restitución formal del inmueble, motivo por el cual no era posible acceder a él sin la autorización de la arrendataria.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO, planteado en la demanda como 3.3.38. No es cierto. Los daños en el inmueble, si bien existieron y los mismo se procuró que fueran reparados, no obstaculizaron el disfrute total de la propiedad, como tampoco hay soporte de los perjuicios que alegan.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO PRIMERO, planteado en la demanda como 3.3.39. Es cierto lo relativo a la citación a la audiencia de conciliación.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO, planteado en la demanda como 3.3.40. 3.3.41. Es cierto que hubo una audiencia de conciliación el 31 de julio del 2023 en la cual solo se concilió en realizar la restitución material del apartamento y a esta debían asistir la ex arrendataria, el arrendador y la aseguradora EL LIBERTADOR, así las cosas, la diligencia se llevó a cabo el 01 de agosto del 2023.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO, planteado en la demanda como 3.3.42. No me consta.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA, planteada como 2.1, me opongo. No es posible declara civil y contractualmente responsable a la entidad GESPRON S.A.S., de unos perjuicios materiales por daño emergente y daño inmaterial de compensación por afectación moral, toda vez que la demandada actuó siempre con diligencia frente a los reportes elevados y la terminación del contrato no se dio por una justa imputable a la parte arrendadora, ya que como se ha insistido a lo largo del presente escrito, siempre ha, ha obrado conforme los postulados de la buena fe.

A LA SEGUNDA: planteada como 2.2, me opongo. Si bien el contrato inicialmente se entendía prorrogado hasta el 31 de julio del 2021, su vigencia se extendió hasta la restitución del inmueble y que posteriormente fue objeto de conciliación.

A LA TERCERA: planteada como 2.3, me opongo. No hubo dolo ni incumplimiento reiterado como lo afirma el apoderado de la parte actora, por lo tanto tampoco se configuró una justa causa por parte de la arrendataria para la terminación del contrato.

A LA CUARTA: planteada como 2.4, me opongo. GESPRON S.A.S., no ha tenido conductas omisivas y dolosas como lo afirma el apoderado y si bien refiere haber incurrido en unos gastos, no todos ellos debidamente soportados, los mismos se generaron por su voluntad y los daños inmateriales que alega se desconocen por completo y no encuentran fundamento alguno.

A LA QUINTA: planteada como 2.5, me opongo. No hay perjuicios morales a reconocer, toda vez que GESPRON S.A.S. siempre actuó de buena fe y con la debida diligencia y cuidado.

A LA SEXTA: planteada como 2.5.1, me opongo. Por daño emergente no proceden ninguno de los valores contenidos en los numerales 2.5.1, 2.5.1.2, 2.5.1.3, 2.5.1.4, 2.5.1.5., 2.5.1.6, 2.5.1.7 La audiencia de conciliación fue un mecanismo que accionó la convocada por razones que se desconocen, ya que la inmobiliaria siempre estuvo presta a realizar las reparaciones; el recibo que presenta no tiene identificación de quien suscribe y se desconoce la integridad de su contenido; así mismo, no hay prueba alguna de los gastos que refiere hacer sufragado por alimentación en los días que no hubo servicio de gas; no hay lugar al reconocimiento y pago de la penalidad por la parte demandada, ya que no hubo incumplimiento a sus funciones; respecto de lo cancelado por la reconexión del servicio del gas, si bien la inmobiliaria tiene un valor diferente, sí está dispuesta a reconocer y pagar dicho concepto, como se advirtió inicialmente a la parte actora; no hay lugar al reintegro de las cuotas de administración, toda vez que como se expuso en los hechos, la inmobiliaria no recibió los pagos de esos periodos, ya que se hicieron a través de la compañía aseguradora.

A LA SÉPTIMA: planteada como 6.2.2, me opongo. No están causados ni acreditados los daños morales que se alegan, por lo tanto no hay lugar a la compensación por afectación moral, siendo absolutamente desbordada la cuantificación formulada por el apoderado judicial, en la que aun en gracia de discusión, incluye al coarrendatario señor JORGE ANDRÉS ÁLVAREZ TELLEZ, quien no vivió en el inmueble, por lo que no hay lugar al reconocimiento y pago de los valores contenidos en los numerales 2.6.1, 2.6.2.2, 2.6.2.3,

A LA OCTAVA: planteada como 2.6.3, me opongo. Al no haber sumas de dinero pendiente por pagar, no es procedente el término aquí señalado por la parte demandante.

A LA NOVENA: planteada como 2.7, me opongo. Al considerar que no deben salir avante ninguna de las pretensiones de la demanda, no hay lugar a la condena de pago de costas y agencias en derecho..

PRUEBAS

INTERROGATORIO DE PARTE

1. Solicito respetuosamente al despacho se sirva citar y hacer comparecer a la señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.851.305, para que rinda interrogatorio de parte que le

formularé en la diligencia, con relación a los hechos plasmados en la demanda.

DOCUMENTALES

Solicito respetuosamente al despacho se oficie a las EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. –EMCALI, a fin de certificar los periodos no pagados oportunamente. Ya se elevó derecho de petición en tal sentido, vía telefónica, y al pedimento se le asignó el número radicado 29549578, documento con el cual se evidencia el incumplimiento del contrato por parte de la actora.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN

Con lo argumentado a lo largo de la contestación de la demanda, es claro que no existe la obligación deprecada por la parte actora, puesto que no hubo un incumplimiento por parte de GESPRON S.A.S., en las responsabilidades invocadas en la demanda.

COBRO DE LO NO DEBIDO.

La demandante pretende el pago de obligaciones que no son responsabilidad de la entidad accionada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En el presente caso estamos de cara a una situación imprevista que se generó por un daño desconocido por GESPRON S.A.S., pero el cual procuró reparar en cuanto tuvo conocimiento del mismo, actuando con la debida diligencia y cuidado que ameritaba el caso.

De tal suerte, a estar inmersos en unos eximentes de la responsabilidad, por lo que se deben despachar desfavorablemente las pretensiones de la demanda; como prueba del desconocimiento del estado del inmueble y de ser un hecho sobreviniente, tenemos el inventario inicial realizado en compañía de la señora FRANCIA YOLIMA CORREA, donde se puede observar que todas las partes de la vivienda se encontraban en buen estado, sin que hubiese observación por parte de la arrendataria.

En lo que tiene que ver con el principio de la buena fe, que se solicita se aplique en el presente asunto, se implora tener en cuenta lo referido por la Corte Constitucional en la sentencia T-537 del 2009, que reza:

*“En este sentido, la aplicación del principio de buena fe no significa la quiebra de la seguridad jurídica que debe regir las relaciones entre particulares, ni el reemplazo de las cláusulas contractuales y las disposiciones legales por pareceres subjetivos del juez al momento de resolver las controversias contractuales. El juez debe siempre tener como fundamento de su fallo las disposiciones jurídicas relativas al caso; el principio de buena fe no puede reemplazar el derecho aplicable, aunque sí debe ser una guía en la lectura, interpretación y aplicación del mismo, puesto que los deberes de lealtad, claridad, equilibrio, solidaridad y colaboración, entre otros, están implícitos en cualquier relación contractual –aunque con un contenido específico de acuerdo a la naturaleza de la misma-, de manera que aunque las partes no los mencionen en las cláusulas contractuales, sus actuaciones deben realizarse y ser valoradas teniendo en cuenta dichos postulados. **En otras palabras, el principio de buena fe obliga a que las partes, además de cumplir lo estipulado en el contrato y exigido expresamente por el ordenamiento, asuman comportamientos que honren los deberes que se deriven de la naturaleza de la obligación contractual y de la finalidad por ellas buscada al realizar el contrato, lo cual puede conducir a un resultado diferente del obtenido de una interpretación literal simplista y superficial,** pero que, sin duda alguna, será acorde con los postulados de un Estado social de derecho inspirado en principios de justicia material y privilegio de lo sustancial sobre lo formal. (la subraya es mía)”*

Sin embargo, la señora FRANCIA YOLINA CORREA, abusando del derecho, decidió desocupar el inmueble con servicios públicos pendientes por pagar, en cuantías bastante representativas.

Ahora, sin pese a la tolerancia del pago retardado en el canon de arrendamiento, la arrendataria incurrió en un incumplimiento del contrato al no pagar oportunamente el arrendamiento del inmueble, violando no solo el acuerdo suscrito entre las partes, sino también lo dispuesto en el artículo 2000 del Código Civil Colombiano que refiere:

«El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.»

De igual forma, también violó lo preceptuado en el artículo 2002 del mismo estatuto, que consagra:

«El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después

de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.»

Ya que las fechas de pago estaban perfectamente establecidas en la demanda.

En lo que respecta a los años inmatriculados, los mismos deben ser demostrable, sin que sea posible suponer por perjuicios que por ese concepto se hayan presuntamente causado y en el presente caso hay completa orfandad probatoria, motivo por el cual se deben despachar desfavorablemente todas las peticiones encaminadas a su reconocimiento.

NOTIFICACIONES

Las notificaciones las recibiré en el correo electrónico dir.juridica@tiradoescobar.com.

Cordialmente,

DIANA FIESCO

DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ
C.C. No. 1.144.031.094 de Cali
T.P. No. 241.993 del C. S. de la J.

Señores

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

DR. RIGOBERTO ALZATE SALAZAR

j27cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.M.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DECLARATIVO

DEMANDANTE: FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE Y OTROS

DEMANDADO: GESPRON S.A.S.

RADICACIÓN: 76001-40-03-029-2023-00923-00

ASUNTO: PODER

ANDRÉS FELIPE ESCOBAR LOSADA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de representante legal de GESPRON S.A.S., me permito manifestar que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Abogada DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ, mayor de edad y vecina de Cali, identificada con cédula de ciudadanía No.1.144.031.094 de Cali y portadora de la Tarjeta Profesional No. 241.993 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente a la compañía dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderada cuenta con las facultades ordinarias establecidas en el Artículo 77 del Código General del Proceso, como son las de recibir, conciliar, negociar, desistir, sustituir, reasumir, demandar, apelar, pedir, excepcionar, recurrir, transigir, incidentar, tachar, y las demás facultades que le otorga la Ley para el ejercicio del mandato que le otorgo. El correo de mi apodera es diafer_12@hotmail.com

Atentamente,



Firma Electrónica
2024-03-06 16:32:54 -05:00
Andres Felipe Escobar Losada
CC. 94526074
<https://301.fvi/vXPT1dn>

ANDRÉS FELIPE ESCOBAR LOSADA

CC. No. 94.526.074 DE CALI

Acepto,

DIANA FIESCO

DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ

C.C. No. 1.144.031.094 de Cali

T.P. No. 241.993 del C.S. de la J.

Señores

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

DR. RIGOBERTO ALZATE SALAZAR

j27cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.M.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DECLARATIVO

DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN: GESPRON S.A.S.

**DEMANDADO EN RECONVENCIÓN: FRANCIA YOLIMA CORREA
AGUIRRE Y OTROS**

RADICACIÓN: 76001-40-03-029-2023-00923-00

ASUNTO: DEMANDA DE RECONVENCIÓN

DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.144.031.094 de Cali y portadora de la tarjeta profesional No. 241.993 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de la sociedad GESPRON S.A., con Nit. 901.064.268-1, representada legalmente por ANDRÉS FELIPE ESCOBAR LOSADA, con cédula de ciudadanía No. 94.526.074, mediante el presente escrito me permito FORMULAR DEMANDA DE RECONVENCIÓN, en contra de la señora **FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE**, en los siguientes términos:

HECHOS

PRIMERO: Entre la señora FRANCIA YOLIMA CORREAAGUIRRE y GESPRON S.A.S., se celebró un contrato de arrendamiento con una vigencia de 12 meses, a partir del 1 de agosto del 2021, para ocupar el inmueble ubicado en la Calle 20 Ni. 101ª – 37, Apartamento 518 de la Torre 5 y parqueadero No. 113, en el CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TERRAZAS.

SEGUNDO: La señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE, incumplió la obligación de pago oportuno de los cánones de arrendamiento en los siguientes periodos:

1. Marzo 2022
2. Abril 2022
3. Mayo 2022
4. Junio 2022
5. Octubre 2022
6. Noviembre 2022

TERCERO: La señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE abandona el inmueble el día 1 de marzo del 2023, adeudando por concepto de servicios públicos de energía y acueducto, la suma de \$1,754,556 y 6 facturas vencidas por el servicio brindado por GASES DE OCCIDENTE.

CUARTO: En el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, específicamente la cláusula décima novena, se dispuso que el incumplimiento por parte del arrendatario a las obligaciones del contrato, daría lugar a una penalidad equivalente a tres cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento.

PRETENSIONES

PRIMERA: DECLARAR, que la señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE incumplió el contrato de arrendamiento suscrito con la empresa GESPRON S.A.S., al no pagar oportunamente los cánones de arrendamiento comprendidos entre marzo y junio del 2022 y Octubre y Diciembre del mismo año.

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, CONDENAR a la señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE, A PAGAR la penalidad consagrada en la cláusula DÉCIMO NOVENA del contrato suscrito por las partes, en cuantía de tres cánones de arrendamiento vigentes para el momento de la restitución del inmueble.

TERCERA: Se CONDENE a la demandada en reconvención, al pago de las costas y agencias en derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La arrendataria incurrió en un incumplimiento del contrato al no pagar oportunamente el arrendamiento del inmueble, violando no solo el acuerdo suscrito entre las partes, sino también lo dispuesto en el artículo 2000 del Código Civil Colombiano que refiere:

«El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.»

De igual forma, también violó lo preceptuado en el artículo 2002 del mismo estatuto, que consagra:

«El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.»

**PRUEBAS
DOCUMENTALES**

INTERROGATORIO DE PARTE

1. Solicito respetuosamente al despacho se sirva citar y hacer comparecer a la señora FRANCIA YOLIMA CORREA AGUIRRE, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.851.305, para que rinda interrogatorio de parte que le formularé en la diligencia, con relación a los hechos plasmados en la demanda.

DOCUMENTALES

1. Contrato de arrendamiento suscrito por las partes.
2. Solicito respetuosamente al despacho se oficie a las EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. –EMCALI, a fin de certificar los periodos no pagados oportunamente. Ya se elevó derecho de petición en tal sentido, vía telefónica, y al pedimento se le asignó el número radicado 29549578, documento con el cual se evidencia el incumplimiento del contrato por parte de la actora.

PROCEDIMIENTO Y CUANTIA

Corresponde a ésta demanda el procedimiento de un proceso verbal declarativo conforme lo establece el artículo 368 y 371 de Código General del Proceso.

NOTIFICACIONES

Tanto el demandante en revocación, como la suscrita apoderada, recibirá notificaciones en el correo electrónico dir.juridica@tiradoescobar.com.

La demandada en reconvenición podrá ser notificada al correo electrónico dircomercialgoi@gmail.com, dirección electrónica que se enuncia en la demanda inicial.

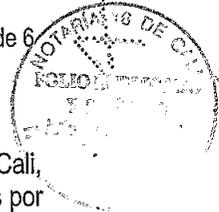
Cordialmente,

DIANA FIESCO

DIANA FERNANDA FIESCO PÉREZ
C.C. No. 1.144.031.094 de Cali
T.P. No. 241.993 del C. S. de la J.

243

GESPRON



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

Entre **GESPRON S.A.S.**, sociedad legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, con NIT 901.064.268-1, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, representada para estos asuntos por el señor **ANDRES FELIPE ESCOBAR LOSADA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.526.074 de Cali, según certificado de existencia y representación legal, y por otra parte el (la) señor(a), **FRANCIA YORIMA CORREA AGUIRRE**, quien se identifica con **C.C No. 66.851.305 DE CALI** como aparece al pie de su firma, mayor de edad, mayor de edad, vecino(a) de Cali, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido en celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante **EL CONTRATO**, el cual se rige por las siguientes cláusulas:



PRIMERA. – OBJETO: Por medio del presente Contrato, **EL ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble ubicado en la **CALLE 20 # 101 A - 37 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TERRAZAS APARTAMENTO 518 TORRE 5 / PARQUEADERO 113** destinado para el uso de vivienda del Arrendatario y la de su familia (en adelante, **EL INMUEBLE**).

SEGUNDA. – CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento mensual es la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$1.352.000), que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, a través de un cupón de pago que será enviado por el **ARRENDADOR** a la página web www.gespron.com.co el cual el **ARRENDATARIO** debe ingresar para descargar el cupón y cancelar el valor correspondiente al canon de arrendamiento y dicho pago deberá efectuarse dentro de los primeros cinco (05) días calendario de cada mes. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7° de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley vigente para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de incumplimiento del **ARRENDATARIO** en el pago del cánón de arrendamiento en los términos aquí establecidos, deberá asumir, además del canon respectivo y sobre el importe del mismo, un recargo como se advierte a continuación: a) Si el pago del cánón de arrendamiento se da entre el día 6 al 15, el recargo será del 10%. b) Si el pago del cánón de arrendamiento se da entre el día 16 al 20, el recargo será del 12%. c) Si el pago del cánón de arrendamiento se da entre el día 21 al 30, el recargo será del 15%. **PARÁGRAFO TERCERO: PARÁGRAFO TERCERO:** La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon, ni a la renuncia de los recargos por la tardanza en el pago del cánón de arrendamiento.

TERCERA – PAGO CUOTA DE ADMINISTRACIÓN: En el evento en que el inmueble arrendado se encuentre sujeto al régimen de propiedad horizontal, además del cánón de arrendamiento, el **ARRENDATARIO** deberá cancelar el valor de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$248.000) correspondiente a la cuota de administración, la cual se incrementara de acuerdo a lo dispuesto por la Asamblea General de Copropietarios, y el **ARRENDADOR** no será solidariamente responsable por las deudas que por dicho concepto recaigan en cabeza del **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO:** Para aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, será obligación del **ARRENDATARIO** acatar las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal que rija en la copropiedad, como también lo consagrado en el manual de convivencia y cualquier otro documento que regule la relación entre las partes amparadas en dicho régimen.



Nombre y apellido Nombre y apellido del Notario Público y su número de matrícula Número de cédula de ciudadanía Fecha	Firmado por Nombre y apellido del Arrendador Nombre y apellido del Arrendatario
--	---

Fecha de elaboración: 2/08/2021
 Formato: CAV 002
 Última modificación: 26/02/2021

NEB



CUARTA – VIGENCIA: El arrendamiento tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir del día 01 del mes de agosto del año 2021. No obstante, lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por períodos consecutivos iguales a la inicial, si ninguna de las Partes dentro de los cuatro (04) meses anteriores al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato.

QUINTA – ENTREGA: En la fecha de suscripción de este documento, EL ARRENDATARIO declara haber recibido el Inmueble de manos del ARRENDADOR en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1.

SEXTA - REPARACIONES: Los daños que se ocasionen al Inmueble por EL ARRENDATARIO, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por EL ARRENDATARIO. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. **PARÁGRAFO:** EL ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que EL ARRENDADOR lo exija por escrito, a lo que EL ARRENDATARIO accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

SÉPTIMA – SERVICIOS PÚBLICOS: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

OCTAVA – DESTINACIÓN: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes, elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o elementos dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios. **PARÁGRAFO:** El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar el Inmueble para el

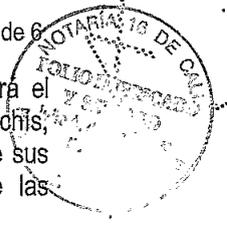


Notario Público	Notario Público
República de Colombia	República de Colombia
Departamento de Cauca	Departamento de Cauca
Ciudad de Cali	Ciudad de Cali
Nº 10	Nº 10

Fecha de elaboración: 2/08/2021
Formato: CAV 002
Última modificación: 26/02/2021

MA 035-15





ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

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

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

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

DÉCIMA – RENUNCIA: El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

DÉCIMA PRIMERA – CESIÓN: El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

DÉCIMA SEGUNDA – INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

- a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

PARÁGRAFO: Son causales de terminación a favor del ARRENDADOR las siguientes : A) La cesión o subarriendo sin el consentimiento escrito del ARRENDADOR; B) El cambio de destinación del inmueble; C) El no pago del precio del canon dentro del término previsto en este contrato; D) El no pago oportuno de la cuota de administración en el evento que el inmueble arrendado esté sometido a propiedad horizontal; E) El no pago puntual de los servicios públicos, atendiendo la fecha máxima para su cancelación ; F) La destinación del espacio y equipos para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes; G) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización del ARRENDADOR; H) El incumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, manual de convivencia o cualquier documento que regule las relaciones al interior del bien sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. I) Por no realizar el mantenimiento de los equipos o negarse a entregar los respectivos soportes, atendiendo lo preceptuado en la cláusula décima tercera del presente contrato; J) Las demás previstas en la ley, entre ellas el Artículo 16 de la Ley 56



Notaría 16 de Cali
Calle 10 de Agosto No. 100-100
Código Postal 760000
Cali

CONTACTO
Teléfono: 312 222 7010
Correo electrónico: info@gesprom.com

Fecha de elaboración: 2/08/2021

Formato: CAV 002

Última modificación: 26/02/2021

CAV 002-06

Handwritten signature or mark.

REPUBLICA DE COLOMBIA
150

REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARIA DE SALUD

REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARIA DE SALUD
Formo A
Act

SECRETARIA DE SALUD
BOGOTA



VIGÉSIMA – AUTORIZACIÓN: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA – ABANDONO: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador a ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA SEGUNDA – RECIBOS DE PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. ENERGIA CONTRATO No. 46714256 ACUEDUCTO CONTRATO No. 46714256 GAS CONTRATO No. 1503294. En el evento que EL ARRENDADOR llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por EL ARRENDATARIO encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la respectiva factura, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

VIGÉSIMA TERCERA – COARRENDATARIOS: Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario, el Arrendatario tiene como coarrendatarios a las siguientes personas:

NOMBRE: JORGE ANDRES ALVAREZ TELLEZ
IDENTIFICACIÓN: 1.151.946.895 DE CALI
DIRECCIÓN: CARRERA 11 D # 22 A - 19
TELÉFONO: 3003761279

Quienes para efectos de este contrato obran en nombre propio y declaran que se obligan de manera solidaria con el Arrendatario y frente al Arrendador durante el término de duración de este Contrato y hasta que el Inmueble sea devuelto al Arrendador a su entera satisfacción.



[Faint, illegible text, possibly a signature or stamp]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

dircomercialgoi@hotmail.com
andres_alvarez@hotmail.com

↓ este 243

andres_alvarez@hotmail.com

Tel: 3003761299

NOTARIA NOVENA DE CALI
notariacali9@yahoo.com.mx

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Ante la Notaría Novena (9) del Círculo de Cali,
Compareció:

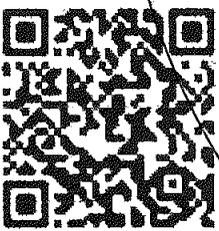
ALVAREZ TELLEZ JORGE ANDRES
quien exhibió C.C. 1151946895 de CALI
y declaró que la firma y huella que aparecen en el
presente documento son suyas y que el contenido
del mismo es cierto.

22324xet43zszcwzw2

CALI 03/08/2021 a las 10:21:03 a. m.

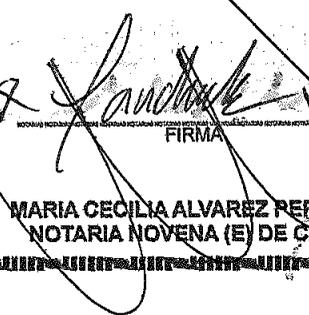
Verifique los datos ingresando a
www.notariaenlinea.com

B797CCC65J6PKUYDD5





Esta diligencia se tramita a solicitud del Compareciente
Previa advertencia del Decreto 2150/95 y Decreto 2148/93


FIRMA

MARIA CECILIA ALVAREZ PEREIRA
NOTARIA NOVENA (E) DE CALI

