

CONTESTACIÓN DE DEMANDA DECLARATIVA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL BAJO EL
RAD 68001400300520220024600

ROQUE JAVIER VILLAMIZAR MORENO <RJVPH@hotmail.es>

Jue 30/06/2022 13:37

Para:

- Juzgado 05 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j05cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:

- william caicedo torres <williamcaicedoabogado@yahoo.com>;
- minchocarvajal115@hotmail.com <minchocarvajal115@hotmail.com>

SEÑOR

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

j05cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.C

PROCESO: DECLARATIVO – VERBAL SUMARIO – RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

RADICADO: 68001400300520220024600

DEMANDANTE: CAICEDO & TORRES CIA LTDA SU INMOBILIARIA AMIGA

DEMANDADO: BENJAMIN CARVAJAL ROJAS - ROSA SUSANA ORTEGA PEÑA

**REF: CONTESTACIÓN DE DEMANDA NOTIFICADA EN DEBIDA FORMA, JUNTO A LOS
CORRESPONDIENTES ANEXOS EL 15 DE JUNIO DEL PRESENTE AÑO.**

Cordialmente,

ROQUE JAVIER VILLAMIZAR MORENO

Abogado

Carrera 32C No. 19-05 San Alonso - Bucaramanga

Tel. 6331963 -318 3507747

E-mail: rjvph@hotmail.es

Bucaramanga, junio 30 de 2022

SEÑOR

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

j05cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.C

PROCESO: DECLARATIVO – VERBAL SUMARIO – RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

RADICADO: 68001400300520220024600

DEMANDANTE: CAICEDO & TORRES CIA LTDA SU INMOBILIARIA AMIGA

DEMANDADO: BENJAMIN CARVAJAL ROJAS - ROSA SUSANA ORTEGA PEÑA

REF: CONTESTACIÓN DE DEMANDA NOTIFICADA A TRAVÉS DEL CORREO ELECTRÓNICO EL 15 DE JUNIO DEL PRESENTE AÑO

ROQUE JAVIER VILLAMIZAR, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No 13349203 de Pamplona, abogado en ejercicio con T.P. No 40.275 del CS de la J., con correo electrónico rjvph@hotmail.es, actuando en representación del señor **BENJAMIN CARVAJAL ROJAS** con C.C. No. 5.734.610 y de la señora **ROSA SUSANA ORTEGA PEÑA** con C.C. No. 37.890.238; me permito contestar demanda interpuesta por **CAICEDO & TORRES CIA LTDA SU INMOBILIARIA AMIGA**, en atención a notificación realizada a través de correo electrónico el día 15 de junio del presente año, de la siguiente manera:

I. MANIFESTACIÓN SOBRE CADA UNO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

HECHO PRIMERO: ES CIERTO, con la salvedad que, el señor Benjamín Carvajal Rojas obró en nombre propio y en representación de la señora Rosa Susana Ortega, por mandato verbal, toda vez que no hay poder especial, amplio y suficiente, otorgado y debidamente autenticado ante autoridad notarial.

HECHO SEGUNDO: ES CIERTO.

HECHO TERCERO: ES CIERTO PARCIALMENTE, toda vez que, el mandato por parte de los MANDATARIOS (los aquí demandantes), en la

celebración del contrato de mandato, NO ERA DE FORMA LIBRE y mis poderdantes, como MANDANTES, en contrato celebrado, tenían claramente potestad contractual y legal de intervención en el mandato otorgado, como se prueba a través del literal a, b, d, e, f, g de cláusula segunda, cláusula décima segunda y décima quinta.

HECHO CUARTO: ES CIERTO.

HECHO QUINTO: ES CIERTO.

HECHO SEXTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, toda vez que no sólo se habla de la prórroga del contrato de mandato en cláusula octava integra del mismo, si no también, aunadamente, en la integridad de cláusula novena. Por medio de las cuales, se abre la casualidad de prorrogarse por otras eventualidades y no sólo por la vigencia del contrato de arrendamiento. Por esta razón, se realiza hincapié en que, el contrato de mandato a la fecha ESTÁ VIGENTE, toda vez que se prorrogó y ninguna de las partes del contrato de mandato ha dado por terminado el contrato por justa causa, injusta causa o de común acuerdo de manera expresa, clara y voluntaria.

HECHO SÉPTIMO: ES CIERTO, en la cláusula octava, se describe la eventualidad de la terminación del contrato de mandato.

HECHO OCTAVO: ES CIERTO.

HECHO NOVENO: ES CIERTO.

HECHO DÉCIMO: QUE SE PRUEBE.

HECHO DÉCIMO PRIMERO: ES CIERTO.

HECHO DÉCIMO SEGUNDO: ES CIERTO.

HECHO DÉCIMO TERCERO: QUE SE PRUEBE.

HECHO DÉCIMO CUARTO: ES CIERTO, mis poderdantes informaron y/o comunicaron la voluntad de terminar el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de común acuerdo con los arrendatarios, perdonando la cláusula penal del contrato de arrendamiento, más NO, del CONTRATO DE MANDATO, tal cual como se soporta en pruebas adjuntas. Ya que en ningún momento mis poderdantes manifestaron el interés de dar por terminado el contrato de mandato, en razón a la trayectoria y duración de la relación contractual que han llevado con CAICEDO & TORRES CIA LTDA.

HECHO DÉCIMO QUINTO: ES CIERTO, toda vez que como los mismos demandantes afirmaron en hecho primero, el señor Benjamín Carvajal

Rojas, cuenta con mandato verbal de la señora Rosa Susana Ortega Peña, al igual que la voluntad de los dos propietarios, se prueba en comunicación del 22 de noviembre de 2021, la cual se anexa.

HECHO DÉCIMO SEXTO: QUE SE PRUEBE, toda vez que mis poderdantes, no recibieron expresa negativa y mucho menos el mandatario inicio alguna gestión jurídica o civil por incumplimiento de contrato de arrendamiento o del contrato de mandato, por lo tanto, no hay prueba que acredite la expresa oposición de lo referido por el demandante.

HECHO DÉCIMO SEPTIMO: ES FALSO, en ningún momento se desconoció la calidad de mandatarios de CAICEDO & TORRES CIA LTDA, como prueba está las comunicaciones enviadas a los demandantes por parte de mis poderdantes, los cuales, desde un principio y en todo momento, manifestaron y solicitaron en un periodo prudencial y legal, a CAICEDO & TORRES CIA LTDA, la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble tal y como lo faculta la ley y el contrato de mandato. (Anexo. Solicitud del 22 de noviembre de 2021). Así mismo en comunicación del 25 de enero de 2022, mis prohijados manifiestan expresamente, que en ningún momento desconocieron a CAICEDO & TORRES CIA LTDA, como mandatarios y contrario sensu, lo que realizaron en todo momento fue, "informar y ayudar a dar una pronta solución".

HECHO DÉCIMO OCTAVO: FALSO, que se aporte y pruebe la suscripción del seguro contratado con la aseguradora El Libertador, anunciado por los demandantes.

Por otro lado es falso que la aseguradora El Libertador haya enviado o remitido a mis poderdantes arrendamientos de diciembre 2021, enero, febrero y marzo de 2022, contrario sensu CAICEDO & TORRES CIA LTDA, ha sido el responsable de emitir mensualmente desde siempre la vigencia del contrato de mandato hasta abril de 2022, estado de cuenta y/o facturación.

HECHO DÉCIMO NOVENO: QUE SE PRUEBE la veracidad de lo manifestado en este hecho.

HECHO VIGÉSIMO: QUE SE PRUEBE la veracidad de lo manifestado en este hecho.

HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: QUE SE PRUEBE la veracidad de lo manifestado en este hecho, toda vez que mis poderdantes desconocen enteramente lo narrado en el mismo.

HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: TOTALMENTE FALSO, Primero: NO FUE, NI HA SIDO REVOCADO por parte de mis poderdantes contrato de mandato, el cual no sólo se prorroga por la vigencia del contrato de

arrendamiento, si no por más causales, las cuales se desprenden de la Cláusula Octava y Novena del Contrato de Mandato y Segundo: En ningún momento mis apoderados, el señor Benjamin Carvajal Rojas y la señora Rosa Susana Ortega Peña, manifestaron e deseo de no continuar con la relación comercial con la inmobiliaria CAICEDO & TORRES CIA LTDA.

HECHO VIGÉSIMO TERCERO: ES CIERTO.

II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PETICIONES DE LA DEMANDA:

PRIMERA: De conformidad con lo que se prueba y considere en derecho el respetado juez, **ACEPTAMOS** que se declare la existencia del contrato de mandato celebrado, **REALIZANDO LA SALVEDAD** que éste está actualmente vigente y que ninguna de las partes de manera expresa, voluntaria y/o judicial han dado por terminado el mismo.

SEGUNDA: ME OPONGO y solicito respetuosamente al juez, la no prosperidad de ésta petición, por cuanto, hay indebida acumulación de pretensiones, por dos aspectos, primero: Se está hablando de proceso de responsabilidad civil contractual por "revocación de contrato de mandato, sin justa causa" y no se está ante proceso de incumplimiento de contrato de arrendamiento. Segundo: Los aquí demandados son, el señor Benjamín Carvajal Rojas y la señora Rosa Susana Ortega Peña y no la señora Auri Estela Pabón Pabón, Rut Marina Algarin Villalba, ni Andres Tijaro Pabón.

TERCERA: ME OPONGO, por cuanto, en efecto, tal y como consta en pruebas y se sustenta en debida forma en éste escrito de contestación de demanda, el contrato de mandato **NO HA SIDO REVOCADO**, por ninguna de las partes, ni por justa causa o injusta causa, aún está en vigencia por prórrogas enmarcadas y/o celebradas en contrato de mandato, no sólo en clausula octava, sino también en clausula novena de este.

CUARTA: ME OPONGO, en consecuencia de lo manifestado anteriormente y en el acápite de los hechos.

QUINTA: ME OPONGO, por cuando no hay razones para condenar en costas a la parte demandada en éste proceso.

SEXTA: ME ATENGO, a lo dispuesto por el despacho, conforme al otorgamiento del poder.

EXCEPCIONES

- EXCEPCIONES DE FONDO

PRIMERA: INEXISTENCIA DE PRUEBA DE DAÑO O PERJUICIO ALGUNO: Por regla general, a la parte interesada le corresponde probar los hechos que alega a su favor para la consecuencia de un derecho. Es este postulado un principio procesal conocido como "*onus probandi incumbit actori*" el cual de manera expresa se encuentra previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso; por ello, cuando se pretenda el reconocimiento de perjuicios, la parte demandante tiene así el deber mínimo de probar su existencia.

En el presente asunto aparte de la afirmación planteada en los hechos de la demanda, así como en las pretensiones, no existe acreditación o elemento probatorio alguno que permita siquiera presumir su acaecimiento u ocurrencia, pues no está probado ni siquiera sumariamente que de manera veraz y efectiva se hayan sufrido por parte del demandante.

SEGUNDA: GENÉRICA O INNOMINADA: Teniendo en cuenta lo expuesto, solicito al Despacho que al momento de dictar sentencia tenga en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial que la parte demandante pretende obtener y sobre el cual versa el litigio, ocurridos con posterioridad a la presentación de la demanda y siempre que se prueben dentro del proceso y que la ley permita considerarlo de oficio, en los términos indicados en el Código General del Proceso.

TERCERA: EQUIVOCACIÓN EN EXTREMO PASIVO Y COBRO DE LO NO DEBIDO E INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PETICIONES: Como se ha expresado y argumentado durante toda la contestación de la demanda, CAICEDO & TORRES CIA LTDA, confunde errónea y perjudicialmente la ejecución del contrato de mandato con el contrato de arrendamiento. Aunado a ello, por estar vigente el contrato de mandato, se está realizando en el presente proceso, solicitud de condena de indemnización por valores que no adeuda mis poderdantes.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

- Carta del 22 de noviembre de 2021, a través de la cual mis poderdantes, solicitaron en el plazo legalmente establecido, la terminación del contrato de arrendamiento de común acuerdo con los arrendatarios.
- Comunicaciones de parte de los demandantes, fechadas el 13 y 14 de diciembre de 2021.

- Comunicación del 25 de enero de 2022, por parte de los poderdantes a comunicación emitida el 21 de enero de 2022 por parte de los demandantes en el presente proceso.
- Comunicación emitida el 14 de febrero de 2022 por parte de los demandantes.
- Comunicación del 03 de marzo de 2022, por parte de los poderdantes a comunicación emitida el 21 de enero de 2022 por parte de los demandantes en el presente proceso.

TESTIMONICALES:

- **Alirio Carvajal Rojas**, identificada con cedula de ciudadanía 5734047, la cual podrá ser notificada en la dirección carrera 24 n° 101-31 Provenza y/o celular 3115808628, quien se va a referir, al conocimiento cercano del negocio jurídico celebrado entre las partes procesales por el cual se presentó esta demanda.
- **Aldrin Rueda Gomez**, identificada con cedula de ciudadanía 91.265.674, la cual podrá ser notificada en la dirección calle 29 n° 12-16y/o correo electrónico celular 3142111367, quien se referirá sobre los hechos de la demanda.
-

INTERROGATORIO DE PARTE:

- Solicito respetuosamente al señor Juez se sirva citar y hacer comparecer al señor **SAMUEL CAICEDO TORRES**, Subgerente y jefe del departamento de arriendos de *CAICEDO & TORRES CIA LTDA SU NOBILIARIA AMIGA*, para que surta interrogatorio de parte que le formularé personalmente en la fecha de la diligencia.

DE OFICIO:

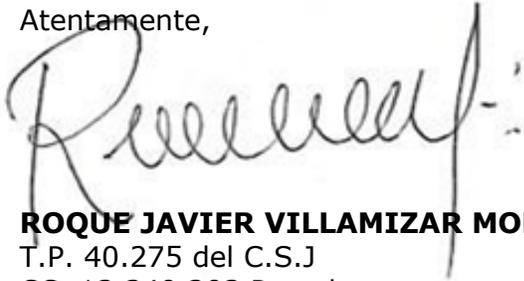
- Que se oficie la aseguradora **EL LIBERTADOR**, para que se sirva informar al despacho su hay póliza suscrita para garantizar el no pago de los cánones de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 29 # 12-20 Barrio lagos I

ANEXOS

- Poder de Especial, Amplio y Suficiente.
- Los enunciados en el acápite de pruebas.

Con base en lo anteriormente expuesto y acreditando los requisitos del artículo 391 del Código General del Proceso, solicito al despacho tener por contestada la demanda, con éste escrito de demanda, de conformidad con notificación realizada por la parte demandante en debida forma junto a los correspondientes anexos el día 15 de junio de la presente anualidad, demanda verbal interpuesta por **CAICEDO & TORRES CIA LTDA SU INMOBILIARIA AMIGA**, a través de apoderada judicial, encontrándonos dentro del término oportuno.

Atentamente,



ROQUE JAVIER VILLAMIZAR MORENO

T.P. 40.275 del C.S.J

CC. 13.349.203 Pamplona

rjvph@hotmail.es

Bucaramanga, 22 de noviembre de 2021

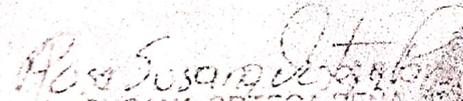
Señores
CAIGEDO & TORRES
CALLE 36 N° 21-62
BUCARAMANGA

Respetado Señores

Respetuosamente nos dirigimos a ustedes con el fin de solicitarles se de por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble de la cota 29 n° 12-20 del barrio Lagos Uno celebrado con los señores ANGEL AXMAYADO TIJARO GALINDO identificado con la cedula de ciudadanía N° 19.113.845 de Bogotá y ANDRÉS TIJARO PABON identificado con cedula de ciudadanía N° 1.095.833.955 de Floridablanca, sin que se aplique la cláusula penal ya que por motivos personales de fuerza mayor se ven en la necesidad de entregar el inmueble y yo lo recibo tal como está en las condiciones actuales a partir del 30 de noviembre del año 2021, arreglo que se realiza de mutuo acuerdo entre los arrendadores y los propietarios; agradecemos su valiosa colaboración.

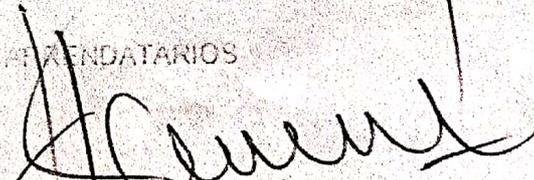
Para constancia se firma en la ciudad de Bucaramanga

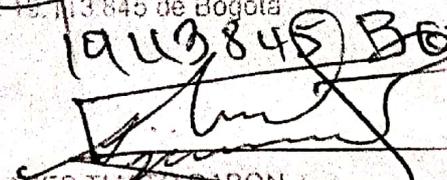
PROPIETARIOS


ROSA SUSANA ORTEGA HENA
CC 37.990.238 DE San Gil


BENJAMIN CARVAJAL ROJAS
CC 5.734.610 de San Andrés

ARRENDATARIOS


ANGEL AXMAYADO TIJARO GALINDO
CC 19.113.845 de Bogotá


ANDRÉS TIJARO PABON
CC 1.095.833.955 Floridablanca


Angie Paez

Firma Autorizada
ESTE DOCUMENTO SE RECIBE PARA
... PERIODO ...

RECIBIDO 23 NOV 2021



M. de A. 1518/77

Caicedo & Torres Cia. Ltda.
Su Inmobiliaria Amiga

Bucaramanga, 13 de Diciembre de 2021

Señores:

CARVAJAL ROJAS BENJAMIN
ORTEGA PEÑA ROSA SUSANA
PALMERAS DEL CACIQUE II CASA
Ciudad.

Respetada señores:

Reciba un atento y cordial saludo. Por medio del presente escrito nos permitimos dar respuesta a oficio recibido el 22 de Noviembre de 2021:

1. El inmueble de su propiedad ubicado en la CLL 29 # 12-20 Barrio Lagos I, vence el contrato de arrendamiento suscrito con el arrendatario el día 28 de Febrero de 2023.
2. Como usted revoca el contrato de mandato SIN JUSTA CAUSA, la inmobiliaria cedería el contrato de arrendamiento a partir del 1° de Diciembre del 2021, a su nombre previa cancelación de una indemnización.
3. El valor de la indemnización la empresa la cuantifica en las administraciones que dejara de recibir por 15 meses, más IVA, equivalentes a TRES MILLONES DOCIENTOS TRECE MIL PESOS MCTE (\$ 3.213.000=).

Favor informarnos si se aceptan las condiciones planteadas.

SAMUEL CAICEDO TORRES

Subgerente y jefe del departamento de arriendos

CAICEDO & TORRES CIA LTDA SU INMOBILIARIA AMIGA.

C archivo



M. de A. 1518/77

Caicedo & Torres Cia. Ltda.
Su Inmobiliaria Amiga

Bucaramanga, 13 de Diciembre de 2021

Señores:

CARVAJAL ROJAS BENJAMIN
ORTEGA PEÑA ROSA SUSANA
PALMERAS DEL CACIQUE II CASA
Ciudad.

Respetada señores:

Reciba un atento y cordial saludo. Por medio del presente escrito nos permitimos dar respuesta a oficio recibido el 22 de Noviembre de 2021:

- 1. El inmueble de su propiedad ubicado en la CLL 29 # 12-20 Barrio Lagos I, vence el contrato de arrendamiento suscrito con el arrendatario el día 28 de Febrero de 2023.*
- 2. Como usted revoca el contrato de mandato SIN JUSTA CAUSA, la inmobiliaria cedería el contrato de arrendamiento a partir del 1° de Diciembre del 2021, a su nombre previa cancelación de una indemnización.*
- 3. El valor de la indemnización la empresa la cuantifica en las administraciones que dejara de recibir por 15 meses, más IVA, equivalentes a TRES MILLONES DOCIENTOS TRECE MIL PESOS MCTE (\$ 3.213.000=).*

Favor informarnos si se aceptan las condiciones planteadas.

SAMUEL CAICEDO TORRES

Subgerente y jefe del departamento de arriendos

CAICEDO & TORRES CIA LTDA SU INMOBILIARIA AMIGA.

C archivo



M. de A. 1516/77

Caicedo & Torres Cia. Ltda.
Su Inmobiliaria Amiga

Bucaramanga, 14 de Diciembre de 2021

Señor(a):
PABON PABON AURI ESTELLA
CLL 29 # 12-20
Lagos I
Ciudad

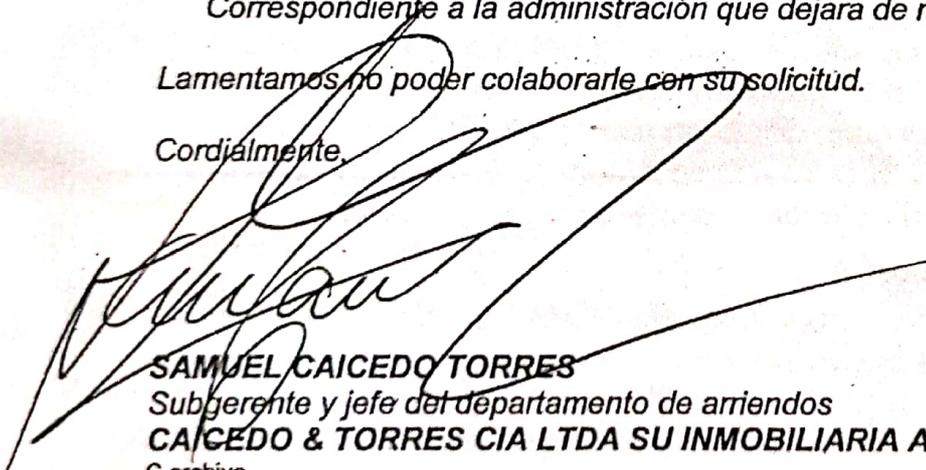
Respetado(a) señor(a):

Reciba un cordial y atento saludo, de su **INMOBILIARIA AMIGA**. Por medio del presente escrito y en atención a su solicitud recibida el día 23 de Noviembre de 2021, me permito pronunciarme, acerca de la entrega anticipada del inmueble:

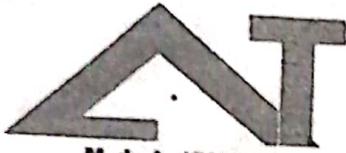
- En la actualidad su contrato de Arrendamiento tiene fecha de vencimiento el día **Veintiocho (28) de Febrero de 2023**.
- De acuerdo al código de comercio, las partes que intervienen en el contrato deberán informar a la otra cuando el destino es **COMERCIAL** con **SEIS** meses de anticipación para la entrega del inmueble
- Por lo anterior su solicitud es denegada.
- Se acepta la restitución anticipada; con previa cancelación de la pena de incumplimiento por valor de (\$3.213.000), equivalente a quince meses más IVA Correspondiente a la administración que dejara de recibir.

Lamentamos no poder colaborarle con su solicitud.

Cordialmente,



SAMUEL CAICEDO TORRES
Subgerente y jefe del departamento de arriendos
CAICEDO & TORRES CIA LTDA SU INMOBILIARIA AMIGA.
C archivo



M. de A. 1518/77

6399367

Caicedo & Torres Cia. Ltda.
Su Inmobiliaria Amiga

Bucaramanga, 21 de enero de 2022

Señores:

BENJAMIN CARVAJAL ROJAS y ROSA SUSANA ORTEGA PEÑANA, en su condición de propietarios, y mandantes, dentro del contrato de mandato suscrito con la INMOBILIARIA, que involucra el inmueble ubicado en calle 29 # 12 - 20, barrio lagos I de Floridablanca.

Ciudad.

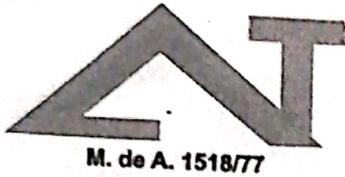
REFERENCIA: PRONUNCIAMIENTO, EN ATENCION A LAS DECISIONES QUE USTEDES TOMAN CON RESPECTO A LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON EL BENEPLACITO DE LOS SEÑORES ANGEL ARMANDO TIJARO GALINDO y ANDRES TIJARO PABON, DEUDORES SOLIDARIOS DE LA SEÑORA AURI ESTELLA PABON PABON, QUIEN OSTENTA LA CONDICION DE ARRENDATARIA, QUIEN POR CIERTO NO PARTICIPO, DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE ESTOS ULTIMOS SUSCRIBIERON CON CAICEDO & TORRES CIA LTDA, SU INMOBILIARIA AMIGA, COMO ARRENDADOR, DESCONOCIENDO, FLAGRANTEMENTE, NUESTROS DERECHOS QUE TENEMOS COMO TAL.

Atento saludo. De conformidad con un escrito que nos envían el 17 de diciembre de 2021, a nuestro correo institucional, pese a nuestra oposición, que realizamos el 13 de diciembre de dicha anualidad, ustedes pasan por encima nuestro, llegando a unos acuerdos con los deudores solidarios de la referencia, siendo, el propietario, extraño para el contrato de arrendamiento.

El señor ANDRES TIJARO PABON, de igual forma, nos remite un escrito a nuestro correo, (que adjuntamos, copia), el pasado 12 de enero del año en curso, reportándonos, que ellos restituyeron el inmueble, (que nos concita), del cual le hemos dado respuesta y que le ponemos en su conocimiento, oponiéndonos, diametralmente, por ser contrario a la Ley.

En ese orden de ideas, y para evitarnos consecuencias jurídicas desfavorables. para ustedes y los señores citados, (como arrendatarios y

Calle 36 No. 21 - 82 Bucaramanga - Col. / P.BX. 6341666 - Fax: 6358468 - Ventas: 6358469
web: www.inmobiliariacaicedoytorres.com / correo electrónico: info@inmobiliariacaicedoytorres.com



M. de A. 1518/77

Caicedo & Torres Cia. Ltda.
Su Inmobiliaria Amiga

deudores solidarios), dado que nuestro contrato de arrendamiento, como el de mandato, se encuentra vigente, con plena eficacia jurídica, para que en término no superior a tres (3) días, nos cancelen la indemnización de \$ 3.213.000), como se lo hicimos saber a las dos partes, en los escritos que le remitimos el 13 y 14 de diciembre de 2021; caso contrario, seguiremos haciendo valer nuestros derechos que han sido vulnerados por vías de hecho, que tomaron a nuestra espalda.

Cordialmente.



SAMUEL CAICEDO TORRES

Subgerente /director de arriendos CAICEDO & TORRES CIA LTDA, SU INMOBILIARIA AMIGA.

Arrendador.

C.C.

* arrendatario y deudores solidarios.



M. de A. 1518/77

Caicedo & Torres Cia. Ltda.
Su Inmobiliaria Amiga

Bucaramanga, 21 de enero de 2022

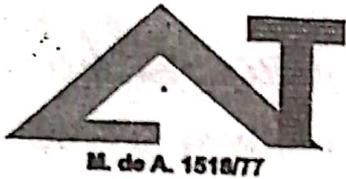
Señores:

AURI ESTELA PABON PABON, RUT MARINA ALGARIN VILLABA y ANDRES TIJARO PABON, en su condición, la primera como ARRENDATARIA y los segundos como DEUDORES SOLIDARIOS, de las obligaciones contraídas con CAICEDO & TORRES CIA LTDA, SU INMMOBILIARIA AMIGA, en nuestra condición de ARRENDADOR, dentro del contrato de arrendamiento, suscribió, que involucra el inmueble ubicado en calle 29 # 12 - 20, barrio lagos I de Floridablanca.

REFERENCIA: PRONUNCIAMIENTO, EN ATENCION A LAS DECISIONES QUE TOMAN "ANGEL ARMANDO TIJARO GALINDO", EXTRAÑO PARA EL CONTRATO, el señor ANDRES TIJARO PABON y los señores ROSÁ SUSANA ORTEGA PEÑA y BENJAMIN CARVAJAL ROJAS, PROPIETARIOS DEL INMUEBLE, DE CONFORMIDAD TAMBIEN, A UN ESCRITO QUE NOS REMITE EL SEÑOR ANDRES TIJARO PABON, AL CORREO INSTITUCIONAL DE LA INMOBILIARIA.

Atento saludo. De conformidad con el asunto de la referencia, nos pronunciamos, manifestando desde ya, que DESCONOCEMOS el acuerdo de restituir el inmueble, por la sencilla razón: que no se tuvo en cuenta al ARRENDADOR, además, que el precitado documento no tuvo la intervención de la ARRENDATARIA y se menciona una persona "ANGEL ARMANDO TIJARO GALINDO", que no tiene legitimidad para ello, aunado, que los propietarios del inmueble NO son los ARRENDADORES, ajenos, también, para el contrato de arrendamiento, dado que no aparecen mencionados, por ninguna parte, en dicho negocio jurídico.

Debemos señalar, que tanto a los propietarios, como a la ARRENDATARIA, a raíz de peticiones que hicieron a la INMOBILIARIA, se les manifestó que el contrato estaba vigente hasta el 28 de febrero de 2023, (por prórroga del mismo), y en caso de incumplir, deberían pagarle una indemnización a la INMOBILIARIA, equivalente a la administración mensual, que dejaba de percibir EL ARRENDADOR, que ascendía a la suma de (\$ 3.213.000), para compensar nuestros perjuicios. . Adjunto, copia de dichos escritos de fecha 13 y 14 de diciembre de 2021.



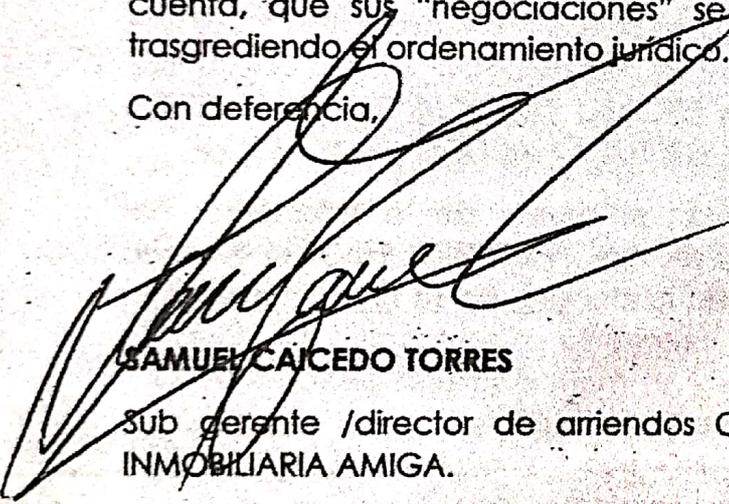
M. de A. 151877

Caicedo & Torres Cia. Ltda.
Su Inmobiliaria Amiga

Ahora, como "los acuerdos" fueron hechos a escondidas- nuestras, violentando nuestros derechos, como ARRENDADOR, pese a que nos opusimos, salvo el pago de indemnización, decisiones que toman, sin piso legal, por no haberse celebrado con los legitimados, el negocio jurídico que nos ocupa, sigue vigente; y como consecuencia de ello, ustedes fueron, en su momento, reportados por la MORA del arriendo a la ASEGURADORA, (donde la INMOBILIARIA tiene la FIANZA), para el cobro de la misma.

Por lo tanto, si lo que quieren es solucionar el problema, los invitamos, cordialmente, para que en un término no mayor de tres (3) días, cancelen a la INMOBILIRIA, el pago de los perjuicios, en cuyo caso retiraremos el reporte, terminación del contrato de arrendamiento, junto con el de mandato, que tenemos con los dueños del predio; so pena de continuar, con el cobro, y las consecuencias jurídicas que de ello conlleve, habida cuenta, que sus "negociaciones" se encasillan como vías de hecho, trasgrediendo el ordenamiento jurídico.

Con deferencia,



SAMUEL CAICEDO TORRES

Sub gerente /director de arriendos CAICEDO & TORRES CIA LTDA, SU INMOBILIARIA AMIGA.

Arrendador.

C.C.

* Copia a los propietarios.

Bucaramanga, 25 de enero de 2022

SEÑORES
CAICEDO & TORRES LTDA
SAMUEL CAICEDO TORRES
SUB-GERENTE
BUCARAMANGA

REFERENCIA: Respuesta a comunicación del 21 de enero del año 2022

De manera respetuosa nos dirigimos a usted, con el fin de manifestarle que desde hace mas de 30 años hemos venido trabajando con dicha inmobiliaria sin que antes se no hubiera presentado diferencia alguna con respecto al endoso o cancelación o terminación de contratos en más de cinco inmuebles que teníamos depositado con ustedes, tal como ocurrió con la casa de habitación barrio Provenza calle 108 A 22-45 destinada para un colegio, un local comercial ubicado en el edificio selecta plaza, la casa de habitación de la calle 29 no 11-86 de lagos uno, quien actualmente sigue en arriendo con ustedes con el señor Jorge Alirio Ariza Galeano desde el año 2006 y otros mas que se me escapan en el momento.

Los contratos de tipo comercial se hacen a un año; y no a 15 meses tal como ustedes lo manifiestan en el numeral uno y tres de su carta; como también se puede dar por terminado por las partes entre ellos incluido los arreglos entre propietario y arrendatarios ante situaciones adversas sin que haya perjuicio para las partes como fue el caso que nos ocupa y que en su debido momento se informo a la inmobiliaria tal como consta en la carta del 22 de noviembre del año 2021. Mediante correo del día 24 de noviembre del año 2021 enviado por la señorita ANGIE ROA donde textualmente dice "queremos ratificar acuerdo entrega del inmueble y en la misma fecha ratifico que hemos dado por terminado el contrato sin perjuicio para las partes y manifestaba el no cobro de la sanción de tres meses por terminación anticipada de contrato". En ningún momento se envía comunicación o correo manifestando que ustedes no están de acuerdo con el arreglo efectuado entre las partes. Con esto ratificaron dicha resciliación del contrato de vigente.

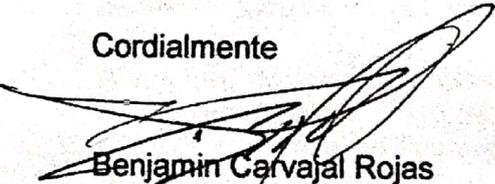
Así mismo estuve personalmente en sus oficinas en los primeros días del mes de diciembre reclamando por qué no se nos había consignado el arriendo correspondiente al mes de noviembre del año 2021; la cual manifestaron que ya se había efectuado dicha transacción y al mismo tiempo se solicitó el certificado del IVA teniendo en cuenta los meses facturados por parte de la inmobiliaria y tampoco me manifestó por parte de la señorita ANGIE ROA el inconformismo al respecto de la terminación anticipada del contrato y el arreglo efectuado por los mismos.

Caicedo & Torres Cia. Ltda.
Angie Roa
Firma Autorizada
ESTE DOCUMENTO SE RECIBE PARA
SU ESTUDIO NO IMPLICA ACEPTACIÓN
RECIBIDO 25 ENE 2022

Los motivos que nos llevaron a realizar los acuerdos con los arrendatarios fueron debido a que estábamos subsidiando prácticamente el 50% del arriendo durante la época de pandemia y postpandemia tal y como pueden constatar en los correos autorizados por nosotros hasta la fecha de entrega y la imposibilidad de continuar ellos con dicho negocio, el cual fue adquirido por nosotros; como también un daño que se ocasiono por reformas que adelantaron en el inmueble y que perjudicaron al local ubicado en la parte baja sin que la inmobiliaria hubiese reportado o respondido por lo realizado. Anexamos copia del correo enviado por los dueños del negocio y el cobro de los daños ocasionados y su respectiva indemnización, fotos de los daños ocasionados.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente nosotros como propietarios del inmueble ni tenemos obligación, ni estamos en disposición de cancelar indemnización alguna ya que somos los propietarios y en ningún momento hemos desconocido a la inmobiliaria, nuestro deber es informar y ayudar a dar una pronta solución como lo manifestamos en el comunicado, en los correos y personalmente en las oficinas.

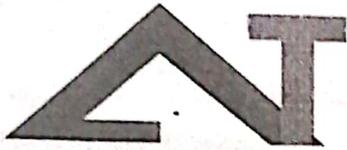
Cordialmente



Benjamin Carvajal Rojas
CC 5.734.610 San Andrés



Rosa Susana Ortega Peña
CC37.890.238 San Gil



M. de A. 1518/77

Caicedo & Torres Cia. Ltda.
Su Inmobiliaria Amiga

Bucaramanga, 14 de Febrero de 2022

Señores:

BENJAMIN CARVAJAL ROJAS y ROSA SUSANA ORTEGA PEÑANA, en su condición de propietarios, y mandantes, dentro del contrato de mandato suscrito con la INMOBILIARIA, que involucra el inmueble ubicado en calle 29 # 12 – 20, barrio lagos I de Floridablanca y el contrato de arrendamiento, propiamente, dicho, donde la empresa figura como ARRENDADOR.
Ciudad.

REFERENCIA: Respuesta a su escrito del 25 de Enero de 2022.

Atento saludo. En tal sentido, nos pronunciamos al asunto de la referencia.

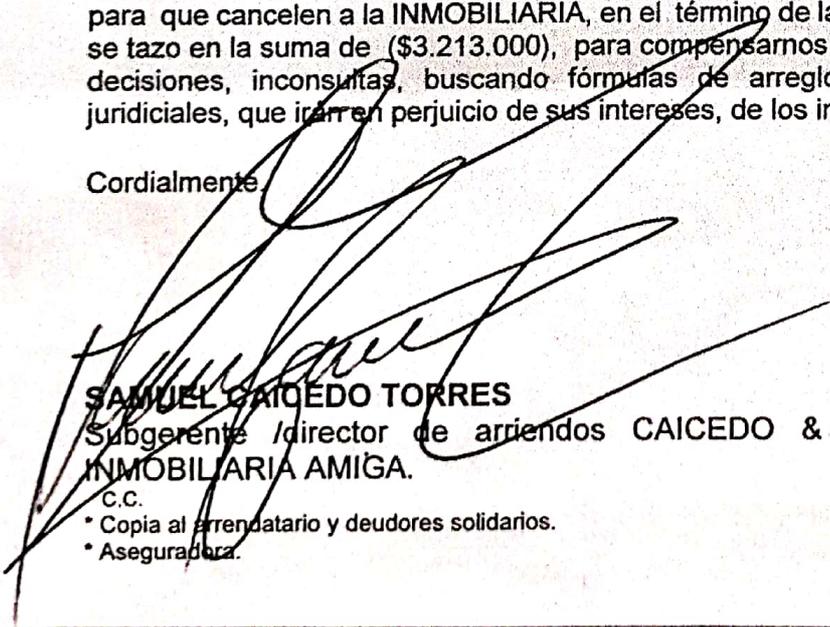
Es cierto, lo que usted manifiesta en su misiva, indicando, que existe una buena relación comercial entre las partes, por más de treinta años y esperando, que ellas continúen.

Ahora, eso no opta, de ninguna manera, para que ustedes tomen decisiones, unilaterales, en relación con el contrato de arrendamiento, con una persona, que es ajena al negocio jurídico, dado que no figura en dicho documento, desconociendo a la INMOBILIARIA, mediante vías de hecho.

Nosotros, le manifestamos, tanto a usted como la arrendataria y los deudores solidarios, que no podían desconocer a la empresa, salvo que nos cancelarán la indemnización, por los perjuicios ocasionados, dado que el contrato de arrendamiento, (por Ley), se encontraba vigente hasta el 28 de febrero de 2023.

Así las cosas, le realizamos una nueva invitación, amigable, extensiva al ARRENDATARIO, para que cancelen a la INMOBILIARIA, en el término de la distancia, la indemnización que se hizo en la suma de (\$3.213.000), para compensarnos los perjuicios, derivados de sus decisiones, inconsultas, buscando fórmulas de arreglo, que nos eviten instancias judiciales, que irán en perjuicio de sus intereses, de los inquilinos y sus deudores.

Cordialmente,


SAMUEL CAICEDO TORRES

Subgerente /director de arriendos CAICEDO & TORRES CIA LTDA, SU INMOBILIARIA AMIGA.

C.C.

- Copia al arrendatario y deudores solidarios.
- Aseguradora.

Calle 36 No. 21 - 82 Bucaramanga - Col. / P.B.X.: 6341666 - Fax: 6358468 - Ventas: 6358469
web: www.inmobiliariacaicedoytorres.com / correo electrónico: info@inmobiliariacaicedoytorres.com

Bucaramanga, 3 de marzo de 2022

Señores
CAICEDO & TORRES
SAMUEL CAICEDO TORRES
SUB-GERENTE
BUCARAMANGA

REFERENCIA: RESPUESTA COMUNICACIÓN 14 DE FEBRERO 2022

BENJAMIN CARVAJAL ROJAS Y ROSA SUSANA ORTEGA PEÑA en nuestra condición de propietarios del inmueble ubicado en la calle 29 # 12-20 queremos manifestarnos referente al caso que nos ocupa: "Cobro por indemnización por perjuicios causados".

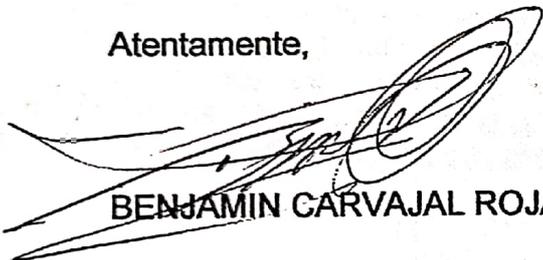
HECHOS:

- 1- Tal como consta en la inmobiliaria esta no realizo gestión para conseguir el cliente ya que en el momento de ser administrado por la inmobiliaria CAICEDO & TORRES el inmueble ya se encontraba ocupado por el arrendatario y nosotros mismos presentamos el cliente para que la inmobiliaria adelantara el respectivo contrato. Por lo cual no se debe cobrar esta multa ya que fue el propietario el que presento el cliente a la inmobiliaria.
- 2- El inmueble arrendado esta ubicado en la calle 29 # 12-20 segundo piso tal y como consta en el certificado de nomenclatura luego este inmueble es casa de habitación.
- 3- De acuerdo al vencimiento del contrato que era el día 28 de febrero del 2022 pasamos la carta de común acuerdo con los arrendatarios dando por terminado el contrato dentro de los términos de ley; carta que fue fechada del 22 de noviembre de 2021 y ratificado mediante correo el día 24 de noviembre de 2021 cumpliendo con lo estipulado en la ley al informar dentro del plazo estipulado antes de su renovación. Ratificación que fue solicitada por la señorita Angie de la inmobiliaria mediante correo electrónico y ratificada el mismo día sin observaciones al respecto.
- 4- El día 13 de diciembre de 2021 estuve en las oficinas de la inmobiliaria solicitando el certificado del IVA, el cual manifesté que correspondía a los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2021 ya que la DIAN me envió resolución cambiándome de régimen y debido al retiro del inmueble no se manifestó nada al respecto.

- 5- No entendemos porque después de tres meses nos llega extractos relacionando el pago realizado por dicho inmueble; ya que en derecho reza el principio de "la parte incumplida no puede alegar incumplimiento de la contraparte".
- 6- Debemos manifestar que aquí los perjudicados son los arrendatarios estos que en estos momentos están pasando por grandes dificultades económicas y que de acuerdo a su difícil situación nosotros como propietarios aceptamos su propuesta de terminación anticipada de contrato.

Anexamos copia RUT certificado donde consta el cambio de régimen; Certificado de Nomenclatura y la confirmación del acuerdo copia del correo electrónico solicitado por la señorita Angy.

Atentamente,



BENJAMIN CARVAJAL ROJAS



ROSA SUSANA ORTEGA PEÑA

RESPETADO
JUEZ 005 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA (SANTANDER)
E.S.D

PROCESO: DECLARATIVO – VERBAL SUMARIO- RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

DEMANDANTE: CAICEDO & TORRES CIA LTDA SU INMOBILIARIA AMIGA

DEMANDADO: BENJAMIN CARVAJAL ROJAS y ROSA SUSANA ORTEGA PEÑA

RADICADO: 68001400300520220024600

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE PARA REPRESENTACIÓN DENTRO DEL PROCESO REFERIDO

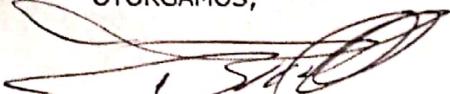
BENJAMIN CARVAJAL ROJAS mayor de edad y vecino del municipio de Bucaramanga (Santander), identificado como aparece al pie de mi firma y **ROSA SUSANA ORTEGA PEÑA** mayor de edad y vecina del municipio de Bucaramanga (Santander), identificada como aparece al pie de mi firma, por medio del presente documento manifestamos que conferimos **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **ROQUE JAVIER VILLAMIZAR MORENO** mayor edad y vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.349.203, expedida en Pamplona (N.S.), abogado en ejercicio, portador de la T. P. número 40.275 del C. S. de la J, con dirección electrónica rjvph@hotmail.es, con el fin de que represente nuestros intereses, durante el trámite y hasta la culminación del **PROCESO DECLARATIVO – VERBAL SUMARIO- RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**, que interpuso contra nosotros **CAICEDO & TORRES CIA LTDA SU INMOBILIARIA AMIGA**.

El **Abogado Roque Javier Villamizar Moreno**, cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente mandato, en general para todas aquellas facultades que se desprenden del artículo 77 del Código General del Proceso y en especial las de conciliar, toma de decisiones, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Para fines pertinentes sobre la autenticidad del presente poder, solicito que se apliquen los artículos 74 y 244 del C.G.P, artículo 11 de la ley 446 de 1998, aunado al artículo 5º del Decreto 806 de 2020.

Respetuosamente solicito, se sirva reconocer personería jurídica al abogado **ROQUE JAVIER VILLAMIZAR MORENO** en los términos y para los efectos legales conferidos en este poder.

OTORGAMOS;



BENJAMIN CARVAJAL ROJAS
C.C: 5734 610 San Andrés



SUSANA ORTEGA PEÑA
C.C: 37 890. 238 San Andrés

ACEPTO;



ROQUE JAVIER VILLAMIZAR M
T.P. 40.275 del C.S.J
CC. 13.349.203 Pamplona

Carrera 32 C No. 19- 05 Bucaramanga

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

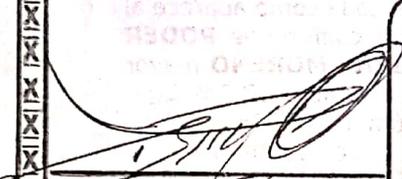
FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO
 Notario Décimo del círculo de Bucaramanga,
 hace constar : que el escrito que antecede fue
 presentado personalmente por:

NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA
 RECONOCIMIENTO 378286


 C C 5 7 3 4 6 1 0
 CARVAJAL ROJAS
 BENJAMIN

24/05/2022 04:10:17 PM
 VALENT

Quien declaró que su contenido es cierto y que la
 firma que en él aparece es la suya.


 Firma Declarante



DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

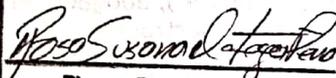
FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO
 Notario Décimo del círculo de Bucaramanga,
 hace constar : que el escrito que antecede fue
 presentado personalmente por:

NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA
 RECONOCIMIENTO 378286


 C C 3 7 8 9 0 2 3 8
 ORTEGA PEÑA
 ROSA SUSANA

24/05/2022 04:10:21 PM
 VALENT

Quien declaró que su contenido es cierto y que la
 firma que en él aparece es la suya.


 Firma Declarante



REPÚBLICA DE COLOMBIA



 **FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO**
 NOTARIO DÉCIMO DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA



24 MAY 2022

REPÚBLICA DE COLOMBIA



 **FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO**
 NOTARIO DÉCIMO DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA



24 MAY 2022