

21 feb



ABOGADO EMPRESARIAL  
Y DE DERECHO PRIVADO

Señores  
Juez Segundo Civil Municipal  
Manizales – Caldas  
E.S.D.

Handwritten signature  
7 FEB 2020  
25 FEB 2020 12:49



Referencia: Solicitud copia simple y copia auténtica expediente  
Demandante: ASESORES INMOBILIARIOS LTDA  
Demandado: WILLIAM FAUSTINO ACOSTA CALERIN Y OTRO  
Radicado: 2019-725

**GERMÁN ANDRÉS GÓMEZ CARDONA**, mayor y vecino de Manizales, identificado con c.c. 75.092.600 de Manizales, con Tarjeta Profesional 159152 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, por medio del presente me permito solicitar tanto copia simple como copia auténtica de la totalidad del expediente de la referencia.

Lo anterior lo requiere para que obre como prueba dentro del siguiente proceso que se adelanta contra la aquí demandante:

JUZGADO: PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES  
DEMANDANTE: MARÍA ROSA MOLINA PÉREZ  
DEMANDADO: ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA  
REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTÍA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
RADICADO: 2019-743

Para el efecto, me permito aportar las expensas necesarias, copia de consignación, así como copia de la demanda y del poder a mí conferido en el proceso antes reseñado.

Respetuosamente,

Handwritten signature of Germán Andrés Gómez Cardona

**GERMÁN ANDRÉS GÓMEZ CARDONA**  
CC. 75092600 de Manizales  
T.P. No. 159152 del C. S. de la Judicatura



Señores  
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL  
MANIZALES - CALDAS  
E. S. D.

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER  
REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTÍA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
DEMANDANTE: MARIA ROSA MOLINA PEREZ  
DEMANDADO: ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA

MARIA ROSA MOLINA PEREZ, persona mayor de edad e identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.876.375 de Envigado, comedidamente manifiesto a usted que confiero poder especial amplio y suficiente al Doctor GERMÁN ANDRÉS GÓMEZ CARDONA, abogado inscrito, domiciliado en Manizales - Caldas, identificado con la c.c. 75.092.600 y portador de la Tarjeta Profesional No. 159152 del C.S. de la J., para que en mi nombre y representación tramite y lleve hasta su terminación, PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTÍA - ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, contra la sociedad ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA, con Nit. 830.503.791-8, representada legalmente por la señora CLAUDIA RIVAS ARISTIZÁBAL, identificada con la c.c. 30.275.479, y/o quien haga sus veces, y tendiente a lograr el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de ADMINISTRACIÓN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO con suscrito.

Mi apoderado además de las facultades conferidas por el artículo 77 del C.G.P, queda expresamente facultado para recibir, transigir, conciliar, sustituir y reasumir el poder, tachar documentos, desistir y, todas aquéllas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión..

Sírvase, por lo tanto, reconocerle personería en los términos y para los efectos del presente poder.

Del señor Notario, atentamente,

*Maria Rosa Molina Perez*  
MARIA ROSA MOLINA PEREZ  
42.876.375



Acepto:

*Germán Andrés Gómez Cardona*  
GERMÁN ANDRÉS GÓMEZ CARDONA  
C. C. 75.092.600 de Manizales  
T. P. 159152 del C. S. de la J.

Manizales, octubre de 2019

Señores  
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL (REPARTO)  
La Ciudad  
E. S. D.

DEMANDANTE: MARÍA ROSA MOLINA PÉREZ  
DEMANDADO: ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA  
REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTÍA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
ASUNTO: DEMANDA

GERMÁN ANDRÉS GÓMEZ CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía 75.092.600 de Manizales, portador de la T.P. 159.152 del C. S. de la J., con domicilio en la ciudad de Manizales - Caldas, actuando mediante poder especial, amplio y suficiente conferido por MARÍA ROSA MOLINA PÉREZ, persona mayor de edad y vecina de Medellín - Antioquia, identificada con cédula de ciudadanía 42.876.375 expedida en Envigado - Antioquia, me permito presentar ante su Despacho demanda para iniciar PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTÍA - ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, en contra de la sociedad ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA, identificada con NIT. 830.503.791-8, la cual es legalmente representada por la señora CLAUDIA RIVAS ARISTIZÁBAL, identificada con cédula de ciudadanía 30.275.479, y/o quien haga sus veces, tendiente a lograr el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de ADMINISTRACIÓN DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO que suscribieron mi mandante y la sociedad demandada, así como el reconocimiento de los perjuicios que acarrearán dichos incumplimientos, por lo tanto, solicito que se reconozca personería jurídica para actuar y sobre esta base le expongo los siguientes:

1

#### I. HECHOS

**PRIMERO.** Mi representada suscribió contrato de administración de arrendamiento inmobiliario con ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA el pasado (23) veintitrés de febrero de dos mil diecisiete (2017), con el fin de que la sociedad antes mencionada administrara el inmueble de su propiedad que se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-112880, y figura como la casa No. 58 A de la Urbanización Condominio Campestre Cerros de la Alhambra, de la ciudad de Manizales.

**SEGUNDO.** Conforme al clausulado del contrato referenciado, se pactó el pago del canon de arrendamiento en favor de la señora MOLINA PÉREZ por un valor de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/C (\$4'200.000,00), previa deducción de un diez por ciento (10%) como contraprestación a la sociedad administradora.

**TERCERO.** Como vigencia del contrato de administración se pactó el periodo de tres (3) años conforme a la cláusula QUINTA del mismo.

**CUARTO.** El día veinticinco (25) de febrero de dos mil diecisiete (2017), se suscribió por mi poderdante, la convocada, la persona que fungió como arrendataria del inmueble y su codeudor solidario, un acta donde se dejó expresa constancia que el inmueble se entregaba en buen estado de funcionamiento y con las siguientes anexidades: cortinas cuarto principal, cortinas cuarto auxiliar, cortinas escaleras, blackout balcón, cortina vestier principal, persiana baño principal, persiana cuarto de servicio, biblioteca y escritorio, 3 calentadores; lámparas: de alcoba principal, baño principal, vestier, hall habitación,

Calle 64A No. 21-50. Ed. Portal del Cable - Torre Empresarial, Of. 803  
Tel. 8901717, correo electrónico: [gergomezca@gmail.com](mailto:gergomezca@gmail.com)  
Manizales - Caldas



comedor, escaleras, cocina, cuarto auxiliar, cuarto de huéspedes, baño de huésped y entrada de la casa; todas las bañizas con bombillos left (sic) al interior de la casa, garaje y acceso a la casa; bombillos left (sic) ahorradores: corredores, nichos, baños, jacuzzi, hall, escalera de aluminio grande.

**QUINTO.** Ni los arrendatarios, ni la sociedad administradora, consignaron observaciones en el acta de entrega descrita en el hecho anterior.

**SEXTO.** Desde el mes de mayo del presente año, el inmueble fue paulatinamente abandonado por los arrendatarios, hecho del cual tuvo conocimiento oportuno la sociedad demandada. Para comienzos de junio se encontraba completamente abandonado razón por la cual la sociedad administradora frente a la insistencia de mi poderdante, procedió a restituirle el bien inmueble.

**SÉPTIMO.** Fruto de la restitución, se firmó una segunda acta entre la sociedad administradora y la señora MOLINA PÉREZ, fechada dieciocho (18) de junio de dos mil diecinueve (2019). En ella se dejaron anotaciones por mi prohijada frente a la insatisfacción respecto del estado en que el inmueble estaba siendo restituido. Dichas anotaciones consistieron en:

- a. Cortina cuarto principal: MAL ESTADO
- b. Cortina cuarto auxiliar: NO TIENE
- c. Cortinas escaleras: SUCIAS
- d. Blackout balcón: MAL ESTADO
- e. Cortina vestier principal: NO HAY
- f. Persiana baño principal: OK
- g. Persiana cuarto de servicio: NO TIENE, ESTÁ EN EL SUELO.  
SIN VERIFICAR SU ESTADO
- h. Biblioteca y escritorio: SÍ
- i. 3 calentadores: OK
- j. Lámparas:
  - i. Alcoba principal: FALTAN DOS
  - ii. Baño principal: OK. DOS NO PRENDEN
  - iii. Vestier: OK
  - iv. Hall habitación: OK
  - v. Comedor: UNA ROTA
  - vi. Escaleras: 2 CINTAS DESPEGADAS
  - vii. Cocina: OK
  - viii. Cuarto auxiliar: FALTA UNA
  - ix. Cuarto de huéspedes: OK
  - x. Baño de huésped: OK
  - xi. Entrada de la casa: OK
- k. Todas las bañizas con bombillos left (sic) al interior de la casa, garaje y acceso a la casa: NO TODOS SON LED
- l. Bombillos left (sic) ahorradores: ALGUNOS LED OTROS AHORRADORES
  - i. Corredores:
  - ii. Nichos
  - iii. Baños:
  - iv. Jacuzzi
  - v. Hall
  - vi. Escalera de aluminio grande: NO ESTÁ

2

**OCTAVO.** De la misma manera, se consignó en el acta que: "Solo entregan llaves, solo tres. Faltan las de los cuartos y otros"; "No se recibe a satisfacción"; "Nota: Pintura en regular estado. Puertas en regular estado. Demasiado sucia".



**NOVENO.** Pese a que la sociedad administradora se comprometió al pago del canon de arrendamiento oportunamente y en los plazos establecidos, no ha realizado el pago por los periodos de junio 19 a junio 30 y por el mes de julio de dos mil diecinueve (2019).

**DÉCIMO.** Según el contrato celebrado, el canon de arrendamiento incluía el pago de la administración de la propiedad horizontal de la que hace parte el inmueble de propiedad de mi poderdante, por lo que a la fecha figura la misma mora que la señalada para los cánones de arrendamiento en el hecho anterior.

**UNDÉCIMO.** Frente al abandono del inmueble y en espera una diligente y conforme restitución del inmueble, como era obligación de la citada, y con el ánimo de hacer menos gravosa su situación, mi poderdante celebró nuevo contrato de arrendamiento con la señora ANA MARÍA RESTREPO MEJÍA y el señor JAIME MEJÍA OSPINA en calidad de coarrendatario, el cual pese a encontrarse firmado, no se pudo ejecutar, debido a la inacción evidenciada y atribuible a la sociedad accionada en procurar la restitución del inmueble en los términos inicialmente pactados.

**DUODÉCIMO.** Mi representada ha realizado trabajos y arreglos, pagados con sus propios recursos, buscando un menor detrimento del inmueble y la consecuente causación de mayores perjuicios.

Por lo anterior, con fundamento en los hechos narrado brevemente, me permito elevar las siguientes:

## II.- PRETENSIONES

3

**PRIMERO.** Se **DECLARE** la existencia del contrato de **ADMINISTRACIÓN DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO** celebrado entre la señora **MARÍA ROSA MOLINA PÉREZ** y la sociedad **ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA** el pasado veintitrés (23) de febrero de dos mil diecisiete (2017), con vigencia de tres (3) años a partir de su celebración y donde se pactó el monto del canon de arrendamiento en la suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/C (\$4.200.000,00)** incluida la administración que corresponde a la propiedad horizontal.

**SEGUNDO.** Se **DECLARE** que la sociedad **ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA** incumplió las obligaciones que se derivaron para ella del contrato de **ADMINISTRACIÓN DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**.

**TERCERO.** Que como consecuencia de las anteriores declaraciones, se condene a **ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA** a pagar en favor de mi poderdante las siguientes sumas de dinero, que se generaron con ocasión del contrato celebrado entre las partes:

- a. **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/C (\$5'880.000,00)**, que corresponde a los cánones de arrendamiento pendientes por el periodo comprendido entre el 19 y 30 de junio de dos mil diecinueve (2019), y el mes de julio del mismo año, los cuales incluyen el valor de la administración de la copropiedad a la cual pertenece el inmueble objeto de administración, previa deducción de un diez por ciento (10%) que corresponde a la accionada.
- b. La suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/C (\$10.000.000,00)**, o lo que resulte probado, por concepto de perjuicios, destinados para realizar la reparación y reposición de los elementos que integran el inmueble y que se consignaron como averiados, en mal estado o ausentes, en el acta de



entrega del dieciocho (18) de junio de dos mil diecinueve (2019), más los intereses comerciales.

- c. El monto de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/C (\$54.000.000.00)** a título de perjuicio, correspondiente al valor total del contrato de arrendamiento celebrado por mi poderdante y lo señores ANA MARÍA RESTREPO MEJÍA y JAIME MEJÍA OSPINA, que no se pudo ejecutar debido a los incumplimientos de la accionada.

**CUARTO.** Que se ordene a **ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA** reconocer intereses comerciales sobre los montos de cánones de arrendamiento pendientes de pago, causados desde la fecha en la que debió realizarse de manera efectiva el pago.

**QUINTO.** Que se condene en costas y en agencias en derecho a la demandada.

### III-. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho el **LIBRO PRIMERO – SECCIÓN PRIMERA – TÍTULO I JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA** y los artículos 82 y siguientes, 368 y siguientes del Código General del Proceso; Artículos 1546, 1496, 1608 del Código Civil; Artículos 822, 824, 826, 854, 863, 870 y 871 del Código de Comercio, y demás normas concordantes.

### IV-. CUANTÍA Y PROCEDIMIENTO

4

Su Señoría es competente para conocer del presente proceso por la naturaleza del asunto, el domicilio principal de la demandada y la cuantía del proceso la cual estimo en **SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/C (\$69.880.000,00)**, monto suficiente para ser considerado un asunto de menor cuantía, el cual debe sujetarse al trámite de los procesos verbales regulado en los artículos 368 y siguientes del Código General del Proceso.

### V-. PRUEBAS

#### A. DOCUMENTALES:

Solicito a su señoría que se decreten y sean tenidos como pruebas los siguientes documentos:

1. Contrato de administración arrendamiento inmobiliario que fue celebrado por la señora **MARÍA ROSA MOLINA PÉREZ** y **ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA**, con fecha del veintitrés (23) de febrero de dos mil diecisiete (2017).
2. Acta de entrega del inmueble con fecha del veinticinco (25) de febrero de dos mil diecinueve (2019).
3. Acta de entrega del inmueble con fecha del dieciocho (18) de junio de dos mil diecinueve (2019).
4. Copia del contrato de arrendamiento celebrado por mi poderdante con los señores **ANA MARÍA RESTREPO MEJÍA** y el señor **JAIME MEJÍA OSPINA**.

#### B. INTERROGATORIO DE PARTE



Solicito de la manera más respetuosa a su Despacho decretar el interrogatorio de parte de la señora CLAUDIA RIVAS ARISTIZÁBAL, representante legal de la accionada, o quien haga sus veces, para que absuelva el interrogatorio de parte que sobre los hechos de la demanda se le formulará.

**C. JURAMENTO ESTIMATORIO**

Estimo las pretensiones de la demanda en SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/C (\$69.880.000,00), monto que incluye los cánones adeudados del contrato celebrado entre las partes, el valor de los perjuicios suficientes y necesarios para reparar el inmueble a fin de que sea habitable nuevamente, y por último, incluye el valor total del contrato de arrendamiento que fue celebrado por mi prohijada una vez fue abandonado el inmueble con miras a perseguir el aprovechamiento económico del mismo, pero que se vio frustrado debido al actuar de la accionada.

**VI. ANEXOS**

Con el presente escrito me permito acompañar los siguientes documentos:

1. Poder conferido a mi favor.
2. Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.
3. Certificado de existencia y representación legal de la demandada.
4. Constancias de agotamiento del requisito de procedibilidad propio de estos asuntos ante la Notaría Quinta del Círculo de Manizales.
5. Copias para traslado y archivo.
6. Medio magnético para traslado y archivo.

5

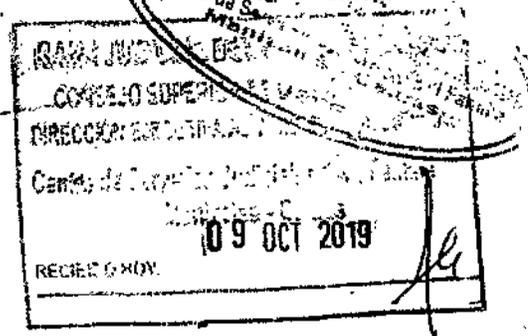
**VII. NOTIFICACIONES**

La demandada las recibirá en la Calle 64A No. 21 - 50, Edificio Portal del Cable - Torre Empresarial, oficina 801, Manizales - Caldas. Correo electrónico: [asesoriainmobiliariamanizales@gmail.com](mailto:asesoriainmobiliariamanizales@gmail.com)

La demandante las recibirá en la Trasnversal 33BS #33 A 5-25, del Envigado - Antioquia.

El suscrito las recibirán en la Calle 64A No. 21 - 50, Edificio Portal del Cable - Torre Empresarial, oficina 803, Manizales - Caldas; teléfono: 8901717; y correo electrónico: [gergomezca@gmail.com](mailto:gergomezca@gmail.com)

Del (la) señor(a) Juez(a),



**GERMÁN ANDRÉS GÓMEZ CARDONA**  
C.C. 75.092.600 de Manizales  
T.P. 159.152 del C.S.J.

Calle 64A No. 21-50. Ed. Portal del Cable - Torre Empresarial, Of. 803  
Tel. 8901717, correo electrónico: [gergomezca@gmail.com](mailto:gergomezca@gmail.com)  
Manizales - Caldas

CONSTANCIA DE SECRETARÍA: En la fecha, paso el proceso de la referencia a Despacho del Señor Juez para informarle que el 25/02/2020, abogado ajeno al proceso solicitó "tanto copia simple como copia auténtica de la totalidad del expediente de la referencia" (sic). Sírvase proveer. Manizales, Caldas, 9/JUL/2020.

MARCELA LEÓN  
MARCELA PATRICIA LEÓN HERRERA  
Secretaria -1



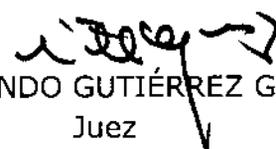
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, Caldas, 9/JUL/2020

Auto: 443  
Proceso: EJECUTIVO  
Demandante: ASESORES INMOBILIARIOS LTDA.  
Demandados: WILLIAM FAUSTINO ACOSTA CALDERÓN Y METALOC S.A.S.  
Radicado No.: 170014003002-2019-00725-00

Vista la precedente constancia secretarial, de la solicitud que hace el abogado GERMÁN ANDRÉS GÓMEZ CARDONA, mediante escrito que antecede, allegado al Despacho el 25/02/2020, el Estrado dispone previo a resolver lo pertinente, CORRERLE TRASLADO A LA PARTE DEMANDANTE DE ÉSTE PROCESO, por el término de 3 días para que se pronuncie al respecto si a bien lo tiene.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

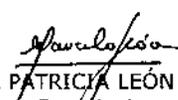
  
LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO  
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE  
MANIZALES - CALDAS

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La providencia anterior se notifica en el Estado

No. 055 del 10/JUL/2020

  
MARCELA PATRICIA LEÓN HERRERA  
Secretaria