

Re: Juzgado 84 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. compartió "01. 2020-00758 EXPEDIENTE UNIFICADO CAUTELAS" contigo.

Manuel Navarro <manuelnavarroimber@gmail.com>

Mié 17/11/2021 17:43

Para: Juzgado 84 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl84bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

El mar., 2 de noviembre de 2021 3:04 p. m., Juzgado 84 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl84bt@cendoj.ramajudicial.gov.co> escribió:



Juzgado 84 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. compartió un archivo contigo

Cordial saludo, se remite el proceso solicitado, debe tener en cuenta que el archivo se comparte a través de un vínculo OneDrive que solamente podrá ser visualizado por el destinatario del mensaje inicial. De clic en el vínculo "Abrir" y recibirá un correo que incluye el código que solicita el aplicativo, revise su carpeta de Spam o no deseado, copie y pegue el código, **TENGA EN CUENTA QUE EL CÓDIGO EXPIRA EN 24 HORAS.**



01. 2020-00758 EXPEDIENTE UNIFICADO CAUTELAS



permission globe icon Este vínculo solo funciona para los destinatarios directos de este mensaje.

Abrir



Microsoft

logo

[Declaración de privacidad](#)



Custom

logo

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

ANEXO 1.

----- Mensaje reenviado -----

De: Ing. Jaime Parroquiano <interprocivil@gmail.com>
Fecha: El sáb, 19 de jun. de 2021 a la(s) 8:09 a. m.
Asunto: Fwd: Canon de arrendamiento
Para: <juanuribarren@gmail.com>, <carrizales.katerine@gmail.com>

Esta es nuestra comunicación para poder salir sin tener inconvenientes de multas

----- Forwarded message -----

De: Ing. Jaime Parroquiano <interprocivil@gmail.com>
Date: mar, 26 may 2020 a las 16:36
Subject: Canon de arrendamiento
To: <cmontoya@searrienda.com.co>

Doctora Carolina Buenas tardes

He tenido mucha preocupación por el tema de mi arriendo en el cual con este tema de la pandemia y el poco o escaso trabajo laboral ha sido imposible ponerme al día, es por esto que quisiera conversar con usted para mirar alternativas de solución toda vez que estoy atravesando un duro momento financiero en mi vida laboral y no quiero seguir incumpliendo con lo correspondiente a los canon, solicito de su ayuda ante lo expuesto.

Adjunto comunicaciones respaldando lo acontecido.

ANEXO 2.

----- Forwarded message -----

De: Ing. Jaime Parroquiano <interprocivil@gmail.com>
Date: sáb, 6 jun 2020 a las 13:45
Subject: Re: Unico requerimiento Extrajudicial contrato de arrendamiento No 4054739 Reclamacion 2890
To: Central de Arrendamientos Investigaciones y Cobranzas <cmontoya@searrienda.com.co>

El El mié, 6 de may. de 2020 a la(s) 12:24 p. m., Central de Arrendamientos Investigaciones y Cobranzas <cmontoya@searrienda.com.co> escribió:



Bogotá Mayo 6 de 2020

UNICO AVISO

UNICO AVISO

Señores:

JAIME PARROQUIANO ROJAS
MARCO ANTONIO PARROQUIANO AREVALO
PATRICIA PARROQUIANO ROJAS

Ciudad

REF: REQUERIMIENTO EXTRAJUDICIAL No 2890
INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 4054739
INMUEBLE: [CALLE 134A 55A-45](#) IN 1 AP 201
ARRENDADOR:ERKA INMOBILIARIA SAS

Respetados Señores:

En nuestra condición de abogados de la firma **CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS** área jurídica y cobranzas, nos permitimos informarle que el arrendador de la referencia **NOS REPORTO EL CONTRATO**, por las causales **MORA Y NO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES** convenidas en el contrato de referencia; Así mismo le recordamos que el pago del cánon de arrendamiento y expensas comunes se deben realizar por anticipado **LOS (5) CINCO PRIMEROS DIAS DE CADA PERIODO**.

Por lo anterior adjuntamos notificación de **REPORTE NEGATIVO A CENTRALES DE RIESGO**.

Su deuda a la fecha, es la siguiente:

CONCEPTO	PERIODO	VALORES
Canon Mes	2020/03	2,500,000.00
Administración	2020/03	419,000.00
Canon Mes	2020/04	2,500,000.00
Administración	2020/04	419,000.00
Canon Mes	2020/05	2,500,000.00
Administración	2020/05	419,000.00

Su deuda a la fecha, es la siguiente:

CONCEPTO	PERIODO	VALORES
Canon Mes	2020/03	2,500,000.00
Administración	2020/03	419,000.00
Canon Mes	2020/04	2,500,000.00
Administración	2020/04	419,000.00
Canon Mes	2020/05	2,500,000.00
Administración	2020/05	419,000.00
Clausula Penal:		0.00
Gastos de cobranzas (20%)		0.00
SALDO TOTAL		8,757,000.00

SON: OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS

Por lo anterior, si usted o los demás deudores solidarios están interesados en cancelar sus obligaciones, sin necesidad de un proceso jurídico, los invitamos a que **dentro de los (3) días siguientes al recibo de esta comunicación**, se acerquen a nuestras oficinas, Recuerde que con su pago oportuno,

**SE PUEDE OBSERVAR QUE LA MISMA INMOBILIARIA
LE ANULÓ LA CLAUSULA PENAL.**

ACTA DE ENTREGA Ó RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
BAJO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Fecha: 20 DE JUNIO 2020

Ciudad: Bogotá

Arrendador	ERKA INMOBILIARIA SAS
No. Identificación	NIT. 900.876.907-9
Arrendatario	JAIME PARROQUIANO ROJAS
No. Identificación	C.C. 79.049.920
Deudor(es) solidario(s):	MARCO ANTONIO PARROQUIANO AREVALO
No. Identificación	C.C 17.087.665
Deudor(es) solidario(s):	PATRICIA PARROQUIANO ROJAS
No. Identificación	C.C 52.560.038
Inicio de contrato:	01 DE AGOSTO DE 2020
Dirección del inmueble:	CALLE 134A 55A-45 IN 1 AP 201
Valor arriendo mensual (NETO):	\$ 2.519.000

En la fecha hago entrega real y material del inmueble antes mencionado, al arrendador y/o a su representante, con las observaciones que se anotan. Entrega que hago en mi calidad de arrendatario codeudor o autorizado .

Observaciones:

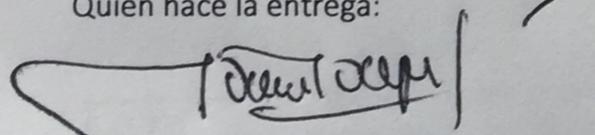
Se hace entrega de 1 sola tarjeta de Acceso del parqueadero
falta una tarjeta de acceso al inmueble parqueadero, no
se deja provisional de servicios públicos, pendiente pago ~~de~~ Acueducto
\$ 315.990, Pago de Luz \$ 757.880 y Gas \$ 74.100 de Gas, se le informa
que debe cancelar antes 23 de Junio de 2020

Se verifica el inventario inicial de entrega, y se deja constancia que el estado del inmueble arrendado a la firma de este documento es el siguiente:

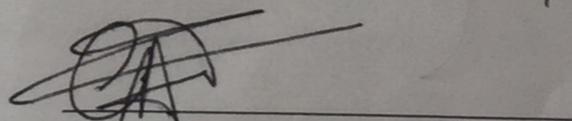
El inmueble se encuentra libre de Personas, Animales
y objetos, servicios públicos Activos hasta la fecha de entrega

Cordialmente,

Quien hace la entrega:


C.C. No 79049920

Recibí Inmueble con 5 llaves y toquen


C.C. No 1080526529

Otros Presentes:

C.C. No

C.C. No

debo llaves del apartamento queda
pendiente recibir servicios y tarjeta de
parqueadero Erika Celi

Bogotá 31 de Marzo de 2020

COM-01-PAND-2020

Señores

ERKA INMOBILIARIA SAS

Atención: Erika Cetina

Representante Legal

De acuerdo a su comunicación enviada vía email el día de ayer 30 de marzo de 2020, es mi intención comunicarles lo que ha sucedido con el pago del mes de marzo de 2020. Como tú bien sabes nosotros somos una familia donde nuestros ingresos económicos provienen de la empresa **Interprocivil Ingeniería y Proyectos SAS** que tenemos como independientes, en el momento en que La Alcaldía Mayor de Bogotá nos dio la información de estar en Aislamiento preventivo en casa, nosotros estábamos liquidando un contrato de Interventoría en la Alcaldía de Sopo, una obra que concluyo el 2 de MARZO DE 2020 y como bien sabes todo este traumatismo ha hecho que no hayamos cumplido con el pago de arriendo, sin embargo estamos gestionando virtualmente estos trámites para consignarte apenas nos ingrese los dineros provenientes de la Liquidación del contrato.

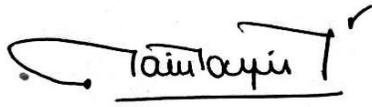
Por otra parte, sea esta la oportunidad de comunicarles que con base en las medidas obligatorias por parte de la Presidencia de la Republica del aislamiento obligatorio y sin la posibilidad de realizar obras y proyectos ya que todo esto lo cerraron a nivel nacional, para nuestra familia es de suma preocupación quedar sin vivienda y con recargos por culpa de una PANDEMIA que nos ha traído desgracia y complicaciones de salud. Es por esto que queremos nos consideren la forma de pago estipulada toda vez que ha sido un imprevisto Nacional e Internacional y hacer trasteos o formas de arriendo en otra parte es muy complicado, les solicito se pongan en nuestra situación con mi familia de esposa y tres niños menores.

Mi propuesta es que nos hagan una rebaja en el canon de arriendo por los meses en que el Gobierno Nacional ha anunciado el Aislamiento Obligatorio por un valor de \$ 1.500.000, entendiendo que el señor Libardo debe pagar una administración por un monto aproximado de \$ 400,000.

Vale dar claridad según su comunicado que los gastos que asumimos de la administración son los concernientes únicamente **a los intereses que se generan cuando el canon de administración se paga extemporáneamente el inquilino (nosotros) asumiremos ese interés**, hago énfasis en esto para que estemos todos claros a que se refiere el comunicado que cita este concepto y que no está citado a detalle a que se refiere.

Así mismo manifestamos aquí una vez realizada arriba nuestra propuesta para el mes de abril hasta que dure esta medida de aislamiento obligatorio es que el mes de marzo será cancelado su totalidad es decir lo acordado en el contrato \$2.500.000 una vez la Alcaldía de Sopo liquide el contrato y realicen el pago que adeudan a esta empresa y para ello adjunto un oficio de respaldo

que da testimonio de mi buena fe y veracidad de este comunicado con el fin de que ustedes puedan tener confianza que este pago de marzo se realizara una vez se liquide el contrato.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jaime Parroquiano Rojas', with a horizontal line underneath the name.

Cordialmente

Ing. Jaime Parroquiano Rojas

C.C 79.049.920

JAIME PARROQUIANO ROJAS
INGENIERO CIVIL
MAT. PROF. 2520246686 CND

Bogotá Julio 16 de 2020

COM-08-PAND-2020

Señores:

Dr. ANDRES PEREZ

Dra. Carolina Montoya

Jurídico Central de Arrendamientos

CAROLINA MONTOYA – Departamento Jurídico

REF: SOLICITUD DE ASTENCION SOBRE PRESUNTO PAGO DE MULTA POR INCUMPLIMIENTO AUTOMATICO DE RENOVACION DE Arrendamiento No. Ubicado en la Calle 134ª 55ª 45 Apartamento 201 Torre 1, mismo que fue entregado y recibido por la Inmobiliaria Erka Inmobiliaria SAS, materialmente recibido el día 20 de Junio de 2020

HECHOS:

Como es de su conocimiento hemos pasado comunicación el día 14 de Julio de 2020 a la INMOBILIARIA ERKA SAS bajo comunicación No. COM 07- PAND – 2020, con el fin de describir que el cobro de la multa no existe ni da a lugar a estas alturas debido a que el día 9 de Junio de 2020 la señora Erika Cetina nos ha indicado lo siguiente:

1. Que nos abstuviéramos de hablar con el señor Libardo Saavedra propietario del Inmueble.
2. Que el contrato se firmo fue con la Inmobiliaria Erka SAS
3. Que NO iba a cobrar la multa por efecto del alivio de pandemia que entendía mi situación Económica y que coordináramos con la Doctora Carolina Montoya de Central de Arrendamientos la entrega del INMUEBLE, del cual se hace entrega oficial el día 20d de Junio de 2020 bajo acta (verificable mediante llamadas telefónicas por parte mía y dialogado con la Doctora Carolina)
4. En esta misma llamada se coordinó que fuera viable el concedernos solamente el prorrateo del mes de Junio, que esto si quedaba en observación, pero que el tema de multa renovación automática no iba a proceder, porque no tenían ningún interés en cobrarlo.

Por lo anterior, nuestra familia procedió de buena fe a salir del inmueble y no pensar en segundas opciones toda vez que no es lógico, que yo tome la decisión de entregar el apartamento con el único fin de que me multen por una cantidad terriblemente exagerada, salimos porque el señor Libardo y la señora Erika nos amenazó en pandemia del desalojo para que entregáramos el apartamento ya que Don Libardo Saavedra quería tomar el apartamento porque se estaba separando, en una llamada que él nos contestó. Es por esto que envié comunicación a la Secretaria del Hábitat, Personería de USME y de USAQUEN.

Esto mismo se lo indique al Abogado Andrés Pérez Santamaría de Central de Arrendamientos, el cual le dije que ya había hablado con la señora Erika Cetina y que CONCILIAMOS la famosa multa, y que por este motivo íbamos a entregar el Inmueble, en ningún momento fue deliberado.

JAIME PARROQUIANO ROJAS
INGENIERO CIVIL
MAT. PROF. 2520246686 CND

Lo otro es que; El no pasar la comunicación con tres meses de anticipación es decir antes del 1 de marzo de 2020, es porque no sabíamos en Colombia la pandemia y que se decretara el Estado de Emergencia ECONOMICA, Social y Ecológica, esto fue un caso FORTUITO y yo JAIME PARRQUIANO ROJAS y mi familia procedió siempre de buena Fe, las comunicaciones escritas que hemos enviado a todos los involucrados lo demuestran, transparentemente y bajo rectitud y la ley para conciliar salida del apartamento como lo referencia el acta de entrega y paz y salvo del Inmueble.

Veo aquí una mala intención y mala fe de quererse aprovechar de una PANDEMIA por parte del Señor Libardo Saavedra y de la Señora Erika Cetina, contra una familia en estado de vulnerabilidad económica y emocional y una vez entregado el apartamento nos tuvimos que ir a vivir cada quien con sus familias y lo más grave aún; que la ley nos ampara.

SUSTENTO JURIDICO:

Que de acuerdo al **Decreto Legislativo No. 579 del 15 de Abril de 2020** en el Título 1 se decreta

Artículo 3: Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento:

Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el 30 de Junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la Ley o de acuerdo entre las partes.

2. Bajo comunicado recibido por parte de la **Secretaria Distrital del Habitat – ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA** de la el día **27 de Mayo de 2020**, bajo comunicación No. **2-2020-11349**, nos llega respuesta a nuestra solicitud manifestada a la Inmobiliaria y nos responden textualmente las medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia ECONOMICA, Social y Ecológica, disposición normativa en la que se estableció el GOBIERNO NACIONAL entre otros lo siguiente:

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACION HABITACIONAL Y COMERCIAL

“ARTICULO 4. Prorroga de contratos. Los contratos de arrendamientos cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de Junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

Parágrafo: Firmado por CAMILA CORTES DAZA – Subdirectora de Prevención y Seguimiento

Por todo lo anterior **NO AUTORIZO** ni reconozco que se le tramite **PAGO ALGUNO** a la INMOBILIARIA ERKA SAS y menos al dueño del apartamento LIBARDO SAAVEDRA quien se presume usufructuarse de un dinero que había sido condonado; que si hubo una llamada día lunes 13 de Julio de 2020 de la Representante Legal de ERKA SAS a JAIME PARROQUIANO ROJAS con el fin de prevenirnos y atentos que el señor Libardo Saavedra a última hora pretendía sacarnos el dinero de la multa y que ella (INMOBILIARIA ERKA SAS); no estaba de acuerdo, pero me incito realizar un oficio para entregárselo al señor Libardo Saavedra y convencerlo de no resucitar un tema ya superado, desde la firma del Acta de entrega del inmueble.

JAIME PARROQUIANO ROJAS
INGENIERO CIVIL
MAT. PROF. 2520246686 CND

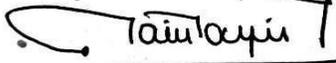
Sentimos que están involucrando a la Aseguradora **CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS** para que esta entidad les pague y luego que esta me obligue deliberadamente a cancelar este usufructo del señor Libardo Saavedra, causándome daños y perjuicios a todo nivel PSICOLOGICO, EMOCIONAL Y SOCIAL a mí y a mi familia, en periodo de PANDEMIA. Una pandemia que no ha terminado y que cada día los casos de quererse aprovechar de una situación crece en el país.

Solicito atentamente el estado de cartera de mi contrato, pedido el 24 de Junio de 2020, bajo comunicación COM-05-PAND-2020 con insistencia al señor Andrés Pérez Santamaría, ha pasado ya casi un mes y no había tenido respuesta de ninguno de ustedes.

NOTIFICACION:

Notifíquese a la nueva dirección de Residencia ubicada en la Calle 191 A 11ª 92 Edificio La Place Torre 4 Apto 1101

Agradezco la atención a la presente



JAIME PARROQUIANO ROJAS

C.C 79.049.920

CEL 3107859726

Cc Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat
Dra.: Camila Cortes Daza

Grupo Dicar SAS
Dr Eder Díaz.

Cámara de Comercio-centro de arbitraje conciliación.

Destinatario**Remitente**

Nombre/Razón Social: JAIME PARROQUIANO ROJAS
 Dirección: CLL 134 A 55A 45 INT 1 APTO 201
 Ciudad: BOGOTÁ D.C.
 Departamento: BOGOTÁ D.C.
 Código postal: 11111186
 Fecha admisión: 29.05.2020 15:12:24

Nombre/Razón Social: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ - Secretaría de Hábitat
 Dirección: calle 52 N° 13-64
 Ciudad: BOGOTÁ D.C.
 Departamento: BOGOTÁ D.C.
 Código postal: 110231414
 Envío: YG258971599C0



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor

JAIME PARROQUIANO ROJAS

Calle 134 A No. 55 A - 45 Interior 1 - APTO 201

interprocivil@gmail.com

Ciudad

Asunto: Respuesta radicado Personería No. 2020EE284483 O 1 - SINPROCS - 77122 de 2020 - Requerimiento extrajudicial - Incumplimiento contrato de arrendamiento No. 4054739 - Erka Inmobiliaria SAS

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2020-11349
FECHA: 2020-05-27 15:20 PRO 658544 FOLIOS: 2
ANEXOS:
ASUNTO: Respuesta radicado Personería No
2020EE284483 O 1-SINPROCS-77122 DE 2020-
REQUERIMIENTO EXTRAJUDICIAL
-INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
N 4054739-ERKA INMOBILIARIA SAS
DESTINO: PERSONERIA DE BOGOTÁ D.C.
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Prevención y

Respetado señor Parroquiano:

En atención al radicado del asunto, mediante el cual la Doctora Leydy Viviana Mojica Peña Personera Delegada para la Orientación y Asistencia a las Personas, pone en conocimiento de este Despacho derecho de petición suscrito por el señor Jaime Parroquiano, en el cual solicita a Erka Inmobiliaria SAS acuerdo de pago respecto al pago del canon de arrendamiento de los meses de abril y mayo, lo anterior por motivo de la emergencia sanitaria, al respecto me permito manifestar lo siguiente:

En primer lugar es de indicar que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de control sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 20019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

A su vez, el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 "Por la cual se expidió el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones", atribuyó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, en materia de arrendamientos, las siguientes facultades:

"Artículo 33. Funciones. (...). Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.

Calle 52 No. 13-25
 Conmutador: 358 16 00
 www.habitatbogota.gov.co
 Código Postal: 110231



2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control; (...)"

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, es de informar que la situación que se expone en la petición, no corresponde a alguna de las funciones descritas en la citada norma a cargo de esta Entidad, por lo tanto, no es posible iniciar investigación o trámite administrativo en ejercicio de las atribuciones de inspección, vigilancia y control que recaen sobre la actividad inmobiliaria de vivienda urbana que competen a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

No obstante, respecto a la posibilidad de llegar a un acuerdo de pago o reducción del canon de arrendamiento, resulta oportuno indicarle que para el escenario actual que afronta el país, el Gobierno Nacional expidió el Decreto Legislativo No. 579 de 15 de abril de 2020, por el cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, disposición normativa en la que se estableció entre otros lo siguiente:

"(...)

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACIÓN HABITACIONAL y COMERCIAL

ARTICULO 1. *Suspensión de acciones de desalojo. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por períodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003.*

ARTÍCULO 2. *Reajuste al canon de arrendamiento. Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, bien porque se hubiere acordado por las partes, o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.*

PARÁGRAFO. *Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, el arrendatario pagará las mensualidades con el reajuste anual correspondiente en los cánones que hagan falta para terminar el período contractual acordado, incluyendo en esas mensualidades, el valor porcentual*

de los incrementos no cobrados durante el periodo comprendido a partir de la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el periodo correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 4. Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 5. Inicio del contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario dentro del lapso de duración de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, quedarán suspendidos hasta el treinta (30) de junio de 2020, fecha en la cual, a falta de acuerdo entre las partes se harán exigibles las obligaciones derivadas del contrato. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 6. Aplicación extensiva. Los artículos precedentes del presente Título serán aplicables a:

1. Los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

De conformidad con lo anterior, se suspende la aplicación de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

2. Los contratos de arrendamiento en los cuales el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior.

PARÁGRAFO. Se excluyen de las disposiciones contenidas en el presente Título, los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero - leasing."

De acuerdo con lo anterior, ante las circunstancias actuales, que sin duda afectan a la totalidad de los ciudadanos, esta Entidad sugiere a la peticionaria que opte por acoger las medidas dispuestas en el Decreto Legislativo No. 579 de 15 de abril de 2020, con el objeto de llegar a un acuerdo con el arrendador respecto las condiciones para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, o si resulta del caso, propenda por hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos para dirimir las controversias, o acuda ante la autoridad judicial si resulta ello necesario.

No obstante lo anterior, es importante mencionar que este tipo de acciones no eximen al arrendatario del cumplimiento del pago de cánones de arrendamiento que se generen durante el periodo de la vigencia del citado Decreto.

En los anteriores términos damos respuesta a su petición, manifestándole que cualquier información adicional que requiera, con gusto será atendida.

Cordialmente,

CAMILA CORTES DAZA
Subdirectora de Prevención y Seguimiento

Elaboró: Julián Ascanio – Abogado Contratista – Subdirección Prevención y Seguimiento
Revisó: Diego Felipe Bernal Moreno - Abogado Contratista – Subdirección Prevención y Seguimiento

Bogotá, Julio 15 de 2020

Señor
JAIME PARROQUIANO ROJAS
Ciudad

Referencia: Su carta COM 07 PAMD 2020

Respetado Señor:

Acusamos recibo de su comunicación de la referencia y nos gustaría dejar en claro algunos puntos que usted menciona sobre el Contrato de Arrendamiento del inmueble apartamento 201 Interior 1 del Conjunto Residencial Bocacolina, ya finalizado.

Para Mayo 2020 se sostuvieron conversaciones para lograr el pago de los saldos a su cargo, lo que no se dio lugar de su parte y ello conllevó enviar el caso a la Aseguradora. Es importante anotar que se tenía saldo a marzo de 2020 y se le solicitó hacer el pago. Posteriormente, se dieron lugar conversaciones de su parte con los abogados de la Aseguradora, temas en los que no participó la inmobiliaria, sobre forma de pago de esos valores. En nuestra conversación telefónica del día lunes anterior, en ningún momento se comentó sobre acuerdos de no cobro de sanciones ni sobre ninguna otra negociación relacionada con no cobro de cláusula penal.

Con el fin de tener claridad en estos temas, encuentro preciso aclarar que cualquier comentario que se pretenda de su parte sobre estos asuntos, deberá tratarlos directamente con la aseguradora y no con la inmobiliaria, dado que el contrato de arrendamiento sobre el apartamento como lo hemos manifestado, finalizó de manera anticipada a los términos contractuales por entrega de su parte, lo cual conlleva que la aseguradora continúe con los cobros.

Esperamos haber dado respuesta a sus inquietudes.

Atentamente,

ERKA INMOBILIARIA SAS


ERKA
Erika Cetina C.
INMOBILIARIA
Representante Legal

C.C. Zurich Seguros
Central Arrendamientos
At. Dr Andrés Pérez Santamaria

D.E.I.P., de Barranquilla, (Atlántico), diecisiete (17) de noviembre de 2021.

Señores:

JUZGADO 84 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN EL JUZGADO 66 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C. (Acuerdo PCSJA 18-11127 del 12 octubre de 2018)
Carrera 10 N° 19-65 Piso 5° Bogotá D.C.

Cordial Saludo de Paz y Bien:

ATN: NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
Honorable Juez

ATN: YEIMI ALEXANDRA VIDALES VERGARA
Secretaria

E. S. D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA.

MANUEL JESÚS NAVARRO BIMBER, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Barranquilla, (Atlántico), identificado con el número de cedula de ciudadanía 1.140.816.230 y portador de la Tarjeta Profesional N° 277.650, del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, en nombre y representación de los señores: **JAIME PARROQUIANO ROJAS**, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, (Cundinamarca), identificado con el número de cédula de ciudadanía 79.049.920, expedida en la ciudad de Bogotá D.C, **MARCO ANTONIO PARROQUIANO AREVALO**, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, (Cundinamarca), identificado con el número de cédula de ciudadanía 17.087.665, expedida en la ciudad de Bogotá D.C, y **PATRICIA PARROQUIANO ROJAS** persona mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, (Cundinamarca), identificada con el número de cédula de ciudadanía 52.560.038, expedida en la ciudad de Bogotá D.C, por medio del presente escrito y con el debido respeto me permito dar respuesta de demanda ejecutiva promovida en contra de mis a prohijados dentro de proceso adelantado por **ERKA INMOBILIARIA SAS**, sociedad legalmente constituida bajo el NIT 900.876.907-9, en virtud al poder a mi conferido, en los siguientes términos así:

I. A LOS HECHOS

1. **SON CIERTOS LOS HECHOS DEL UNO AL OCTAVO (DEL 1 AL 8).**
2. **EL HECHO NOVENO ES PARCIALMENTE CIERTO**, solo en que no es cierto que mi cliente se haya sustraído de dicha obligación, pues fue por consentimiento de la misma inmobiliaria que se dio por terminado dicho contrato de arrendamiento tal como se deja entrever en los anexos a la presente contestación de demanda.
3. **EL HECHO DÉCIMO: NO ES UN HECHO.**

II. A LAS PRETENSIONES

Honorable Juez, me opongo a la pretensión número cuatro (4), por la suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CTE (\$ 4.200.000)**, correspondientes al valor de la **Cláusula Penal**, contemplada en la cláusula **DÉCIMA OCTAVA** del contrato adosado como soporte de la acción, propuestas por la parte demandante, ya que carecen de legitimidad y fundamento jurídico, toda vez que fue la misma demandante que le manifestó a mi cliente que no le iban a cobrar dicha cláusula, por eso le ruego a la señora Juez, que una vez estudiadas las misma se declare probada las siguientes **EXCEPCIONES DE FONDO** y por lo tanto se desatiende lo solicitado por el demandante.

III. CONSIDERACIONES

1. El día treinta y uno (31) de marzo de 2020, mi cliente envió vía correo electrónico comunicación a la señora **ERIKA CETINA**, en calidad de representante legal de **ERKA INMOBILIARIA S.A.S.**, en la cual se manifestó lo siguiente, así: "De acuerdo a su comunicación enviada vía email el día de ayer 30 de marzo de 2020, es mi intención comunicarles lo que ha sucedido con el pago del mes de marzo de 2020. Como tú bien sabes nosotros somos una familia donde nuestros ingresos económicos provienen de la empresa Interprocivil Ingeniería y Proyectos SAS que tenemos como independientes, en el momento en que La Alcaldía Mayor de Bogotá nos dio la información de estar en Aislamiento preventivo en casa, nosotros estábamos liquidando un contrato de Interventoría en la Alcaldía de Sopo, una obra que concluyo el 2 de MARZO DE 2020 y como bien sabes todo este traumatismo ha hecho que no hayamos cumplido con el pago de arriendo, sin embargo estamos gestionando virtualmente estos trámites para consignarte apenas nos ingrese los dineros provenientes de la Liquidación del contrato¹.
 2. El día martes, veintiséis (26) may 2020 a las 16:36: le hacen un requerimiento a mi cliente, **CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS** así:

En nuestra condición de abogados de la firma **CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS** área jurídica y cobranzas, nos permitimos informarle que el arrendador de la referencia **NOS REPORTO EL CONTRATO**, por las **causales MORA Y NO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES** convenidas en el contrato de referencia; Así mismo le recordamos que el pago del cánón de arrendamiento y expensas comunes se deben realizar por anticipado **LOS (5) CINCO PRIMEROS DIAS DE CADA PERIODO**.

¹ Y COMO PROPUESTA MI CLIENTE EN ESA MISMA MISIVA PRESENTÓ UNA SOLUCIÓN QUE DICE ASÍ: Por otra parte, sea esta la oportunidad de comunicarles que con base en las medidas obligatorias por parte de la Presidencia de la Republica del aislamiento obligatorio y sin la posibilidad de realizar obras y proyectos ya que todo esto lo cerraron a nivel nacional, para nuestra familia es de suma preocupación quedar sin vivienda y con recargos por culpa de una PANDEMIA que nos ha traído desgracia y complicaciones de salud. Es por esto que queremos nos consideren la forma de pago estipulada toda vez que ha sido un imprevisto Nacional e Internacional y hacer trasteos o formas de arriendo en otra parte es muy complicado, les solicito se pongan en nuestra situación con mi familia de esposa y tres niños menores. Mi propuesta es que nos hagan una rebaja en el canon de arriendo por los meses en que el Gobierno Nacional ha anunciado el Aislamiento Obligatorio por un valor de \$ 1.500.000, entendiendo que el señor Libardo debe pagar una administración por un monto aproximado de \$ 400,000.

REF: REQUERIMIENTO EXTRAJUDICIAL No 2890
INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 4054739
INMUEBLE: [CALLE 134A 55A-45](#) IN 1 AP 201
ARRENDADOR:ERKA INMOBILIARIA SAS

Respetados Señores:

Por lo anterior adjuntamos notificación de REPORTE NEGATIVO A CENTRALES DE RIESGO.

Su deuda a la fecha, es la siguiente:

CONCEPTO	PERIODO VALORES
Canon Mes	2020/03 2,500,000.00
Administración	2020/03 419,000.00
Canon Mes	2020/04 2,500,000.00
Administración	2020/04 419,000.00
Canon Mes	2020/05 2,500,000.00
Administración	2020/05 419,000.00
Clausula Penal:	0.00
Gastos de cobranzas (20%)	0.00
SALDO TOTAL	8,757,000.00

SON: OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS

3. El día 6 de junio de 2020 mi poderdante manifiesta que se acercó (llegó) a las oficinas de la administración del edificio Conjunto Residencial Bocacolina, con el fin de que le dieran aprobación para retirar del apartamento 201 Interior 1, sus artículos personales y hacer el trasteo respectivo para luego ponerse en la posición de realizar los arreglos de pintura y aseo al inmueble para entregarlo al Departamento de Cartera Doctora **CAROLINA MONTOYA** el día martes (sic) 9 de Junio de 2020 con las llaves respectivas, dialogando con el señor Javier Salcedo de admón. del Conjunto Residencial Boca Colina le indicó que él requiere de Erka Inmobiliaria envíe informe de autorización del trasteo, esto para él fue sorpresa toda vez que él ya había acordado con el Departamento Jurídico y de cobranzas la entrega del inmueble.

Por lo anterior y con el fin de aclarar los inconvenientes deseo declarar lo siguiente:

- 3.1. Que en anteriores comunicaciones quedó manifestado su condición de vulnerabilidad y afectación económica por efecto de la Declaratoria de Emergencia emitida por el Gobierno Nacional del cual como trabajador independiente he venido siendo afectado por Incapacidad de pago derivada del cese obligado de la actividad profesional como Ingeniero Civil y detectada por las autoridades competentes y que lo corrobora el Decreto 463/ 2020 de 14 de marzo.
- 3.2. Según el contrato de arrendamiento el valor del Canon es de \$ 2.500.000 en el cual involucra la Administración, pero el Departamento de Cobranza Jurídico le estuvo cobrando un rubro por un valor de \$ 419.000 adicionales, valor no contemplado inicialmente en el contrato.

En esa misma comunicación mi ahijado judicial manifiesta que: *“De acuerdo a esto no da lugar a que automáticamente esté renovando el contrato cuando hemos evidenciado por medio de comunicaciones escritas a usted(s) la necesidad de salir del apartamento y la urgencia a que nos autorice sacar nuestras pertenencias para organizar adecuadamente la entrega de dicho inmueble en las condiciones que nos la entregaron inicialmente. Esto va totalmente en contra de lo señalado en el artículo 5to de la Ley 820 de 2003, por cuanto el término inicial del Contrato de Arrendamiento fue por un año, y en ningún momento acordamos o llegamos a una determinación de renovar el mismo, tal como lo señala el numeral 2 del artículo 2008 y el inciso 2do del artículo 2014 del Código Civil, nunca me llegó comunicación alguna por escrito de renovación automática y/o notificación sobre todo en tiempo de Decreto de Emergencia – Pandemia Coronavid (sic)19.*

4. El día 14 de Julio de 2020, mi poderdante le comunico a la representante de la **INMOBILIARIA ERKA S.A.S.**, comunicación **N° COM 07- PAND – 2020**, con el fin de describir que el cobro de la multa no existe ni da a lugar a estas alturas debido a que el día 9 de junio de 2020 la señora Erika Cetina nos ha indicado lo siguiente:
 - 4.1 Que nos abstuviéramos de hablar con el señor **LIBARDO SAAVEDRA** propietario del Inmueble.
 - 4.2 Que el contrato se firmo fue con la Inmobiliaria **Erka S.A.S.**
 - 4.3 Que **NO** iba a cobrar la multa por efecto del alivio de pandemia que entendía mi situación Económica **y que coordináramos con la Doctora CAROLINA MONTOYA** de central de arrendamientos la entrega del **INMUEBLE**, del cual se hace entrega oficial el día 20 de junio de 2020 bajo acta (verificable mediante llamadas telefónicas por parte mía y dialogado con la Doctora Carolina) (sic).
 - 4.4 En esta misma llamada se coordinó que fuera viable el concedernos solamente el prorrateo del mes de junio, que esto si quedaba en observación, pero que el tema de multa renovación automática no iba a proceder, porque no tenían ningún interés en cobrarlo.

En esa misma misiva mi poderdante añade que:

Por lo anterior, nuestra familia procedió de buena fe a salir del inmueble y no pensar en segundas opciones toda vez que no es lógico, que yo tome la decisión de entregar el apartamento con el único fin de que me multen por una cantidad terriblemente exagerada, salimos porque el señor Libardo y la señora Erika nos amenazó en pandemia del desalojo para que entregáramos el apartamento ya que Don Libardo Saavedra quería tomar el apartamento porque se estaba separando, en una llamada que él nos contestó. Es por esto que envié comunicación a la Secretaria del Hábitat, Personería de USME y de USAQUEN. (Sic). Cursiva fuera del texto.

En ese orden, mi poderdante hace entrega del inmueble de la referencia al Dr. **GERMAN ANDRES PEREZ SANTAMARIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.030.526.529 y la tarjeta de abogado No. 342858.

III. CONSIDERACIONES JURIDICAS

Considerando lo ya expuesto, y atinando, muy concretamente a que se evidencia una falta relación jurídica para poder encuadrar a la conducta de no pago a mi poderdante, se fundamentan las pretensiones, y se recalca la necesidad de tomarse a buena cuenta bajo los fundamentos ya expuestos a lo largo de esta contestación, y muy específicamente lo demarcado en el Artículo 424, en la Ley 794 de 2003 en su Artículo 44, que modificó el Artículo del CPC y en el Código General del Proceso en el Artículo 384.

IV. PRETENSIONES

1. Que se declaren probadas todas y cada una de las excepciones propuestas.
2. Que se condenen en costas a la parte demandante.

V. ANEXOS PROBATORIOS Y OTROS

1. Todos y cada uno de los documentos que se relacionan como pruebas.
2. Poder para actuar otorgado al Dr. **MANUEL JESÚS NAVARRO BIMBER**.

VI. NOTIFICACIONES

Al demandante, en la dirección que aparece para tal efecto en la demanda.

A mi poderdante: En la suministrada por el demandante en la demanda.

El suscrito: Podrá ser notificado al Correo electrónico: manuelnavarrobimber@gmail.com. Celular: 3022190287.

Atentamente,

MANUEL JESÚS NAVARRO BIMBER

C.C. No. 1.140.816.230 expedida en la ciudad de Barranquilla, Atlántico.

T.P. No. 277.650 del H C.S. de la J.