

No.11001400308420220168400 RESPUESTA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

NELSON CONDE RODRIGUEZ <nelson.conde@yahoo.com>

Lun 27/11/2023 8:17

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

 1 archivos adjuntos (7 MB)

JUEZ 84 RTA MARTIN BAYONA 11-23.pdf;

Señor

Juez

OCHENTA Y CUATRO (84) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E.

S.

D.

Ref.: No. 1100140 03 084 2022 01684 00

Proceso: Ejecutivo

DEMANDANTE: INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.

DEMANDADOS: GUSTAVO BAYONA y MARTIN BAYONA

Asunto: Respuesta demanda y excepciones de fondo.

NELSON CONDE RODRIGUEZ, Apoderado del señor MARTIN BAYONA, demandado en el proceso de la referencia, atentamente me permito anexar respuesta a la demanda de la referencia y presentación de excepciones de fondo en PDF que consta de 19 folios.

SIRVASE CONFIRMAR EL RECIBIDO DEL PRESENTE CORREO ELECTRÓNICO Y SU ARCHIVO.

Atentamente,

NELSON CONDE RODRIGUEZ

Abogado - Consultor

Carrera 10 No. 19 - 65 Oficina 902

57 -601 7649793 - 601 3344227

Celulares 3108694065 - 3012335486

Bogotá - Colombia



BENEFICIOS RAÍCES LTDA

Señora

JUEZ OCHENTA Y CUATRO (84) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

Ref.: 1100140 03 084 2022 01684 00

PROCESO: Ejecutivo

DEMANDANTE: INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.

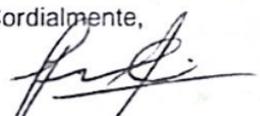
DEMANDADOS: GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ y otro

ASUNTO: Poder

MARTIN BAYONA RODRIGUEZ, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.242.344 expedida en Bogotá, obrando en nombre propio y en mi calidad de Demandado en el proceso de la referencia y arrendatario del inmueble ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 local 4 de la ciudad de Bogotá, con correo electrónico: MARTINmartin2627@hotmail.com atentamente manifiesto al señor Juez, que confiero PODER ESPECIAL al Abogado **NELSON CONDE RODRIGUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.262.588 expedida en Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 29.596 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico: nelson.conde@yahoo.com para que me represente en el proceso de la referencia, se notifique de la demanda, conteste y proponga las excepciones a que haya lugar, rechazando las pretensiones de la misma.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para recibir, desistir, sustituir, reasumir, transigir, conciliar, y demás facultades legales que conciernen a todo poder, en especial las que trata el artículo 74 del C. G. del P.

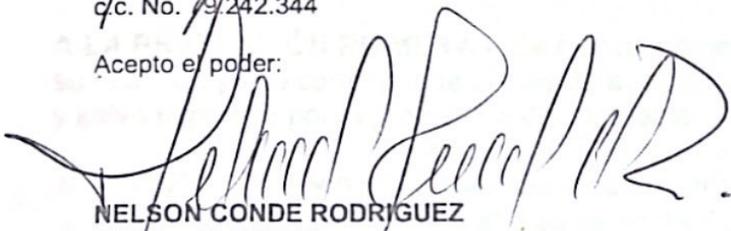
Cordialmente,



MARTIN BAYONA RODRIGUEZ

c.c. No. 79.242.344

Acepto el poder:



NELSON CONDE RODRIGUEZ

C.C/No. 19.262.588

T.P. No. 29.596 del C. S. de la J.

Carrera 10 No 19 -65 Teléfonos: 57 6017649793 - 3108694065 Bogotá D.C. - Colombia
nelson.conde@yahoo.com - ncrbienesraices@gmail.com

RV: PODER JUZGADO 84 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

De: martin rodriguez (martin2627@hotmail.com)

Para: nelson.conde@yahoo.com

Fecha: jueves, 28 de septiembre de 2023, 06:56 p. m. GMT-5



JUEZ 84 -PODER MARTINN BAYONA2.pdf

568kB



doc0020230928_18523571_0036.pdf

456.4kB



BIENES RAICES LTDA.
ABOGADOS CONSULTORES.

Bogotá, 27 de noviembre de 2023

Señora

JUEZ OCHENTA Y CUATRO (84) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
E. S. D.

Ref.: 1100140 03 084 2022 01684 00

PROCESO: Ejecutivo

DEMANDANTE: INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.

DEMANDADOS: GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ y otro

ASUNTO: Respuesta demanda y excepciones de merito

NELSON CONDE RODRIGUEZ, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.262.588 expedida en Bogotá, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 29.596 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico: nelson.conde@yahoo.com, obrando en nombre y representación del señor MARTIN BAYONA RODRIGUEZ, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, con correo electrónico martin2627@hotmail.com, demandado en el proceso de la referencia, y según poder que se anexo para la correspondiente notificación del mandamiento ejecutivo de pago, debidamente notificado el día 14 de noviembre de 2023, atentamente me permito contestar la demanda y presentar excepciones de merito o de fondo en los siguientes términos:

I.- PRONUNCIAMIENTO EXPRESO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

A LA PRETENSION PRIMERA.- Se niegue primero por encontrarse cancelada en su totalidad y que corresponde al mes de agosto de 2022 tal como consta en el paz y salvo expedido por la propietaria del inmueble.

A LA PRETENSION SEGUNDA.- Se niegue primero por encontrarse cancelada en su totalidad y que corresponde al mes de septiembre de 2022, tal como consta en el paz y salvo entregado por la propietaria del inmueble señora MARISOL BOTELLO.

A LA PRETENSION TERCERA.- Se niegue primero por encontrarse cancelada en su totalidad y que corresponde al mes de octubre de 2022, tal como consta en el paz y salvo entregado por la propietaria del inmueble señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR.

Carrera 10 No 19-65 Of 902 Teléfonos: 6017649793 -3108694065 Bogotá D.C. – Colombia

nelson.conde@yahoo.com – ncrbienesraices@gmail.com

A LA PRETENSIÓN CUARTA.- Se niegue primero por encontrarse cancelada en su totalidad y que corresponde al mes de noviembre de 2022, tal como consta en el paz y salvo entregado por la propietaria del inmueble señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR

A LA PRETENSIÓN QUINTA.- Se niegue primero porque no tiene personería para cobrar canones de arrendamiento y segundo la propietaria del inmueble entrego paz y salvo hasta el mes de julio de 2023

A LA PRETENSIÓN SEXTA.- Se niegue primero por no haberse causado la cláusula penal ya que mi cliente se encuentra al día en sus pagos, tal como consta en la certificación expedida por la Señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR propietaria del inmueble.

Sírvase señor Juez, negar las pretensiones de la demanda y condenar en costas a la parte demandante.

II.- PRONUNCIAMIENTO EXPRESO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

1. Parcialmente cierto que la mencionada sociedad haya dado en arrendamiento el inmueble, que lo pruebe.
2. Parcialmente cierto, que lo pruebe.
3. Parcialmente cierto que lo pruebe.
4. No es cierto que lo pruebe, la propietaria dejo el inmueble en la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/L (\$3'000.000.00).
5. Parcialmente cierto, que lo pruebe.
6. Parcialmente cierto, los arrendatarios cancelan el valor de los arrendamientos a la señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR, y mi cliente tiene paz y salvo hasta el mes de julio de 2023 y tal como consta en documentos anexos al proceso.
7. PARCIALMENTE cierto que lo pruebe.
8. No es cierto no en contra de mi cliente.
9. No es un hecho es una apreciación del demandante.

III.- EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO.

Me permito presentar las siguientes excepciones de merito las cuales relaciono a continuación y fundamento:

1. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO.

Carrera 10 No 19-65 Of 902 Teléfonos: 6017649793 -3108694065 Bogotá D.C. – Colombia
nelson.conde@yahoo.com – ncrbienesraices@gmail.com

Fundamento la presente excepción en los siguientes hechos:

A.- La señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO, propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá y tal como consta en el certificado de libertad del inmueble que ella aportó a la solicitud de terminación del proceso por pago de la obligación, le expidió paz y salvo por concepto de los canones de arrendamiento generados por el arrendamiento del inmueble anteriormente mencionado.

B.- La sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. obra en representación de la señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR, razón por la cual expidió el paz y salvo correspondiente

C.- La señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO tenía contrato de administración con la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. para que le administrará sus propiedades ubicada en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, tal como consta en el contrato que anexo al presente escrito y que se encuentra en el documento presentado por la Señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO.

D.- La señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO con fecha 1º. De agosto de 2022 notificó a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. que revocaba el mandato relacionado con la administración de sus bienes, notificación que se le hizo por documento escrito y enviado en forma certificada con copia cotejada al domicilio de INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.

E.- La sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. le entrego los contratos al abogado EULICER RINCON MARTINEZ y con fecha 11 de agosto de 2022 le envió a mis clientes carta cobrándole el canon de arrendamiento del mes de agosto 2022 (Sin haberse terminado el mes de agosto y causado la mora), la cláusula penal y valor de honorarios.

F.- El día 16 de agosto de 2022 mi cliente decidió contestarle la comunicación al abogado EULICER RINCON MARTINEZ, en compañía de CLAUDIA MARISOL BOTELLO e informarle que el contrato de mandato a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., estaba REVOCADO y razón por la cual se decidió pagar la renta a la propietaria del inmueble.

G.- Anexo a la presente el paz y salvo de la propietaria del inmueble señora MARISOL BOTELLO hasta el mes de julio del 2023.

2. EXCEPCION DE CARENCIA DEL DERECHO RECLAMADO.

Como se ha establecido y de acuerdo a los hechos anteriores la sociedad demandante INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. carece de legitimidad para presentar la presente Demanda, ya que la propietaria del inmueble le REVOCO el mandato con fecha 1º. De agosto de 2022

3. EXCEPCIÓN DE PAGO DE LA OBLIGACIÓN.

Fundamento la presente excepción en el recibo y manifestación expresa de la propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, Señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR, que el señor GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ y su coarrendatario se encuentran a paz y salvo hasta el mes de julio de 2023 y relacionado con el inmueble mencionado.

4. EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD Y MALA FE.

Fundamento la presente excepción en los siguientes términos:

De acuerdo a los hechos anteriormente relacionados la demandante INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA y EULICER RINCON MARTINEZ han obrado con temeridad y mala fe al presentar la demanda de la referencia, notificada y contestada oportunamente, toda vez que el mandato de administración se REVOCO a la sociedad mencionada a partir del primero de agosto de 2022 e informado al abogado el día 16 de agosto de 2022, al cual hicieron caso omiso.

5. EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONERIA ADJETIVA.

Fundamento la presente excepción en los siguientes hechos:

1.- La señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR el 15 de enero de 2023 le otorgo poder a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., para que administrará sus bienes en la ciudad de Bogotá y ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11, tal como consta en el documento que anexo a la presente.

2.- Con fecha 1º. De agosto de 2022 la señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR REVOCO dicho poder a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., tal como consta en los documentos anexos y que se encuentran dentro del expediente.

3.- Al revocársele el mandato a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. esta carece de personería adjetiva y carece de capacidad para iniciar la presente demanda, teniendo en cuenta que el Demandado se encuentra al día con los canones de arrendamiento.

4.- El artículo 2189 del Código Civil Colombiano establece claramente las causales de terminación del mandato y la propietaria del inmueble ejecuto el numeral tercero del mencionado artículo.

5.- El artículo 2191 del Código Civil Colombiano, establece claramente que el mandato termina al momento de notificarle dicha decisión y eso fue el primero de agosto de 2022, fecha en que la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. termino su representación con la señora CALUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR y fecha en la que asumió la administración de sus inmuebles.

FUNDAMENTO DE DERECHO.

Fundamento el presente escrito de excepciones de fondo en los artículos 2189 y ss del Código Civil Colombiano, art. 442 del C.G.P.

PRUEBAS.

Solicito al señor Juez, se sirva tener en cuenta a favor de la parte que represento las siguientes pruebas:

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito al señor Juez, se sirva fijar fecha y hora para que el representante legal de la sociedad Demandante señor EDGAR GARCIA absuelva interrogatorio de parte que le formularé en forma personal.

DOCUMENTALES.-

- 1.- Paz y salvo dirigido a su Despacho por la señora MARISOL BOTELLO, el cual anexo a la presente.
- 2.- Contrato de administración que se anexo en la contestación de la señor GUSTAVO BAYONA, entre la sociedad Demandante y la señora MARISOL BOTELLO.
- 3.- Certificado de libertad presentado el mismo día donde demuestra la calidad de propietaria la señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR. Certificado de libertad del inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, para que establezca claramente quienes son sus propietarios, que obra dentro del expediente.
- 4.- El escrito de REVOCATORIA DEL MANDATO a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., para administrar el inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, funciones que cesaron a partir del 1º. De agosto de 2022, que obra dentro del expediente.
- 5.- Comunicación escrita dirigida a EULICER RINCON MARTINEZ informándole que a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. se le REVOCO

el mandato para administrar los bienes ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá.

TESTIMONIALES.

Solicito al señor Juez, ordenar los siguientes testimonios:

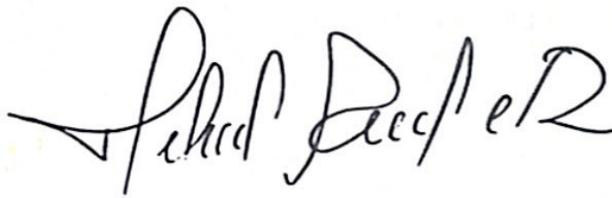
CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR, mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá, domiciliada en la Carrera 19 C No. 86 A – 30 apartamento 401 de Bogotá, correo electrónico: marisol_botello@hotmail.com para que declare sobre los hechos de las presentes excepciones.

MICHELE DURAN, mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá, domiciliada en la Carrera 78 No. 8 D – 11 local 4 de Bogotá, correo electrónico: bayona.gustavo@hotmail.com para que declare sobre los hechos de la demanda y la presente excepción.

NOTIFICACIONES.

Recibiré notificaciones en la Secretaria de su Despacho y en mi oficina ubicada en la Carrera 10 No.- 19 – 65 oficina 902 Edificio Camacol de la ciudad de Bogotá. Correo electrónico: nelson.conde@yahoo.com teléfono celular 3108694065.

Atentamente,



NELSON CONDE RODRIGUEZ
c.c. No. 19.262.588
T.P. No. 29.596 del C. S. de la J.

inmobiliaria

Arrendamientos con Seguro
Finca Raíz - Ventas - Avalúos
Planos con Licencia - Cálculos

M.A.20150184 **MANDATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES**

Bogotá, D.C., Enero 15 de 2013

Señores
INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.
Departamento de Arriendos
Ciudad.

Valor \$ 6.570.000 Incluye Adm/Conj
Clase Inmueble 5 Local No 01-0202-04-05
Dirección Cra 78 N° 5 P-3-11
Barrio/Conjunto Castilla
Localidad La Cruz Área 120 M2
Avalúo Catastral \$ _____ Tel _____
Matrícula Inmobiliaria _____
Estrato 3 Parqueo No _____ Dep _____
Adm \$ _____ Chip _____

Estimados Señores:

Por medio de la presente les confiero mandato de Administración Fiduciaria sobre el inmueble de mi propiedad según referencia: a) Autorizo descontar del producto que por concepto de Arrendamiento rinda el Inmueble, una comisión del 11.5% por la ADMINISTRACION Y SEGURO DE ARRENDAMIENTO por cada mensualidad.

b) Los costos publicidad prensa e Internet van por cuenta de la Inmobiliaria. c) Efectuar las reparaciones no locativas de carácter urgente que requiera el inmueble previo aviso al Propietario, y cancelar los recibos de Servicios públicos y Administración del Conjunto cuando no corresponda pagar a los inquilinos para posteriormente descontarlos de los respectivos arriendos, según el caso. d) Suministrar copia del Mandato de administración y Contrato al Propietario; e) Lo mismo que entregarle los soportes con facturas cuando se presenten gastos a cargo del Administrador. f) de acuerdo al contrato de arrendamiento, solicitar la entrega del inmueble con o sin indemnización. g) Deber como Propietario la conservación del inmueble en buen estado y libre por concepto de acciones judiciales; h) Dar en arrendamiento el inmueble materia de consignación con autonomía para pedir el inmueble o prorrogar el Contrato cuando lo estimen conveniente y en casos especiales.

I) Este mandato lo confiero por el tiempo que duro el Contrato de Arrendamiento, prórroga u ocupación del inmueble por el arrendatario; si lo revoco antes o después del periodo inicialmente pactado en el Contrato de Arrendamiento, cancelaré a la firma Ingeniería Inmobiliaria Ltda. las comisiones correspondientes a los meses que faltaren para el vencimiento del Contrato o el de su prórroga u ocupación; en esta revocatoria el inmueble debe estar totalmente desocupado. J) Los pagos de arriendos o consignaciones al Propietario se deben realizar del 8 al 12 de cada mes vigente mediante consignación o pago en oficina. k) Lo mismo que el seguro por consumo de Servicios Públicos, Reconexión y Reinstalación, equivalente al 15% de un millón de pesos anual, lo autorizo; si

CARACTERÍSTICAS Por 5 meses que duró cada uno para
Arrendar por \$ 66.000.000 por 12 meses \$ 2.960.000
Arrendar por \$ 1.370.000, Arrendar \$ 2.700.000 Contrato

PROPIETARIO - Consignante: Local 55 P-3-11 AGENCIA - Consignataria:

M30TELLO
CC. No. 52089472

INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.
NIT 800088145-1 MA No 20150184

Nombre: CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR

Dirección: Cra 49 # 85-94 Tel: 7 Cel: 3104999977 E-mail: marisol.botello@hotmail.com

NOTA: En caso de venta de este inmueble con el Arrendatario de este Contrato, reconozco el 3% del valor total de la venta, y acepto a la Inmobiliaria como intermediaria o comisionista, la cual continuará con su asesoramiento hasta finalizar la negociación.

Oficinas: Calle 24 B No. 74-A-70 Tel.: 4101096 - 2957680 Cel. 310 6081398



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220708263761622847

Nro Matrícula: 50C-329439

Página 1 TURNO: 2022-466652

Impreso el 8 de Julio de 2022 a las 10:04:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-05-1976 RADICACIÓN: 76029825 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 30-04-1976

CODIGO CATASTRAL: AAA0081OHRUCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO #8-C-13 DE LA MANZANA #1 URBANIZACION MADRILES* CON EXTENSION SUPERFICARIA DE 183,60 MC. LINDA: NORTE: EN EXTENSION DE 18,00 MTS. CON LA CASA # 8C23 DE LA CAR.77 LOTE #24 DE LA MANZANA 1 POR EL SÚR: EN EXTENSION DE 18,00 MTS. CON LA CALLE 8C POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 10,20 MTS. CON LA CASA 77-30 DE LA CALLA 8C LOTE #11 DE LA MANZANA #1, Y POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 10,20 MTS. CON LA CRA. 77

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

INSCREDIAL ADQUIRIO POR COMPRA A CIA. DE JESUS POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1946 DEL 20 5 05 DE 1.967 NOTARIA 4 DE BOGOTA; ESTA HUBO POR PARTICION MATERIAL CON EL SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE POR ESCRITURA 2331 DEL 03 08 DE 1.936 NOTARIA 2 DE BOGOTA===

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 78 8D 11 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 77 #8-C-13

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-04-1976 Radicación: 76029825

Doc: ESCRITURA 1948 del 31-12-1975 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$236,222.55

ESPECIFICACION : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325 X

A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-04-1976 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1948 del 31-12-1975 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220708263761622847

Nro Matrícula: 50C-329439

Pagina 2 TURNO: 2022-466652

Impreso el 8 de Julio de 2022 a las 10:04:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 340 CONDICION RESOLUTORIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD CC# 129325 X

A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-04-1976 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1948 del 31-12-1975 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$136,222.55

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD CC# 129325 X

DE: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-04-1976 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1948 del 31-12-1975 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD CC# 129325

DE: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA

A: BOTELLO ESCOBAR CLAUDIA MARISOL CC# 52089422 X

A: BOTELLO ESCOBAR SORAYA ESPERANZA CC# 51625805 X

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD CC# 129325 X

A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-04-1976 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1948 del 31-12-1975 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,441.2

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD CC# 129325 X

DE: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA X

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR. X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-01-1993 Radicación: 1993-125

Doc: ESCRITURA 6023 del 07-12-1992 NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$136,222

Se cancela anotación No: 3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220708263761622847

Nro Matrícula: 50C-329439

Página 3 TURNO: 2022-466652

Impreso el 8 de Julio de 2022 a las 10:04:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA 'INURBE'

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD	CC# 129325	X
A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA		X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-01-1993 Radicación: 1993-125

Doc: ESCRITURA 6023 del 07-12-1992 NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA 'INURBE'

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD	CC# 129325	X
A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA		X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-01-1993 Radicación: 1993-125

Doc: ESCRITURA 5885 del 01-12-1992 NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,441

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR.

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD	CC# 129325	X
A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA		X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-03-2001 Radicación: 2001-18367

Doc: ESCRITURA 648 del 28-02-2001 NOTARIA 20 de BOGOTA,D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-10-2013 Radicación: 2013-100920

Doc: ESCRITURA 9481 del 06-11-2012 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325

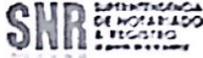
SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

la fe pública

VALOR ACTO: \$

VALOR ACTO: \$

CC# 129325



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220708263761622847

Nro Matricula: 50C-329439

Pagina 4 TURNO: 2022-466652

Impreso el 8 de Julio de 2022 a las 10:04:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: BOTELLO ESCOBAR CLAUDIA MARISOL

CC# 52095422 X 50%

A: BOTELLO ESCOBAR SORAYA ESPERANZA

CC# 51625805 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-INT204 Fecha: 11-05-2006

FOLIO MATRIZ LO EXCLUIDO VALE JSC/AUXDEL44.C2006-204

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2007-11357 Fecha: 10-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5388 DE 14/03/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-31747 Fecha: 09-11-2011

ACTO CORREGIDO VALE JSC.VALE.AUXDEL49-C2011-31747

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-466652

FECHA: 08-07-2022

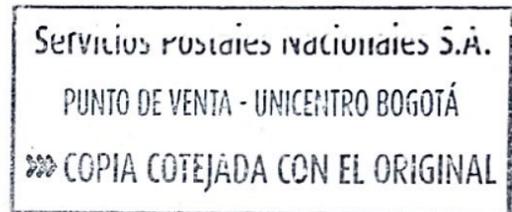
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

Bogotá, D.C., 1º. De agosto de 2022

Señor
EDGAR GARCIA TORRES
Representante legal
INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.
Calle 24 B No. 74 A – 70
info@ingenieriaimmobiliaria.com
E. S. D.

02 AGO 2022



Ref.: Inmueble Carrera 78 No. 8 D – 11
REVOCO MANDATO

18 AGO 2022

Cordial saludo,

Me dirijo a usted en mi calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, con el objeto de informarle que he decidido REVOCARLE EL MANDATO conferido a esa sociedad en enero 15 de 2013, de forma justificada y me permito relacionar las faltas cometidas por esa inmobiliaria, así:

1. Nunca me entrego copia de los contratos de arrendamiento firmado por los Arrendatarios.
2. Me cobra Seguro inmobiliario y nunca me entrego copia y/o soporte de que mi inmueble se encontraba asegurado por concepto de cánones de arrendamiento. Ni el correspondiente certificado de seguro expedido por la Aseguradora que usted haya elegido.
3. No me entrega los comprobantes de egreso e informe mensual de los ingresos que por concepto de cánones de arrendamiento me consignan.
4. Teniendo en cuenta que ustedes son una sociedad comercial y deben facturar las comisiones que me cobran con su respectivo impuesto al valor a las ventas, nunca me han entregado las facturas y por lo anterior presentaré una solicitud formal a la DIAN para establecer si ustedes están facturando legalmente.
5. Adicionalmente ustedes no me han consultado el valor de los cánones de arrendamiento a pactar con los arrendatarios.

6. Después de revisar el proceso de restitución de inmueble que esa sociedad inicio ante el Juzgado 62 Civil Municipal de Bogotá en contra de uno de mis arrendatarios, se pudo establecer que usted cobra una suma superior al canon de arrendamiento que supuestamente me entrega mensualmente.
7. Como quiera que estoy pagando un seguro inmobiliario sobre los contratos de arrendamiento para garantizarme el pago mensual, usted hace varios meses no cancela el valor del canon de arrendamiento de uno de mis locales. Eso quiere decir que si se encuentra en la aseguradora ésta no paga el canon de arrendamiento y obviamente usted no lo paga. Razón valedera para revocarle el mandato.
8. Me cobra un valor adicional por transferencia donde nunca se pactó dicho valor.
9. Los contratos de arrendamiento no están firmados por la totalidad de los arrendatarios y deudores solidarios.
10. Usted a través de su gestión nunca me consulto el valor de los cánones de arrendamiento y el nombre de estos.
11. Hoy fui a su oficina dos (2) veces y nadie salió a atenderme, está estaba sola sin atención a los clientes.

Por todo lo anterior procedo a REVOCARLE EL MANDATO a partir del 1º. De agosto de 2022, para administrar mis inmuebles y procedo a notificarle a los Arrendatarios esta decisión:

- Local No. 1 – MIRIAM PATIÑO
- Local No. 2 EDIER CABEZAS CASTRO, WILINTON CABEZAS CASTRO y LUIS ALBERTO CASTRO PEDRAZA.
- Local No. 3 EDIER CABEZAS CASTRO, WILINTON CABEZAS CASTRO y LUIS ALBERTO CASTRO PEDRAZA.
- Local No. 4, GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ y MARTIN BAYONA RODRIGUEZ.

Sírvase entregarme los contratos de arrendamiento debidamente cedidos a mi favor.

Le solicito que una vez revise sus cuentas y descuente el valor correspondiente a honorarios por administración y seguro inmobiliario, me devuelva los dineros cobrados en exceso y por concepto de seguro inmobiliario por todo el tiempo que duro su gestión como administrador, así como el valor de las transferencias a mi banco.

Cualquier solicitud, aclaración y rendición de cuentas se puede comunicar con mi abogado el Doctor NELSON CONDE RODRIGUEZ, sus teléfonos 3108694065 6017649793 su domicilio profesional Carrera 10 No. 19 - 65 Oficina 2 Edificio Camacol.

SERVICIOS POSTALES Nacionales SA
PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

6. Después de revisar el proceso de restitución de inmueble que esa sociedad inicio ante el Juzgado 62 Civil Municipal de Bogotá en contra de uno de mis arrendatarios, se pudo establecer que usted cobra una suma superior al canon de arrendamiento que supuestamente me entrega mensualmente.
7. Como quiera que estoy pagando un seguro inmobiliario sobre los contratos de arrendamiento para garantizarme el pago mensual, usted hace varios meses no cancela el valor del canon de arrendamiento de uno de mis locales. Eso quiere decir que si se encuentra en la aseguradora ésta no paga el canon de arrendamiento y obviamente usted no lo paga. Razón valedera para revocarle el mandato.
8. Me cobra un valor adicional por transferencia donde nunca se pactó dicho valor.
9. Los contratos de arrendamiento no están firmados por la totalidad de los arrendatarios y deudores solidarios.
10. Usted a través de su gestión nunca me consulto el valor de los cánones de arrendamiento y el nombre de estos.
11. Hoy fui a su oficina dos (2) veces y nadie salió a atenderme, está estaba sola sin atención a los clientes.

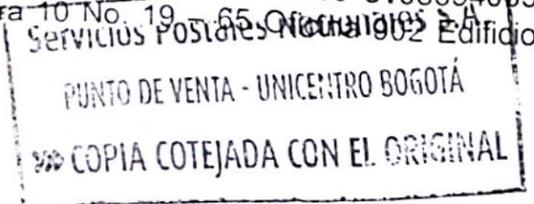
Por todo lo anterior procedo a REVOCARLE EL MANDATO a partir del 1º. De agosto de 2022, para administrar mis inmuebles y procedo a notificarle a los Arrendatarios esta decisión:

- Local No. 1 – MIRIAM PATIÑO
- Local No. 2 EDIER CABEZAS CASTRO, WILINTON CABEZAS CASTRO y LUIS ALBERTO CASTRO PEDRAZA.
- Local No. 3 EDIER CABEZAS CASTRO, WILINTON CABEZAS CASTRO y LUIS ALBERTO CASTRO PEDRAZA.
- Local No. 4. GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ y MARTIN BAYONA RODRIGUEZ.

Sírvase entregarme los contratos de arrendamiento debidamente cedidos a mi favor.

Le solicito que una vez revise sus cuentas y descuente el valor correspondiente a honorarios por administración y seguro inmobiliario, me devuelva los dineros cobrados en exceso y por concepto de seguro inmobiliario por todo el tiempo que duro su gestión como administrador, así como el valor de las transferencias a mi banco.

Cualquier solicitud, aclaración y rendición de cuentas se puede comunicar con mi abogado el Doctor NELSON CONDE RODRIGUEZ, sus teléfonos 3108694065 6017649793 su domicilio profesional Carrera 10 No. 19 - 65 Oficina 2 Edificio Camacol.



18 AGO 2022

Absténgase de recibir dineros de mis arrendatarios, usted ya no está autorizado para hacerlo.

Atentamente,

MBOTELLO

CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR
c.c. No. 52.089.422
Carrera 19 C No. 86 A – 30 Apartamento 401
Edificio Virrey Loft
marisol_botello@hotmail.com
Bogotá – Colombia

Servicios Postales Nacionales S.Á.
PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ
⇒ COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

18 AGO 2022

Bogotá, 16 de agosto de 2022

Servicios Postales Nacionales S.A.

PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

Señor
EULICER RINCON MARTINEZ
Abogado de
INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.
Carrera 101 No. 147 – 21 Local 224
La ciudad.

18 AGO 2022

Ref.: COBRO JURÍDICO A GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ y MARTIN BAYONA RODRIGUEZ - Inmueble local 4 de la Carrera 78 No. 8 D – 11 Bogotá.

Nos dirigimos a usted en nuestra calidad de arrendatario y propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá y rechazamos el cobro jurídico sobre el canon de arrendamiento del mes de agosto de 2022 del local No. 4 del mencionado inmueble dirigida a los Arrendatarios con fecha 11 de agosto de 2022. A pesar de su conocimiento como apoderado de la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., ya que el representante legal Señor Edgar García Torres, lo menciona en varias comunicaciones dirigidas a CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR, nos permitimos ponerlo en contexto de los hechos:

1. La señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR con fecha 1º. De agosto de 2022 le REVOCO EL MANDATO a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., para administrar el inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá. Fecha en que hace efecto la revocatoria del mandato y tal como lo establece la ley.
2. En razón a lo anterior la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. Perdió el mandato desde el 1º. De agosto de 2022, para tomar decisiones sobre los contratos de arrendamiento del inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá.
3. No entendemos usted como profesional del derecho y teniendo conocimiento de la situación recibe poderes de la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. Para iniciar procesos de restitución y de ejecución cuando la sociedad no tiene la potestad de iniciar las acciones legales.

Con relación a su cobro jurídico por incumplimiento del contrato de arrendamiento No. 1095 expedido por INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. Nos permitimos rechazarlo, por las siguientes razones:

1. La sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., no es la administradora del local No. 4 de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá y usted no está facultado para cobrar los cánones de arrendamiento.

2. Usted no está facultado para cobrar clausula penal por incumplimiento por dos razones: Primero porque los arrendatarios no están en mora de un canon de arrendamiento y Segundo porque la sociedad no está facultada para iniciar ninguna acción en contra de los arrendatarios.
3. Usted no está facultado para cobrar honorarios a los arrendatarios porque su propietaria señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO E., no le ha otorgado ningún poder a usted como abogado.

Vemos con mucha preocupación su actuación como abogado y la de EDGAR GARCIA TORRES como representante legal de la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., y el supuesto ánimo de quedarse con lo que no es de ustedes cobrando sumas que ni siquiera se han causado, razón por la cual decidimos presentar queja disciplinaria en contra suya ante La comisión Seccional de Disciplina Judicial.

Anexamos los siguientes documentos:

1. Certificado de libertad del inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, para que establezca claramente quienes son sus propietarios.
2. El escrito de REVOCATORIA DEL MANDATO a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., para administrar el inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, funciones que cesaron a partir del 1º. De agosto de 2022.

Señor Abogado, les solicitamos que se abstenga de presentar cualquier tipo de demanda en contra de los arrendatarios de los locales 2 y 3 de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, por las razones anteriormente expuestas y de antemano usted tiene conocimiento de los hechos anteriormente relatados.

Conocemos que ni el representante legal de la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., ni usted se quieren comunicar con nuestro abogado el Doctor NELSON CONDE RODRIGUEZ, con domicilio profesional en la Carrera 10 No. 19 – 65 oficina 902 de Bogotá, teléfonos 6017649793 y 3108694065, lo requerimos nuevamente para que se comunique con él y si tiene alguna diferencia con relación a la administración del inmueble en mención la puede hablar directamente con él.

Atentamente,



GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ
c.c. No. 79.248.396

M BOTELLO
CLAUDIA MARISOL BOTELLO E.
c.c. No.52.089.422
Marisol_botello@hotmail.com
Celular: 3107997739

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ
** COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

No. 110014003 084 2022 01684 00 RESPUESTA DDA. Y EXCEPCIONES DE FONDO.

NELSON CONDE RODRIGUEZ <nelson.conde@yahoo.com>

Vie 14/07/2023 12:43

Para: Juzgado 84 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

<cmpl84bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; rincon_abogado <rincon_abogado@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (7 MB)

JUZGADO 84 CMP ECPC. FONDO GUSTAVO BAYON.pdf;

Señor

Juez

OCHENTA Y CUATRO (84) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E. S. D.

Ref.: No. 1100140 03 084 2022 01684 00

Proceso: Ejecutivo

DEMANDANTE: INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.

DEMANDADOS: GUSTAVO BAYONA y otros.

Asunto: Respuesta demanda y excepciones de fondo.

NELSON CONDE RODRIGUEZ, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.262.588 expedida en Bogotá, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 29.596 del Consejo Superior de la Judicatura, atentamente me permito anexar respuesta ala demanda de la referencia y presentación de excepciones de fondo en PDF que conta de 17 folios.

SIRVASE CONFIRMAR EL RECIBIDO DEL PRESENTE CORREO ELECTRÓNICO Y SU ARCHIVO.

Atentamente,

NELSON CONDE RODRIGUEZ

Abogado - Consultor

Carrera 10 No. 19 - 65 Oficina 902

57 -601 7649793 - 601 3344227

Celulares 3108694065 - 3012335486

Bogotá - Colombia

Bogotá, 14 de julio de 2023

Señora
JUEZ OCHENTA Y CUATRO (84) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

Ref.: 1100140 03 084 2022 01684 00
PROCESO: Ejecutivo
DEMANDANTE: INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.
DEMANDADOS: GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ y otro
ASUNTO: Respuesta demanda y excepciones de merito

NELSON CONDE RODRIGUEZ, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.262.588 expedida en Bogotá, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 29.596 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico: nelson.conde@yahoo.com, obrando en nombre y representación del señor GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, con correo electrónico bayona.gustavo@hotmail.com, demandada en el proceso de la referencia, y según poder que se anexo para la correspondiente notificación del mandamiento ejecutivo de pago, debidamente notificado el día 7 de julio de 2023, atentamente me permito contestar la demanda y presentar excepciones de merito o de fondo en los siguientes términos:

I.- PRONUNCIAMIENTO EXPRESO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

A LA PRETENSÓN PRIMERA.- Se niegue primero por encontrarse cancelada en su totalidad y que corresponde al mes de agosto de 2022 tal como consta en el paz y salvo expedido por la propietaria del inmueble.

A LA PRETENSÓN SEGUNDA.- Se niegue primero por encontrarse cancelada en su totalidad y que corresponde al mes de septiembre de 2022, tal como consta en el paz y salvo entregado por la propietaria del inmueble señora MARISOL BOTELLO.

A LA PRETENSÓN TERCERA.- Se niegue primero por encontrarse cancelada en su totalidad y que corresponde al mes de octubre de 2022, tal como consta en el paz y salvo entregado por la propietaria del inmueble señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR.

Carrera 10 No 19-65 Of 902 Teléfonos: 6017649793 -3108694065 Bogotá D.C. – Colombia
nelson.conde@yahoo.com – ncrbienesraices@gmail.com

A LA PRETENSIÓN CUARTA.- Se niegue primero por encontrarse cancelada en su totalidad y que corresponde al mes de noviembre de 2022, tal como consta en el paz y salvo entregado por la propietaria del inmueble señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR

A LA PRETENSIÓN QUINTA.- Se niegue primero porque no tiene personería para cobrar canones de arrendamiento y segundo la propietaria del inmueble entrego paz y salvo hasta el mes de julio de 2023

A LA PRETENSIÓN SEXTA.- Se niegue primero por no haberse causado la cláusula penal ya que mi cliente se encuentra al día en sus pagos, tal como consta en la certificación expedida por la Señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR propietaria del inmueble.

Sírvase señor Juez, negar las pretensiones de la demanda y condenar en costas a la parte demandante.

II.- PRONUNCIAMIENTO EXPRESO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

1. Parcialmente cierto que la mencionada sociedad haya dado en arrendamiento el inmueble, que lo pruebe.
2. Parcialmente cierto, que lo pruebe.
3. Parcialmente cierto que lo pruebe.
4. No es cierto que lo pruebe, la propietaria dejo el inmueble en la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/L (\$3'000.000.00).
5. Parcialmente cierto, que lo pruebe.
6. Parcialmente cierto, los arrendatarios cancelan el valor de los arrendamientos a la señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR, y mi cliente tiene paz y salvo hasta el mes de julio de 2023 y tal como consta en documentos anexos al proceso.
7. PARCIALMENTE cierto que lo pruebe.
8. No es cierto no en contra de mi cliente.
9. No es un hecho es una apreciación del demandante.

III.- EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO.

Me permito presentar las siguientes excepciones de merito las cuales relaciono a continuación y fundamento:

1. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO.

Carrera 10 No 19-65 Of 902 Teléfonos: 6017649793 -3108694065 Bogotá D.C. – Colombia
nelson.conde@yahoo.com – ncrbienesraices@gmail.com

Fundamento la presente excepción en los siguientes hechos:

- A.- La señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO, propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá y tal como consta en el certificado de libertad del inmueble que ella aportó a la solicitud de terminación del proceso por pago de la obligación, le expidió paz y salvo por concepto de los canones de arrendamiento generados por el arrendamiento del inmueble anteriormente mencionado.
- B.- La sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. obra en representación de la señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR, razón por la cual expidió el paz y salvo correspondiente
- C.- La señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO tenía contrato de administración con la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. para que le administrará sus propiedades ubicada en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, tal como consta en el contrato que anexo al presente escrito y que se encuentra en el documento presentado por la Señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO.
- D.- La señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO con fecha 1º. De agosto de 2022 notificó a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. que revocaba el mandato relacionado con la administración de sus bienes, notificación que se le hizo por documento escrito y enviado en forma certificada con copia cotejada al domicilio de INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.
- E.- La sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. le entrego los contratos al abogado EULICER RINCON MARTINEZ y con fecha 11 de agosto de 2022 le envió a mis clientes carta cobrándole el canon de arrendamiento del mes de agosto 2022 (Sin haberse terminado el mes de agosto y causado la mora), la cláusula penal y valor de honorarios.
- F.- El día 16 de agosto de 2022 mi cliente decidió contestarle la comunicación al abogado EULICER RINCON MARTINEZ, en compañía de CLAUDIA MARISOL BOTELLO e informarle que el contrato de mandato a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., estaba REVOCADO y razón por la cual se decidió pagar la renta a la propietaria del inmueble.
- G.- Anexo a la presente el paz y salvo de la propietaria del inmueble señora MARISOL BOTELLO hasta el mes de julio del 2023.

2. EXCEPCION DE CARENCIA DEL DERECHO RECLAMADO.

Como se ha establecido y de acuerdo a los hechos anteriores la sociedad demandante INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. carece de legitimidad para presentar la presente Demanda, ya que la propietaria del inmueble le REVOCO el mandato con fecha 1º. De agosto de 2022

3. EXCEPCIÓN DE PAGO DE LA OBLIGACIÓN.

Fundamento la presente excepción en el recibo y manifestación expresa de la propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, Señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR, que el señor GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ y su coarrendatario se encuentran a paz y salvo hasta el mes de julio de 2023 y relacionado con el inmueble mencionado.

4. EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD Y MALA FE.

Fundamento la presente excepción en los siguientes términos:
De acuerdo a los hechos anteriormente relacionados la demandante INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA y EULICER RINCON MARTINEZ han obrado con temeridad y mala fe al presentar la demanda de la referencia, notificada y contestada oportunamente, toda vez que el mandato de administración se REVOCO a la sociedad mencionada a partir del primero de agosto de 2022 e informado al abogado el día 16 de agosto de 2022, al cual hicieron caso omiso.

5. EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONERIA ADJETIVA.

Fundamento la presente excepción en los siguientes hechos:

1.- La señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR el 15 de enero de 2023 le otorgo poder a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., para que administrará sus bienes en la ciudad de Bogotá y ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11, tal como consta en el documento que anexo a la presente.

2.- Con fecha 1º. De agosto de 2022 la señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR REVOCO dicho poder a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., tal como consta en los documentos anexos y que se encuentran dentro del expediente.

3.- Al revocársele el mandato a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. esta carece de personería adjetiva y carece de capacidad para iniciar la presente demanda, teniendo en cuenta que el Demandado se encuentra al día con los canones de arrendamiento.

4.- El artículo 2189 del Código Civil Colombiano establece claramente las causales de terminación del mandato y la propietaria del inmueble ejecuto el numeral tercero del mencionado artículo.

5.- El artículo 2191 del Código Civil Colombiano, establece claramente que el mandato termina al momento de notificarle dicha decisión y eso fue el primero de agosto de 2022, fecha en que la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. termino su representación con la señora CALUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR y fecha en la que asumió la administración de sus inmuebles.

FUNDAMENTO DE DERECHO.

Fundamento el presente escrito de excepciones de fondo en los artículos 2189 y ss del Código Civil Colombiano, art. 442 del C.G.P.

PRUEBAS.

Solicito al señor Juez, se sirva tener en cuenta a favor de la parte que represento las siguientes pruebas:

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito al señor Juez, se sirva fijar fecha y hora para que el representante legal de la sociedad Demandante señor EDGAR GARCIA absuelva interrogatorio de parte que le formularé en forma personal.

DOCUMENTALES.-

- 1.- Paz y salvo dirigido a su Despacho por la señora MARISOL BOTELLO, el cual anexo a la presente.
- 2.- Contrato de administración que se anexo en la contestación de la señora MYRIAM PATIÑO, entre la sociedad Demandante y la señora MARISOL BOTELLO.
- 3.- Certificado de libertad presentado el mismo día donde demuestra la calidad de propietaria la señora MARISOL BOTELLO ESCOBAR. Certificado de libertad del inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, para que establezca claramente quienes son sus propietarios, que obra dentro del expediente.
- 4.- El escrito de REVOCATORIA DEL MANDATO a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., para administrar el inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, funciones que cesaron a partir del 1º. De agosto de 2022, que obra dentro del expediente.

5.- Comunicación escrita dirigida a EULICER RINCON MARTINEZ informándole que a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. se le REVOCO el mandato para administrar los bienes ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá.

TESTIMONIALES.

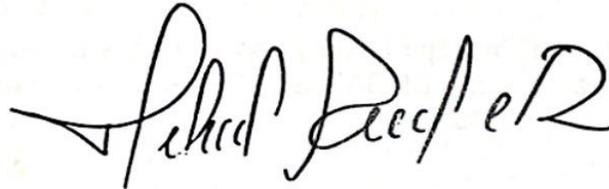
Solicito al señor Juez, ordenar los siguientes testimonios:

CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR, mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá, domiciliada en la Carrera 19 C No. 86 A – 30 apartamento 401 de Bogotá, correo electrónico: marisol_botello@hotmail.com para que declare sobre los hechos de las presentes excepciones.

NOTIFICACIONES.

Recibiré notificaciones en la Secretaria de su Despacho y en mi oficina ubicada en la Carrera 10 No.- 19 – 65 oficina 902 Edificio Camacol de la ciudad de Bogotá. Correo electrónico: nelson.conde@yahoo.com teléfono celular 3108694065.

Atentamente,



NELSON CONDE RODRIGUEZ

c.c. No. 19.262.588

T.P. No. 29.596 del C. S. de la J.

Bogotá, 27 de junio de 2023

Doctora

NATALIA ANDREA MORENO CHICUZUQUE

Juez

OCHENTA Y CUATRO (84) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

Correo: cmpl84bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

La ciudad.

Ref.: 1100140 03 084 2022 01684 00

PROCESO: Ejecutivo

DEMANDANTE: INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.

DEMANDADOS: GUSTAVO BAYONA Y OTRO

ASUNTO: Paz y salvo por concepto de cánones de arrendamiento

CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR, mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.089.422 expedida en Bogotá, obrando en nombre propio y en mi calidad de copropietaria del inmueble ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 local 4 de la ciudad de Bogotá, tal como consta en el certificado de libertad del inmueble, atentamente me dirijo ustedes con el objeto de informar a su Despacho que los señores GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ y MARTIN BAYONA RODRIGUEZ, Demandados en el proceso de la referencia, se **encuentran a paz y salvo hasta el mes de junio de 2023.**

Atentamente

M BOTELLO

CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR

c.c. No. 52.089.422

inmobiliaria

Arrendamientos con Seguro
Finca Raíz - Venías - Avalúos
Planos con Licencia - Cálculos

M.A.20150184 **MANDATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES**
Bogotá, D.C., Enero 15 de 2013

Valor \$ 6.570.000 Incluye Adm/Conj
Clase Inmueble 5 Locales No. 01-0202-04-05
Dirección Cra 79 N° 3-11
Barrio/Conjunto Castilla
Localidad Kandji Area 120 M2
Avalúo Catastral \$ _____ Tel. _____
Matricula Inmobiliaria _____
Estrato 3 Parqueo No — Dep —
Adm S. — Chip _____

Señores
INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.
Departamento de Arriendos
Ciudad.

Estimados Señores:

Por medio de la presente les confiero mandato de Administración Fiduciaria sobre el inmueble de mi propiedad según referencia: a) Autorizo descontar del producto que por concepto de Arrendamiento rinda el Inmueble, una comisión del 11.5% por la ADMINISTRACION Y SEGURO DE ARRENDAMIENTO por cada mensualidad.

b) Los costos publicidad prensa e Internet van por cuenta de la Inmobiliaria. c) Efectuar las reparaciones no locativas de carácter urgente que requiera el inmueble previo aviso al Propietario, y cancelar los recibos de Servicios públicos y Administración del Conjunto cuando no corresponda pagar a los inquilinos para posteriormente descontarlos de los respectivos arriendos, según el caso. d) Suministrar copia del Mandato de administración y Contrato al Propietario; e) Lo mismo que entregarle los soportes con facturas cuando se presenten gastos a cargo del Administrador. f) de acuerdo al contrato de arrendamiento, solicitar la entrega del inmueble con o sin indemnización. g) Deber como Propietario la conservación del inmueble en buen estado y libre por concepto de acciones judiciales; h) Dar en arrendamiento el inmueble materia de consignación con autonomía para pedir el inmueble o prorrogar el Contrato cuando lo estimen conveniente y en casos especiales. I) Este mandato lo confiero por el tiempo que duro el Contrato de Arrendamiento, prórroga u ocupación del inmueble por el arrendatario; si lo revoco antes o después del periodo inicialmente pactado en el Contrato de Arrendamiento, cancelaré a la firma Ingeniería Inmobiliaria Ltda. las comisiones correspondientes a los meses que faltaren para el vencimiento del Contrato o el de su prórroga u ocupación; en esta revocatoria el inmueble debe estar totalmente desocupado. J) Los pagos de arriendos o consignaciones al Propietario se deben realizar del 8 al 12 de cada mes vigente mediante consignación o pago en oficina. k) Lo mismo que el seguro por consumo de Servicios Públicos, Reconexión y Reinstalación, equivalente al 15% de un millón de pesos anual, lo autorizo: si

CARACTERÍSTICAS 5 Locales con baño cada uno para
Arrendar por \$ 600.000 mes / Local 29.600.000
Local 13 \$ 1.570.000 / Local 4 \$ 2.200.000 Contrato _____
PROPIETARIO - Consignante: Local 55 \$ 700.000 AGENCIA - Consignataria: _____

M BOTELLO
CC. No. 52089472

INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.
NIT. 800088145-1 MA No. 20150184

Nombre: CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR

Dirección: *CRA 49 # 85-94 Tel: — Cel. 310 4999939 E-mail: marisol.botello@hotmail.com

NOTA: En caso de venta de este inmueble con el Arrendatario de este Contrato, reconozco el 3% del valor total de la venta, y acepto a la Inmobiliaria como intermediaria o comisionista, la cual continuará con su asesoramiento hasta finalizar la negociación.

Oficinas: Calle 24 B No.74-A-70 Tel.: 4101096 - 2957680 Cel.310 6081398

Bogotá, D.C., 1º. De agosto de 2022

Señor
EDGAR GARCIA TORRES
Representante legal
INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.
Calle 24 B No. 74 A – 70
info@ingenieriainmobiliaria.com

E. S. D.

02 AGO 2022

Servicios Postales Nacionales S.Á.
PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

Ref.: Inmueble Carrera 78 No. 8 D – 11
REVOCO MANDATO

18 AGO 2022

Cordial saludo,

Me dirijo a usted en mi calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, con el objeto de informarle que he decidido REVOCARLE EL MANDATO conferido a esa sociedad en enero 15 de 2013, de forma justificada y me permito relacionar las faltas cometidas por esa inmobiliaria, así:

1. Nunca me entrego copia de los contratos de arrendamiento firmado por los Arrendatarios.
2. Me cobra Seguro inmobiliario y nunca me entrego copia y/o soporte de que mi inmueble se encontraba asegurado por concepto de cánones de arrendamiento. Ni el correspondiente certificado de seguro expedido por la Aseguradora que usted haya elegido.
3. No me entrega los comprobantes de egreso e informe mensual de los ingresos que por concepto de cánones de arrendamiento me consignan.
4. Teniendo en cuenta que ustedes son una sociedad comercial y deben facturar las comisiones que me cobran con su respectivo impuesto al valor a las ventas, nunca me han entregado las facturas y por lo anterior presentaré una solicitud formal a la DIAN para establecer si ustedes están facturando legalmente.
5. Adicionalmente ustedes no me han consultado el valor de los cánones de arrendamiento a pactar con los arrendatarios.

6. Después de revisar el proceso de restitución de inmueble que esa sociedad inicio ante el Juzgado 62 Civil Municipal de Bogotá en contra de uno de mis arrendatarios, se pudo establecer que usted cobra una suma superior al canon de arrendamiento que supuestamente me entrega mensualmente.
7. Como quiera que estoy pagando un seguro inmobiliario sobre los contratos de arrendamiento para garantizarme el pago mensual, usted hace varios meses no cancela el valor del canon de arrendamiento de uno de mis locales. Eso quiere decir que si se encuentra en la aseguradora ésta no paga el canon de arrendamiento y obviamente usted no lo paga. Razón valedera para revocarle el mandato.
8. Me cobra un valor adicional por transferencia donde nunca se pactó dicho valor.
9. Los contratos de arrendamiento no están firmados por la totalidad de los arrendatarios y deudores solidarios.
10. Usted a través de su gestión nunca me consulto el valor de los cánones de arrendamiento y el nombre de estos.
11. Hoy fui a su oficina dos (2) veces y nadie salió a atenderme, está estaba sola sin atención a los clientes.

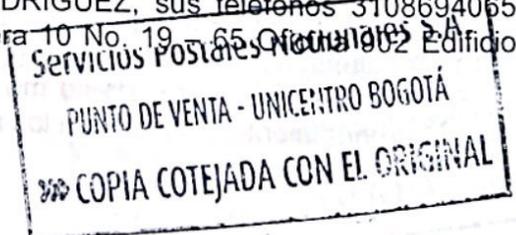
Por todo lo anterior procedo a REVOCARLE EL MANDATO a partir del 1º. De agosto de 2022, para administrar mis inmuebles y procedo a notificarle a los Arrendatarios esta decisión:

- Local No. 1 – MIRIAM PATIÑO
- Local No. 2 EDIER CABEZAS CASTRO, WILINTON CABEZAS CASTRO y LUIS ALBERTO CASTRO PEDRAZA.
- Local No. 3 EDIER CABEZAS CASTRO, WILINTON CABEZAS CASTRO y LUIS ALBERTO CASTRO PEDRAZA.
- Local No. 4, GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ y MARTIN BAYONA RODRIGUEZ.

Sirvase entregarme los contratos de arrendamiento debidamente cedidos a mi favor.

Le solicito que una vez revise sus cuentas y descuente el valor correspondiente a honorarios por administración y seguro inmobiliario, me devuelva los dineros cobrados en exceso y por concepto de seguro inmobiliario por todo el tiempo que duro su gestión como administrador, así como el valor de las transferencias a mi banco.

Cualquier solicitud, aclaración y rendición de cuentas se puede comunicar con mi abogado el Doctor NELSON CONDE RODRIGUEZ, sus teléfonos 3108694065 6017649793 su domicilio profesional Carrera 10 No. 19 - 65 Ciudad 102 Edificio Camacol.



18 AGO 2022

Absténgase de recibir dineros de mis arrendatarios, usted ya no está autorizado para hacerlo.

Atentamente,

MBOTELLO

CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR
c.c. No. 52.089.422
Carrera 19 C No. 86 A – 30 Apartamento 401
Edificio Virrey Loft
marisol_botello@hotmail.com
Bogotá – Colombia

Servicios Postales Nacionales S.A.
PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

18 AGO 2022



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220708263761622847

Nro Matrícula: 50C-329439

Página 1 TURNO: 2022-466652

Impreso el 8 de Julio de 2022 a las 10:04:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-05-1976 RADICACIÓN: 76029825 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 30-04-1976

CODIGO CATASTRAL: AAA00810HRUCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO #8-C-13 DE LA MANZANA #1 URBANIZACION MADRILES* CON EXTENSION SUPERFICIARIA DE 183,60 MC. LINDA: NORTE: EN EXTENSION DE 18,00 MTS. CON LA CASA # 8C23 DE LA CAR.77 LOTE #24 DE LA MANZANA 1 POR EL SUR: EN EXTENSION DE 18,00 MTS, CON LA CALLE 8C POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 10,20 MTS, CON LA CASA 77-30 DE LA CALLA 8C LOTE #11 DE LA MANZANA #1, Y POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 10,20 MTS, CON LA CRA. 77.....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INSCREDIAL ADQUIRIO POR COMPRA A CIA. DE JESUS POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1946 DEL 20 5 05 DE 1.967 NOTARIA 4 DE BOGOTA; ESTA HUBO POR PARTICION MATERIAL CON EL SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE POR ESCRITURA 2331 DEL 03 08 DE 1.936 NOTARIA 2 DE BOGOTA===

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 78 8D 11 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 77 #8-C-13

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-04-1976 Radicación: 76029825

Doc: ESCRITURA 1948 del 31-12-1975 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$236.222.55

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325

X

A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-04-1976 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1948 del 31-12-1975 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Servicios Postales Nacionales S.A.
PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

18 AGO 2022



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220708263761622847
Pagina 2 TURNO: 2022-466652

Nro Matrícula: 50C-329439

Impreso el 8 de Julio de 2022 a las 10:04:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 340 CONDICION RESOLUTORIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325 X

A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-04-1976 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1948 del 31-12-1975 NOTARIA 20 de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325 X

DE: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA

La guarda de la fe pública X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-04-1976 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1948 del 31-12-1975 NOTARIA 20 de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325

DE: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA

A: BOTELLO ESCOBAR CLAUDIA MARISOL

CC# 52089422 X

A: BOTELLO ESCOBAR SORAYA ESPERANZA

CC# 51625805 X

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325 X

A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-04-1976 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1948 del 31-12-1975 NOTARIA 20 de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325 X

DE: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA

X

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR.

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-01-1993 Radicación: 1993-125

Doc: ESCRITURA 6023 del 07-12-1992 NOTARIA 20 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$136,222

Se cancela anotación No: 3

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

VALOR ACTO: \$136,222.55

La guarda de la fe pública X

18 AGO 2022

Servicios Postales Nacionales S.A.
PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220708263761622847

Nro Matrícula: 50C-329439

Pagina 3 TURNO: 2022-466652

Impreso el 8 de Julio de 2022 a las 10:04:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE"

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325 X

A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-01-1993 Radicación: 1993-125

Doc: ESCRITURA 6023 del 07-12-1992 NOTARIA 20 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE"

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325 X

A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-01-1993 Radicación: 1993-126

Doc: ESCRITURA 5885 del 01-12-1992 NOTARIA 20 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,441

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR.

A: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325 X

A: ESCOBAR DE BOTELLO CECILIA

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-03-2001 Radicación: 2001-18367

Doc: ESCRITURA 648 del 28-02-2001 NOTARIA 20 de BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-10-2013 Radicación: 2013-100920

Doc: ESCRITURA 9481 del 06-11-2012 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BOTELLO SANCHEZ RAFAEL TRINIDAD

CC# 129325

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

la fe pública

Servicios Postales Nacionales S.A.
PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

18 AGO 2022



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220708263761622847

Nro Matricula: 50C-329439

Página 4 TURNO: 2022-466652

Impreso el 8 de Julio de 2022 a las 10:04:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: BOTELLO ESCOBAR CLAUDIA MARISOL	CC# 52023422	X 50%
A: BOTELLO ESCOBAR SORAYA ESPERANZA	CC# 51625205	X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "10"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-INT204 Fecha: 11-05-2006

FOLIO MATRIZ LO EXCLUIDO VALE JSC/AUXDEL44.C2006-204 SUPERINTENDENCIA

Anotación Nro 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2007-11357 Fecha: 12-02-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/03/2007 EXPEDIDA POR LA S.M.R.

Anotación Nro 9 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-31747 Fecha: 09-11-2011

ACTO CORREGIDO VALE JSC.VALE AUXDEL49-C2011-31747

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos USUARIO: Peatech

TURNO: 2022-466652 FECHA: 08-07-2022 EXPEDIDO EN: BOGOTA

Salazar

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

Servicios postales nacionales S.A.
 PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ
 COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

18 AGO 2022

Bogotá, 16 de agosto de 2022

Servicios Postales Nacionales S.A.

PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

Señor
EULICER RINCON MARTINEZ
Abogado de
INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA.
Carrera 101 No. 147 – 21 Local 224
La ciudad.

18 AGO 2022

Ref.: COBRO JURÍDICO A GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ y MARTIN BAYONA RODRIGUEZ - Inmueble local 4 de la Carrera 78 No. 8 D – 11 Bogotá.

Nos dirigimos a usted en nuestra calidad de arrendatario y propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá y rechazamos el cobro jurídico sobre el canon de arrendamiento del mes de agosto de 2022 del local No. 4 del mencionado inmueble dirigida a los Arrendatarios con fecha 11 de agosto de 2022. A pesar de su conocimiento como apoderado de la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., ya que el representante legal Señor Edgar García Torres, lo menciona en varias comunicaciones dirigidas a CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR, nos permitimos ponerlo en contexto de los hechos:

1. La señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO ESCOBAR con fecha 1º. De agosto de 2022 le REVOCO EL MANDATO a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., para administrar el inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá. Fecha en que hace efecto la revocatoria del mandato y tal como lo establece la ley.
2. En razón a lo anterior la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. Perdió el mandato desde el 1º. De agosto de 2022, para tomar decisiones sobre los contratos de arrendamiento del inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá.
3. No entendemos usted como profesional del derecho y teniendo conocimiento de la situación recibe poderes de la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. Para iniciar procesos de restitución y de ejecución cuando la sociedad no tiene la potestad de iniciar las acciones legales.

Con relación a su cobro jurídico por incumplimiento del contrato de arrendamiento No. 1095 expedido por INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA. Nos permitimos rechazarlo, por las siguientes razones:

1. La sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., no es la administradora del local No. 4 de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá y usted no está facultado para cobrar los cánones de arrendamiento.

2. Usted no está facultado para cobrar clausula penal por incumplimiento por dos razones: Primero porque los arrendatarios no están en mora de un canon de arrendamiento y Segundo porque la sociedad no está facultada para iniciar ninguna acción en contra de los arrendatarios.
3. Usted no está facultado para cobrar honorarios a los arrendatarios porque su propietaria señora CLAUDIA MARISOL BOTELLO E., no le ha otorgado ningún poder a usted como abogado.

Vemos con mucha preocupación su actuación como abogado y la de EDGAR GARCIA TORRES como representante legal de la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., y el supuesto ánimo de quedarse con lo que no es de ustedes cobrando sumas que ni siquiera se han causado, razón por la cual decidimos presentar queja disciplinaria en contra suya ante La comisión Seccional de Disciplina Judicial.

Anexamos los siguientes documentos:

1. Certificado de libertad del inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, para que establezca claramente quienes son sus propietarios.
2. El escrito de REVOCATORIA DEL MANDATO a la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., para administrar el inmueble de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, funciones que cesaron a partir del 1º. De agosto de 2022.

Señor Abogado, les solicitamos que se abstenga de presentar cualquier tipo de demanda en contra de los arrendatarios de los locales 2 y 3 de la Carrera 78 No. 8 D – 11 de la ciudad de Bogotá, por las razones anteriormente expuestas y de antemano usted tiene conocimiento de los hechos anteriormente relatados.

Conocemos que ni el representante legal de la sociedad INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA., ni usted se quieren comunicar con nuestro abogado el Doctor NELSON CONDE RODRIGUEZ, con domicilio profesional en la Carrera 10 No. 19 – 65 oficina 902 de Bogotá, teléfonos 6017649793 y 3108694065, lo requerimos nuevamente para que se comunique con él y si tiene alguna diferencia con relación a la administración del inmueble en mención la puede hablar directamente con él.

Atentamente,



GUSTAVO BAYONA RODRIGUEZ
c.c. No. 79.248.396

M BOTELLO
CLAUDIA MARISOL BOTELLO E.
c.c. No.52.089.422
Marisol_botello@hotmail.com
Celular: 3107997739

Servicios Postales Nacionales S.A.

PUNTO DE VENTA - UNICENTRO BOGOTÁ

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL