

**SEÑOR
JUEZ 37 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C
E.S.D.**

DEMANDANTE:	AV INMOBILIARIA Y CIA LTDA. NIT. 901.157.142-0
DEMANDADOS:	BCG ENTRETENIMIENTO SAS NIT 901006901-6 STEVEN LEONARDO VEGA CORREA
REFERENCIA:	RECURSO DE REPOSICION CONTRA MANDAMIENTO EJECUTIVO RADICADO 2020 00221 00

FERNANDA CORREA MARTINEZ, abogada en ejercicio con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con la cedula de ciudadanía n° 1.032.372.066 de la misma ciudad con tarjeta profesional número 217234 del Consejo Superior de la Judicatura y liquidadora de la sociedad **BCG ENTRETENIMIENTO SAS** identificada con NIT 901.006.901-7 acudo respetuosamente ante su Despacho con el fin de instaurar recurso de reposición contra mandamiento ejecutivo emitido por su Despacho radicado 2020 00221 00 fundado en que respecto las pretensiones existe un pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto, por la demanda así:

PETICIONES

Solicito a usted:

1. Suspender el proceso de la referencia hasta que no exista decisión de fondo del proceso que adelanta en contra del ejecutado por las mismas partes y sobre el mismo asunto.
2. No ordenar medidas cautelares contra el codeudor hasta que no exista decisión de fondo del pleito pendiente se adelanta contra el ejecutante.
3. Se otorgue un término de 8 días hábiles al demandado para adjuntar acta de reparto que aun no ha sido recibida por el sistema.

HECHOS

1. El día 11 de diciembre de 2018 se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre la sociedad **BCG ENTRETENIMIENTO SAS**, en adelante, **EL ARRENDATARIO** y la agencia **AV INMOBILIARIA Y CIA SAS**, en adelante, **EL ARRENDADOR**, por el inmueble ubicado en la calle 117ª #9ª 40, apartamento 301, edificio Ángela María.
2. El día 13 de diciembre el señor **ANDRES FELIPE RONCANCIO CELIS** entregó a los señores **FERNANDA CORREA MARTINEZ** y **VINCENT PIERRE HENRI BORDAS**¹ el inmueble al **ARRENDATARIO**, bajo el compromiso de entregar dentro de los días siguientes la copia original del contrato de arrendamiento al **ARRENDATARIO**.
3. El día 22 de octubre de 2019 se le volvió a solicitar al **ARRENDADOR** la entrega del contrato original de arrendamiento quien informo que lo haría llegar a más tardar el

¹ Ambos representantes legales y socios de la sociedad BCG ENTRETENIMIENTO SAS, para esa fecha y por ende los tenedores del inmueble arrendado.

viernes de esa semana, es decir, el 25 de octubre de 2019. Compromiso que jamás se cumplió.

4. A pesar de los varios requerimientos hechos verbalmente y por escrito al **ARRENDADOR** nunca cumplió con la obligación de entregar el contrato original de arrendamiento al **ARRENDATARIO**, obligación del **ARRENDADOR** establecida en el numeral 3 del artículo 8 de la ley 820 de 2003.
5. El día 22 de octubre de 2019 sobre las 3:00 pm cayo una fuerte lluvia en la ciudad de Bogotá, lo que causó una gran inundación en el apartamento arrendado, lo que dejo al descubierto los grandes problemas de infiltraciones en el techo y paredes que tiene el apartamento. Pues la fuerte lluvia inundo el altillo y una de las habitaciones auxiliares. Ese día se encontraba presente la señora Daniela Gómez durante toda la ocurrencia de los hechos.
6. La fuerte lluvia filtrada al inmueble arrendado genero daños en los muebles del **ARRENDATARIO**, los cuales fueron: daño total de una impresora HP, daño total del teclado del computador, pérdida total del pasaporte del señor **Vincent Pierre Henri Bordas**² y de su visa colombiana, lo que le obligo AL **ARRENDATARIO** a comprar una nueva impresora, un nuevo teclado y solicitar un nuevo pasaporte y visa para el señor **Bordas**.
7. Los hechos señalados en el numeral 5 y 6 fueron informados inmediatamente a **EL ARRENDADOR** y se le solicito que respondiera por los daños causados, dado que es obligación del mismo entregar el inmueble y mantenerlo en las condiciones habitables, sin embargo, la respuesta del **ARRENDADOR** fue que *“la inmobiliaria no responde por esa clase de daños porque son eventos fortuitos e incontrolables”* y que como se trataba de una lluvia no podían responder por los daños comprometiéndose que al día siguiente iban a dejar todo solucionado para evitar futuras complicaciones.
8. El día 23 de octubre de 2019 no se realizó ninguna reparación del techo ni de las infiltraciones como se había prometido.
9. El día 28 de octubre de 2019 se envió un mensaje recordando nuevamente al **ARRENDADOR** que aún no había hecho las reparaciones del techo y se solicitó una fecha para conocer cuando iban a realizarlo, el **ARRENDADOR** guardo silencio y no se tuvo nunca una respuesta al respecto.
10. El día 4 de noviembre de 2019 se insistió nuevamente y se envió un mensaje al **ARRENDADOR** solicitando la reparación del techo, tampoco se tuvo respuesta por parte del **ARRENDADOR**.
11. El día 5 de noviembre se envió nuevamente un mensaje solicitando la reparación del techo y de las infiltraciones del apartamento y se adjuntó un video mostrando las graves infiltraciones que tiene el apartamento, el **ARRENDADOR** quedo en enviar un maestro.
12. El día 11 de diciembre de 2019 volvió a caer un fuerte aguacero siendo **EL ARRENDATARIO** víctima por segunda vez de una terrible inundación en su vivienda por la falta de reparación que se había solicitado al **ARRENDADOR** desde el día 23 de octubre de 2019 y que debía atenderse de manera inmediata con el fin de evitar que se repitiera el incidente. Ese día se encontraba presente la señora Daniela Gómez, la señora Daryerly Parra y los familiares del señor Vincent Pierre Henri Bordas
13. A pesar de la insistencia del **ARRENDATARIO** en solicitar las reparaciones del techo y sus infiltraciones, durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2019 nunca se realizaron las reparaciones prometidas por el **ARRENDADOR**.
14. El día 10 de marzo el **ARRENDATARIO** tuvo que soportar por “tercera” vez otra inundación en su vivienda causada por la fuerte lluvia que cayó ese día en la ciudad de Bogotá, se le reitero por “cuarta” vez al **ARRENDADOR** la gravosa situación que el **ARRENDATARIO** estaba soportando, sin embargo, el **ARRENDADOR** nunca las realizo, incumpliendo con las obligaciones establecidas en el numeral 1 y 2 del artículo 8 de la ley 820 de 2003.
15. Por lo anterior, el día 21 de marzo del año en curso, se envió al **ARRENDADOR**, comunicación escrita, al correo electrónico a.roncancio@avinmobiliariaycia.com, mediante la cual se dio por terminado del contrato de arrendamiento celebrado por incumplimiento en las obligaciones por parte del **ARRENDADOR**.
16. El día 26 de marzo de 2020 EL **ARRENDADOR** respondió desde el correo electrónico contratos@avinmobiliariaycia.com lo siguiente:

² Tenedor del inmueble arrendado

“Buenas tardes Sr Vincent,

De acuerdo al comunicado enviado por usted, quisiéramos hacer claridad en lo siguiente:

- *Nosotros le entregamos el inmueble en buen estado y completamente habitable, las reparaciones que han surgido son producto del uso y desgaste normal de un inmueble de más de 20 años y que no se evidencia a simple vista. Sin embargo, hemos respondido a cada solicitud enviada por usted. Solo está pendiente la última reparación que surgió a raíz de la fuerte lluvia que ocasiono el daño y que claramente no se podía predecir, esa cotización ya está aprobada solo falta que pase el tema del aislamiento para iniciar el trabajo.*
- *Con respecto al contrato de arrendamiento usted puede o podía dirigirse a la inmobiliaria y reclamar su copia, sin embargo, a usted se le envió copia del mismo de manera virtual.*

En ese orden de ideas no es posible acceder a sus pretensiones, sin embargo, la propuesta que le ofrecimos sigue en pie, la cual consiste en que a partir del 1 de abril del presente año y hasta el mes de junio del presente año a usted se le cobrará solo un valor de \$2.229.093 incluida la administración, a partir del 1 de julio del presente año el valor se ajustara quedando el cobro que se venia pagando normalmente antes de este acuerdo. Si es indispensable y necesario entregar el inmueble el valor a cancelar por la entrega anticipada sera de 2 cánones y no de 3 como lo estipula el contrato, teniendo en cuenta que aún falta bastante tiempo para que finalice el mismo. Se debe tener en cuenta que estamos haciendo todos los esfuerzos en conjunto con el propietario para ayudarle y mitigar el impacto que le ocasionado el COVID-19 en su actividad económica.

De igual forma esta en todo su derecho de acudir a otras instancias si no está de acuerdo con la solución que le planteamos, en ese caso entenderemos que no acepta la propuesta y seguiremos cobrando el valor normal del arriendo hasta que se nos indique lo contrario en una sentencia emitida por un juez. Esta propuesta iniciara una vez nos confirme por este medio la aceptación.”

17. Frente a la negativa del **ARRENDADOR** en aceptar la terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral y recibir el inmueble sin el pago de la cláusula penal, **EL ARRENDADOR** acudió a la cámara de comercio con la pretensión de que **EL ARRENDADOR** aceptara la restitución del inmueble sin el previo pago de la cláusula penal.
18. El día 20 de abril de 2020 se adelantó audiencia de conciliación ante el centro de arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá mediante cuya pretensión principal era la fijación de la fecha de restitución del inmueble sin pagar cláusula penal, sin embargo, el **ARRENDADOR** se negó a acceder a las pretensiones del **ARRENDATARIO**, por lo tanto, lo que dio como resultado la imposibilidad de llegar a un acuerdo conciliatorio.
19. Mediante correo electrónico se citó al **ARRENDADOR** el día 01 de mayo de 2020 a las 11:00 a.m en el domicilio del inmueble arrendado, con el fin de hacerle la entrega formal de las llaves y la respectiva restitución del inmueble. Además de informar que el mismo ya se encontraba totalmente desocupado. Sin embargo, al respecto **EL ARRENDADOR** respondió lo siguiente:

“Cordial saludo,

No es posible recibir el apartamento ya que el contrato de arrendamiento aún sigue vigente, les recuerdo que la fecha de terminación de dicho contrato es el 1 de Diciembre de 2020, les recuerdo también que se encuentran en mora no han pagado el mes

de Abril del 2020. Por otro lado el día de ayer miércoles 29 de Abril la administracion nos envió un correo donde aseguran que ustedes siguen en el inmueble.

La única forma en la que les podemos recibir el inmueble es que se pongan al día en sus obligaciones y se acojan a el acuerdo de pago que les propusimos.

Gracias por su atención. »

20. El día 4 de mayo de 2020 se envió mediante correo certificado de Servientrega, bajo el número de guía 9108933582 al domicilio judicial del ARRENDADOR, la carrera 10 n° 97ª – 13, torre B, oficina 202, las llaves del inmueble. Sin embargo, el día 11 de mayo de 2020 la transportadora Servientrega nos notificó del regreso del paquete a la portería del edificio, porque el destinatario (arrendador) se rehusó a recibir.
21. El día 12 de mayo se le informo lo señalado en el hecho anterior al **ARRENDADOR**, agregando que las llaves las tenía el señor Leonardo, conserje del edificio, por lo tanto, el inmueble quedaba a disposición de el para su recuperación.
22. Así mismo, el día 27 de abril se notificó a la sociedad fianza Inmobiliaria de Bogotá SAS mediante comunicación escrita al correo comercialbog@fianzainmobiliariadebogota.com la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento en las obligaciones por parte del **ARRENDADOR**.
23. El día 5 de marzo de 2020 se realizó el pago anticipado del canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo, encontrándose a la fecha **EL ARRENDATARIO** al día en su obligación principal de pago del canon de arrendamiento
24. El día 11 de agosto de 2020 el señor Pedro Alfonso Forero Hernández quien trabajo como conserje del edificio Angela María, durante el periodo del 22 de febrero de 2015 hasta el 15 de abril de 2019, mediante declaración extrajudicial juramentada y adelantada en la notaria 77 del circuito de Bogotá durante la vigencia de su contrato de trabajo en el edificio Angela María, el apartamento había sufrido varias veces de la misma inundación y antes de que fuera ocupado por el **ARRENDATARIO**, pues en diferentes ocasiones a él fue le fue encargado de realizar la limpieza de dichas inundaciones.
25. El día 9 de noviembre de 2020 se conoció del proceso ejecutivo singular radicado N° 2020 00221 que adelanta **EL ARRENDADOR** en contra del **ARRENDATARIO** y el codeudor del contrato de arrendamiento en el juzgado 37 de pequeñas causas y competencia múltiples.
26. El día 11 de noviembre se radico en línea demanda contra el arrendador buscando se declare la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por incumplimiento en las obligaciones del arrendador cuyas obligaciones esta siendo aquí exigidas

DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos 82, 100, 430 del Código General del Proceso; numeral 3 artículo 5° del decreto 3327 de 2009.

PRUEBAS

Correo electrónico de recibido de demanda en línea

ANEXOS

Me permito anexar poder a mi favor y copia de la solicitud para archivo del juzgado.

COMPETENCIA

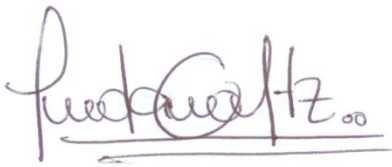
Es Usted competente, Señor Juez, para conocer del presente recurso, por encontrarse bajo su trámite el proceso principal.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la carrera 66 a N° 4 D 75 de esta ciudad, correo electrónico: mercados Se deja constancia que debido a la emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional, declarada desde el 17 de marzo del presente año, la representante legal y apoderada judicial del demandado no se encuentra en el país, razón por la cual el demandado las recibirá solamente a través de la página web www.ramajudicial.gov.co o en la carrera 69 d n° 24-15 interior 13 apartamento 202 Teléfono celular: 3024552650; Correo electrónico: bcgentretenimiento@gmail.com

El demandado en la CARRERA 10 # 97 A -13, TORRE B. Oficina 202 edificio Bogotá Trade Center; Teléfono: 3192154691; Correo: a.roncancio@avinmobiliaria.com

La suscrita solamente a través de la página web www.ramajudicial.gov.co o en la carrera 69 d n° 24-15 interior 13 apartamento 202 Teléfono celular: 3024552650; Correo electrónico: fercorrea.mar@gmail.com y bcgentretenimiento@gmail.com

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Fernanda Correa Martinez', with a horizontal line underneath.

FERNANDA CORREA MARTINEZ

C.C 1032372066 Bogotá