

Bogotá DC, Mayo de 2022.

Honorable.

**JUZGADO SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

**(ACUERDO PCSJA18-11127 DE 12 DE OCTUBRE DE 2018)**

**cmpl78bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.**

**E. S. D.**

<b>REFERENCIA</b>	<b>PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA</b>
<b>DEMANDANTE (S)</b>	<b>INMOBILIARIA CV AS LTDA</b>
<b>DEMANDADO (S)</b>	<b>CARDONA SERRANO MAGYORY FORERO CORTES JHON FREDDY</b>

**PROCESO JUDICIAL:1100140030782021-01292-00.**

**Asunto: RECURSO DE REPOSICION** contra el **MANDAMIENTO DE PAGO** de Enero 11 de 2022 expedido por el **JUZGADO SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, donde dispone librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva de mínima cuantía, a favor de Inmobiliaria CV AS Ltda. Contra Magyory Cardona Serrano y Jhon Fredy ForeroCortes, por las consecutivas obligaciones la demandada dentro del **PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA EN UNICA INSTANCIA**, con el animo que se **REVOQUE TOTALMENTE** la providencia judicial y por consiguiente se de la terminacion del proceso a favor de la ejecutada **MAGYORY CARDONA SERRANO**.

**RUBEN DARIO IBAÑEZ ANGEL**, mayor de edad, residente en la ciudad de Bogotá DC, identificado con la cédula de ciudadanía No 71.366.939 de Medellín (Ant), abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No 193944 del CSJ, actuando en nombre y representación de la Señora **MAGYORY CARDONA SERRANO** de acuerdo al poder anexo a la demanda y presentado ante UD., con todo respeto presento **CONTESTACION** de la demandada por medio del presente escrito presento **RECURSO DE REPOSICION** contra el **MANDAMIENTO DE PAGO** de Enero 11 de 2022 expedido por el **JUZGADO SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, donde dispone librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva de mínima cuantía, a favor de Inmobiliaria CV AS Ltda. Contra Magyory Cardona Serrano y Jhon Fredy Forero Cortes, por las consecutivas obligaciones la demandada dentro del **PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA EN UNICA INSTANCIA**, con el animo que se **REVOQUE TOTALMENTE** la providencia judicial y por consiguiente se de la terminación del proceso a favor de la ejecutada **MAGYORY CARDONA SERRANO**, dentro del **PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA EN UNICA INSTANCIA**, donde es demandante la sociedad **INMOBILIARIA C. V. AS. LTDA**, identificada con NIT # 830.053.193-1, persona jurídica ubicada en Bogotá quien confiere poder para la prestación de servicio jurídicos a **AFIANZADORA NACIONAL S.A.**, quien, a su vez a través de su representante legal, **MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ**, identificada con C.C. 31.981.998, otorga poder especial a la suscrita para iniciar la presente acción a **LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA**, en calidad de **PROFESIONAL EN DERECHO y APODERADA JUDICIAL**, identificada con cedula de ciudadanía N° 67.039.049 expedida en Cali, Valle del Cauca y T.P. No. 162.809 del C.S.J.

## :PARTES

### Parte Demandante

**INMOBILIARIA CV AS LTDA** , entidad constituida en debida forma, con domicilio principal en la ciudad de **Bogotá D.C.**, identificado(a) con el Nit No. **830.053.193-1**, representada legalmente en la ciudad de **Bogotá D.C.** por **LUISA FERNANDA VEGA NAVARRE** persona mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado(a) con la C.C. No. **51.753.199** o **quien haga sus veces**, todo de conformidad a lo establecido en el certificado de expedido por la Cámara de Comercio de **Bogotá**.

### Parte Demandada

**CARDONA SERRANO MAGYORY** persona mayor de edad, con domicilio en esta ciudad identificado(a) con C.C.No. **52.754.364** en calidad de arrendatario.

**FORERO CORTES JHON FREDDY** persona mayor de edad, con domicilio en esta ciudad identificado(a) con C.C. No. **79.865.112** en calidad de deudor solidario.

## FUNDAMENTOS FACTICOS DEL RECURSO DE REPOSICION

1. El contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana celebrado en Agosto 08 de 2018 entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores y **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, estuvo vigente hasta su terminaron verbal por mutuo acuerdo de las partes en Junio 11 de 2021 a las 4:45.15 PM, a través de llamada telefónica entre **MIRIAN BELTRÁN** como asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** y la demandada **MAGYORY CARDONA SERRANO** , facultad a la que acudieron las partes al tenor del artículo 21 de la Ley 820 de 2003.
2. La señora **MIRIAN BELTRÁN** como asesora integral y representante de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** con abonado telefónico # 3107873704, fue siempre la unica persona con quien la demandada hablo y gestiono para el arrendamiento de vivienda urbana, donde esta ultima entrego y recibio las llaves del inmueble ubicado en la **CARRERA 103 F N° 132 C- 57, BLOQUE 2, APTO 101, CONJUNTO RESIDENCIAL COSTA AZUL** en **BOGOTA DC**.
3. En la llamada telefónica de Junio 11 de 2021 a las 4:45.15 PM entre **MIRIAN BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** con abonado telefónico # 3107873704 y la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO** con abonado telefonico # 310 6254947, decidieron terminar verbal y por mutuo acuerdo de las partes el contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana

entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores y **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, el cual tendria una vigencia hasta Junio 30 de 2021, debido a los serios problemas de salubridad que tenia el inmueble, pues **MIRIAN BELTRÁN** como asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, informo en todo momento con fotos de respaldo sobre la situacion insalubre del inmueble a la Representante Legal de la inmobiliaria **LUISA FERNANDA VEGA NAVARRETE** quien se identifica con Cedula de Ciudadania N° 51.753.199, donde esta ultima acepto la terminacion del contrato de arrendamiento de vivienda urbana sin presentar ningun tipo de objecion, reparo o descontento.

4. La terminacion verbal del contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores, y por otra parte **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, respecto el apartamento ubicado en la Carrera 103F # 132C - 57 BLOQUE 2 APTO 101 en Bogotá DC, obedecio a que el inmueble era inhabitable por salubridad, plagas y humedad:
  - 4.1 El inmueble tipo apartamento presentaba condiciones de excesiva humedad, **NO** cumplía con las condiciones higiénicas para ser habitado por presentar humedad constante, problemas de plagas **“Cucarachas” e insectos**, hongos y ácaros generados por humedad durante la vigencia del contrato de arrendamiento desde Septiembre 01 de 2018 hasta Agosto 31 de 2021 (**34 Meses**), siendo responsable de causar perjuicios y daños físicos, materiales, afectaciones a la salud de la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO**.
5. La crítica situación que acontecía en el inmueble durante la vigencia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, fue comunicada verbalmente a la asesora **MIRIAN BELTRAN** con abonado telefónico N° 310-7873704.
6. La señora **MAGYORY CARDONA SERRANO** con abonado telefónico # 310 6254947, una vez terminaron por mutuo acuerdo el contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores y **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, desocupo el inmueble en Junio 30 de 2019 en horas de la tarde.
7. **Cuando la señora MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, al momento de desocupar el inmueble en Junio 30 de 2019 a las 11:56 AM, lo dejo limpio, pintado, al día en el pago de los servicios públicos, sin deudas pendientes por Canon de Arrendamiento, sin daños, en las mismas condiciones en que fue recibido.
8. **El** inmueble entregado, permaneció desocupado para los meses de **JULIO** y **AGOSTO** de 2019.
9. La señora **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria tenia listo el inmueble para la entrega en Junio 30 de 2019, llamando insistentemente al celular de la señora **MIRIAM BELTRAN** pero no

respondía, y luego de varios días, se concretó que **MIRIAN BELTRÁN** recibiría el inmueble mucho tiempo después por razones ajenas y desconocidas a la demandada, pactándose la entrega en Agosto 18 de 2019 a las 11:56 AM.

10. La arrendataria **PAGO** por concepto de Canon de Arrendamiento para el mes de JUNIO de 2019, un valor de **\$ 717.576**, dejando desocupándolo en Junio 30 de 2019 sin deudas por Canon de Arrendamiento pendientes o servicios públicos.
11. En Agosto 18 de 2019 a las 11:56 cuando se le entrego el inmueble a la señora **MIRIAN BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C .V. AS. LTDA** por parte de la arrendataria la señora **MAGYORY CARDONA SERRANO**, la primera recibió el inmueble y las llaves sin ninguna objeción, **tampoco me solicito el pago de ningún Canon de Arrendamiento pendientes como se observa en el video de Agosto 18 de 2019 a las 11:56**, razones que demuestran la arrendataria **MAGYORY CARDONA SERRANO**, **NO** incurrió en ningún tipo de **INCUMPLIMIENTO** o **RETARDO** en el pago de las mensualidades y obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana
12. Por las anteriores razones, es IMPOSIBLE que se causara a favor de la demandante **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** y contra la demandada **MAGYORY CARDONA SERRANO** los Canon de Arrendamiento que alega en esta demanda, específicamente para los meses de **JULIO y AGOSTO**, cada uno por valor de **\$ 717.576**.
13. Adicional a lo anterior, en Agosto 28 de 2019, la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, solicito a la señora **MAGYORY CARDONA SERRANO** el **PAGO** por concepto de servicios públicos, un valor de \$ 90.250, dinero que se le entrego en físico a **LUISA PARDO**, dejando constancia para el efecto por parte de **TATIANA AREVALO**, quien es **ASISTENTE DE GERENCIA**.
14. Debo indicar que la **PERSONERIA DE BOGOTA DC - CENTRO DE CONCILIACION**, realizo citación del 08/07/2021 a la **INMOBILIARIA C .V. AS. LTDA**, identificada con NIT # 830.053.193-1 debido a: “ *... el apartamento no es habitable por consecuencia de humedad y solucionar el pago de la cláusula que exige el contrato de arrendamiento*”.
15. Se expide **CONSTANCIA DE INASISTENCIA** de una parte N° 70153 expedida por la **PERSONERIA DE BOGOTA DC - CENTRO DE CONCILIACION** en Septiembre 09 de 2021, debido a que **INMOBILIARIA C .V. AS. LTDA**, identificada con NIT # 830.053.193-1, no se presentó a la audiencia virtual programada en Septiembre 02 de 2021 a las 10:00 AM a través de la plataforma **TEAMS** sin justificar su inasistencia dentro de los tres (3) días siguientes, lo que constituye **INDICIO GRAVE** en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos, de acuerdo al contenido del artículo 22 de la Ley 640 de 2001.

## **PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES**

## FUNDAMENTOS FACTICOS DEL RECURSO DE REPOSICION

### AUSENCIA DE LOS REQUISITOS DEL TÍTULO EJECUTIVO.

1. El contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana celebrado en Agosto 08 de 2018 entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores y **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendatario, NO contiene una obligación clara expresa y menos exigible, pues conforme a su literalidad indicada en el PARAGRAFO PRIMERO del numeral DECIMO – OCTAVA en cuanto a RECIBO Y ESTADO, en Agosto 18 de 2019 a las 11:56 cuando se le entrego el inmueble a la señora **MIRIAN BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** por parte de la arrendataria la señora **MAGYORY CARDONA SERRANO**, la primera recibió el inmueble y las llaves sin ninguna objeción, tampoco me solicito el pago de ningún Canon de Arrendamiento pendientes como se observa en el video de Agosto 18 de 2019 a las 11:56, razones que demuestran la arrendataria **MAGYORY CARDONA SERRANO**, NO incurrió en ningún tipo de INCUMPLIMIENTO o RETARDO en el pago de las mensualidades y obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, concluyendo que las partes finalizaron por mutuo acuerdo el contrato de vivienda urbana en Junio 30 de 2019, obedeció a que el inmueble era inhabitable por salubridad, plagas y humedad, donde el título ejecutivo contrasta con llamada telefónica de Junio 11 de 2021 a las 4:45.15 PM entre **MIRIAN BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** y la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO**, decidieron terminar verbal y por mutuo acuerdo de las partes el contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores y **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, facultad a la que acudieron las partes al tenor del artículo 21 de la Ley 820 de 2003 el cual tendría una vigencia hasta Junio 30 de 2021, debido a los serios problemas de salubridad que tenía el inmueble.

2. **MIRIAN BELTRÁN** como asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, informo en todo momento con fotos de respaldo sobre la situación insalubre del inmueble a la Representante Legal de la inmobiliaria **LUISA FERNANDA VEGA NAVARRETE**, donde esta última acepto la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana sin presentar ningún tipo de objeción, reparo o descontento, existiendo MEDIOS DE PRUEBA que determinan que la obligación NO es CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE.

3. La parte ejecutante de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, NO realizo la afirmación en la demanda ejecutiva BAJO GRAVEDAD DEL JURAMENTO, sobre el incumplimiento por concepto de Canon de Arrendamiento adeudados, servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, en mora y retardo por parte de la arrendataria **MAGYORY CARDONA SERRANO**, ya que en esta clase de contratos debe estar probado el incumplimiento a las obligaciones por parte del arrendatario máxime que así lo dispone el artículo 14 de la Ley 820.

4. El instrumento allegado como supuesto título ejecutivo no goza de total claridad expresividad y exigibilidad y por ende no satisface tales presupuestos, La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor.

## **AUSENCIA DE REQUISITOS DE FORMA DEL TITULO EJECUTIVO**

Es así que el sólo contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana celebrado en Agosto 08 de 2018 entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores y **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendatario, no lo configura en este caso MERITO EJECUTIVO, como quiera que de él no se desprende una obligación clara, expresa y exigible.

### **LA OBLIGACION NO ES CLARA:**

Se esta incurriendo a sabiendas por la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en **TEMERIDAD, MALA FE** y **FRAUDE**, teniendo en cuenta la **terminación por mutuo acuerdo del CONTRATO** escrito de arrendamiento de vivienda urbana entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores y **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria según llamada telefónica de Junio 11 de 2021 a las 4:45.15 PM, el cual tendría una vigencia hasta Junio 30 de 2021 y la posterior entrega física del inmueble en Agosto 18 de 2019 a las 11:56 a la señora **MIRIAN BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** por parte de la arrendataria la señora **MAGYORY CARDONA SERRANO**, recibiendo la primera el apartamento y las llaves sin ninguna objeción, tampoco solicito el pago de ningún Canon de Arrendamiento pendientes como se observa en el video de Agosto 18 de 2019 a las 11:56, resulta entonces imposible que se causara que se causara a favor de la demandante **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** y contra la demandada **MAGYORY CARDONA SERRANO** los Canon de Arrendamiento que alega en esta demanda, específicamente para los meses de **JULIO y AGOSTO**, cada uno por valor de **\$ 717.576**.

Por ello que, en los términos el **CONTRATO ESCRITO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA CELEBRADO EN AGOSTO 08 DE 2018**, que es objeto de ejecución genera confusión, equivocación, contradicción y hasta ambigüedad.

### **LA OBLIGACIÓN NO ES EXPRESA:**

La terminación verbal del contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores, y por otra parte **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, respecto el apartamento ubicado en la Carrera 103F # 132C - 57 BLOQUE 2 APTO 101 en Bogotá DC, obedecio a que el inmueble era inhabitable por salubridad, plagas y humedad, presentaba condiciones de excesiva humedad, **NO** cumplía con las condiciones higiénicas para ser habitado por presentar humedad constante, problemas de plagas "**Cucarachas**" e **insectos**, hongos y ácaros generados por humedad durante la vigencia del contrato de arrendamiento desde Septiembre 01 de 2018 hasta Junio 30 de 2019, siendo responsable de causar perjuicios y daños físicos, materiales, afectaciones a la salud de la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO**.

La señora **MAGYORY CARDONA SERRANO** con abonado telefónico # 310 6254947, una vez terminaron por mutuo acuerdo el contrato de arrendamiento

de vivienda urbana entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores y **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, desocupo el inmueble en Junio 30 de 2019 en horas de la tarde.

**Cuando la señora MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, al momento de desocupar el inmueble en Junio 30 de 2019 a las 11:56 AM, lo dejo limpio, pintado, al día en el pago de los servicios públicos, sin deudas pendientes por Canon de Arrendamiento, sin daños, en las mismas condiciones en que fue recibido.

El inmueble entregado, permaneció desocupado para los meses de **JULIO** y **AGOSTO** de 2019.

La señora **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria tenia listo el inmueble para la entrega en Junio 30 de 2019, llamando insistentemente al celular de la señora **MIRIAM BELTRAN** pero no respondía, y luego de varios días, se concretó que **MIRIAM BELTRÁN** recibiría el inmueble mucho tiempo después por razones ajenas y desconocidas a la demandada, pactandose la entrega en Agosto 18 de 2019 a las 11:56 AM.

En Agosto 18 de 2019 a las 11:56 cuando se le entrego el inmueble a la señora **MIRIAM BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** por parte de la arrendataria la señora **MAGYORY CARDONA SERRANO**, la primera recibió el inmueble y las llaves sin ninguna objeción, **tampoco me solicito el pago de ningún Canon de Arrendamiento pendientes como se observa en el video de Agosto 18 de 2019 a las 11:56.**

Por las anteriores razones, es IMPOSIBLE que se causara a favor de la demandante **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** y contra la demandada **MAGYORY CARDONA SERRANO** los Canon de Arrendamiento que alega en esta demanda, específicamente para los meses de **JULIO** y **AGOSTO**, cada uno por valor de **\$ 717.576.**

### **LA OBLIGACIÓN NO ES EXIGIBLE:**

Si la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO** , decidieron terminar verbal y por mutuo acuerdo de las partes el contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores y **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, el cual tendria una vigencia hasta Junio 30 de 2021, debido a los serios problemas de salubridad que tenia el inmueble, la obligación que reclama la parte ejecutante es **INEXISTENTE**, debido a la terminación verbal y de mutuo acuerdo, **facultad a la que acudieron las partes al tenor del articulo 21 de la Ley 820 de 2003.**

**APARIENCIA:** El contrato que pretenden ejecutar no presta merito ejecutivo, pues es una sola apariencia de verdad el cual se derrumba mostrando otra verdad por la falta de claridad de las obligaciones a cargo de las partes.

**CLARIDAD EN EL TITULO:** No es clara y exacta la mención del derecho que se incorpora así como tampoco es claro el alcance de la voluntad del deudor solidario en un contrato de arrendamiento que hoy es objeto de ejecución, la declaración de voluntad en forma de promesa en el sentido que se debió comprometer a cumplir una obligación, que en el presente caso no ocurrió, pues no existió la declaración de voluntad unilateral, impersonal e irrevocable incorporada en el contrato de arrendamiento.

**INDICIO GRAVE:** En contra de las pretensiones de la demandante la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en el presente asunto judicial que versa sobre los mismos hechos.

- ❖ La **PERSONERIA DE BOGOTA DC - CENTRO DE CONCILIACION**, realizo citación del 08/07/2021 a la **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, identificada con NIT # 830.053.193-1 debido a: “ **... el apartamento no es habitable por consecuencia de humedad y solucionar el pago de la cláusula que exige el contrato de arrendamiento**”.
- ❖ Se expide **CONSTANCIA DE INASISTENCIA** de una parte N° 70153 expedida por la **PERSONERIA DE BOGOTA DC - CENTRO DE CONCILIACION** en Septiembre 09 de 2021, debido a que **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, identificada con NIT # 830.053.193-1, no se presentó a la audiencia virtual programada en Septiembre 02 de 2021 a las 10:00 AM a través de la plataforma TEAMS sin justificar su inasistencia dentro de los tres (3) días siguientes, lo que constituye **INDICIO GRAVE** en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos, de acuerdo al contenido del artículo 22 de la Ley 640 de 2001.

#### EXCEPCIONES PREVIAS:

1. Falta de jurisdicción o de competencia: De acuerdo a la dirección del inmueble ubicado en la CARRERA 103 F N° 132 C- 57, BLOQUE 2, APTO 101, CONJUNTO RESIDENCIAL COSTA AZUL en BOGOTA DC, la jurisdicción competente para conocer este tipo de controversias es el JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE SUBA.
2. 5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones: La presente demanda ejecutiva tiene por fin cobrar via ejecutiva los valores correspondientes a Canon de Arrendamiento o frutos civiles (Artículo 717 CC), derivados del supuesto incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, la parte demandante **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, no realizo el juramento estimatorio cuando sea necesario de acuerdo con el artículo 82 # 7 Ibidem, en concordancia con el artículo 206 del CGP, que establece “Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación”.

## **A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes EXCEPCIONES PREVIAS y por lo tanto se desatiende lo solicitado por el demandante y ordene revocar dejando sin efectos el auto que libro mandamiento de Pago.

### **PETICIONES.**

Conforme a los hechos narrados, solicito a su despacho que previo el trámite legal correspondiente, con citación y audiencia para **LUISA FERNANDA VEGA NAVARRE** persona mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado(a) con la C.C. No. 51.753.199 o quien haga sus veces, representante legal de **INMOBILIARIA CV AS LTDA**, entidad constituida en debida forma, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con el Nit No. 830.053.193-1, todo de conformidad a lo establecido en el certificado de expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá., ejecutante en el proceso de la referencia, proceda a efectuar las siguientes declaraciones y condenas:

**PRIMERA: REVOCAR TOTALMENTE** el **MANDAMIENTO DE PAGO** de Enero 11 de 2022 expedido por el **JUZGADO SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, donde dispone librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva de mínima cuantía, a favor de Inmobiliaria CV AS Ltda. Contra Magyory Cardona Serrano y Jhon Fredy Forero Cortes, dentro del presente **PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA EN UNICA INSTANCIA**, para en su lugar ordenar terminación del proceso ejecutivo por la revocatoria del mandamiento de pago o por cualquier otra causa a favor de la ejecutada **MAGYORY CARDONA SERRANO**.

**SEGUNDA: En consecuencia, dar por terminado el proceso.**

**TERCERA:** De acuerdo a lo narrado en la petición **SEGUNDA**, solicito al despacho judicial, que les compulsen copias a la **FISCALIA GENERAL DE LA NACION** y la **COMISION SECCIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL** a los representantes legales de la sociedades **INMOBILIARIA C. V. AS. LTDA**, identificada con NIT # 830.053.193-1, **AFIANZADORA NACIONAL S.A.**, también contra los apoderados especiales que actúan en el presente proceso **LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA**, en calidad de **PROFESIONAL EN DERECHO y APODERADA JUDICIAL**, identificada con cedula de ciudadanía N° 67.039.049 expedida en Cali, Valle del Cauca y T.P. No. 162.809 del C.S.J, teniendo en cuenta que el CGP dispone el numeral 3) del artículo 42 “denunciar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal” por que el **demandante o su apoderado, o ambos, faltaron a la verdad en la información suministrada** en el asunto judicial **PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA EN UNICA INSTANCIA**.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamento de derecho el artículo 430 y demás concordantes del Código General del Proceso.

## PRUEBAS

Solicito tener como pruebas las siguientes:

### I. PRUEBAS DOCUMENTALES:

- A) Copia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado por la **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendador y, por otra parte, **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria.
- B) Copia de INFORMACION CATASTRAL de 2020, correspondiente al inmueble de la propietaria y demandada **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ**, del **inmueble** ubicado en la Carrera 103F # 132C - 57 BLOQUE 2 APTO 101 en Bogotá DC.
- C) Certificado de Agosto 28 de 2021 entregado por la **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, donde establece que la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO** entrega a la asesora **LUISA PARDO**, una cifra monetaria por valor de \$ **90.250** “por concepto de provisión de servicios”.
- D) Copia de Factura de Venta N° **45020000604038** del 2016/04/12 expedida por **Colombiana de Comercio S.A. - KTRONIX S.A.**, donde refiere un artículo con código N° **8806087629910** descripción **TV 55” 139 cm LED LG 55UK615TUHDIn** comprado por la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO** en \$ 2.899.000 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE).
- E) Certificado por **TITAN´S** donde se establece pérdida total del artículo electrónico por humedad mencionado en la Factura de Venta N° **45020000604038** del 2016/04/12 expedida por **Colombiana de Comercio S.A. - KTRONIX S.A.**, donde refiere un artículo con código N° **8806087629910**, lo que hace irreparable el televisor expedido en Enero 23 de 2021 sobre el **TV 55” 139 cm LED LG 55UK615TUHDIn**.
- F) Copia de ORDEN DE PEDIDO N° 3782 de Septiembre 14 de 2012, expedido por **COLCHONES STOPPING**, donde la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO** compra un COLCHON ORTOPÉDICO PILLOW con PROTECTOR IMPERMEABLE de 140 x 190 por valor de \$ **750.000** (**SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE**).
- G) Copia de Historia Clínica del menor **GABRIEL SANTOS HERRERA** de Julio 27, 08/06/2021 y 26/08/2021 expedida por UNIDAD MEDICO QUIRURGICA DE ORL S.A.S., donde el especialista en ALERGOLOGIA recomienda: “**Control PyP, además de control ambiental**” en (5) Cinco Folios.

- H) Citación por la **PERSONERIA DE BOGOTA DC - CENTRO DE CONCILIACION** del 08/07/2021 a la **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, identificada con NIT # 830.053.193-1 debido a: “ *... el apartamento no es habitable por consecuencia de humedad y solucionar el pago de la cláusula que exige el contrato de arrendamiento*”.
- I) **CONSTANCIA DE INASISTENCIA** de una parte N° 70153 expedida por la **PERSONERIA DE BOGOTA DC - CENTRO DE CONCILIACION** en **Septiembre 09 de 2021**, debido a que **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, identificada con NIT # 830.053.193-1 no se presentó a la audiencia virtual programada en Septiembre 02 de 2021 a las 10:00 AM a través de la plataforma TEAMS.
- J) Copia de Factura de servicios públicos de **ENERGIA** de **ENEL CODENSA N° 646208329-6** por valor de \$ **23.010**, recibo que cancelo oportunamente la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO** en 17/08/2021.
- K) Copia de Factura de servicios públicos de **GAS NATURAL** de **VANTI S.A. ESP N° 61736563** por valor de \$ **10.820**, recibo que cancelo oportunamente la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO** en 11/08/2021.
- L) Copia de Factura de servicios públicos de **ACUEDUCTO Y ASEO N° 10869073** por valor de \$ **39.735**, recibo que cancelo oportunamente la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO** en 13/09/2021.
- M) **FOTOS** tomadas en el inmueble ubicado en la Carrera 103F # 132C - 57 BLOQUE 2 APTO 101 en Bogotá DC, donde se evidencian en todas las partes del apartamento problemas de humedad y plagas, insectos y gusanos por humedad, daño en bienes, ropa, colchones, daño en estructura del apartamento por filtraciones.
- N) Grabacion de llamada telefónica de Junio 11 de 2021 a las 4:45.15 PM entre **MIRIAN BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** con abonado telefónico # 3107873704 y la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO** con abonado telefonico # 310 6254947 por mutuo acuerdo de las partes del contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores y **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, tendria una vigencia hasta Junio 30 de 2021, debido a los serios problemas de salubridad que tenia el inmueble, pues **MIRIAN BELTRÁN** como asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, informo en todo momento con fotos de respaldo sobre la situación insalubre del inmueble a la Representante Legal de la inmobiliaria **LUISA FERNANDA VEGA NAVARRETE**.
- R) Video # 1 de Agosto 18 de 2019 a las 11:56 cuando se le entrego el inmueble a la señora **MIRIAN BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** por parte de la arrendataria la señora **MAGYORY CARDONA SERRANO**, la primera recibió el inmueble y las llaves sin ninguna objeción, tampoco solicito el pago de ningún Canon de Arrendamiento pendientes como se observa en el video de Agosto 18 de 2019 a las 11:56 AM.

S) Video # 2 de Agosto 18 de 2019 a las 11:56 cuando se le entrego el inmueble a la señora **MIRIAN BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** por parte de la arrendataria la señora **MAGYORY CARDONA SERRANO**, la primera recibió el inmueble y las llaves sin ninguna objeción, tampoco solicito el pago de ningún Canon de Arrendamiento pendientes como se observa en el video de Agosto 18 de 2019 a las 11:58 AM.

II. **MEDIOS DE PRUEBA TESTIMONIAL.** Le pido muy respetuosamente fijar fecha y hora para la realización de la diligencia en que interrogaré personalmente a los testigos, sobre los hechos, circunstancias, personas y motivos de la demanda, los cuales indico a continuación para efectos de decreto y práctica de la demanda:

❖ **Testimonio # 1:**

**Señor (a):** DIEGO ARMANDO CAITA.

**Cedula:** 80.822.590.

**Correo Electrónico:** [titans.diarcaita@hotmail.com](mailto:titans.diarcaita@hotmail.com).

**Celular:** 311-8683960.

❖ **Testimonio # 2:**

Cristian Camilo Castro Vásquez

Cc. 1019009600

Celu. 3017138112

Correo. [Cricacava1@gmail.com](mailto:Cricacava1@gmail.com).

❖ **Testimonio # 3:**

Angie Juliana herrera Cardona

Cc 1233891140

Celu 310 8113710

Correo [julianaherrera0615@gmail.com](mailto:julianaherrera0615@gmail.com).

III. **INTERROGATORIO DE PARTE:**

- a) **INTERROGATORIO DE PARTE:** Representante Legal de la sociedad demandada **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** la señora **LUISA FERNANDA VEGA NAVARRETE** quien se identifica con Cedula de Ciudadanía N° 51.753.199.
- b) **INTERROGATORIO DE PARTE:** A favor de la parte demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO**, identificado (a) con Cédula de ciudadanía N° 52.754.364.

- c) **INTERROGATORIO DE PARTE:** Para la demandada **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ**, identificado (a) con Cédula de ciudadanía N° 51.813.713

**IV. EXHIBICION DE DOCUMENTOS:** De acuerdo al contenido del artículo 265 del Código General del Proceso, solicito de manera respetuosa ORDENARLE a la sociedad demandada **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** la exhibición de los siguientes documentos, los cuales reposan bajo su custodia poder, medios de prueba necesarios e indispensables para verificar los hechos de la demanda, como son:

- ✓ Documentos firmados entre la demandada **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** y la también demandada y propietaria del inmueble **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** tales como contratos, poderes, autorizaciones, y en general cualquier Medio de Prueba destinado para gestionar la administración del inmueble por **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, autorización y/o poder celebrar contratos de arrendamiento de inmueble ajeno y recaudo de Canon de Arrendamiento, ubicado en la Carrera 103F # 132C - 57 BLOQUE 2 APTO 101 en Bogotá DC.

#### **ANEXOS**

Señor Juez, de forma respetuosa con base en el Artículo 84 del Código de General del Proceso, me permito aportar como anexos, lo siguiente:

- a. Los documentos anunciados en el acápite de pruebas.
- b. Grabación de llamada telefónica de Junio 11 de 2021 a las 4:45.15 PM entre **MIRIAN BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** con abonado telefónico # 3107873704 y la demandante **MAGYORY CARDONA SERRANO** con abonado telefonico # 310 6254947 por mutuo acuerdo de las partes del contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana entre **LILA MARIA OBANDO MARQUEZ** y la persona jurídica **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** en calidad de arrendadores y **MAGYORY CARDONA SERRANO** como arrendataria, tendria una vigencia hasta Junio 30 de 2021, debido a los serios problemas de salubridad que tenia el inmueble, pues **MIRIAN BELTRÁN** como asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, informo en todo momento con fotos de respaldo sobre la situación insalubre del inmueble a la Representante Legal de la inmobiliaria **LUISA FERNANDA VEGA NAVARRETE**.
- c. Video # 1 de Agosto 18 de 2019 a las 11:56 cuando se le entrego el inmueble a la señora **MIRIAN BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** por parte de la arrendataria la señora **MAGYORY CARDONA SERRANO**, la primera recibió el inmueble

y las llaves sin ninguna objeción, tampoco solicito el pago de ningún Canon de Arrendamiento pendientes como se observa en el video de Agosto 18 de 2019 a las 11:56 AM.

- d. Video # 2 de Agosto 18 de 2019 a las 11:56 cuando se le entrego el inmueble a la señora **MIRIAN BELTRÁN** asesora integral de **INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA** por parte de la arrendataria la señora **MAGYORY CARDONA SERRANO**, la primera recibió el inmueble y las llaves sin ninguna objeción, tampoco solicito el pago de ningún Canon de Arrendamiento pendientes como se observa en el video de Agosto 18 de 2019 a las 11:58 AM.

### NOTIFICACIONES

➤ **DEMANDANTE :**

**INMOBILIARIA C.V. AS. LTDA**, identificada con NIT # 830.053.193-1.

**Correo Electrónico:** [inmobiliariacvasltda@hotmail.com](mailto:inmobiliariacvasltda@hotmail.com) y [luisafvega@yahoo.com](mailto:luisafvega@yahoo.com).

Notificacion Fisica: **Av Calle 127 # 14 – 54 Ofc 613.**

Teléfono: 6017561892 y 6017563428

➤ **DEMANDADA:**

**MAGYORY CARDONA SERRANO** recibirá notificaciones en la Calle 134 #104-24 Barrio Alcaparros en Suba – Bogotá DC.

**Correo Electrónico:** [Maryorycardona60@gmail.com](mailto:Maryorycardona60@gmail.com) y [maryo-31@hotmail.com](mailto:maryo-31@hotmail.com).

**.APODERADO JUDICIAL:** Señor Juez, **RUBEN DARIO IBAÑEZ ANGEL** recibirá notificaciones en la Carrera 123 # 131 – 61 Bloque 5 Apto 103 en Bogotá DC.

**DIRECCIÓN ELECTRÓNICA PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:**

- [rubendaroia@gmail.com](mailto:rubendaroia@gmail.com)

Señor Juez, atentamente



-----  
**RUBEN DARIO IBAÑEZ ANGEL - APODERADO**  
cc N° 71.366.939 de Medellín.  
TP. 193944 del CSJ.