

Los
S. A. S. S. A. S.
Nombre (a)
Código Notarial
Nombre
Sección Notif
Dirección
o

ACOSTA ABOGADOS S.A.S
NIT 901073355-0
CARRERA 16 #11-45, oficina 502, BOGOTÁ, TEL. 3202478938-3108776640

SEÑOR
JUEZ SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.
REF: PROCESO 2019-667. RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DE DANIA ALEXANDRA MONROY GARCÍA
REPRESENTANTE LEGAL DE MAGICAL REVERIE
VS. ANA ISABEL CARDOZO LÓPEZ

HÉCTOR RESTREPO ZULETA, en calidad de apoderado de la parte demandada en reconvención, comedidamente me dirijo a ese Despacho con el objeto de interponer las siguientes EXCEPCIONES PREVIAS;

1º.- EXCEPCIÓN DE COMPENSACIÓN:

Esta excepción está llamada a prosperar, en caso que hubiere pruebas acerca del monto de la deuda que solicita la demandante en reconvención, me permito interponer la EXCEPCIÓN DE COMPENSACIÓN, acorde con la norma del artículo 282 del Código General del Proceso, así:

- 1.- Efectivamente mi representada ha pagado, además de la cuota que le corresponde, un sobre pago de más de 53.000.000.00 por concepto de arrendamiento, como vivienda compartida.
- 2.- La demandante viene ocupando más de la tercera parte del inmueble, por lo que adeuda el valor de equivalente a esa tercera parte, o sea, la suma de \$ 394.000.000.00 por concepto de arrendamiento durante la vigencia del contrato.
- 3.- La demandante deberá pagar el 50% del valor de los servicios públicos, pagados por mi mandante desde el inicio del contrato, por la suma de \$ 20.000.000.00.
- 4º.- La demandante deberá pagar el valor de las reparaciones y del mantenimiento del inmueble, pagados por mi mandante, durante la vigencia del contrato, de conformidad con la norma del artículo 8, Núm. 4 de la Ley 820 de 2003, o sea, la suma de \$ 60.000.000.00.

Total a compensar, la suma de \$ 527.000.000.00

2º.- EXCEPCIÓN DE NULIDAD:

Esta excepción está llamada a prosperar, por cuanto el contenido del contrato firmado por las partes del día 28 de octubre de 2012 es violatorio de las normas sobre el arrendamiento de inmuebles, Ley 820 de 2003, así:

ACOSTA ABOGADOS S.A.S
NIT 901073355-0
CARRERA 16 #11-45, oficina 502, BOGOTÁ, TEL. 3202478938-3108776640

1º.- El inmueble debe entregarse a tiempo. Ley 820 de 2003, art. 8, Núm. 1) Hasta el día de hoy el inmueble no ha sido entregado a MAGICAL REVERIE, la arrendadora ha venido utilizando más de la tercera parte del inmueble arrendado, sin pagar el canon proporcional que le corresponde.

2º.- La cláusula quinta viola la ley de arrendamientos en cuanto pacta un reajuste superior al permitido por la ley como es el 3.66 para el año 2014 y en su lugar pacta el reajuste de 1.000.000.00.

3º.- EL canon de arrendamiento y el reajuste son violatorios de los artículos 18 y 20 de la ley 820 de 2003, así:

"El precio mensual del arrendamiento...no podrá exceder el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte que de él se dé en arriendo, que no podrá exceder "dos veces el avalúo catastral"

Por lo demás el art. 20 Ibidem, expresa que el reajuste del canon de arrendamiento puede hacerse cada año sin exceder el I.P.C. siempre y cuando el canon de arrendamiento no exceda dos veces el avalúo catastral de la parte del inmueble que se de en arriendo.

Además de estarse violando la ley de arrendamientos, Ley 820 de 2003, se está violando el procedimiento, como lo consagra la Constitución Nacional, en su artículo 29, los procedimientos son de derecho público y por lo tanto de obligatorio cumplimiento.

En consecuencia, se deberá declarar la nulidad del contrato en los términos antes expuestos.

Agradezco a su Señoría la atención al presente escrito dentro de los términos legales y para los efectos pertinentes.

Del Señor Juez, con toda atención:



HÉCTOR RESTREPO ZULETA

C.C. 8. 241.188 DE MEDELLÍN

T. 12047 DE MINJUSTICIA

ANEXO: Avalúo catastral del inmueble.

EMAIL: acosta_restrepo.abogados@hotmail.com



2020005349

Alcaldía Municipal de Chia
Secretaría de Hacienda
PAZ Y SALVO
CERTIFICA:

Que revisados los archivos Catastrales que se llevan en este despacho, se encontró que el (los) señor (es) CARDOZO LOPEZ ANA-
ISABEL y Copropietarios
Propietario (s) inscrito (s) del predio identificado con Número Catastral: 000.000043.158000, DAITO Municipio de
Chia, con superficie de: 0 Hectáreas, 1668 M² y área construida 398 M². Avalúo Catastral: \$764.011.000,00. (SETECIENTOS
SESENTA Y CUATRO MILLONES ONCE MIL PESOS), vigencia 2020.

Se encuentra(n) a PAZ Y SALVO en el Tesoro Municipal con los siguientes impuestos que se relacionan con este predio.

PREDIAL [Pago] VALORIZACION [No Aplica Cohnol]

Se expide en la Oficina de la Secretaría de Hacienda de Hacienda de Chia, a los 17 días del mes de Diciembre de 2020, con destino a: PAZ Y
SALVO PARA TRAMITE CONTABLE

VALIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE 2020.

ADRIANA ESTIVERA DA CAMELO RIOS,
Directora de Rentas

ELCY GIOVANNA AYALA PALACIOS,
Ejeboro

CONSTANCIA FIJACIÓN EN LISTA

N° PROCESO	TIPO TRASLADO	FECHA FIJACIÓN	INICIA	FINALIZA	FOLIOS Y CDOS
2019-0667	Art. 101 Nm. 1° C.G.P	09/02/0021	10/02/2021	12/02/2021	CDO 3 (FL 41/23)