

Señor

JUEZ 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA.

E. S. D.

REF: Ejecutivo 20 – 0728.

de VIVIANA Y EDITH GUASCA LOPEZ.
v.s. ALVARO DANIEL GUASCA LOPEZ.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA.

JUAN ANTONIO DUARTE CHISICA, obrando como apoderado del demandado ALVARO DANIEL GUASCA LOPEZ., al Señor Juez con el debido respeto me dirijo para CONTESTAR la respectiva demanda. Lo hago en los siguientes términos:

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

A LA PRIMERA y siguientes: Me opongo a todas y cada una de ellas pues hay una **CONDICION SUSPENSIVA** del Contrato base de Ejecución, Cobro de lo no debido, tal como se excepcionará.

FRENTE A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es cierto por la documental allegada.

AL SEGUNDO: Es cierto parcialmente. Este contrato tenía una vigencia especial y definida en el tiempo. Solo era de Cuatro (4) meses contados desde el 10 de Enero hasta el 10 de Mayo del 2017, pagaderos puntuales en la fecha y no dentro de los primeros 10 días de cada mes, como erróneamente lo señala la parte actora.

AL TERCERO: Es parcialmente cierto. Si existió un incumplimiento éste provino fue de los arrendadores al no prestar su colaboración para con la inmobiliaria encargada de un peritaje con destino al Banco de Bogotá, entidad que le había concedido un crédito Hipotecario a la esposa del aquí demandado y en lo cual se debía aumentar el valor del predio.

AL CUARTO: Es cierto por la documental allegada, pero no se tuvo en cuenta pues su cobro no existe.

AL QUINTO: Es cierto por lo allegado.

Por lo anterior interpongo las siguientes excepciones de mérito:

1. EXCEPCION DE EXISTENCIA DE UNA CONDICION SUSPENSIVA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Consiste esta excepción en que los aquí contratantes suscribieron el Contrato de Arrendamiento con el solo propósito de que la esposa del demandado, la señora ADELAIDA MORENO RICARDO pudiera finiquitar el crédito hipotecario otorgado por el Banco de Bogotá y les comprara la casa a los herederos, incluyendo a su esposo demandado. Es decir, lo limitaron con esa CONDICION.

Esto se corrobora en lo siguiente:

- En un principio llamaron al contrato como un Acuerdo. "...hemos llegado al siguiente Acuerdo:"
- En las líneas siguientes lo denominaron: "Contrato arrendamiento año 2017. Otro sí 1."
- Aumentaron el canon de \$ 150.000 a \$ 400.000.
- Lo limitaron a cuatro (4) meses. Del 10 de Enero del 2017 hasta el 10 de Mayo del 2017.
- Pactaron cláusula de incumplimiento por \$ 800.00 dependiendo del desembolso del crédito hipotecario. OTRA CONDICION.
- Avaluaron el predio como precio de venta en la suma de \$ 150.000.000.

Es decir, que el contrato llevaba implícita una condición: Que solamente se arrendaba por un término y que ese término se calculaba en el tiempo en que se demorara la aprobación y desembolso del crédito hipotecario concedido a la testigo y esposa el demandado ADELAIDA MORENO RICARDO.

Por ello el demandado les había documentado que el Banco de Bogotá le había aprobado a su esposa un crédito por \$ 139.471.462, que tenían que pagar el perito y éste, contratado por la inmobiliaria que señaló el Banco no dio concepto favorable pues, según su análisis, se presentaría para el Banco una lesión enorme ya que el precio del predio de la Sucesión tenía un valor de \$ 50.8250.000 y se pretendía venderlo por \$ 150.00.000,00, o sea más del doble, lo cual era un despropósito y por ello el concepto desfavorable. Por lo mismo le devolvieron la suma de \$ 38.708,00, por ese concepto pericial.

Enterados, lo demandantes y hermanos del demandado, de la documental que tocaba cambiar, como lo señaló el perito, no colaboraron con nada y por ello el demandado siguió viviendo allí y ninguno de los contratantes se avino a modificar el contrato base de ejecución.

2. COBRO DE LO NO DEBIDO:

Esto es que el contrato de arrendamiento fijó solamente su vigencia de cuatro (4) meses. Del 10 de Enero hasta el 10 de Mayo del 2017. Es decir, solamente debe esa renta de esos meses, ninguna otra como pretenden cobrar los demandantes. Además, recuérdese que el canon inicial era de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS tal como los que suscribieron dicho documento así lo manifestaron en el encabezamiento de dicho contrato pero lo aumentaron con el solo fin de que por intermedio de la esposa del demandado ADELAIDA MORENO RICARDO, quien había obtenido un crédito del Banco de

Bogotá, obtuviera dicho préstamo y les comprara la casa materna y por ello se determinó su venta en Ciento Cincuenta Millones de Pesos y quien firmó como testigo pues era la más interesada en que los Arrendadores le colaboran con los documento pertinentes. En otras palabras, solamente se deben CUATRO MESES DE RENTA.

Fundo las excepciones en el artículo 784 del C. de Cio.

PRUEBAS

Solicito tener como tales las siguientes:

1. Las que obran en el proceso.

A. DOCUMENTALES:

- Solicito se tenga en cuenta la carta aprobatoria del crédito Hipotecario a favor de ADELAIDA MORENO RICARDO.
- Igualmente, se tengan en cuenta los mensajes de Correo electrónico entre el perito de la inmobiliaria y la señora AELAIDA MORENO RICARDO y el demandado.

B. INTERROGATORIO DE PARTE.

- Solicito al Señor Juez se fije fecha y hora para llevar a cabo Interrogatorio de parte a las demandantes, para que se manifiesten sobre la demanda, la contestación de la demanda y las excepciones propuestas, principalmente sobre la forma en que se Acordó el texto y finalidad del documento allegado como contrato de arrendamiento.

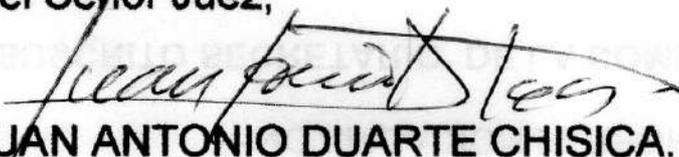
B. TESTIMONIALES: Solicito al Señor Juez se fije fecha y hora para llevar a cabo Interrogatorio como testigo a la señora ADELAIDA MORENO RICARDO, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con .C.C No. 52.156.101, Correo: altar.defuego@hotmail.com, para que deponga sobre la demanda, la contestación de la demanda y las excepciones propuestas y principalmente sobre la forma en que se Acordó el texto y finalidad del Contrato de arrendamiento..

NOTIFICACIONES

Las demandantes y el demandado como aparece en el demanda.

El Suscrito en la Carrera 10 No. 14 – 56 Of. 411. Cel. 3204526795. Correo: juduchi@iclaro.com.co

Del Señor Juez,



JUAN ANTONIO DUARTE CHISICA.

C.C. No. 19.358.850 de Bogotá

T. P. No. 83.163 del C. S. De la J.



Bogotá, 17 de noviembre de 2016

Señor(a)

ADELAIDA MORENO RICARDO
CARRERA 10 CALLE 22 27 SUR
BOGOTA D.C.

Estimado(a) Cliente,

Queremos apoyarlo para conseguir sus sueños y tener una vivienda propia, por eso nos alegra comunicarle que hemos aprobado su solicitud de Crédito de Vivienda por un valor de \$ 139.471.462 Es de anotar que el valor del crédito no podrá superar el 70% del avalúo comercial del inmueble a adquirir.

Las características de su Crédito de Vivienda aprobado son:

Sistema de pago	Cuota fija mensual en Pesos
Plazo	DOSCIENTOS CUARENTA (240) meses
Tasa de Interés	Tasa de interés fija, vigente en el momento del desembolso.
Garantía	<p>Constituir hipoteca abierta de primer grado a favor del Banco, sobre el inmueble objeto del crédito. En la medida que la garantía es abierta, para efectos de liquidar los derechos notariales y de registro, deberá tenerse en cuenta que la base gravable para liquidar dichos derechos será el monto del crédito desembolsado inicialmente de acuerdo con la Ley 788 de 2002, en el artículo 58. "Artículo 58. Base gravable en las hipotecas y prendas abiertas. En las hipotecas y prendas abiertas sujetas a registro, que no consten conjuntamente en el contrato principal o este no esté sujeto a registro, la base gravable está constituida por el desembolso efectivo del crédito que realice el acreedor, de lo cual deberá dejar constancia en la escritura o contrato".</p> <p>El inmueble objeto de compra con el crédito otorgado por el Banco deberá estar libre de todo tipo de gravámenes y limitaciones.</p>
Seguros	<p>Seguro de Vida e incapacidad total y/o permanente: cubre el saldo total de la deuda del Crédito de Vivienda para:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ADELAIDA MORENO RICARDO - 52156101 • - • - • - <p>Seguro de Incendio y Terremoto: Se cubre al cien por ciento (100%) del valor por el riesgo de incendio y terremoto sobre las construcciones de la vivienda objeto del crédito.</p>
Pagaré	<p>Este documento debe ser firmado por cada uno de los solicitantes del Crédito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ADELAIDA MORENO RICARDO - 52156101 • - • -

No olvide traer los documentos de identidad el día que se firme el Pagaré

Desembolso

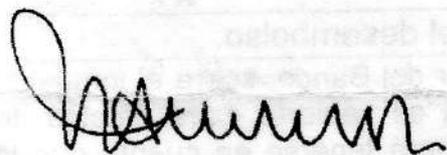
Se realiza una vez el Banco ha recibido la primera copia de la escritura debidamente registrada, el original del Certificado de Tradición y Libertad y estén firmados el pagaré y las pólizas de seguro de vida, incendio y terremoto y cumplidos los demás requisitos. El desembolso está sujeto a la disponibilidad de recursos por parte del Banco.

Tenga en cuenta que como parte del proceso de Crédito de Vivienda hay algunos trámites que generan costos adicionales y estarán a su cargo, como: Avalúo (si es vivienda usada), Estudio de Títulos, Notaría y Registro

La vigencia de esta aprobación es de ciento ochenta CIENTO OCHENTA (180) días calendario, a partir de la fecha de esta comunicación.

Recuerde que el Banco se reserva la facultad de no efectuar el préstamo, por el no cumplimiento de los requisitos o políticas exigidas por el Banco o por cualquiera otra causa legal.

Cordialmente,



María Isabel Córdoba
Directora de Banca de Vivienda

INSTRUCTIVO PARA REALIZAR SU OPERACION CREDITO DE VIVIENDA

Una vez aprobada su solicitud de Crédito es importante que usted conozca cuales son los pasos que debe seguir para cumplir los requisitos exigidos por el Banco para lograr el desembolso de su crédito:

1. Debe acercarse al Centro Especializado en Vivienda o la oficina donde radicó su solicitud de crédito de vivienda (*ciudades donde no se cuente con Centros Especializado en Vivienda*) para cumplir con los requisitos exigidos por el Banco y dar inicio al proceso de estudio del inmueble que será garantía del crédito aprobado.

Para llevar a cabo el estudio del inmueble se realizará un Avalúo Comercial y Estudio de Títulos. El Avalúo Comercial y el Estudio de Títulos serán llevados a cabo por proveedores del Banco los cuales serán asignados en el Centro Especializado en Vivienda o en la oficina donde radicó su solicitud.

A continuación en este instructivo describiremos los documentos requeridos por el Banco para iniciar el Avalúo Comercial y Estudio de Títulos, los documentos que usted deberá firmar en el Centro Especializado en Vivienda u Oficina y los valores aproximados a cancelar a la Firma Avaluadora y Abogados Externos.

Es importante que al dirigirse al Centro Especializado en Vivienda deberá contar con los recursos para cancelar los servicios de Avalúo Comercial y Estudio de Títulos.

2. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA AVALUO Y ESTUDIO DE TITULOS

En la siguiente tabla ilustramos los documentos a radicar:

Documentos	Vivienda Usada	Vivienda Nueva
Copia del Comprobante de consignación (Avalúo y Estudio de Títulos)	X	X
Copia del Certificado de Tradición y Libertad de la vivienda, garaje y depósitos (si son independientes) con menos de 60 días de vigencia	X	X
Copia de la Promesa de Compraventa del Inmueble	X	X
Copia de la Ultima Escritura de la tradición del Inmueble *	X	X
Copia del Certificado de Pago del Ultimo Impuesto Predial	X	
Copia del Reglamento de Propiedad Horizontal (Aplica para inmuebles que estén cobijados bajo un reglamento de Propiedad Horizontal (Apartamentos, Conjuntos cerrados)		X

* En el caso que el Abogado Externo asignado requiera escrituras adicionales del Inmueble para realizar el Estudio de Títulos se contactará con usted.

3. REALIZACION DEL AVALUO

1. La firma encargada de realizar el Avalúo Comercial será asignada e informada en el Centro Especializado en Vivienda u oficina donde radicó su solicitud en las ciudades que no se tenga Centro Especializado en Vivienda. Deberá consignar en la cuenta Bancaria de la Firma Avaluadora asignada el valor informado.
2. La firma avaluadora asignada se pondrá en contacto con usted a más tardar al día siguiente de la

entrega de documentos

3. Si usted cuenta con un Avalúo Comercial del inmueble que tenga una vigencia menor o igual a 1 año y haya sido efectuado por una firma avaluadora inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores podrá ser radicado. En caso que el Avalúo Comercial no cumpla con las políticas exigidas por el Banco usted será informado para que se acerque al Centro Especializado en Vivienda u oficina para que le sea asignado una firma Avaluadora y realice el pago correspondiente por el servicio.

4. REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE TITULOS

1. La firma encargada de realizar el Estudio de Títulos será asignada e informada en el Centro Especializado en Vivienda u oficina donde radicó su solicitud en las ciudades que no se tenga Centro Especializado en Vivienda.

5. FIRMA DE PAGARE, CARTA DE INSTRUCCIONES Y OTROS

1. Cuando usted se acerca al Centro Especializado en Vivienda u Oficina con los documentos de Avalúo y Estudio de Títulos le harán firmar a solicitantes los siguientes documentos:

- Pagaré de Vivienda (Deben firmar todos los solicitantes)
- Carta de Instrucciones para diligenciar el pagaré (Deben firmar todos los solicitantes)
- Formato de Póliza de Incendio y Terremoto
- Formato de legalización del Banco de Bogota

2. Si usted no desea adquirir la Póliza de Incendio y Terremoto con el Banco, debe presentar una póliza endosada para poder tramitar el desembolso. Esta póliza deben cumplir con las siguientes condiciones: el beneficiario de la póliza debe ser el Banco de Bogotá, debe tener cláusula de renovación automática, cláusula de previo aviso de 30 – 60 días y el valor del inmueble de la póliza debe ser igual o superior al valor del Avalúo Comercial

6. TRÁMITE NOTARIAL

1. Una vez se tenga un concepto favorable del Avalúo Comercial y el Estudio de Títulos, la firma de Abogados Externos asignada para realizar el Estudio de Títulos le informará qué día puede dirigirse a la notaría con el vendedor el inmueble para realizar la firma de la escritura. Usted será el encargado de comunicar la fecha al vendedor del inmueble. Los documentos que debe presentar en la notaría el día de la firma son los siguientes:

- Fotocopia del documento de identidad de los compradores y vendedores. (La notaría no aceptará Contraseñas)
- En caso que el vendedor sea persona jurídica debe presentar el Certificado de Existencia y Representación Legal y facultades del Representante Legal.
- Boletín de nomenclatura expedido por catastro
- Copia del Certificado de Pago del Ultimo Impuesto Predial
- Si el inmueble está ubicado en un edificio o conjunto residencial debe adjuntar paz y salvo de la administración (vivienda usada)
- Paz y salvo del IDU (Impuesto de Valorización)
- Fotocopia del último mes de los servicios públicos

2. El vendedor y usted son responsables de cancelar los gastos notariales.

3. Cuando usted desea hacer el trámite de registro por su cuenta, deberá entregar la primera copia de la escritura, la constancia de inscripción en el registro y el Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en el Centro Especializado en Vivienda u Oficina donde se radicarón los documentos inicialmente.

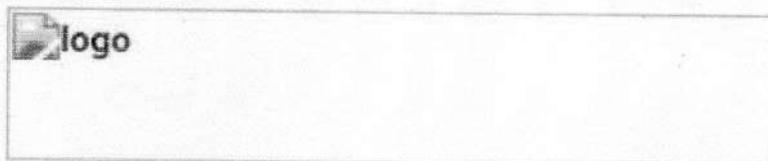
Nota: Los gastos notariales, de beneficencia y registro deben ser cancelados así: a cargo del vendedor (retentado del 1% sobre el valor de la venta y 50% de los gastos notariales de compraventa) a cargo del comprador (50% de gastos notariales de compraventa, 100% de gastos

Buen día,

Estimado(a) Cliente,

Continuamos atentos a sus comentarios para saber sobre la situación presentada en el inmueble.

Cordialmente



David Melo

Ejecutivo Analisis de Inmueble

Dirección Banca Vivienda

Vicepresidencia Comercial

Cra. 45 (Autopista Norte) No. 108A-50 Ed. Bosch

Bogotá · Colombia

2130422- Ext. 127

dmelo@bancodebogota.com.co

De: Melo Gonzalez, David Ernesto

Enviado el: viernes, 07 de abril de 2017 10:00 a.m.

Para: 'altar.defuego@hotmail.com'

CC: Borbon Oyola, Luz Elena; Auxiliar de Ventas y Servicios 1 Oficina Centro Comercial Palatino - Banco de Bogota (Sanchez Florez, Erika Johana)

Asunto: RE: REPORTE ADELAIDA MORENO RICARDO



Buen día,

Estimado(a) Cliente,

Estimado(a) Cliente,

De acuerdo al estudio de títulos efectuado al inmueble se remiten las siguientes observaciones que se deben subsanar:

- Me permito informar que el estudio de títulos salió desfavorable, porque inmueble no cuenta con declaración de construcción en el certificado de tradición y libertad por tanto se debe solicitar a la oficina de registro que se corrija el folio de matrícula dado que el inmueble SI cuenta con una construcción según escritura No. 1832 del 10 de octubre de 1997; también se debe solicitar en la oficina de registro de instrumentos públicos complementación del certificado de tradición y libertad.

- El inmueble se encuentra viciado por la figura de la lesión enorme, toda vez que los actuales propietarios adquirió en el año 2015 por adjudicación de sucesión por un valor de \50.825.600, millones y hoy lo están vendiendo en \150.000.000 millones, los actuales propietarios deben realizar una escritura de adición de precio por lo menos en \75.000.000 millones de pesos más .



Quedo atento a su pronto envío.

Cordialmente,

←  Echavarria Restrepo, Mariana 

Para: altar.defuego@hotmail.com & 1 más...

**CASO EN TRAMITE DE ANALISIS DEL INMUEBLE
CLIENTE ADELAIDA MORENO RICARDO CC.
52156101**

mar., 23 may. 2017, 11:28 a. m.

2 ADJUNTOS 24,99 KB 

Buen día Sr. Daniel y Sra. Adelaida, cordial saludo,

De acuerdo a nuestra conversación telefónica, agradezco remitir por este medio el soporte de la diligencia que están realizando ante planeación municipal y el soporte de las cotización del arquitecto que les realizó las modificaciones al inmueble.

Quedamos a la espera de su respuesta

Mil gracias,



-  Responder
-  Todos
-  Reenviar
-  Eliminar
-  Más

Buenas Tardes,

Amablemente informo que usted cuenta con un saldo a favor de \$38.708 por un avalúo realizado en la dirección KR 5C # 48J-13 SUR ,barrio BOCHICA SUR, en BOGOTA con Isa Inmobiliaria. Solicito los siguientes datos para hacer la respectiva devolución de dicho saldo:

nombre del titular

numero de cédula

No de la cuenta bancaria

nombre del Banco

tipo de cuenta

Gracias

Cordialmente

--



📧 Enviado con [Mailtrack](#)

--



Señor

JUEZ 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE BOGOTA

E.

S.

D.

Ref: Ejecutivo Singular No. 2020-0728

DE: VIVIANA Y EDITH GUASCA LOPEZ

Vs. ALVARO DANIEL GUASCA LOPEZ.

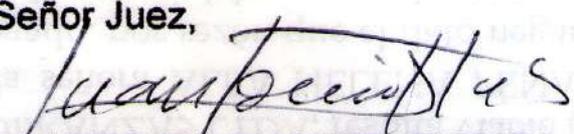
**ASUNTO: Recurso REPOSICION y en subsidio APELACION
Contra auto mandamiento de pago**

JUAN ANTONIO DUARTE CHISICA, conocido de autos como apoderado judicial del demandado, dentro del proceso de la referencia, al Señor Juez con el debido respeto me dirijo para Interponer Recurso de REPOSICION y en subsidio el de APELACION en contra del auto que libró mandamiento de pago. Sustento de la siguiente forma:

1. Como quiera que el llamado Contrato de Arrendamiento traído a este proceso estaba sujeto a una condición, se petitiona que se Revoque el auto mandamiento de pago en el sentido de ordenar el pago de Cuatro meses de Arriendo por valor de Cuatrocientos Mil pesos m/cte, (\$ 400.000,00) y no por lo peticionado por la parte actora.
2. Esto por cuanto en el cuerpo de dicho contrato se fijó perentoriamente que el contrato iba desde el 10 de Enero hasta el 10 de Mayo del 2017. Es decir, tenía una limitante y un término de duración.
3. Se corrobora lo anterior al ver el encabezamiento del Contrato donde se manifestó por los contratantes que el anterior canon era de \$ 150.000,00 y se aceptó el altísimo aumento, más del doble, por la sencilla razón que estaba la condición de que se vendiera el predio por la suma de \$ 150.000.000,00, dentro de esos cuatro meses.
4. Por lo tanto, al haber una limitante en el tiempo de la duración del contrato, no le es dable al ejecutante ir por más cánones de arrendamiento, sino obrar lo pactado, obvio sin la cláusula penal, la cual se debe adecuar a esos cuatro (4) meses debidos.
5. Por ello se debe Revocar el mandamiento de pago, para en su lugar decretar el pago solamente de esos cuatro (4) meses de renta.

Queda en los anteriores términos sustentado el recurso de reposición y en los mismos términos el de Apelación en caso de ser desoídos mis argumentos de hecho y derecho.

Del Señor Juez,


JUAN ANTONIO DUARTE CHISICA.

C. C. 19.358.850 de Bogotá.

T. P. No. 83.163 del C. S. de la Judicatura.

Correo: juduchi@iclaro.com.co



JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

TRASLADO SECRETARIAL ARTÍCULO 319 DEL C.G.P.

Teniendo en cuenta el recurso de reposición que antecede se fija en lista de traslados:

Hoy 24 de febrero de 2022 a las 8:00 a.m.
Inicia el día 25 de febrero de 2022 a las 8:00 a.m.
Vence el día 01 de marzo de 2022 a las 5:00 p.m.

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
SECRETARIA