

Ref: Contestación de demanda proceso verbal sumario de restitución de inmueble - Radicado No. 2023-1247 contra Diana Catalina Arciniegas González y Daniel Mauricio Ruiz Matallana

ANA MARIA ARCINIEGAS <anamariaarciniegas@yahoo.com>

Mar 28/11/2023 10:21 PM

Para:Juzgado 22 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j22pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC:Catalina Arciniegas <dianacatalinaa@hotmail.com>;Daniel Ruiz <daniruiz7@hotmail.com>;juliangregorioneira@gmail.com <juliangregorioneira@gmail.com>

 3 archivos adjuntos (2 MB)

Poder especial Ana María Arcinegas Abogada proceso verbal sumario - Radicado No. 2023-1247 contra Diana Catalina Arciniegas Gonz.pdf; Contestación de demanda proceso verbal sumario de restitución de inmueble - Radicado No. 2023-1247 contra Diana Catalina Arciniegas González y Daniel Mauricio Ruiz Matallana.pdf; Pruebas contestación de demanda proceso verbal sumario - Radicado No. 2023-1247 contra Diana Catalina Arciniegas González y Daniel Mauricio Ruiz Matalla.pdf;

Señora

Jueza 22 de pequeñas causas y competencias múltiples

Bogotá D.C. 28 de noviembre 2023,

Con el objeto de ejercer el derecho a la defensa, adjunto contestación de demanda, proceso verbal sumario de restitución de inmueble - Radicado No. 2023-1247 en contra de mis defendidos Diana Catalina Arciniegas González y Daniel Mauricio Ruiz Matallana.

De conformidad con el poder que me fue conferido, la suscrita queda atenta a las notificaciones a que haya lugar en el correo electrónico anamariaarciniegas@yahoo.com.

Cordialmente,

Ana María Arciniegas
CC 52.523.932 de Bogotá
TP 142642

Señora

Jueza 22 de pequeñas causas y competencias múltiples

Bogotá D.C. 28 de noviembre 2023

**DEMANDA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
(VIVIENDA)**

Ref: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (VIVIENDA) DE MÍNIMA CUANTÍA – Radicado No. 2023-1247

CONTRA: DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZÁLEZ Y DANIEL MAURICIO RUÍZ MATALLANA

Ana María Arciniegas González, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.513.932 expedida en Bogotá y tarjeta profesional No. 142642, quien recibe notificaciones en la Carrera 22 No 120 – 52 Apto 503, dirección de correo electrónico: anamariaarciniegas@yahoo.com; apoderada judicial de los demandados Diana Catalina Arciniegas González, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.019.006.070 expedida en la ciudad de Bogotá, con domicilio en la ciudad de Bogotá y Daniel Mauricio Ruíz Matallana, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.015.400.356 expedida en la ciudad de Bogotá, con domicilio en la ciudad de Bogotá; me dirijo a usted con el fin de contestar la demanda verbal de única instancia que cursa en este despacho judicial.

En tal sentido y, de manera respetuosa, me permito realizar el siguiente:

2. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

2.1. Los demandados NO SE OPONEN a las siguientes pretensiones:

a. En virtud del artículo 384, numeral 4 inciso 2, del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO los demandados deberán consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso de única instancia, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando

presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

2.1. Los demandados SE OPONEN a las siguientes pretensiones

a. Se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día 17 de Julio del 2022 hasta el 16 de Julio de 2023, entre la señora LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS en su calidad de arrendadora, representada por el señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA (cuyo poder pleno y vigente se anexa a esta contestación de demanda) en calidad de administrador del inmueble y los señores DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA, como arrendatarios, por el incumplimiento en el plazo pactado para la entrega.

Los demandados SE OPONEN a esta pretensión debido a que, el día 15 de julio de 2023, los demandados DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ, y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA suscribieron un nuevo contrato de arrendamiento para el inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C., distinguido con la Matricula inmobiliaria No. 50N-20358117, con el señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA en su calidad de administrador del inmueble de la referencia, tal como lo hicieron con el contrato original, adjunto a este proceso por la parte demandante. Es importante resaltar que la vigencia del contrato es desde el 15 de julio de 2023, hasta el 15 de enero de 2024. Por lo anterior, no hay lugar al incumplimiento argumentado por la demandante, ya que los demandados se encuentran en posesión del bien inmueble, cobijados bajo un contrato de arrendamiento, con plenas garantías de derecho para ambas partes.

b. Se condene a los demandados DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ, y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA, a restituir a la demandante LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS, el inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C., distinguido con la Matricula inmobiliaria No. 50N-20358117.

Los demandados SE OPONEN a esta pretensión debido a que, los demandados están cobijados bajo un contrato de arrendamiento, suscrito con el Señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA en su calidad de administrador del inmueble de la referencia, tal como lo hicieron con el contrato original, adjunto a este proceso por

la parte demandante y este contrato está vigente hasta el hasta el 15 de enero de 2024, fecha en la cual según lo decida la Señora Jueza, los demandados podrán realizar la restitución del inmueble a la demandante.

c. Se condene a los demandados DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ, y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA ya que la demandante argumenta que supuestamente los demandados a la fecha no han cancelado valor alguno y se encuentran ilegítimamente usufrutuando el inmueble, adeudando el arrendamiento correspondiente a los días transcurridos del quince (15) al treinta (30) de julio del 2023, equivalente a UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS (\$1.583.680.00) M/cte.

Los demandados SE OPONEN a esta pretensión debido a que, el día 15 de julio de 2023, los demandados DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ, y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA suscribieron un nuevo contrato de arrendamiento para el inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C., con el señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA en su calidad de administrador del inmueble de la referencia, tal como lo hicieron con el contrato original, por un canon mensual de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte y en razón a lo anterior, cancelaron el canon de arrendamiento correspondiente a la vigencia del 15 al 30 de julio de 2023, entregándole al señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA la suma de UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS (\$1.582.000.00) M/cte, en efectivo, para lo cual se adjunta el recibo de pago.

d. Se condene a los demandados DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ, y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA a la cancelación de los cánones de arrendamiento que se causen en el futuro con el incremento del arriendo para el 2023 de 13,12%, cifra que corresponde al IPC del 2022 (Índice de Precios al Consumidor) que calcula el DANE, y que rige los aumentos cada año en Colombia según la Ley 820 del 2003. Aplicado el incremento el valor para julio 2023 es de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS (3.167.360.00) M/cte.

Los demandados SE OPONEN a esta pretensión debido a que, el día 15 de julio de 2023, los demandados DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ, y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA suscribieron un nuevo contrato de arrendamiento para

el inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 85, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C., con el señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA en su calidad de administrador del inmueble de la referencia, tal como lo hicieron con el contrato original, por un canon mensual de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte, razón por la cual esta pretensión no es procedente ya que las condiciones del valor del canon de arrendamiento ya están pactadas en el contrato.

e. Se condene a los demandados DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ, y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA al pago del canon de arrendamiento del quince (15) al treinta (30) de julio del 2023, equivalente a UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS (\$1.583.680.00) M/cte y a la aplicación de la cláusula penal correspondiente a dos (2) cánones de arrendamiento por la suma de SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$6.334.720.00) M/cte para un total de SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$7.918.400.00) M/cte.

Los demandados SE OPONEN a esta pretensión debido a que, el día 15 de julio de 2023, los demandados DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ, y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA suscribieron un nuevo contrato de arrendamiento para el inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C., con el señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA en su calidad de administrador del inmueble de la referencia, tal como lo hicieron con el contrato original, por un canon mensual de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte y que ese mismo 15 de julio de 2023, los demandados le hicieron entrega al señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA de la suma de UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS (\$1.582.000.00) M/cte, en efectivo, correspondiente al canon de arrendamiento del 15 al 30 de julio de 2023, de lo cual se adjunta el recibo de pago.

Adicionalmente en la medida en que no se incumplió el contrato de arrendamiento firmado originalmente por las partes, sino que se suscribió un nuevo contrato de arrendamiento, no hay lugar a la aplicación de la cláusula penal como pretende la demandante.

f. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS, de conformidad con el artículo 384 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012), comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

Los demandados SE OPONEN a esta pretensión debido a que, el día 15 de julio de 2023, los demandados DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ, y DANIEL MAURICIO RUIZ MATELLANA suscribieron un nuevo contrato de arrendamiento para el inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 85, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C., con el señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA en su calidad de administrador del inmueble de la referencia, tal como lo hicieron con el contrato original y este nuevo contrato de arrendamiento está vigente hasta el 15 de enero de 2024, fecha en la cual, si así lo determina la Señora Jueza, se hará entrega del inmueble a la demandante como consecuencia de la terminación de negocio jurídico.

g. Se condene a los demandados al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

Los demandados SE OPONEN a esta pretensión debido a que, no existe incumplimiento por parte de los demandados, ni están actuando fuera del marco jurídico que rige los negocios jurídicos, por la tanto no hay justificación alguna para que haya una condena en costas.

h. Se decrete el embargo y secuestro de los bienes muebles y enseres que se hallen en el inmueble objeto de restitución, inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 y depósito 603 en el Conjunto Residencial Cerros de Sotileza etapa IV, propiedad horizontal, localizado en la ciudad de Bogotá D.C., para garantizar el pago de los frutos civiles adeudados y los que se llegaran a causar, mientras el demandado permanezca en él.

Los demandados SE OPONEN a esta pretensión debido a que, no existe mérito alguno para esta demanda ni para las pretensiones de la demandante, así mismo, no existe mérito para la imposición de esta medida cautelar. Adicionalmente la demandante en ningún momento ha demostrado que exista un detrimento patrimonial como el lucro cesante en la medida en que los demandados han estado cancelando los cánones de arrendamiento conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento así:

1. Un pago por la suma del canon de arrendamiento del 15 al 30 de julio de 2023 por valor de UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS (\$1.582.000.00) M/cte., realizado el 15 de julio de 2023. Se adjunta recibo de pago.
2. Un pago por la suma del canon de arrendamiento del mes de agosto de 2023 discriminado así: un primer pago por la suma de SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS (\$791.000.00) M/cte realizado el 25 de julio de 2023 y un segundo pago por la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS (\$2.383.000.00) M/cte, realizado el 1 de agosto de 2023, para un total de TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.174.000.00) M/cte. Se adjuntan comprobantes de pago.
3. Un pago por la suma del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2023 discriminado así: un primer pago por la suma de TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.084.000.00) M/cte., realizado el 6 de septiembre de 2023 y un segundo pago por la suma de SETENTA MIL PESOS (\$70.000.00) M/cte., realizado el 19 de septiembre de 2023, para un total de TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.154.000.00) M/cte. Se adjuntan comprobantes de pago.
4. Un pago por la suma de canon de arrendamiento del mes de octubre de 2023 discriminado así: un primer pago por la suma de TRES MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$3.050.000.00) M/cte., realizado el 2 de octubre de 2023 y un segundo pago por la suma de CIENTO CATORCE MIL PESOS (\$114.000.00) M/cte., realizado el 4 octubre de 2023, para un total de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte. Se adjuntan comprobantes de pago.
5. Un pago por la suma del canon de arrendamiento de mes de noviembre de 2023 por un valor de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte., realizado el 28 de octubre de 2023. Se adjunta comprobante de pago.
6. Un pago por la suma del canon de arrendamiento de mes de diciembre de 2023 por un valor de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte., realizado el 27 de noviembre de 2023. Se adjunta comprobante de pago.

3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

3.1. Los demandados ADMITEN los siguientes hechos:

a. El contrato de arrendamiento se incorpora en un documento privado suscrito el día diecisiete (17) de julio del 2022, por un periodo de duración de doce (12) meses, cuyo canon de arrendamiento inicial era DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$2.800.000.00) M/cte y pagaderos los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes. El predio fue destinado para vivienda urbana.

Los demandados admiten estos hechos debido a que efectivamente el día diecisiete (17) de julio del 2022, suscribieron un contrato de arrendamiento por un periodo inicial de (12) meses, cuyo canon de arrendamiento inicial era DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$2.800.000.00) M/cte y pagaderos los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes y que la destinación del mismo era para vivienda urbana.

b. El inmueble objeto del contrato se determina su ubicación y linderos así: APARTAMENTO NUMERO SEISCIENTOS TRES (603), esta ubicado en el sexto piso del edificio su área construida de ciento treinta metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros cuadrados (130.94 M2), y su área privada de (123.24M2) y su altura libre de dos metros cincuenta y cinco metros (2.55mts) dentro de los siguientes linderos:--- Partiendo del punto uno (1) al unto dos (2) en línea quebrada y dimensiones sucesivas de treinta y cinco centímetros (0.35mts), quince centímetros (0.15mts) y ocho metros setenta centímetros (8.70 mts), muro y columnas que lo separan del apartamento seiscientos dos (602) del mismo edificio. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada y dimensiones sucesivas de tres metros veinte centímetros (3.20mts), cincuenta (0.55mts), y cinco centímetros, treinta centímetros (0.30mts), cincuenta y cinco (0.55mts), veintidós centímetros (0.22mts), ocho centímetros (0.08mts), dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55mts) y dos metros treinta y nueve centímetros (2.39mts), ochenta y un centímetros (0.81mts), treinta y cinco centímetros (0.35mts), cincuenta y cinco centímetros (0.55mts) y cinco metros treinta centímetros (5.30mts),fachada y columna comunes que lo separan de vacío sobre terrazas comunes, Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada y dimensiones sucesivas de cincuenta y cinco centímetros (0.55mts), veinte centímetros (0.20mts), dos metros cincuenta y siete centímetros (2.57mts), veinte centímetros (0.20mts), setenta centímetros (0.70mts), cincuenta y siete centímetros (0.57mts), un metro treinta centímetros (1.30mts), treinta y siete centímetros (0.37mts), tres metros sesenta y siete centímetros (3.67mts), veinte centímetros (0.20mts), fachada y columnas comunes que lo separan de vacío sobre zona de garajes. Del punto cuatro (4) al punto uno

(1) en línea quebrada y dimensiones sucesivas de cinco metros diecinueve centímetros (5.19mts), cincuenta y cinco centímetros (0.55mts), treinta y cinco centímetros (0.35mts), cincuenta y cinco centímetros (0.55mts), cuatro metros veinte centímetros (4.20mts), veinte centímetros (0.20mts), un metro treinta y dos centímetros (1.32mts), veintisiete centímetros (0.27mts), ochenta y cuatro centímetros (0.84mts), veintisiete centímetros (0.27mts) y ochenta y un centímetros (0.81mts), fachada, muro y columnas comunes que lo separan en parte de vacío sobre zonas de garajes, en parte de apartamento seiscientos cuatro (604) del mismo edificio y en parte de circulación de piso y acceso al apartamento.-----

-- POR EL CENIT, con placa común que lo separa de séptimo piso. -----

--- POR EL NADIR, con placa común que los separa de quinto piso.-----

---- --DEPENDENCIAS: Hall de acceso, baño de emergencia, comedor, salón con chimenea, cocina, zona de ropas, alcoba y baño se servicio, hall y baño de alcobas, dos alcobas con closet cada una y alcoba principal con closet, vestier y baño. - GARAJE CIENTO CUARENTA Y NUEVE (149), está ubicado en el sótano del edificio, con área de nueve metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados (9.90M2), su altura libre dos metros setenta centímetros (2.70mts) y sus linderos partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en cuatro metros cincuenta centímetros (4.50mts) con circulación y columna comunes. Del punto dos (2) al punto tres (3) en dos metros veinte centímetros (2.20mts), muro común que lo separa de garajes de la Etapa II del mismo Conjunto, Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en cuatro metros cincuenta centímetros (4.50mts) con garaje 150. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) en dos metros veinte centímetros (2.20mts) con zona de carreteo común.-----

----- POR EL CENIT: con placa común que lo separa del primer piso.----- POR EL NADIR: con placa común que los separa de terreno común-----

Los demandados admiten estos hechos debido a que efectivamente los descrito son los linderos del inmueble tomando en arriendo por ellos, de conformidad con lo establecido en el certificado de tradición y libertad aportado en la demanda.

3.2. Los demandados NIEGAN los siguientes hechos.

a. La Señora LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS, es propietaria de un inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 y deposito 603 en el Conjunto Residencial Cerros de Sotileza etapa IV, propiedad horizontal, localizado en la ciudad de Bogotá D.C. el cual entregó a título de arrendamiento a

DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA, como ARRENDATARIA y como COARRENDATARIO, respectivamente, apartamento con un área de (130.94M2) metros cuadrados, y distinguido con la Matricula Inmobiliaria No. 50N-20358117.

Los demandados niegan estos hechos debido a que, si bien la señora LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS aparece según el certificado de tradición y libertad como propietaria del inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 85, apartamento 603, garaje 149 y deposito 603 en el Conjunto Residencial Cerros de Sotileza etapa IV, propiedad horizontal, localizado en la ciudad de Bogotá D.C. los demandados no suscribieron el contrato de arrendamiento directamente con la señora LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS, sino con el administrador del inmueble y sobrino de la señora LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS, señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA. Lo anterior de conformidad con el poder conferido por la señora LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS al señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA, el cual se adjunta a la presente contestación de demanda y de conformidad con el contrato suscrito entre las partes el pasado 17 de julio de 2022, el cual fue aportado al expediente por la demandante.

b. El preaviso comunicando la terminación del contrato a la fecha de vencimiento del término inicial, se presentó de conformidad con lo acordado por las partes en la cláusula décima y décima quinta del referido contrato de arrendamiento de vivienda urbana y en concordancia con el deseo y necesidad de vender el inmueble y hacer entrega del mismo en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa, situación está que se prevé en La ley 820 del 2003, en su artículo 22, el numeral 8 literal c).

Los demandados niegan estos hechos debido a que, si bien el preaviso se presentó por la demandante como lo establece en los hechos, la argumentación que aporta con respecto a la necesidad de entregar el inmueble para la venta del mismo no es cierta en la medida en que los demandados habían presentado una propuesta para la compra del inmueble y la respuesta de la demandante y la propietaria del inmueble, frente a la oferta presentada por los arrendatarios, fue la presentación de esta demanda.

c. La ARRENDATARIA y la suscrita, acordaron la entrega el día quince (15) de julio del 2023 a las 10 y 30 de la mañana, no obstante la arrendataria vía WhatsApp solicitó la postergación de la restitución para las dos (2) de la tarde, del día quince (15) de julio del 2023, aceptado y ratificado vía WhatsApp, pero en la fecha acordada

LA ARRENDATARIA, DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ, se niega a entregar el inmueble desconociendo la voluntad de mi poderdante con el poder que me fue conferido, su argumento es haber realizado un acuerdo con el desautorizado administrador el señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA, a sabiendas que ya se había acordado una entrega, las condiciones, y sabiendo que tenía una nueva apoderada para la entrega del inmueble.

Los demandados niegan estos hechos debido a que, si bien se había pactado la entrega del inmueble como lo establece la demandada, el administrador en propiedad del inmueble DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA (y no DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA como establece la demandante), decidió, bajo el amparo del poder que le fue conferido por LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS, suscribir un nuevo contrato de arrendamiento con los demandados DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA.

Adicional a lo anterior, la demandante no ha podido probar en este proceso, que el poder conferido por LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS a DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA haya sido derogado o revocado, ya que el poder aportado por la demandante, abogada DIANA MARCELA CASTAÑEDA BAQUERO, no establece que el poder conferido a ella para la restitución del inmueble, revoque otros poderes y en especial el poder conferido al señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA para la administración del inmueble y para la celebración de negocios jurídicos con referencia a dicho inmueble, como es la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con los arrendatarios, como efectivamente sucedió.

e. El desautorizado administrador DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA, valiéndose de una autorización anterior y con la aquiescencia, y trampa de LA ARRENDATARIA Y COARRRENDATARIO celebran un nuevo contrato por seis (6) meses, en el que pactan que el recibirá los dineros del arriendo en su cuenta.

Los demandados niegan estos hechos debido a que, la demandante no ha podido probar, que el poder conferido por la señora LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS a DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA (y no DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA como establece la demandante) haya sido derogado o revocado en el momento en que se le confirió poder a la demandante abogada DIANA MARCELA CASTAÑEDA BAQUERO. Por tal razón el contrato de arrendamiento suscrito entre DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA (administrador) y DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA (arrendatarios) goza de plenos derechos y está vigente para la vida jurídica.

Además, la demandante falta a la verdad al momento de afirmar que las partes pactaron que los arriendos serían consignados en la cuenta personal del administrador del inmueble señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA, cuando lo único que hicieron las partes fue pactar la consignación de los cánones de arrendamiento en la misma cuenta establecida en el primero contrato, suscrito entre las partes el 17 de julio de 2022.

f. Los demandados no tienen razón jurídica alguna, para permanecer en el inmueble, generado así un incumplimiento del mismo, ya que se ha incumplido el plazo pactando.

Los demandados niegan estos hechos debido a que, contrario a lo que establece la demandada, si tienen sustento jurídico para permanecer en el inmueble, ya que cuentan con un contrato de arrendamiento vigente, que los ampara hasta el 15 de enero de 2024.

3.3. A los demandados NO LES CONSTAN LOS SIGUIENTES HECHOS

a. La aquí demandante, no pudo hacer uso de la póliza de seguros mundial, ya que el desautorizado administrador DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA en su momento, sugirió y estableció que debía el figurara como tomador.

A los demandados no les constan estos hechos, pero si es importante aclarar que la demandante incurre en varias imprecisiones respecto al nombre del administrador del inmueble, que no es DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA, sino DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA.

4. EXCEPCIONES

4.1. Inexistencia de incumplimiento

Mis poderdantes se han ceñido al contrato celebrado entre las partes. No obstante, la parte demandante pretende desconocerlo, manifestando que los demandados realizan una ocupación irregular del bien, cosa que no es cierta.

Sea la oportunidad para manifestar que mis prohijados se oponen al decreto y práctica de las medidas cautelares solicitadas, para lo cual solicitan su levantamiento previa caución fijada por el Juzgado, de conformidad con lo dispuesto en el CGP.

Resáltese que las referidas medidas carecen de apariencia de buen derecho y que en ningún caso se acreditó un peligro “en mora” que las justifique, por cuanto la demandante no ha logrado demostrar el perjuicio causado, ni el lucro cesante por lo que la solicitud de la medida cautelar es temeraria y contraria al derecho.

4.2- Se le solicita a la Señora Jueza que conde en costas a la parte demandante por cuanto no ha podido probar el perjuicio causado, ni el lucro cesante y su demanda es temeraria ya que desgasta el aparato judicial con unas pretensiones sin fundamento jurídico ni probatorio.

5. OBJECION AL JURAMENTO REALIZADO POR EL DEMANDANTE

Los demandados objetan las sumas juradas por la demandante por cuanto la demandante no ha logrado demostrar el perjuicio causado y el lucro cesante y las pretensiones presentadas carece de fundamento jurídico y probatorio.

6. PRUEBAS

Se aportan las siguientes pruebas documentales:

7.1 Poder conferido por LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS a su sobrino DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA para la administración del inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C.

7.2 Poder conferido por LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS a la abogada DIANA MARCELA CASTAÑEDA BAQUERO para la entrega del inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C.

7.3 Contrato de arrendamiento suscrito entre DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA y DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA el 15 de julio de 2023.

7.4 Comprobantes de pago de los cánones de arrendamiento desde el 15 de julio al mes de diciembre de 2023, discriminados así:

7.4.1 Un pago por la suma del canon de arrendamiento del 15 al 30 de julio de 2023 por valor de UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS (\$1.582.000.00) M/cte., realizado el 15 de julio de 2023. Se adjunta recibo de pago.

- 7.4.2 Un pago por la suma del canon de arrendamiento del mes de agosto de 2023 discriminado así: un primer pago por la suma de SETECIENTO NOVENTA Y UN MIL PESOS (\$791.000.00) M/cte realizado el 25 de julio de 2023 y un segundo pago por la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS (\$2.383.000.00) M/cte, realizado el 1 de agosto de 2023, para un total de TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.174.000.00) M/cte. Se adjuntan comprobantes de pago.
- 7.4.3 Un pago por la suma del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2023 discriminado así: un primer pago por la suma de TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.084.000.00) M/cte., realizado el 6 de septiembre de 2023 y un segundo pago por la suma de SETENTA MIL PESOS (\$70.000.00) M/cte., realizado el 19 de septiembre de 2023, para un total de TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.154.000.00) M/cte. Se adjuntan comprobantes de pago.
- 7.4.4 Un pago por la suma de canon de arrendamiento del mes de octubre de 2023 discriminado así: un primer pago por la suma de TRES MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$3.050.000.00) M/cte., realizado el 2 de octubre de 2023 y un segundo pago por la suma de CIENTO CATORCE MIL PESOS (\$114.000.00) M/cte., realizado el 4 octubre de 2023, para un total de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte. Se adjuntan comprobantes de pago.
- 7.4.5 Un pago por la suma del canon de arrendamiento de mes de noviembre de 2023 por un valor de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte., realizado el 28 de octubre de 2023. Se adjuntan comprobantes de pago.
- 7.4.6 Un pago por la suma del canon de arrendamiento de mes de diciembre de 2023 por un valor de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte., realizado el 27 de noviembre de 2023. Se adjuntan comprobantes de pago.

TESTIMONIOS

La parte demandada solicita llamar como testigo al señor DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 1.018.411.095 expedida en la ciudad de Bogotá y quien recibe notificaciones en el correo electrónico

danielguzmancito87@hotmail.com y en el celular 3214692160, para corroborar la suscripción del contrato de arrendamiento de fecha 15 de julio de 2023.

8. ANEXOS

8.1. Poder del apoderado judicial de los demandados conferido a Ana María Arciniegas González, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.513.932 expedida en Bogotá y tarjeta profesional No. 142642.

8.2 Poder conferido por LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS a DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA para la administración del inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C.

8.3 Poder conferido por LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS a la abogada DIANA MARCELA CASTAÑEDA BAQUERO para la entrega del inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C.

8.4 Contrato de arrendamiento suscrito entre DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA y DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ y DANIEL MAURICIO RUIZ MATAALLANA el 15 de julio de 2023.

8.5 Comprobantes de pago de los cánones de arrendamiento desde el 15 de julio al mes de diciembre de 2023, discriminados así:

8.5.1 Un pago por la suma del canon de arrendamiento del 15 al 30 de julio de 2023 por valor de UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS (\$1.582.000.00) M/cte., realizado el 15 de julio de 2023. Se adjunta recibo de pago.

8.5.2 Un pago por la suma del canon de arrendamiento del mes de agosto de 2023 discriminado así: un primer pago por la suma de SETECIENTO NOVENTA Y UN MIL PESOS (\$791.000.00) M/cte realizado el 25 de julio de 2023 y un segundo pago por la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS (\$2.383.000.00) M/cte, realizado el 1 de agosto de 2023, para un total de TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.174.000.00) M/cte. Se adjuntan comprobantes de pago.

8.5.3 Un pago por la suma del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2023 discriminado así: un primer pago por la suma de TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.084.000.00) M/cte., realizado el 6 de septiembre de 2023 y un segundo pago por la suma de SETENTA MIL PESOS (\$70.000.00) M/cte., realizado el 19 de septiembre de 2023, para un total de

TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.154.000.00) M/cte. Se adjuntan comprobantes de pago.

8.5.4 Un pago por la suma de canon de arrendamiento del mes de octubre de 2023 discriminado así: un primer pago por la suma de TRES MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$3.050.000.00) M/cte., realizado el 2 de octubre de 2023 y un segundo pago por la suma de CIENTO CATORCE MIL PESOS (\$114.000.00) M/cte., realizado el 4 octubre de 2023, para un total de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte. Se adjuntan comprobantes de pago.

8.5.5 Un pago por la suma del canon de arrendamiento de mes de noviembre de 2023 por un valor de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte., realizado el 28 de octubre de 2023. Se adjuntan comprobantes de pago.

8.5.6 Un pago por la suma del canon de arrendamiento de mes de diciembre de 2023 por un valor de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.164.000.00) M/cte., realizado el 27 de noviembre de 2023. Se adjuntan comprobantes de pago.

8.6 Propuesta para la compra del bien inmueble ubicado en la inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C. presentada por DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA a LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS

En constancia firman,



Ana María Arciniegas González

Cédula de ciudadanía No. 52.513.932 de Bogotá

TP No. 142642

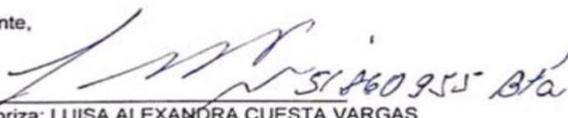
ANEXOS

1. Poder conferido por LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS a DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA para la administración del inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C.

LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS, mayor de edad, domiciliada en Ocala Florida, Estados Unidos, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.860.955 expedida en Bogotá D.C., manifiesto que por el presente documento confiero AUTORIZACIÓN a **DANIEL FRANCISCO GUZMÁN CUESTA** mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.018.411.095 de Bogotá D.C. para que en mi nombre y representación celebre los siguientes actos y contratos:

1. Firme el contrato de arrendamiento por el cual arriendo el siguiente bien inmueble: Apartamento ubicado en la AK 72 No. 128B 85 AP 603, de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20358117, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., código catastral No. AAA0230YTRU y el parqueadero ubicado en la AK 72 No. 128B 85 GJ 149 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N 20358073, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.
2. Mi autorizado podrá suscribir las pólizas de seguro de arrendamiento pactadas en el contrato de arrendamiento.
3. De la misma manera podrá representarme en los actos que se generen con los arrendatarios.
4. Mi autorizado está facultado para realizar las gestiones necesarias ante la administración del conjunto residencial CERROS DE SOTILEZA PH para asegurar el cumplimiento del contrato de arrendamiento que autorizo firmar.

Cordialmente,


Quien autoriza: LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS
C.C. No. 51.860.955

Acepto:


Autorizado: DANIEL FRANCISCO GUZMÁN CUESTA
C.C. No. 1.018.411.095

2. Poder conferido por LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS a la abogada DIANA MARCELA CASTAÑEDA BAQUERO para la entrega del inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C.

Florida, Estados Unidos, Abril 13 de 2023.

Señores
DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ.
ARRENDATARIA.
dianacatalinaa@hotmail.com
DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA.
COARRENDATARIO.
danirui7@hotmail.com
Bogotá.

Ref. OTORGAMIENTO PODER ESPECIAL.

Yo, **Luisa Alexandra Cuesta Vargas**, mayor de edad, con domicilio en Estados Unidos, identificada con la cédula de ciudadanía número **51.860.955** de Bogotá, manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente a **DIANA MARCELA CASTAÑEDA BAQUERO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número **52.008.468** de Bogotá, D.C. para que en mi nombre y representación pueda adelantar las siguientes gestiones respecto de un inmueble de mi propiedad localizado en Colombia en la ciudad de Bogotá, D.C., que se distingue con la Matricula Inmobiliaria No. 050N-20358117 y que se localiza en la Avenida Boyacá 128C-65 CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE SOTILEZA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 603 IV ETAPA Y EL GARAJE No. 149.

1º Gestionar la comunicación de preaviso a la **ARRENDATARIA Y AL COARRENDATARIO**, por correo electrónico y físico.

2º. Recibir el inmueble en mención, el día dieciséis (16) de julio a las once (11 .A.M), que por corresponder al día domingo, será susceptible de adelantarse el día sábado quince (15) de julio a las 11 P.M, buscando acatar en tal sentido las instrucciones que imparta la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE SOTILEZA PROPIEDAD HORIZONTAL**.

3°. Verificar el estado de los servicios públicos estén al día.

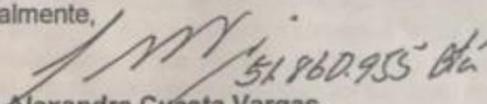
4°. Firmar y suscribir el acta de entrega, con las constancias del caso, dejando constancia del estado del inmueble y servicios públicos al día.

5°. Así como todas las gestiones, necesarias, y procedentes para cumplir con el mandato conferido.

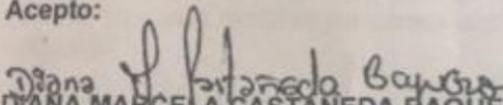
Mi apoderada cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, acudir a las instancias que judiciales que correspondan y en especial las de recibir, transigir, sustituir, asumir, renunciar, conciliar y transigir judicial y extrajudicialmente, así como para desistir, renunciar, reasumir, condonar, aceptar y recibir y demás facultades previstas en el artículo 77 del C.G.P y todas aquellas que tiendan al buen cumplimiento de su gestión.

A efectos de cumplir con el mandato referido, podrá realizar todos aquellos actos y diligencias absolutamente necesarios para el cumplimiento de su gestión. Pido a Ustedes prestar la mayor colaboración y adelantar con mi apoderada directamente toda comunicación telefónica, o por correo, para establecer los lineamientos requeridos, para terminar la relación contractual, en los mejores términos.

Cordialmente,


Luisa Alexandra Cuesta Vargas.
C.C. No. 51. 860.955 de Bogotá,
Correo: dralexvalen@gmail.com

Acepto:


DIANA MARCELA CASTANEDA BAQUERO.
C.C. 52.008.468 DE BOGOTA.
T.P. No. 91.947 del C.S. de la J.
correo: dianimarci@hotmail.com

3. Contrato de arrendamiento suscrito entre DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA y DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ y DANIEL MAURICIO RUIZ MATAALLANA el 15 de julio de 2023.

Bogotá D.C. 2023-07-15 Hora 11:40am
Carátula de contrato

ARRENDADOR(ES)

Nombre o Razón Social	Nit o Cédula
LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS	51.860.955
Administrador/Autorizado	Nit o Cédula
DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA	1.018.411.095
ARRENDATARIO(S)	
Nombre o Razón Social	Nit o Cédula
DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ	1.019.006.070
DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)	
Nombre o Razón Social	Nit o Cédula
DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA	1.015.400.356
INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	
DIRECCIÓN	AK 72 No. 128B 85 AP 603 Conjunto Residencial Cerros de Sotileza PH IV Etapa
NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	50N-20358117
CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	\$3.164.000—ADMINISTRACIÓN INCLUIDA
TOTAL MENSUAL A PAGAR	\$3.164.000 (Tres millones ciento sesenta y cuatro mil pesos)
FECHA DE INICIO	15 de julio 2023 11:40am
FECHA DE TERMINACIÓN	15 de enero 2024
VIGENCIA DEL CONTRATO	SEIS MESES

CLÁUSULAS

PRIMERA - OBJETO: Mediante la presente contrato EL (LOS) LOS ARRENDADOR(ES) concede(n) al(los) ARRENDATARIO(S) el goce el inmueble que idéntica en la caratula del presente contrato, obligandose este a pagar a aquel una renta de arrendamiento y a destinarlo exclusivamente para VIVIENDA URBANA, de el y sy familia.

SEGUNDA - CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO: El CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO será pagado por EL ARRENDATARIO a LOS ARRENDADOR(ES) dentro de los cinco (5) primeros días calendario del periodo de arrendamiento contratado, por medio de depósito bancario a la cuenta de ahorros No. 488437154203 del Banco Davivienda S.A. a nombre de el administrador el inmueble DANIEL FRANCISCO GUZMA CUESTA.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora o retardo en el pago del precio del canon mensual de arrendamiento, EL ARRENDATARIO(S) reconocerá y pagará los intereses de mora a la tasa máxima permitida por ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La mera tolerancia de EL ARRENDADOR(ES) en aceptar el pago del precio del canon de arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato

TERCERA - VIGENCIA: El término de duración de este contrato es de SEIS (6) MESES contados a partir de la fecha de inicio indicada en el encabezado.

CUARTA - PRÓRROGAS: Si a la fecha de vencimiento del término inicial del presente contrato o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra de su intención de darlo por terminado con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término del periodo de vigencia inicial.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de terminación anticipada o fuera del término legal de preaviso, por alguna de las partes, se deberán cancelar las indemnizaciones previstas en los artículos 23 y 24 de la ley 820 de 2003.

QUINTA - REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon se reajustará en el mes de enero de cada año sin interesar la fecha de celebración del contrato en un porcentaje equivalente al 100% del IPC decretado por el gobierno nacional para el año inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el respetivo reajuste del canon.

SEXTA - SERVICIOS PÚBLICOS: A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado a EL ARRENDATARIO(S) y hasta la fecha de su desocupación y entrega a total a satisfacción de EL ARRENDADOR(ES), serán a cargo de El ARRENDATARIO(S) el pago de la respectiva Facturación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica, gas natural y demás servicios públicos domiciliarios con que cuente el inmueble. Igualmente, si como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspendieren, retiran el contador, serán de cargo de EL ARRENDATARIO(S) el pago de los intereses de mora, sanciones, y los gastos que demande su reconexión.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicios públicos anotados, serán tramitadas directamente por EL ARRENDATARIO ante las respectivas empresas prestadoras del servicio. Cualquier otro

DÉCIMA CUARTA - INSPECCION DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO(S) permitirá en cualquier momento las visitas que EL ARRENDADOR o sus designados tengan que realizar para constatar el estado y conservación del inmueble arrendado. Dichas visitas deberán efectuarse previa comunicación a EL ARRENDATARIO(S)

DÉCIMA QUINTA - EXIGIBILIDAD Y MÉRITO EJECUTIVO: Las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de EL ARRENDATARIO(S) serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en el Códigos Civil, Código General del Proceso, Código de Comercio, y demás normas reglamentarias o complementarias. En caso de mora en sus obligaciones, EL ARRENDATARIO(S), reconocerá a EL ARRENDADOR(ES) intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, gastos de cobranza judicialen los cuales EL ARRENDADOR(ES) por su cuenta o por medio de terceros deba incurrir en procura del pago del saldo adeudado, sin perjuicio del cobro de la cláusula penal pactada por las partes. EL ARRENDADOR(ES) podrá cobrar ejecutivamente el valor de los Cánones de Arrendamiento adeudados, los intereses de mora, la pena pactada en este contrato, los servicios públicos dejados de pagar y la indemnización de perjuicios bastando la sola afirmación y la presentación de este contrato que para tal efecto prestará mérito ejecutivo para exigir dichas obligaciones. PARAGRAFO: Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá por medio de la jurisdicción ordinaria de Colombia.

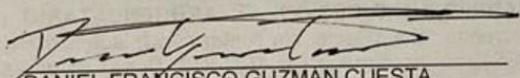
DÉCIMA SEXTA – SUPLETORIEDAD: Todo lo que no se encuentre regulado en el presente contrato, se regirá de conformidad a lo establecido en la ley 820 de 2003.

Las partes podrán consultar sus obligaciones, las causales que podrán invocar para dar por terminado el contrato, entre otros aspectos; en la ley 820 de 2003.

Para constancia se firma por las partes el 15 de JULIO de 2023 y declaramos que hemos recibido copia del presente contrato y su respectivo anexo.

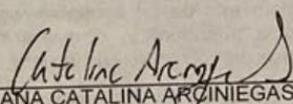
DECIMA SEPTIMA: No se permite la tenencia de mascotas dentro del inmueble.

EL ADMINISTRADOR/AUTORIZADO

Firma: 
Nombre: DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA
C.C. 1.018.411.095
Celular: 321 469 2160
Correo: danielguzmancito87@hotmail.com



EL ARRENDATARIO/AUTORIZADO

Firma: 
Nombre: DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ
C.C. 1.019.006.070
Celular: 314 4332088



servicio adicional o suntuario al que pretenda acceder EL ARRENDATARIO(S), deberá ser previamente consultado y autorizado por EL ARRENDADOR(ES). **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de acordarse la prestación de garantías o fianzas por parte EL ARRENDATARIO(S), a favor de las entidades prestadoras de los servicios públicos antes indicadas, con el fin de garantizar a cada una de ellas el pago de las Facturas correspondientes, tal pacto se hará constar en escrito separado, con el lleno de los requisitos exigidos para tal efecto.

SEPTIMA - OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Las partes cumplirán las obligaciones contenidas en este contrato, la Ley 820 de 2003, y las demás normas reglamentarias, especiales que la modifiquen, adicionen o complementen.

OCTAVA - RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO (S) declara que ha recibido a su total satisfacción el inmueble objeto de este contrato en la fecha indicada, en buen estado de servicio y presentación, que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá a EL ARRENDADOR(ES), el inmueble consta de lo establecido en el anexo No. 1 del presente contrato, que hace parte integral del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO(S) debe dar aviso AL ARRENDADOR(ES), de cualquier defecto normal del uso, mantenimiento preventivo o revisión que considere a su criterio deba tener el inmueble arrendado, con el fin de mantener el inmueble en condiciones adecuadas.

NOVENA - REQUERIMIENTOS: EL ARRENDATARIO(S) que suscribe este contrato, renuncia expresamente a los requerimientos previstos en la ley, especialmente a los contenidos en los artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora y a todo tipo de requerimiento previo para constituir su incumplimiento, así como al derecho de retención por cualquier causa.

DÉCIMA - CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de cualquiera de las partes constituirá en deudor de la otra parte en una suma equivalente a dos (2) cánones mensuales de arrendamiento, según el monto vigente al momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno.

DÉCIMA PRIMERA - SUBARRIENDO Y CESIÓN: EL ARRENDATARIO no está facultado para ceder o subarrendar el inmueble, sin contar con la autorización previa y escrita del ARRENDADOR(ES); de lo contrario EL ARRENDADOR(ES) podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble, lo anterior de conformidad al Art. 17 de la Ley 820 de 2003. Se aclara que la destinación del bien es única y exclusivamente para vivienda familiar.

DÉCIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribirse este contrato EL ARRENDATARIO(S), faculta expresamente a EL ARRENDADOR(ES) para ingresar al inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado y que la exposición al riesgo amenace la integridad física del bien o de sus vecinos.

DÉCIMA TERCERA - TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Las causales de terminación serán las contenidas en la Ley 820 de 2003, y las demás normas reglamentarias, especiales que la modifiquen, adicionen o complementen.

E-mail dianacatalinaa@hotmail.com

ANEXO NO.1

El apartamento se entrega en las siguientes condiciones:

I. Habitación principal:

- a. Tapete azul en buen estado
- b. Closet en buen estado.
- c. Techo y lámparas en buen estado.
- d. Puertas en madera en buen estado.

II. Baño habitación principal:

- a. Techo en buen estado
- b. Mesón para lavamanos en buen estado.
- c. Lavamanos en buen estado
- d. Sanitario marca Corona en buen estado, sin problemas de calidad.
- e. Espejo en buen estado.
- f. Grifería ducha y accesorios en buen estado.
- g. Tina en buen estado.
- h. Mueble para lavamanos en buen estado.
- i. Puerta en madera en buen estado.

III. Walking Closet

- a. Walking closet en madera en buen estado.

IV. Habitación Auxiliar 1 y 2:

- a. Techos y lámparas en buen estado.
- b. Closet en buen estado.
- c. Puertas de madera en buen estado.

V. Baño social:

- a. Techo en buen estado.
- b. Mesón para lavamanos en buen estado.
- c. Lavamanos en buen estado
- d. Mueble para lavamanos en buen estado

- e. Sanitario en buen estado, sin problemas de calidad.
- f. Espejo en buen estado.
- g. Puerta en madera en buen estado.

VI. Lavandería:

- a. Lavadero en buen estado.
- b. Techo en buen estado.

VII. Cocina:

- a. Estufa de empotrar marca Challenger en buen estado.
- b. Extractor color negro marca Challenger, en buen estado.
- c. Calentador de agua marca Challenger color blanco en buen estado.
- d. Cocina integral en madera, en buen estado.
- e. Horno Challenger en buen estado.
- f. Techo en buen estado.

VIII. Sala

- a. Mueble incrustado en buen estado.
- b. Chimenea en buen estado.
- c. Piso en madera en buen estado.

IX. Comedor y hall Principal:

- a. Techo y lámparas en buen estado.
- b. Piso en madera en buen estado.

X. Generales:

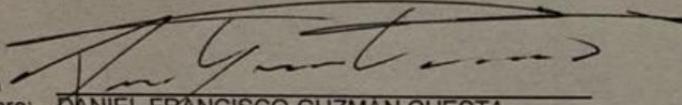
- a. Pisos en madera en áreas sociales en buen estado.
- b. Black Out y persianas en habitaciones y sala en buen estado.
- c. Tapete azul en sala, habitaciones y estudio en buen estado.

XI. Estudio:

- a. Tapete azul en buen estado
- b. Techos y muros en buen estado.

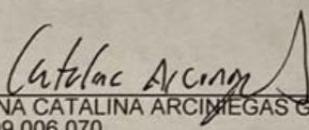
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA

EL ARRENDADOR

Firma 
Nombre: DANIEL FRANCISCO GUZMAN CUESTA
C.C. 1.018.411.095
Celular: 321 469 2160
Correo: danielguzmancito87@hotmail.com



EL ARRENDATARIO

Firma 
Nombre: DIANA CATALINA ARCIMEGAS GONZALEZ
C.C. 1.109.006.070
Celular: 314 4332088
E-mail: dianacatalinaa@hotmail.com



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

7
9:27 a. m.

4. Comprobantes de pago de los cánones de arrendamiento desde el 15 de julio al mes de diciembre de 2023

Pago cano de arrendamiento 15 al 30 de Julio de 2023

Recibo de pago

15 de julio de 2023

El Administrador autorizado, Daniel Francisco Guzmán Cuesta identificado con Cedula de ciudadanía No: 1.018.411.095 de la ciudad de Bogotá, recibe por concepto de canon de arrendamiento por parte de la arrendataria Diana Catalina Arciniegas Gonzalez identificada con cedula de ciudadanía No: 1.019.006.070 de la ciudad de Bogotá, el valor de 1.582.000 (Un millón quinientos ochenta y dos mil pesos) correspondiente al inmueble ubicado en la Carrera 72 # 128b - 65 bloque 4 apartamento 603.

Firma:
Recibe, administrador:
Daniel Francisco Guzman Cuesta
CC: 1.018.411.095 de la ciudad de Bogotá
Celular: 321 - 469 21 60

Firma
Pagador, arrendatario
Diana Catalina Arciniegas Gonzalez
CC: 1.019.006.070 de la ciudad de Bogotá
Celular: 314 - 433 20 88

Pago canon de arrendamiento agosto de 2023

#CoberturaCLA... 4G 7:36 p.m. 7%
DAVIVIENDA
DIANA CATALINA ARCINIEGAS
A otras cuentas Davivienda Resultado
Transferencia exitosa.
Cuenta origen
Ahorros
****8995
Cuenta destino
DANIEL FRA GUZMAN
Ahorro
****4203
Monto
\$791,000
Fecha y hora
15/07/2023, 7:36 p.m.
Número de aprobación
365590
9:28 a. m.

DIANA CATALINA ARCINIEGAS
A otras cuentas Davivienda Resultado
Transferencia exitosa.
Cuenta origen
Ahorros
****8995
Cuenta destino
DANIEL FRA GUZMAN
Ahorro
****4203
Monto
\$2,383,000
Fecha y hora
01/08/2023, 5:05 p.m.
Número de aprobación
51913
9:28 a. m.

Pago canon de arrendamiento septiembre de 2023



Pago canon de arrendamiento octubre de 2023



Pago canon de arrendamiento noviembre de 2023



Pago canon de arrendamiento diciembre de 2023



- Propuesta para la compra del bien inmueble ubicado en la inmueble localizado en la carrera 72 No. 128B 65, apartamento 603, garaje 149 en Bogotá D.C. presentada por DIANA CATALINA ARCINIEGAS GONZALEZ y DANIEL MAURICIO RUIZ MATALLANA a LUISA ALEXANDRA CUESTA VARGAS

Bogotá D.C.; 16 de julio de 2023

Señora: LUISA ALEXANDRA CUESTA

Ref. Propuesta de compra inmueble

Reciba un cordial saludo. De conformidad al preaviso al contrato de arrendamiento de vivienda urbana de fecha 13 de abril de 2023, en el cual se menciona la posibilidad de solidificar, definir y formalizar propuesta de compra sobre el inmueble ubicado en la Avenida Boyacá No. 128C – 65, conjunto residencial Cerros de Sotileza, apto 603, garaje 149.

Me permito hacer uso de prerrogativa y mencionar que estoy interesada para realizar la compra del inmueble para el mes de octubre de 2023, para proceder con la compra del citada inmueble me permito presentar la siguiente propuesta económica: Entregar 30.000.000 millones de pesos (TREINTA MILLONES DE PESOS) constituidos como unas arras que harán parte del valor integral de la compra, los cuales serán entregados en el momento en que Ud. acepte esta propuesta consignados a su cuenta bancaria al 30 de julio del 2023, y se iniciara el proceso bancario para la solicitud del dinero restante entregándose en el mes de octubre 120.000.000 millones de pesos (CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS) incluidos dentro la promesa que compra y el saldo correspondiente por un valor de 500.000.000 millones de pesos (QUINIENTOS MILLONES DE PESOS) para completar la venta serán desembolsados una vez lo autorice el banco.

Agradezco su atención y solicitud la cual hacemos mi esposo y yo iluminados por el inmaculado corazón de María.

Quedamos a la espera de su positiva respuesta confiados que Dios no ilumine para salir adelante.



Diana Catalina Arciniegas

C.C: 1019006070 Celular:3144332088

Correo: dianacatalinaa@hotmail.com

Bogotá, 25 de noviembre de 2023

Señora Jueza de pequeñas causas y competencia múltiple de Bogotá.

PODER ESPECIAL

Diana Catalina Arciniegas Gonzalez, identificada con cédula de ciudadanía número 1.019.006.070 de la ciudad de Bogotá, mujer mayor de edad con domicilio en la ciudad de Bogotá en la Carrera 72 # 128 B - 65 y Daniel Mauricio Ruiz Matallana identificado con cédula de ciudadanía número 1.015.400.356 de la ciudad de Bogotá hombre mayor de edad con domicilio en la ciudad de Bogotá en la Carrera 72 # 128 B - 65, otorgamos poder amplio y suficiente a la doctora Ana María Arciniegas González, identificada con cédula de ciudadanía número 52.513.932 de la ciudad de Bogotá. Abogada con tarjeta profesional número 142642 del Consejo superior de la Judicatura para actuar en nuestro nombre y representación dentro del proceso de la restitución del inmueble desde el inicio hasta el final demandado por la señora Luisa Alexandra Cuesta Vargas con domicilio y residencia en Estados Unidos identificada con cédula de ciudadanía número 51.860.955 de Girardot representada por su abogada, Diana Marcela Castañeda identificada con cédula de ciudadanía número 52.008.468 de Bogotá, tarjeta profesional No. 91.947, con domicilio en la ciudad, Bogotá

Nuestra apoderada queda plenamente facultada para adelantar el proceso de demanda, recibir, solicitar, retirar, aportar, transigir, sustituir, conciliar y todo aquello que tenga relación con el proceso de la referencia.

Igualmente el precedente poder se mantendrá en firme hasta agotar todas las actuaciones del proceso.

Sirva señor juez, reconocerle personería jurídica en los términos y para los fines señalados de usted con el debido respeto.

Cordialmente.



Diana Catalina Arciniegas González.
CC: 1.019.006.070 de Bogotá



Daniel Mauricio Ruiz Matallana.
CC: 1.015.400.356 de Bogotá



Acepto:
Ana María Arciniegas.
CC 52.513.932 de Bogotá.
TP #: 142642 CSJ