

Recurso de reposición auto que libra mandamiento de pago. Rad.
05861408900120230002300.

jorge enrique posada valencia <jorgeposadaabogado@hotmail.es>

Jue 16/03/2023 16:02

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Venecia
<j01prmunicipalvenec@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: juridicoafiansa@gmail.com <juridicoafiansa@gmail.com>;radicacionafiansabogota
<radicacionafiansabogota@gmail.com>

Cordial saludo, dentro del término legal, interpongo recurso de reposición contra el auto que libro mandamiento de pago. dentro del radicado de la referencia.

Muchas gracias.



Sobre Nosotros

About Us

Abogado Universidad de Medellín.
Especialista en Responsabilidad Civil, Seguros y Derecho
Médico.

Especialista Derecho Procesal Penal.
Defensor Público-Defensoría del Pueblo Colombia.

¿Por qué Trabajar con Nosotros?

¿Why Work With Us ?

Nuestra firma de Abogados y Consultores, cuenta con diferentes especialidades, entre ellas: derecho civil, penal, familia, comercial, administrativo, tributario, entre otras.

- Profesionales Bilingües.
- Nuestro equipo está conformado con peritos expertos en diferentes disciplinas del conocimiento.
- Tenemos cobertura en todo el País.

Nuestra Sede

Carrera 49 N.º 52-170 Oficina 1308 Edificio los Cambulos

PBX: 4444043

Cel: 321-640-83-83

Medellín Colombia

Señor(a),

JUEZ(A) PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD DE VENECIA ANT.

E. S. D.

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO No. 139 del día 7 de marzo de 2023.

DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER.

DEMANDADO: JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA.

RADICADO: 05861408900120230002300.

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.759.257 de Medellín (Ant) y portador de Tarjeta Profesional de No. 168.140 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre propio, con el debido respeto a la judicatura, dentro del término legal, me permito interponer recurso de reposición contra auto interlocutorio que libra mandamiento de pago No. 139 del día 7 de marzo de 2023, en los siguientes términos:

Este respetado despacho, libró mandamiento de pago en mi contra por el valor de \$ 3.691.008, valor estipulado en la cláusula penal dentro del contrato de arrendamiento celebrado entre el suscrito en calidad de arrendatario y SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER antes ÁREA DIEZ TIENDA INMOBILIARIA SABANETA S.A.S. como arrendadora.

Sin embargo, manifiesto de manera categórica, no compartir el hecho de haber librado mandamiento de pago, en el entendido que, cuando se pretende hacer efectiva la cláusula penal, se debe hacer por medio del proceso declarativo, que en efecto verifique objetivamente la ocurrencia de tal situación.

Es decir que sólo **puede ser cobrada por el proceso declarativo, toda vez que se requiere primero tener certeza sobre el incumplimiento del contrato.**

Ello por tratarse de una obligación accesoria al contrato principal y sometida a condición, requiere que el deudor sea constituido en mora, toda vez que al momento de pactarse la cláusula penal no se sabe si el deudor habrá de cumplir o no la obligación principal en la forma y tiempo.

Por lo que es necesario Señora Juez, precisamente que se acredite en el proceso debido, que en realidad el suscrito, incumple el contrato para que una vez declarado el incumplimiento, el demandante proceda a buscar

por medio del proceso ejecutivo, el cobro de la cláusula penal, precisamente porque el presunto incumplimiento ya fue debatido y el deudor, que en este caso presuntamente soy yo, fui vencido en el juicio civil al no lograr acreditar la circunstancia de haber cumplido el precitado contrato en sus obligaciones principales.

Pretender ejecutarse en este momento, por el cobro de una cláusula penal inserta en el contrato como obligación accesorio, determinada como aquella tasación anticipada ante un incumplimiento de las obligaciones principales del contrato, las cuales la misma parte demandante no alega, vulnera de manera flagrante mi derecho a la defensa. Pues no tengo la manera de demostrar que en efecto el contrato ha sido lealmente respetado y que solo por un error cometido por el mismo demandante al hacer la respectiva cesión del contrato, sin la debida notificación y con el envío a mi correo personal, de facturas electrónicas para el cobro del canon de los meses de noviembre No. 2367548 y diciembre del año 2022 No. 2391691, sin el cumplimiento de los requisitos esenciales (dirección inexistente del local comercial).

Documentos que fueron rechazados por el suscrito para su debida corrección. Y que luego de ser anulados por la misma parte demandante se procedió a elaborar unas nuevas facturas con fecha de pago del 27 de diciembre de 2022 No. 2395649 y No. 2395648 al 01 de enero de 2023 y las mismas fueron canceladas el día 28 de diciembre, por lo que siempre he argumentado al demandante, ¿De qué incumplimiento se habla?, cuando solo ejercí el derecho que como cliente me asiste de solicitar la corrección del documento que me vincula como obligado en el negocio jurídico. Artículo 774 inc 2 del numeral 3° Código de comercio.

Incluso se presentó el debido requerimiento para que se hiciera tal corrección, el cual nunca fue debidamente contestado, solo se han realizado gestiones de acoso y presión indebida para que acceda a un pago que es completamente injustificado, entendiendo que se está haciendo un uso indebido de una posición dominante en el mercado, la cual como cliente no estoy dispuesto a aceptar.

Por lo que Señor(a) Juez, acceder a la ejecución, sin la demostración de incumplimiento de las obligaciones principales del contrato implica entonces, darle un alcance a una apreciación subjetiva del acreedor, que no cumple con las características de las negaciones indefinidas en las obligaciones principales, en las cuales no se requiere prueba del acreedor, sino que la carga de la prueba corresponde al deudor en demostrar que aquellas negaciones indefinidas no son ciertas.

Es decir, diferente fuera que el demandante estuviera argumentando el no pago de los cánones, de los servicios públicos o aquellas obligaciones

inherentes al contrato, mientras que la cláusula penal no lo es y solo puede ser activada y perseguida, una vez demostrado el incumplimiento en proceso declarativo. En cuyo caso el título para el cobro no es ya el contrato de arrendamiento sino la sentencia que declara el incumplimiento y el contrato solo probará la cuantía de la sanción.

El Consejo de Estado en Sentencia 18410 de febrero 22 de 2001 sostiene esta postura al indicar que:

*“La cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, **su exigibilidad se encuentra condicionada a la existencia de una situación de incumplimiento generada por cualquiera de ellas; de allí que la condena al pago de dicha sanción surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de incumplimiento; luego, debiendo perseguirse el pago de la cláusula penal a través del proceso declarativo correspondiente, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente”**.*

(Negrilla fuera del texto original).

Se reitera su señoría como la jurisprudencia me apoya en mi apreciación y ha sentado las bases propias para el cobro de la referida cláusula, es decir que, para hacerla efectiva, se debe acudir al proceso declarativo con el fin de que se pueda probar judicialmente el incumplimiento de una de las partes, condición que resulta ser obligatoria para hacer efectiva la sanción.

En esa misma vía, la sala de consulta y servicio civil del Consejo de Estado del 25 de mayo de 2006, radicación 1748 confirma lo anteriormente expuesto:

*“en la medida en que el contrato reúna las condiciones para servir de título ejecutivo, las obligaciones que allí se encuentran pueden ser ejecutadas por el juez; **pero si no tiene esta fuerza, entonces el acreedor cumplido debe proceder a instaurar un proceso judicial de conocimiento, para que el juez proceda a efectuar las declaraciones y condenas que se deriven del contrato y del incumplimiento”**.*

(Negrilla fuera del texto original).

Por su parte, el Tribunal Superior De Pereira, en su Sala de Decisión Civil Familia M.P. Edder Jimmy Sánchez Calambás, de fecha 16 de marzo de 2016, radicado No. 66681310300120140026101 resalta:

(...) la indemnización de perjuicios no puede cobrarse como pretensión principal dentro de un proceso ejecutivo, pues el juez(a) tendría que

proferir una condena en el auto de mandamiento ejecutivo en tal sentido y ello procesalmente no es aceptable desde ningún punto de vista, puesto que sería necesario que haga una valoración probatoria, lo cual es una actividad judicial ajena por completo al proceso ejecutivo y más particularmente al auto de mandamiento de pago. En consecuencia, si el actor lo que reclama es la indemnización de perjuicios deberá acudir, previamente, al proceso declarativo, por lo que mientras no se reconozca en una sentencia, esta cláusula penal no será ni clara ni exigible."

(Negrilla fuera del texto original).

FALTA DE REQUISITOS ESENCIALES DEL TITULO VALOR

Finalmente, con respecto al contenido y redacción de la pluri mencionada cláusula penal, en el entendido que solo aquellos títulos que contienen una obligación clara, expresa y exigible, tienen la capacidad de ser presentados para ser ejecutados en los procesos de esta naturaleza; se tiene que de la lectura de la redacción de la misma existe ambigüedad en la clase de obligaciones que la misma garantiza, y si Ella, es compensatoria o moratoria.

Por lo que ante esta situación también es en otro proceso de diferente naturaleza donde se debe determinar precisamente cuales son las obligaciones que se amparan, si obligaciones principales o accesorias; si es el pago del canon como obligación principal, de los servicios públicos, de plazo pactado para el arrendamiento del local e incluso de la destinación del local, situaciones todas que llevarían a un debate diverso en cada uno de los aspectos. Pues la cláusula penal nada dice al respecto.

Situaciones completamente ajenas al proceso ejecutivo; así las cosas, dicha cláusula no tiene fuerza para que se pueda ejecutar, ya que no es una obligación, clara, expresa y exigible, emitiéndose así los requisitos establecidos por el artículo 422 del C.G.P.

A pesar de que la clausula SEXTA del contrato, documento que de ninguna manera implica una aceptación voluntaria del contenido pues este fue elaborado directamente por la agencia, sin el espacio para discutir cuales clausulas efectivamente vulneraban mis intereses, convirtiéndose en un contrato de adhesión; lo cierto es que dicha clausula consagra una serie de renuncia que no solo vulneran mis derechos al debido proceso y a la defensa, puesto que se estipuló por parte de la agencia la renuncia de mi parte a los requerimientos privados y a la constitución en mora, no se establece, se reitera que tipo de mora y de cuales obligaciones se me puede constituir.

Situaciones que deben tenerse en cuenta a la hora de ponderarse la viabilidad del cobro por vía ejecutiva de la cláusula penal, pues dependiendo de su naturaleza compensatoria o moratoria, sólo resulta exigible una de ellas, junto a la obligación principal, si de manera expresa así se ha convenido. Situación que en el contrato presentado no se da, además de tenerse en cuenta que si se interpreta que la obligación principal del contrato es el pago del canon, estos han sido cancelados cumplidamente, situación que se prueba con los recibos aportados y con la misma manifestación de la parte demandante, quien solo pretende en este proceso el cobro de la clausula penal, que en definitiva no establece con la claridad necesaria para ser tenida con los requisitos del artículo 422 del C.G.P.

Por lo anterior, le solicito al señor juez, **REPONGA** el auto No. 139 que libró mandamiento de pago del día 7 de marzo de 2023 por el valor de \$ 3.691.008.

ANEXOS.

1. certificado de matrícula de persona natural.
2. Pago transacción # #120383512 fecha 28/12/2023.
3. Pago Transacción #121511180 fecha 06/01/2023.
4. Pago Transacción #126096474 fecha 06/02/2023.
5. Pago Transacción #130389586 fecha 06/03/2023.
6. Factura noviembre de 2022 No. 2367548 (sin cumplimiento de requisitos).
7. Factura diciembre de 2022 No. 2391691 (sin cumplimiento de requisitos)
8. Nota Crédito de la factura electrónica de venta No. 2022120497.
9. Nota Crédito de la factura electrónica de venta No. 2022120498
10. Factura electrónica noviembre de 2022 No. 2395649 (cumple requisitos)
11. Factura electrónica diciembre de 2022 No. 2395648 (cumple requisitos)
12. Notificación Cambio Etapa De Cobro Contrato De Arrendamiento Valencia Posada.
13. Notificación de actualización estado solicitud PQS362922 CRM:0121342
14. respuesta a requerimiento.

Cordialmente.





📞 321 640 83 83

✉️ jorgeposadaabogado@hotmail.es

📍 Cra. 49 # 52-170 Oficina 1308
Medellín

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA

C.C No. 71.759.257

T.P No. 168.140 C.S. J.

ESPECIALISTA DERECHO PROCESAL PENAL.

ESPECIALISTA RESPONSABILIDAD CIVIL.



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: dlaUkklkWddpbcdc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE A LOS TELÉFONOS 576 61 69 Y 576 61 33 O DIRIGIRSE A LA SEDE CENTRO O POBLADO PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CAMARAMEDELLIN.COM.CO

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Nombre: POSADA VALENCIA JORGE ENRIQUE
 Identificación: CC 71759257
 NIT: N. 71759257-2
 Domicilio principal: VENECIA, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-739114-01
 Fecha de matrícula: 06 de Octubre de 2022
 Último año renovado: 2022
 Fecha de renovación: 06 de Octubre de 2022
 Grupo NIIF: 4 - GRUPO III. Microempresas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 51 # 50 Local 104
 Municipio: VENECIA, ANTIOQUIA, COLOMBIA
 Correo electrónico: jeposada44@gmail.com
 Teléfono comercial 1: 3216408383
 Teléfono comercial 2: 3003666474
 Teléfono comercial 3: No reportó
 Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 49 # 52 - 170 Oficina 1308
 Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
 Correo electrónico de notificación: jorgeposadaabogado@hotmail.es
 Teléfono para notificación 1: 3216408383
 Teléfono para notificación 2: 3003666474
 Teléfono para notificación 3: No reportó

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE PERSONA NATURAL

Fecha de expedición: 06/10/2022 - 1:44:42 PM

Recibo No.: 0023416989

Valor: \$3.200



**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: dlaUklkiWddpbcdc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

La persona natural POSADA VALENCIA JORGE ENRIQUE SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4711

Actividad secundaria código CIIU: 4729

Descripción de la actividad económica reportada en el Formulario del Registro Único Empresarial y Social -RUES-:

Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) o tabaco.

Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados

INFORMACIÓN FINANCIERA

El comerciante matriculado reportó la siguiente información financiera, la cual corresponde a la última renovación de la matrícula mercantil, así:

Estado de situación financiera

Activo corriente:	\$10,000,000.00
Activo no corriente:	\$0.00
Activo total:	\$10,000,000.00

Pasivo corriente:	\$0.00
Pasivo no corriente:	\$0.00
Pasivo total:	\$0.00
Patrimonio neto:	\$10,000,000.00
Pasivo más patrimonio:	\$10,000,000.00

Estado de resultados

Ingreso actividad ordinaria:	\$10,000,000.00
Otros ingresos:	\$0.00
Costo de ventas:	\$0.00
Gastos operacionales:	\$0.00
Otros gastos:	\$0.00



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: dlaUklkiWddpbcdc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Gastos por impuestos:	\$0.00
Utilidad operacional:	\$0.00
Utilidad neta:	No reporto
Resultado del periodo:	\$0.00

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona natural figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:	REMINISCENCIAS CAFE DE ORIGEN
Matrícula No.:	21-757741-02
Fecha de Matrícula:	06 de Octubre de 2022
Ultimo año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Carrera 51 # 50 Local 104
Municipio:	VENECIA, ANTIOQUIA, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO QUE

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE PERSONA NATURAL
Fecha de expedición: 06/10/2022 - 1:44:42 PM
Recibo No.: 0023416989



Valor: \$3.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: d1aUk1kiWddpbcdc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

TIENE MATRICULADOS EL COMERCIANTE EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$10,000,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4711

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la persona natural, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: d1aUk1kiWddpbcdc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

**SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS**

- Favoritos
 - Bandeja de entrada
 - Archive
 - Tu familia
 - Agregar favorito
- Carpetas
 - Bandeja de entrada
 - Correo no deseado
 - Borradores 1
 - Elementos enviados
 - Elementos eli... 397
 - Archivo
 - Notas
 - Archive
 - Historial de conver...
 - jeposada44@hotm...
 - MSN_Mail
 - POP
 - Crear carpeta nueva
- Grupos
 - Tu familia

X Cerrar **Transacción #120383512**
ACEPTADA en ePayco

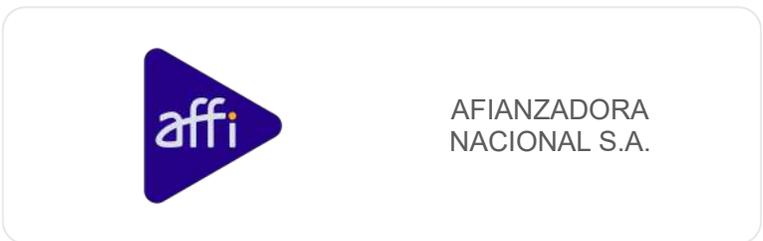
E ePayco <no-responder@pa...>
Para: Usted Mié 28/12/2022 4:46 PM



Hola, JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA

Ha realizado una transacción en **AFIANZADORA NACIONAL S.A.**

TRANSACCIÓN ACEPTADA
\$2,928,200.00 COP



Detalle de la transacción

Descripción	Pago en Línea en Afiansa



- Favoritos
 - Bandeja de entra... 3
 - Archive
 - Tu familia
 - Agregar favorito
- Carpetas
 - Bandeja de entr... 3
 - Correo no deseado
 - Borradores 1
 - Elementos enviados
 - Elementos eli... 395
 - Archivo
 - Notas
 - Archive
 - Historial de conver...
 - jeposada44@hotm...
 - MSN_Mail
 - POP
 - Crear carpeta nueva
- Grupos
 - Tu familia

Cerrar **Transacción #121511180**
PENDIENTE en ePayco

E ePayco <no-responder@pa> Para: Usted Vie 6/01/2023 10:45 AM



Hola, JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA

Ha realizado una transacción en **AFIANZADORA NACIONAL S.A.**

TRANSACCIÓN PENDIENTE
\$1,464,100.00 COP



AFIANZADORA NACIONAL S.A.

Detalle de la transacción

Descripción

Pago en Línea en Afiansa

- Favoritos
 - Bandeja de entr... 2
 - Archive
 - Tu familia
 - Agregar favorito
- Carpetas
 - Bandeja de entra... 2
 - Correo no deseado
 - Borradores
 - Elementos enviados
 - Elementos eli... 277
 - Archivo
 - Notas
 - Archive
 - Historial de conver...
 - jeposada44@hotm...
 - MSN_Mail
 - POP
 - Crear carpeta nueva
- Grupos
 - Tu familia
 - Nuevo grupo

Cerrar **Transacción #126096474 PENDIENTE en ePayco**

E ePayco <no-responder@payco.co> ← ↶ ↷ ...
 Para: Usted Lun 6/02/2023 3:54 PM



Hola, JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
 Ha realizado una transacción en **AFIANZADORA NACIONAL S.A.**

TRANSACCIÓN PENDIENTE
\$1,464,100.00 COP



AFIANZADORA NACIONAL S.A.

Detalle de la transacción

Descripción	Pago en Línea en Afiansa
Referencia ePayco	126096474
Referencia	1006759185/06-02-2023/15:53:30
Fecha y hora transacción	06/02/2023 03:54 PM
Medio de pago	PSE
Banco	BANCOLOMBIA
Estado	Pendiente
Subtotal	\$1,464,100.00 COP
IVA (Impuesto al Valor Agregado)	\$0.00 COP
ICO (Impuesto Nacional al Consumo)	\$0.00 COP
Total	\$1,464,100.00 COP
Nro Recibo	126096474167571689
Autorización / CUS	1903796059



Pago en Línea en Afianza

AFIANZADORA NACIONAL S.A.

\$1,464,100.00 COP



Aceptada



Fecha de Pago	18:18:02 2023-03-06
Ref. Comercio	...185/06-03-2023/18:15:28
Ref. ePayco	130389586
Método de pago	PSE - BANCOLOMBIA
Autorización / CUS	1955820459
Recibo	130389586167814468
Total	\$1,464,100.00 COP

Gracias, su compra se ha realizado con éxito y su orden ha sido procesada. Hemos enviado un mail de confirmación a jorgeposadaabogado@hotmail.es

Finalizar

Transacción #130389586 ACEPTADA en ePayco

ePayco <no-responder@payco.co>

Lun 6/03/2023 6:19 PM

Para: jorgeposadaabogado@hotmail.es <jorgeposadaabogado@hotmail.es>

Transacción procesada por:



Hola, JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA

Ha realizado una transacción en **AFIANZADORA NACIONAL S.A.**

TRANSACCIÓN ACEPTADA
\$1,464,100.00 COP



AFIANZADORA NACIONAL S.A.

Detalle de la transacción

Descripción	Pago en Línea en Afiansa
Referencia ePayco	130389586
Referencia	1006759185/06-03-2023/18:15:28
Fecha y hora transacción	06/03/2023 06:18 PM
Medio de pago	PSE
Banco	BANCOLOMBIA

Estado	Aceptada
Subtotal	\$1,464,100.00 COP
IVA (Impuesto al Valor Agregado)	\$0.00 COP
ICO (Impuesto Nacional al Consumo)	\$0.00 COP
Total	\$1,464,100.00 COP
Nro Recibo	130389586167814468
Autorización / CUS	1955820459

Para más información contáctese con **AFIANZADORA NACIONAL S.A.**



Teléfono: +57-3128163348
E-mail: financiero@afiansa.com
Web: AFIANSA.COM

¡Cree una cuenta **completamente gratis**, y comparta links de pago **efectivamente!**

Vender y recaudar con ePayco



¿No estaba realizando esta acción? [contáctenos](#)



ePayco la solución para el procesamiento de sus pagos, ¡Conozca más!



ePayco se encuentra certificado en la norma PCI DSS Nivel 1, por tal motivo sus datos se encuentran almacenados de forma segura por el más alto estándar de seguridad.

**SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.****Teléfonos:****NIT:** 805000082 **M.A.****E-mail:** contactenos@spagrupoinmobiliario.com**Ciudad:** Cali

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA

No. 2367548

SEÑORES: POSADA VALENCIA JORGE ENRIQUE	CC/NIT: 71759257	Fecha Factura Noviembre 10,2022	Fecha Vencimiento Noviembre 15, 2022
--	------------------	------------------------------------	---

DIRECCION: CL 50 50 13 L 104

Inmueble95129

Teléfono: 321 6408383 Ciudad: Venecia

Item	DESCRIPCION	MANDANTE	CC/NIT	Tipo Regimen	VALOR	IVA del 19%
1	Canon desde 1Nov2022 hasta 30Nov2022 CL 50 50 13 L 104	PARROQUIA SAN JOSE DE VENECIA	890980302	C	\$ 1,230,336	\$ 233,764

SON: UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS M/CTE...		SUBTOTAL:	\$ 1,230,336		
Retencion:	\$ 0	Retelva:	\$ 0	IVA del 19%:	\$ 233,764
Retelca:	\$ 0	Bomberil:	\$ 0	TOTAL:	\$ 1,464,100
Avisos:	\$ 0	FIRMA Y SELLO (RECIBIDO):			
IMPORTANTE: LA PRESENTE FACTURA SE ASIMILA EN SUS EFECTOS A LA LETRA DE CAMBIO (ARTICULO 774 DEL CODIGO DE COMERCIO)	IMPORTANTE: En consecuencia la falta de factura no exime al arrendatario del pago oportuno del canon de arrendamiento.				

Número de Autorización: 18764032032093 Vigencia: 2022-08-01 - 2023-08-01 Rango Autorizado: Desde 2290801 Rango Autorizado: Hasta 2572800

IVA RÉGIMEN COMÚN Actividad Económica 6201 Ica 9,66 x 1000

Hora de expedición : 10:42:22-05:00

Forma de pago : CONTADO - Tipo de pago: No especificado

Generado por software SIMI@ Tecnologia de Administracion Empresarial SAS Nit - 900019997

Proveedor tecnológico Cadena SA Nit - 890930534



CUFE: c839435970a93158748f2ba26935b243e311da342d2355ad986a5480e11ecf26ee5e3bef7f2260e5ff72bdd11fb0e2b9

**SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.****Teléfonos:****NIT:** 805000082 **M.A.****E-mail:** contactenos@spagrupoinmobiliario.com**Ciudad:** Cali

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA

No. 2391691

SEÑORES: POSADA VALENCIA JORGE ENRIQUE	CC/NIT: 71759257	Fecha Factura Diciembre 01,2022	Fecha Vencimiento Diciembre 06, 2022
--	------------------	------------------------------------	---

DIRECCION: CL 50 50 13 L 104 Inmueble95129 Teléfono: 321 6408383 Ciudad: Venecia

Item	DESCRIPCION	MANDANTE	CC/NIT	Tipo Regimen	VALOR	IVA del 19%
1	Canon desde 1Dic2022 hasta 31Dic2022 CL 50 50 13 L 104	PARROQUIA SAN JOSE DE VENECIA	890980302	C	\$ 1,230,336	\$ 233,764

SON: UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS M/CTE...		SUBTOTAL:	\$ 1,230,336		
Retencion:	\$ 0	Retelva:	\$ 0	IVA del 19%:	\$ 233,764
Retelca:	\$ 0	Bomberil:	\$ 0	TOTAL:	\$ 1,464,100
Avisos:	\$ 0	FIRMA Y SELLO (RECIBIDO):			
IMPORTANTE: LA PRESENTE FACTURA SE ASIMILA EN SUS EFECTOS A LA LETRA DE CAMBIO (ARTICULO 774 DEL CODIGO DE COMERCIO)	IMPORTANTE: En consecuencia la falta de factura no exime al arrendatario del pago oportuno del canon de arrendamiento.				

Número de Autorización: 18764032032093 Vigencia: 2022-08-01 - 2023-08-01 Rango Autorizado: Desde 2290801 Rango Autorizado: Hasta 2572800

IVA RÉGIMEN COMÚN Actividad Económica 6201 Ica 9,66 x 1000

Hora de expedición : 01:45:29-05:00

Forma de pago : CONTADO - Tipo de pago: No especificado

Generado por software SIMI@ Tecnologia de Administracion Empresarial SAS Nit - 900019997

Proveedor tecnológico Cadena SA Nit - 890930534



CUFE: b81b469b9a3da9c3dfa182741855f2d5c85101959b3b0609cc2e83da4b00a4dbd88651de8ecf6c969f73bebbbbae6c2ac

**SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.**

TEL:
Nit 805000082
E-mail: contactenos@spagrupoinmobiliario.com
Ciudad: Cali
www.spagrupoinmobiliario.com

Nota Crédito de la factura
electronica de venta

No. 2022120497

SEÑORES: POSADA VALENCIA JORGE ENRRIQUE
NIT: 71759257

FECHA DE NOTA CRÉDITO		
DIA	MES	AÑO
27	12	2022

DESCRIPCIÓN	Número Factura	Fecha Factura	Valor Total
Reversin de factura por error en direccin	2367548	2022-11-10	1,230,336.00
Estas retenciones corresponden a la factura original.			
Retencion:	0.00	IVA	233,764.00
Reteiva:	0.00	TOTAL	1,464,100.00
Reteica:	0.00		



No Factura electronica: No. 2367548

Fecha factura electronica: 2022-11-10

CUDE:1970b7a67b2907dbba0daa35f0db05061b835ddb9bc7dc9dc5feb8b717e21e768c8ef80a155228cfa27b97f0728a8088

QR:NumFac:2367548HorFac:00:00:00-00:00:00FecFac:2022-12-27000000NitFac:805000082DocAdq:71759257ValFac:1230336.00.00Vallva:233764.00.00Valo
trolm:0.00ValToIFac:1464100.00.00CUDE:1970b7a67b2907dbba0daa35f0db05061b835ddb9bc7dc9dc5feb8b717e21e768c8ef80a155228cfa27b97f0728a80
88

Generado por software SIMI® Tecnología de Administración Empresarial Limitada Tae Ltda Nit - 900019997

Proveedor tecnológico Cadena SA Nit - 890930534

805000082; SOCIEDAD PRIVADA DEL
ALQUILER S.A.S.; 2367548; 91; SOCIEDAD
PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.

C contactenos@spagrupoinmobiliario.com <noreply@simiinmobiliarias.com>

Para: Usted

Mar 27/12/2022 1:03 PM

 NotaCredito_3032367548.xml



Sr.(a): POSADA VALENCIA JORGE ENRIQUE

Nota crédito Factura: 2367548

[Ver Nota Crédito](#)

Cordialmente,

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.

[Todos los derechos Reservados Tecnología de Administración Empresarial LTDA.](#)

Esta dirección es solo para notificaciones, por favor no responda este correo.



SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.

TEL:
Nit 805000082
E-mail: contactenos@spagrupoinmobiliario.com
Ciudad: Cali
www.spagrupoinmobiliario.com

Nota Crédito de la factura
electronica de venta

No. 2022120498

SEÑORES: POSADA VALENCIA JORGE ENRRIQUE
NIT: 71759257

FECHA DE NOTA CRÉDITO		
DIA	MES	AÑO
27	12	2022

DESCRIPCIÓN	Número Factura	Fecha Factura	Valor Total
Reversin de factura por error en direccin	2391691	2022-12-01	1,230,336.00
Estas retenciones corresponden a la factura original.			
Retencion:	0.00	IVA	233,764.00
Reteiva:	0.00	TOTAL	1,464,100.00
Reteica:	0.00		

No Factura electronica: No. 2391691

Fecha factura electronica: 2022-12-01

CUDE:09e0b129c28442fcb14b3126a613108452b475405f0566cc9ad0403a59dd05e128398723e569411ba71866e42a31df44

QR:NumFac:2391691HorFac:00:00:00-00:00:00FecFac:2022-12-27000000NitFac:805000082DocAdq:71759257ValFac:1230336.00.00Vallva:233764.00.00Valo
trolm:0.00ValToIFac:1464100.00.00CUDE:09e0b129c28442fcb14b3126a613108452b475405f0566cc9ad0403a59dd05e128398723e569411ba71866e42a31d
f44

Generado por software SIMI® Tecnología de Administración Empresarial Limitada Tae Ltda Nit - 900019997

Proveedor tecnológico Cadena SA Nit - 890930534



**SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.****Teléfonos:****NIT:** 805000082 **M.A.****E-mail:** contactenos@spagrupoinmobiliario.com**Ciudad:** Cali

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA

No. 2395649

SEÑORES: POSADA VALENCIA JORGE ENRIQUE	CC/NIT: 71759257	Fecha Factura Diciembre 27,2022	Fecha Vencimiento Enero 01, 2023
--	------------------	------------------------------------	-------------------------------------

DIRECCION: CR 51 CON CALLE 50 LOCAL 104 Inmueble95129 Teléfono: 321 6408383 Ciudad: Venecia

Item	DESCRIPCION	MANDANTE	CC/NIT	Tipo Regimen	VALOR	IVA del 19%
1	Canon desde 1Dic2022 hasta 31Dic2022 CR 51 CON CALLE 50 LOCAL 104	PARROQUIA SAN JOSE DE VENECIA	890980302	C	\$ 1,230,336	\$ 233,764

SON: UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS M/CTE...		SUBTOTAL:	\$ 1,230,336		
Retencion:	\$ 0	Retelva:	\$ 0	IVA del 19%:	\$ 233,764
Retelca:	\$ 0	Bomberil:	\$ 0	TOTAL:	\$ 1,464,100
Avisos:	\$ 0	FIRMA Y SELLO (RECIBIDO):			
IMPORTANTE: LA PRESENTE FACTURA SE ASIMILA EN SUS EFECTOS A LA LETRA DE CAMBIO (ARTICULO 774 DEL CODIGO DE COMERCIO)	IMPORTANTE: En consecuencia la falta de factura no exime al arrendatario del pago oportuno del canon de arrendamiento.				

Número de Autorización: 18764032032093 Vigencia: 2022-08-01 - 2023-08-01 Rango Autorizado: Desde 2290801 Rango Autorizado: Hasta 2572800

IVA RÉGIMEN COMÚN Actividad Económica 6201 Ica 9,66 x 1000

Hora de expedición : 09:27:06-05:00

Forma de pago : CONTADO - Tipo de pago: No especificado

Generado por software SIMI® Tecnologia de Administracion Empresarial SAS Nit - 900019997

Proveedor tecnológico Cadena SA Nit - 890930534



CUFE: aa58f76e41eb73dccad7f4dcad66f8d49dc5c0b1ea0a422a749e2ef805361e6afe991b131ca3ac9e20d4163d4091dadd

**SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.****Teléfonos:****NIT:** 805000082 **M.A.****E-mail:** contactenos@spagrupoinmobiliario.com**Ciudad:** Cali

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA

No. 2395648

SEÑORES: POSADA VALENCIA JORGE ENRIQUE	CC/NIT: 71759257	Fecha Factura Diciembre 27,2022	Fecha Vencimiento Enero 01, 2023
--	------------------	------------------------------------	-------------------------------------

DIRECCION: CR 51 CON CALLE 50 LOCAL 104 Inmueble95129 Teléfono: 321 6408383 Ciudad: Venecia

Item	DESCRIPCION	MANDANTE	CC/NIT	Tipo Regimen	VALOR	IVA del 19%
1	Canon desde 1Nov2022 hasta 30Nov2022 CR 51 CON CALLE 50 LOCAL 104	PARROQUIA SAN JOSE DE VENECIA	890980302	C	\$ 1,230,336	\$ 233,764

SON: UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS M/CTE...		SUBTOTAL:	\$ 1,230,336		
Retencion:	\$ 0	Retelva:	\$ 0	IVA del 19%:	\$ 233,764
Retelca:	\$ 0	Bomberil:	\$ 0	TOTAL:	\$ 1,464,100
Avisos:	\$ 0	FIRMA Y SELLO (RECIBIDO):			
IMPORTANTE: LA PRESENTE FACTURA SE ASIMILA EN SUS EFECTOS A LA LETRA DE CAMBIO (ARTICULO 774 DEL CODIGO DE COMERCIO)	IMPORTANTE: En consecuencia la falta de factura no exime al arrendatario del pago oportuno del canon de arrendamiento.				

Número de Autorización: 18764032032093 Vigencia: 2022-08-01 - 2023-08-01 Rango Autorizado: Desde 2290801 Rango Autorizado: Hasta 2572800

IVA RÉGIMEN COMÚN Actividad Económica 6201 Ica 9,66 x 1000

Hora de expedición : 09:27:00-05:00

Forma de pago : CONTADO - Tipo de pago: No especificado

Generado por software SIMI® Tecnologia de Administracion Empresarial SAS Nit - 900019997

Proveedor tecnológico Cadena SA Nit - 890930534



CUFE: 0629a319400ec92cde32b603a6edd176da8ec3b5b09eaf00da87ba723212f5652c02a0469350f2afdfbfaab75c169a59

**NOTIFICACION CAMBIO ETAPA DE COBRO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
VALENCIA POSADA CC 71759257**

B Brayan Camilo Murillo
Urrutia <brayan.murillo@affi.net>

Para: Usted

Mar 31/01/2023 4:20 PM

 CARTA VALENCIA POSADA C...

Señor(a):
VALENCIA POSADA
71759257
CL 50 50 13 L 104
VIGÍA DEL FUERTE

ASUNTO: **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIA SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS
, INMUEBLE UBICADO EN LA CL 50 50 13 L 104**

Hemos evidenciado que a la fecha persiste la mora en la obligación citada en el asunto, a pesar de los múltiples requerimientos, mediante gestión escrita y telefónica, con el objetivo de definir con usted el pago, la normalización de la cuenta, no ha sido posible, por el contrario, no muestra voluntad de pago

El incumplimiento de la obligación, le ha ocasionado mayores costos y un desmejoramiento de su moralidad comercial, generado por el reporte en centrales de riesgo, a esto se le suma el traslado a una etapa de cobro más avanzada, en la que se hará efectiva el cien por ciento de la cláusula penal.

Lo invitamos a realizar su pago de manera **INMEDIATA** a través de www.afiansa.com pago PSE, oficinas del **BANCO DE BOGOTA** cuenta de ahorros **180701336** a nombre de Patrimonios Autónomos Credicorp, Corresponsales Bancarios del **BANCO DE BOGOTA convenio 2247** a nombre de Afianzadora Nacional S.A, por cualquier medio de pago debe indicar la referencia de pago No. **1006759185**

Para mayor información comunicarse con cualquiera de nuestras oficinas seguido de la opción 1.

**RECUERDE QUE EL ADECUADO MANEJO DE SUS OBLIGACIONES ES SU MEJOR REFERENCIA COMERCIAL
Y FINANCIERA**

Cordialmente,



Brayan Camilo Murillo Urrutia

Gestor de Cartera

E: brayan.murillo@affi.net

T: 602-4852500

E: 223

www.affi.net 

   @affilatam

Notificación de actualización estado solicitud PQS362922 CRM:0121342

Respondió el Lun 27/02/2023 12:00 PM.

S Sociedad Privada Del Alquiler #
Para: Usted

Mar 14/02/2023 5:19 PM

Señor (a) POSADA VALENCIA JORGE ENRRIQUE

REF: Notificación de actualización estado de solicitud

Nos permitimos informarle que su solicitud ha sido actualizada:

Ítem	Descripción
PQRS	PQS362922
Inmueble	95129
Dirección	CR 51 CON CALLE 50 LOCAL 104
Ciudad	
Tema	010402 INQUILINO REPORTADO A AFIANSA DORA ESTANDO AL DIA
Descripción de la Solicitud	De: jorge enrique posada valencia Enviado el: martes, 14 de febrero de 2023 1:39 p.m. Para: Contactenos Uribienes ; servicioalcliente@affi.net.co Asunto: Queja adjunto correo Mayerlys Escalante-Radicaciones
Tipo	Queja
Avances de la solución	----- 14/02/2023 5:19 p.m. Cordial saludo, Esperamos que se encuentre muy bien. Dando respuesta a su solicitud le informamos que en nuestro sistema no se evidencia ningún pago realizado como nos lo indica y es necesario que nos adjunte los

soportes de los pagos que menciona realizo el día 28 de diciembre, 03 de enero y 06 de febrero para dar tramite a su solicitud.

Cordialmente,

Uribienes.
Medellín.

Cordialmente,
Equipo SPA

Señor(a).

JENNIFER ECHEVERRY.

Asesora de cartera.

E. S. D.



JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.759.257 de Medellín y portador de la tarjeta profesional No 168.140 del Consejo Superior de la Judicatura actuando en nombre propio doy respuesta frente a la cuenta de cobro enviada a mi correo electrónico el día de hoy 19 de diciembre de los corrientes, por lo siguientes valores:

CONCEPTO	PERIODO	VALOR PAGAR
Recobro Cánon de arrendamiento	2022-11	1,464,100.00
Recobro Cánon de arrendamiento	2022-12	1,464,100.00
Gastos Administrativos		348,456.00
Sancion Moratoria		732,050.00
TOTAL A PAGAR		4,008,706

Tal como le informé en la comunicación telefónica, el motivo del no poder realizar los pagos del canon, consiste precisamente en los traumatismos generados a raíz del cambio de la arrendataria la cual era Área Diez, cesión que afectivamente me fue comunicada, sin embargo, se han presentado los siguientes inconvenientes:

1. En primer lugar, en el cambio de la forma de pago, pues veníamos consignando el valor del canon a la cuenta de le inmobiliaria y no se informó de ninguna manera que en este caso no se pagaba directamente a la nueva arrendataria sino a un operador que genera los cobros.
2. A pesar que el asunto anterior pareciera no revestir importancia o excusa para no haberse realizado los pagos, encuentro serias inconsistencias en la factura electrónica con respecto al lugar donde se encuentra ubicado el local, cuya dirección no corresponde ni con la física ni con la plasmada en el contrato de arrendamiento.
3. Como se puede verificar en la primera pagina del contrato, la cual se anexa, la dirección del local es la Carrera 51 con calle 50 local 104, misma que también se encuentra en la cámara de comercio del establecimiento de comercio, (ver certificado anexo).
4. Que de acuerdo al artículo 621 del código de comercio el cual se transcribe
“Artículo 621. Requisitos para los títulos valores
Además de lo dispuesto para cada título-valor en particular, los títulos-valores deberán llenar los requisitos siguientes:
 - 1) **La mención del derecho que en el título se incorpora**, y
 - 2) La firma de quién lo crea...” (Subrayado Propio).
5. A su vez, el artículo 772 del código de comercio, establece:
“ARTÍCULO 772. <FACTURA>. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1231 de 2008. El nuevo texto es el siguiente:> Factura es un título valor que el vendedor o prestador del servicio podrá librar y entregar o remitir al comprador o beneficiario del servicio.
No podrá librarse factura alguna que no corresponda a bienes entregados real y materialmente o a servicios efectivamente prestados en virtud de un contrato verbal o escrito... (Subrayado Propio).

6. Finalmente, el artículo 774 de la misma normativa establece:

“ARTÍCULO 774. REQUISITOS DE LA FACTURA. <Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 1231 de 2008. El nuevo texto es el siguiente:> La factura deberá reunir, además de los requisitos señalados en los artículos 621 del presente Código, y 617 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, los siguientes

1. La fecha de vencimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 673. En ausencia de mención expresa en la factura de la fecha de vencimiento, se entenderá que debe ser pagada dentro de los treinta días calendario siguientes a la emisión.
2. La fecha de recibo de la factura, con indicación del nombre, o identificación o firma de quien sea el encargado de recibirla según lo establecido en la presente ley.
3. El emisor vendedor o prestador del servicio, deberá dejar constancia en el original de la factura, del estado de pago del precio o remuneración y las condiciones del pago si fuere el caso. A la misma obligación están sujetos los terceros a quienes se haya transferido la factura.

No tendrá el carácter de título valor la factura que no cumpla con la totalidad de los requisitos legales señalados en el presente artículo. Sin embargo, la omisión de cualquiera de estos requisitos, no afectará la validez del negocio jurídico que dio origen a la factura.

En todo caso, todo comprador o beneficiario del servicio tiene derecho a exigir del vendedor o prestador del servicio la formación y entrega de una factura que corresponda al negocio causal con indicación del precio y de su pago total o de la parte que hubiere sido cancelada... (Subrayado Propio).

7. En este sentido encuentro, que las facturas electrónicas deben cumplir con los requisitos establecidos para su emisión, y en este caso, como pasara a verse, las facturas correspondientes al mes de noviembre y diciembre de 2022, indican la siguiente dirección CL 50 50 13 L 104, dirección que ni por asomo corresponde con la plasmada en el contrato de arrendamiento, salvo el número del local 104, (Carrera 51 con calle 50 local 104), pues la de la factura refiere a una calle en vez de carrera.
8. Teniendo en cuenta lo anterior y entendiendo que las 2 arrendatarias se encontraban en un tema de empalme, informé de manera personal a la señora Lucy Betancur, enlace autorizado por Área Diez, para que informara del inconveniente para realizar el pago de la factura, con las inconsistencias.
9. De la inmobiliaria Área Diez, respondieron vía WhatsApp a la Señora Lucy Betancur, lo siguiente:



10. Yo me comuniqué personalmente al número indicado sin hallar respuesta alguna frente al requerimiento.

11. No es capricho la decisión de no realizar el pago con la irregularidad sustancial de la factura electrónica, sino que de hacerlo, no podría hacer el cruce

establecimiento, pues al reportar el pago a la Dian del canon de arrendamiento para descontarlo del ingreso bruto, con el fin de sacar la utilidad que puede ser objeto de impuesto; Este, será rechazado de manera inmediata pues, no corresponde ni con la dirección del contrato ni con la matriculada en la cámara de comercio y no es un tema de poca monta, pues es uno de los gastos más significativos del negocio, por lo tanto es una carga que no puedo asumir, cuando la responsabilidad de aclarar la problemática es de la arrendadora.

12. Tampoco estoy dispuesto a cancelar gastos administrativos ni sanción moratoria, gastos que además casi superan el monto de un mes de canon, y son completamente injustificados, **pue solo hasta hoy**, se comunican conmigo, vía telefónica y a solicitud mía, se me envía un correo con la información necesaria para proceder a materializar mi reclamación.

13. En consecuencia, teniendo claridad, que, sin que se aclaren las circunstancias sustanciales en las correspondientes facturas, y como no estoy haciendo uso del derecho de rechazo consagrado en el artículo 173 del COCO, frente al arrendamiento de un local comercial, ubicado en la Carrera 51 con calle 50 local 104, del Municipio de Venecia Antioquia.

Me es imposible realizar el pago, porque no se puede cargar a una factura con semejante inconsistencia y de no encontrar solución a la misma, procederé a realizar los pagos a ordenes de un juzgado, con el fin de poder en efecto pagar cumplidamente con la obligación, con cargo al canon de arrendamiento de local en la dirección existente en el contrato.

Anexos: Para su conocimiento se anexan los siguientes documentos:

- Copia primera página de contrato de arrendamiento.
- Copia certificada de existencia y representación del establecimiento de comercio.
- Facturas electrónicas de los meses de noviembre y diciembre.

Agradezco su atención y espero pronta respuesta del presente con el fin de determinar la pronta resolución del asunto.



JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA.

C.C N° 71.759.257 de Medellín.

T.P. 168.140 del C.S.J.

Abogado Universidad de Medellín.

Especialista en Responsabilidad Civil Eafit.

Especialista Derecho Procesal Penal.