



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE BOGOTÁ**

CALLE 45 No. 13-16. PISO 3°.

Casa de Justicia de Chapinero

E-mail: [j33pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j33pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**CONSTANCIA**

**REF. PROCESO EJECUTIVO No. 11001-41-89-033-2019-00423-00 de INMOBILIARIA TORGALE LTDA NIT. 860.072.104-6 contra OLEGARIO VARGAS GUTIERREZ C.C. 11.254.637, LUIS EUSTORGIO CASAS CASAS C.C. 19.411.347, EDGAR SANCHEZ SOLER C.C. 52.751.963 y SANDRA BIVIANA MORATO LOPEZ C.C. 19.342.507.**

Se deja constancia para los fines legales a que haya lugar que el día de hoy nueve (09) de marzo del año dos mil veinte, se le hizo entrega al autorizado señor RAFAEL ERMESON BUITRAGO CORREDOR identificado con C.C. No. 1.030.546.407, de la apoderada de los aquí demandados LUIS EUSTORGIO CASAS CASAS C.C. 19.411.347, EDGAR SANCHEZ SOLER C.C. 52.751.963 y SANDRA BIVIANA MORATO LOPEZ C.C. 19.342.507, haciéndole entrega de tres (03) traslados de la reforma de la demanda, correspondientes a cada demandado de la referencia.

Quien recibe,

RAFAEL ERMESON BUITRAGO CORREDOR

C.C. 1.030.546.407.

Quien entrega,

ODALHY GIRALDO MORALES

ESCRIBIENTE

112



Fanny Ruth Martínez Cubillos  
Abogada  
Especializada en Derecho Administrativo

J 33374 04 LC  
11 MAR. 2020  
6 horas- actual  
04:08 am

113

**DOCTOR (A)**  
**JUEZ 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C.**  
**E. S. D.**

**REF. PROCESO.- EJECUTIVO**  
**RADICADO.- 2019-423**  
**DEMANDANTE.- INMOBILIARIA TORGALE LTDA.**  
**DEMANDADOS.- LUIS EUSTORGIO CASAS CASAS Y OTROS**

**FANNY RUTH MARTINEZ CUBILLOS** mayor de edad, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 39.527.939 de Bogotá D.C., Abogada titulada portadora de la Tarjeta Profesional N° 76.708 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada de los señores **LUIS EUSTORGIO CASAS CASAS, SANDRA BIVIANA MORATO LÓPEZ Y EDGAR SÁNCHEZ SOLER**, demandados dentro del asunto de la referencia, muy respetuosamente me dirijo ante Su Despacho estando dentro del término legal con el fin de **INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE QUEJA** contra el Auto de fecha 05 de Marzo de 2020 notificado por estado N° 022 del 06 de Marzo de 2020 mediante el cual se **ADMITIÓ LA REFORMA A LA DEMANDA Y SE LIBRÓ MANDAMIENTO DE PAGO** contra mis mandantes, lo que procedo a realizar de la siguiente manera:

#### **AL AUTO RECURRIDO.-**

**1.-** Su Despacho, mediante Auto de fecha 05 de Marzo de 2020 notificado por estado N° 022 del 06 de Marzo de 2020 **ADMITIÓ LA REFORMA A LA DEMANDA Y LIBRÓ MANDAMIENTO DE PAGO** contra mis mandantes, teniendo en cuenta lo solicitado por el apoderado de la demandante en las pretensiones de la *reforma de demanda* y teniendo como fundamento legal lo preceptuado por el Artículo 93 del Código General del Proceso que establece:

#### *Artículo 93. Corrección, aclaración y reforma de la demanda*

*El demandante podrá corregir, aclarar o reformar la demanda en cualquier momento, desde su presentación y hasta antes del señalamiento de la audiencia inicial.*

*La reforma de la demanda procede por una sola vez, conforme a las siguientes reglas:*

- 1. Solamente se considerará que existe reforma de la demanda cuando haya alteración de las partes en el proceso, o de las pretensiones o de **los hechos en que ellas se fundamenten, o se pidan o alleguen nuevas pruebas.***
- 2. No podrá sustituirse la totalidad de las personas demandantes o demandadas ni todas las pretensiones formuladas en la demanda, pero sí prescindir de algunas o **incluir nuevas.***
- 3. Para reformar la demanda es necesario presentarla debidamente integrada en un solo escrito.*



Fanny Ruth Martínez Cubillos  
Abogada  
Especializada en Derecho Administrativo

114

4. En caso de reforma posterior a la notificación del demandado, el auto que la admita se notificará por estado y en él se ordenará correr traslado al demandado o su apoderado por la mitad del término inicial, que correrá pasados tres (3) días desde la notificación. Si se incluyen nuevos demandados, a estos se les notificará personalmente y se les correrá traslado en la forma y por el término señalados para la demanda inicial.

5. Dentro del nuevo traslado el demandado podrá ejercitar las mismas facultades que durante el inicial.

(subrayado y negrilla fuera de texto)

2.- Sin embargo, el Despacho omite lo prescrito en la norma *Ibidem*, en lo atinente a la oportunidad de presentar reforma de la demanda, la cual procede **SOBRE HECHOS Y PRETENSIONES POSTERIORES A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA**, esto es, sobre hechos nuevos y no respecto a hechos ocurridos con anterioridad a la presentación de la demanda, los que por descuido y negligencia del apoderado de la actora no fueron incluidos en la demanda principal ni relacionados en Audiencia llevada a cabo el 05 de Febrero de 2020 ante Su Despacho, por tanto no es legal ni ajustado a derecho por parte de la demandante pretender subsanar tal negligencia mediante una acción judicial como lo es la *reforma a la demanda*. Estaríamos frente a una vulneración del derecho fundamental y constitucional del **DEBIDO PROCESO**, consagrado en el Artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

3.- En relación al Mandamiento de Pago librado por Su Despacho de fecha 05 de Marzo de 2020 en contra de los aquí demandados, es necesario hacer la aclaración respecto a lo señalado en el citado Auto, conforme a lo siguiente:

#### **1.- AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (fls. 3-5)**

**1.1.-** Por la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/Cte (\$2.728.693.00)** por concepto de capital de 4 cánones de arrendamiento vencidos y dejados de pagar correspondiente al periodo comprendido entre los meses de enero a abril de 2019

Frente a esta suma, es necesario aclarar y explicar al Despacho que **NO SE ESPECIFICA A QUÉ CLASE DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE REFIERE**, si es al de arrendamiento del apartamento o del local comercial, teniendo en cuenta que los dos contratos se encuentran debidamente individualizados y son totalmente diferentes en el precio, el término, el uso o destinación del inmueble y en sí del objeto, lo que per se lleva a confusión al Despacho. Además hay que tener en cuenta que mis mandantes han efectuado la **CANCELACIÓN** de los dineros ordenados en el Mandamiento de Pago expedido por el Despacho el 16 de Agosto de 2019 notificado por estado N° 72 del 20 de Agosto de 2019 obrante a folios 43, anverso y 44, por lo que mis mandantes han dado cumplimiento a:

**A.-** Al pago del canon de arrendamiento para vivienda urbana correspondiente al apartamento, del cual con el abono cancelaron tanto los cánones adeudados como la cláusula penal.

**B.-** Así mismo, conforme al Mandamiento de Pago indicado, se consignó los dineros correspondientes al contrato de arrendamiento de local comercial, respecto a los cánones de arrendamiento y a la cláusula penal decretado hasta el momento.



Fanny Ruth Martínez Cabillos  
Abogada  
Especializada en Derecho Administrativo

115

C.- Además mis mandantes realizaron la consignación de una suma de dinero extra, a manera de pago de costas, teniendo en cuenta las actividades procesales efectuadas por el demandante para impulsar el proceso.

De la consignación de estos dineros tiene conocimiento el apoderado de la actora, por cuanto a que en Audiencia celebrada el 05 de Febrero de 2020, fecha fijada por el Despacho para continuar con el secuestro del inmueble de propiedad del señor **LUIS CASAS CASAS**, y que estando en la Secretaría del Despacho abrió la Audiencia y se escuchó a las partes, se puso en conocimiento al apoderado de la actora que ya se habían efectuado los pagos correspondientes a lo decretado en el Mandamiento de Pago, por lo que se denota como acto de **MALA FE** la actuación desplegada en la *reforma de la demanda*, donde el demandante por intermedio de su apoderado no tiene en cuenta las consignaciones de pago efectuadas a la cuenta del Juzgado, a cargo del proceso, a nombre del demandante y que obran en el expediente y antes, por el contrario, agrega el cobro de unas sumas de dinero que supuestamente fueron causadas en ocasión a la tenencia del inmueble *apartamento* en cabeza de los aquí demandados, pasando por alto que las facturas allegadas por el actor son **POSTERIORES A LA ENTREGA DEL INMUEBLE AL ARRENDADOR**, lo que pone de manifiesto la **MALA FE** del apoderado de la demandante.

Se insiste en que la respectiva obligación, conforme al Mandamiento de Pago de fecha 16 de Agosto de 2019 proferida por Su Despacho notificada debidamente a mis mandantes, **YA SE ENCUENTRA TOTALMENTE CANCELADA**, de lo que constan los comprobantes de consignación realizados por el señor **LUIS EUSTORGIO CASAS CASAS** a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia, los que fueron allegados al expediente.

**1.2. Por la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento equivalente a la suma de DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS PESOS M/Cte (\$2.192.700,00)**

Respecto a esta suma, igualmente es necesario aclarar al Despacho que la misma **YA SE ENCUENTRA TOTALMENTE CANCELADA**, lo que se puede evidenciar mediante los comprobantes de consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia allegados al expediente, de conformidad a lo ordenado en el Mandamiento de Pago de la demanda principal.

**1.3. Por la suma de UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/Cte (\$1.173.646,00) por concepto del pago del servicio público de acueducto dejado de cancelar, visible a folios 94, 95 y 97 de las militantes.**

En relación a esta suma, téngase en cuenta que:

-La factura N° 01969286127 obrante a folio 94 **CORRESPONDE A UNA FECHA POSTERIOR A LA ENTREGA DEL APARTAMENTO POR PARTE DEL DEMANDADO SEÑOR OLEGARIO VARGAS**, la que se efectuó el 23 de Abril de 2019, por lo que no es ni comprensible ni ajustado a derecho pretender el pago de esa suma de dinero, máxime teniendo en cuenta que para las fechas tanto de la presentación de la demanda como de la contestación por parte del demandado señor **LUIS EUSTORGIO CASAS CASAS** e inclusive en Audiencia del 05 de Febrero del cursante año llevada a cabo en las instalaciones del Juzgado, el apoderado de la parte actora **NO INFORMÓ AL DESPACHO** que el inmueble materia del presente Mandamiento de Pago **YA HABÍA SIDO ENTREGADO REAL Y MATERIALMENTE AL ARRENDADOR DESDE EL 23 DE ABRIL DE 2019**, y en la referida



Fanny Ruth Martínez Cubillos

Abogada

Especializada en Derecho Administrativo

116

Audiencia tampoco informó ni solicitó el pago de supuestos servicios públicos, los que no acredita siquiera sumariamente que hayan sido ocasionados por los aquí demandados, limitándose a tratar de subsanar su descuido con una *reforma a la demanda*, pretendiendo de esta manera reclamar el pago de unos dineros no adeudados por los demandados, es decir, del **PAGO DE LO NO DEBIDO**, incurriendo con este actuar temerario y de mala fe en una **DESLEALTAD PROCESAL** por parte del apoderado de la actora, por lo que la factura referenciada **DEBE SER EXCLUIDA**.

-La constancia N° 21315759 obrante a folio 95 **NO ES UNA FACTURA**, sino una solicitud con fecha **POSTERIOR A LA ENTREGA DEL INMUEBLE AL ARRENDADOR**, por lo tanto **DEBE SER EXCLUIDA**.

-La factura N° 01969286127 obrante a folio 97 igualmente **CORRESPONDE A UNA FECHA POSTERIOR A LA ENTREGA DEL INMUEBLE** al arrendador, además que presenta *el mismo número de factura* que la que obra a folio 94, pero con fecha de pago diferente, y por una suma completamente distinta, lo que la hace sospechosa y por tanto **DEBE SER EXCLUIDA**.

**1.4. Por la suma de OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS M/Cte. (\$849.260.00) por concepto del pago del servicio público de aseo dejado de cancelar, visible a folios 96 y 98 de las militantes.**

Frente a las respectivas facturas, es necesario hacer ver al Despacho que ambas (obrantes a folios 96 y 98 de la reforma de demanda) presentan las siguientes inconsistencias:

- A.- Presentan EL MISMO NÚMERO DE FACTURA.**
- B.- Presentan EL MISMO PERIODO DE FACTURACIÓN**
- C.- Pese a lo anterior, presentan fecha y valor diferente de pago**
- D.- No corresponden a una factura de USO RESIDENCIAL sino a una UNIDAD COMERCIAL, lo que implica que NO CORRESPONDEN AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE MANDAMIENTO DE PAGO (APARTAMENTO)**

No determina ni discrimina el demandante a qué inmueble corresponden las citadas facturas, incongruencias pese a las cuales solicita el pago de dos sumas de dinero completamente distintas y que corresponden además a fechas en que ya el inmueble apartamento había sido entregado al arrendador, nuevamente incurriendo en la pretensión del **PAGO DE LO NO DEBIDO**, buscando con esto perjudicar económicamente a los aquí demandados por medio de cobros injustificados, abusivos, temerarios e improbados, que por tal razón **DEBEN SER EXCLUIDOS**.

## **2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (fls. 6-8)**

**2.1. Por la suma de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS M/Cte. (\$13.882.330.00) por concepto de capital de 10 cánones de arrendamiento vencidos y dejados de pagar correspondiente al periodo comprendido entre los meses de enero a octubre de 2019**

Este requerimiento es contrario a Derecho, toda vez que, como se indicó anteriormente, no se especifica a qué clase de contrato de arrendamiento se refiere el mandamiento de Pago, si del apartamento o del local comercial; además se ha probado mediante comprobantes de consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia y relacionados mediante memoriales allegados al expediente, se ha acreditado el pago de los cánones **ORDENADOS**



Fanny Ruth Martínez Cubillos

Abogada

Especializada en Derecho Administrativo

117

EN EL MANDAMIENTO DE PAGO DE LA DEMANDA PRINCIPAL, esto es, de los meses de **ENERO, FEBRERO Y MARZO DE 2019**, con lo que la obligación principal respecto al contrato de arrendamiento del local comercial ordenada en el Mandamiento de Pago de fecha 16 de Agosto de 2019 **SE ENCUENTRA TOTALMENTE CANCELADA**, por lo que tiene a mal el apoderado de la parte demandante en tratar de incluir mediante *reforma a la demanda* el cobro de sumas adicionales de dinero que no tuvo en cuenta en su debida oportunidad procesal, tratando así de subsanar su falta de cuidado respecto a la labor a él encomendada.

Teniendo en cuenta el Acta de Entrega del local comercial, efectuada el 28 de Octubre de 2019 y las consignaciones efectuadas de los cánones de arrendamiento del local comercial por mis mandantes de los meses de Enero, Febrero y Marzo de 2019, las sumas adeudadas corresponden a las siguientes:

MES ADEUDADO	VALOR
ABRIL 2019	\$1.388.233 <sup>00</sup>
MAYO 2019	\$1.388.233 <sup>00</sup>
JUNIO 2019	\$1.388.233 <sup>00</sup>
JULIO 2019	\$1.388.233 <sup>00</sup>
AGOSTO 2019	\$1.388.233 <sup>00</sup>
SEPTIEMBRE 2019	\$1.388.233 <sup>00</sup>
OCTUBRE 2019	\$1.388.233 <sup>00</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>\$9.717.631<sup>00</sup></b>

**TOTAL ADEUDADO: NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE (\$9.717.631<sup>00</sup>) POR CONCEPTO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO CAUSADOS DESDE ABRIL DE 2019 HASTA OCTUBRE DE 2019** y no la suma que, de manera desmedida y desconsiderada, pretende reclamar el apoderado de la demandante, quien tampoco tuvo en cuenta las sumas consignadas por el demandado señor **LUIS EUSTORGIO CASAS CASAS** mediante las cuales **PAGÓ LA TOTALIDAD DE LAS SUMAS DE DINERO EXIGIDAS EN EL MANDAMIENTO DE PAGO DE LA DEMANDA PRINCIPAL.**

**2.2. Por la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento equivalente a la suma de CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/Cte. (\$4.192.650,00)**

Respecto a esta suma, la misma **YA FUE CANCELADA EN SU TOTALIDAD** por el demandado señor **LUIS EUSTORGIO CASAS CASAS**, tal como se acredita mediante consignación hecha a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia, cuyo comprobante reposa en el expediente, por lo que no hay lugar a que se cobre la suma relacionada en este acápite, ni es conforme a derecho su exigencia, ya que se estaría cobrando dos veces el mismo ítem, lo que es contrario a la Norma.

**2.3. Por la suma de CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/Cte. (\$424.520,00) por concepto del pago del servicio público de acueducto y aseo dejado de cancelar, visible a folio 99 de las militantes.**

Nuevamente encontramos una inconsistencia del recibo allegado, habida cuenta que en esta Factura N° 35624190019 allegada al expediente, registra que es de **uso residencial**, es decir, corresponde al del apartamento (entregado al arrendador el 23 de Abril de 2019) y no al del local comercial, lo que hace pensar que el demandante pretende que se le pague una



Fanny Ruth Martínez Cubillos  
Abogada  
Especializada en Derecho Administrativo

118

suma de dinero que no se le adeuda, toda vez que la citada factura corresponde al periodo de facturación comprendido **DE AGOSTO 16 DE 2019 A OCTUBRE 15 DE 2019**, esto es, **POSTERIOR A LA ENTREGA DEL APARTAMENTO AL ARRENDADOR**, que se hizo el 23 de Abril de 2019.

Por lo tanto, mal pretende el demandante solicitar mediante una *reforma a la demanda* **EL COBRO INJUSTIFICADO DE SUMAS DE DINERO NO ADEUDADAS**, generando con esto un detrimento patrimonial a los aquí demandados.

Por las razones expuestas, muy respetuosamente me dirijo ante Su Despacho con el fin de presentar las siguientes:

### PRETENSIONES.-

- 1.- Se **REPONGA** el Auto de fecha 05 de Marzo de 2020 notificado por estado N° 22 del 06 de Marzo de la misma anualidad, por cuanto a que la obligación ordenada por Su Despacho mediante Mandamiento de Pago de fecha 16 de Agosto de 2019 notificado por estado N° 072 del 20 de Agosto de 2019 **YA SE ENCUENTRA TOTALMENTE CANCELADA**, y las demás sumas relacionadas en el Auto debatido **NO CORRESPONDEN A LA REALIDAD** conforme a lo indicado en el contenido de este memorial, habida cuenta que no se tuvo en cuenta las consignaciones efectuadas conforme a lo estipulado al primer mandamiento de pago de fecha 16 de Agosto de 2019.
- 2.- Se **TENGAN EN CUENTA** las consignaciones efectuadas por los demandados a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia.
- 3.- Se **EXCLUYAN** aquellas sumas que no se encuentren claramente determinadas, discriminadas, unificadas e identificadas, conforme a lo aquí manifestado.

Atentamente,

  
**FANNY RUTH MARTINEZ CUBILLOS**  
**C.C. No. 39.527.939 de Bogotá D.C.**  
**T.P. No. 76.708 del C.S. de la J**



Fanny Ruth Martínez Cubillos  
Abogada  
Especialista en Derecho Administrativo.

13 MAR. 2020  
4:15pm  
8 folios  
APP.

**DOCTOR (A)**  
**JUEZ 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C.**  
**E. S. D.**

**REF. PROCESO.- EJECUTIVO**  
**RADICADO.- 2019-423**  
**DEMANDANTE.- INMOBILIARIA TORGALE LTDA.**  
**DEMANDADOS.- LUIS EUSTORGIO CASAS CASAS Y OTROS**

**FANNY RUTH MARTINEZ CUBILLOS** mayor de edad, domiciliada y residiada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 39.527.939 de Bogotá, D.C., Abogada titulada portadora de la Tarjeta Profesional N° 76.708 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada de los señores **LUIS EUSTORGIO CASAS CASAS, SANDRA BIVIANA MORATO LÓPEZ Y EDGAR SÁNCHEZ SOLER** demandados dentro del asunto de la referencia, muy respetuosamente me dirijo ante Su Despacho estando dentro del término legal teniendo en cuenta el Auto expedido por Su Despacho de fecha 05 de Marzo de 2020 notificado por estado N° 22 del 06 de Marzo de 2020 mediante el cual se **ADMITIÓ LA REFORMA DE LA DEMANDA**, con el fin de **CONTESTAR REFORMA DE DEMANDA EJECUTIVA DE PRETENSIONES ACUMULADAS** cuyo título valor corresponde a dos contratos de arrendamiento de dos inmuebles (un local comercial y un apartamento de vivienda urbana), lo que hago de la siguiente manera:

**A LOS HECHOS.-**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA**

**AL HECHO PRIMERO.- ES PARCIALMENTE CIERTO.-** Toda vez que efectivamente las partes el día 27 de Agosto de 2014 suscribieron un Contrato de **ARRENDAMIENTO** del inmueble apartamento para vivienda urbana ubicado en la Carrera 27 B N° 63D-17 segundo piso de la Ciudad de Bogotá D.C., en los términos y condiciones establecidos en el mismo, realizándose la entrega del bien.

**AL HECHO SEGUNDO.- ES CIERTO.-** Ya que así quedó estipulado en el contrato y fue aceptado por los firmantes, respecto al canon de arrendamiento del apartamento para vivienda urbana

**AL HECHO TERCERO.- ES CIERTO.-** Este es el valor del último canon de arrendamiento del apartamento, correspondiente a la suma pactada inicialmente más el respectivo incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC); lo anterior debe tenerse en cuenta, ya que al momento de suscripción del contrato de marras, en el acápite de *aumento anual del canon* el arrendador de manera descuidada dispuso como tal "lo de ley", sin especificar si se refería al incremento anual del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, al Índice de Precios al Consumidor, al Índice de Inflación Anual o a cualquier otro medidor del aumento del costo de vida, por lo cual, luego de hacer cuentas, asume esta Defensa que se trata del IPC, por tratarse de un inmueble arrendado para vivienda urbana.

**AL HECHO CUARTO.- ES CIERTO.-** Toda vez que los demandados incumplieron con la obligación suscrita durante los meses de Enero, Febrero y Marzo de 2019, haciendo entrega



Fanny Ruth Martínez Cabellos

Abogada

Especialista en Derecho Administrativo.

del inmueble el 23 de Abril de 2019, conforme lo acredita el Acta de entrega de inmueble que acompaña a esta contestación.

Sin embargo, es necesario recordar que los cánones referenciados **YA FUERON CANCELADOS EN SU TOTALIDAD** por los demandados, por lo cual **NO DEBEN TENERSE EN CUENTA**, máxime cuando el pago total de la obligación relacionada en este ítem es de conocimiento del apoderado de la demandante incluso desde antes de la presentación de la *reforma de demanda*, y de lo cual se puede verificar con la revisión del expediente, donde reposan los comprobantes de consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia que acreditan el **PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN**.

**AL HECHO QUINTO.- ES CIERTO.-** Por quedar así pactado en la citada cláusula del contrato, aceptada por las partes, respecto a la cláusula penal obrante en el contrato de arrendamiento del apartamento para vivienda urbana.

### **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**

**AL HECHO SEXTO.- ES PARCIALMENTE CIERTO.-** Ya que las partes efectivamente suscribieron un Contrato de **ARRENDAMIENTO** del inmueble destinado para Local Comercial ubicado en la Carrera 27 B N° 63D-17 primer piso de la Ciudad de Bogotá D.C., en los términos y condiciones establecidos en el mismo, realizándose la entrega del bien.

**AL HECHO SÉPTIMO.- ES CIERTO.-** Toda vez que así quedó estipulado en el contrato de arrendamiento de local comercial y aceptado por las partes.

**AL HECHO OCTAVO.- ES CIERTO.-** teniendo en cuenta la suma inicialmente pactada con el respetivo incremento anual, igualmente acordado en el contrato de arrendamiento de local comercial.

**AL HECHO NOVENO.- ES PARCIALMENTE CIERTO.-** Toda vez que, aunque los demandados incumplieron con la obligación suscrita durante los meses de Enero, Febrero y Marzo de 2019, entregando el inmueble el 28 de Octubre de 2019, conforme al Acta suscrita entre **OLEGARIO VARGAS GUTIERREZ** en calidad de **ARRENDADOR** y **JOHN GOMEZ** en calidad de **COORDINADOR DE FINCA RAIZ de la INMOBILIARIA TORGALE LTDA**, no debe olvidarse que los demandados realizaron la **CANCELACIÓN** de los cánones correspondientes a los meses de Enero, Febrero y Marzo de 2019, conforme el Mandamiento de Pago de la demanda principal, de fecha 16 de Agosto de 2019, situación que es de pleno conocimiento del apoderado de la demandante inclusive desde antes de la presentación de su *reforma de demanda*, por lo que tiene a mal el memorialista en pretender el cobro de sumas de dinero que **YA FUERON CANCELADAS** por los demandados.

**AL HECHO DÉCIMO.- ES CIERTO.-** Por cuanto a que así quedó plasmado en el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito y aceptado por las partes en la cláusula referida.

**AL HECHO DÉCIMOPRIMERO.- ES PARCIALMENTE CIERTO.-** Por cuanto a que efectivamente se realizó la respectiva entrega del Apartamento para vivienda urbana el 23 de Abril del 2019 y el local comercial el 28 de Octubre de 2019 tal como consta en las actas allegadas al expediente. No obstante, téngase en cuenta que las referidas actas de entrega de los inmuebles fueron entregadas al Despacho **POR LOS DEMANDADOS** en la **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA PRINCIPAL**, esto es, con suficiente antelación a la presentación de la *reforma de demanda*, por cuanto a que el apoderado de la demandante



Fanny Ruth Martínez Cabillos  
Abogada  
Especialista en Derecho Administrativo.

**NO INFORMÓ** en la debida oportunidad procesal al Despacho que recibió de parte de los demandados el Apartamento para vivienda urbana el 23 de Abril del 2019 y el local comercial el 28 de Octubre de 2019, entrega que el demandante deliberadamente ocultó al Despacho inclusive durante la Audiencia llevada a cabo el 05 de Febrero de 2020, la que se decidió a revelar solamente hasta la presentación de su *reforma de demanda*, in

**AL HECHO DÉCIMOSEGUNDO.- NO ES CLARO EL HECHO.-** El libelista no relaciona, determina ni discrimina en su hecho si los recibos de servicios públicos que pretende reclamar corresponden a los del Apartamento o del local comercial, máxime si se tiene en cuenta que el inmueble Apartamento se entregó al arrendador el 23 de Abril de 2019, por tanto no puede el actor pretender el pago de servicios que no han sido causados por los demandados, en razón a la mencionada entrega de los inmuebles.

Respecto a las facturas allegadas a la *reforma de demanda*, correspondientes a los servicios públicos, es de notar que las mismas no sólo no están debidamente relacionadas, sino que además presentan fechas posteriores a la entrega de los inmuebles, por lo que no es legal ni ajustado a derecho pretender el cobro de dichas sumas de dinero.

**AL HECHO DÉCIMOTERCERO.- NO ES CIERTO.-** Ya que como se ha manifestado en el presente memorial y se ha acreditado con sendos comprobantes de Consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario a cargo del proceso de marras, **SE HA REALIZADO EL PAGO TOTAL** de las sumas ordenadas por Su Despacho en la demanda principal, situación que es de pleno conocimiento del apoderado de la actora, quien ha sido enterado del pago, el cual puede verificar con una lectura al expediente, por lo que tiene a mal el memorialista en manifestar una supuesta *mora*, cuando –insiste esta Defensa- se ha acreditado de manera suficiente el pago total de la obligación y el memorialista conoce este hecho, lo que denota claramente su proceder de **MALA FE**.

**AL HECHO DÉCIMOCUARTO.- ES CIERTO.-** Habida cuenta que así fue pactado y aceptado por las partes dentro del contrato.

**AL HECHO DÉCIMOQUINTO.- NO ME CONSTA.-** Por cuanto a que, aunque el demandante allegó **A LA DEMANDA PRINCIPAL** un Certificado de Existencia y Representación de Cámara y Comercio de la **INMOBILIARIA TORGALE LTDA.**, no consta en el traslado contrato, poder o documento alguno dónde se acredite la calidad de **ADMINISTRADOR** de los inmuebles por parte del demandante con facultad para presentar acciones judiciales, por lo cual me atengo a lo que llegue a probarse dentro del proceso.

**AL HECHO DÉCIMOSEXTO.- ES PARCIALMENTE CIERTO.-** en el sentido que, aunque en el contrato existe una serie de obligaciones claras, expresas y exigibles, en el Objeto del contrato los respectivos inmuebles no están debidamente determinados, identificados ni alinderados, quedando este espacio en blanco.

#### **A LAS PRETENSIONES.-**

**A LA PRETENSIÓN PRIMERA.- ME OPONGO.-** por cuanto a que los demandados ya han acreditado el pago de la referida suma, hecho mediante Consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia, que obra en el expediente.

**A LA PRETENSIÓN SEGUNDA.- ME OPONGO.-** Habida cuenta que los demandados ya han acreditado el pago de la referida suma, hecho mediante Consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia, que obra en el expediente.



Fanny Ruth Martínez Cabillos  
Abogada  
Especialista en Derecho Administrativo.

**A LA PRETENSIÓN TERCERA.- ME OPONGO.-** Toda vez que los demandados ya han acreditado el pago de la referida suma, hecho mediante Consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia, que obra en el expediente.

**A LA PRETENSIÓN CUARTA.- ME OPONGO.-** por cuanto a que como se ha manifestado en el presente escrito, al igual que en los diferentes memoriales allegados al expediente, se ha acreditado el pago de la obligación mediante consignaciones efectuadas a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario, por tanto no es ajustado a derecho pretender el cobro de sumas de dinero no adeudadas.

**A LA PRETENSIÓN QUINTO (Sic).- ME OPONGO.-** por cuanto a que los demandados ya han acreditado el pago de la referida suma por concepto de cláusula penal, hecho mediante Consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia, que obra en el expediente.

**A LA PRETENSIÓN SEXTA.- ME OPONGO.-** Toda vez que los demandados ya han acreditado el pago de la referida suma, hecho mediante Consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia, que obra en el expediente.

**A LA PRETENSIÓN SÉPTIMA.- ME OPONGO.-** Toda vez que los demandados ya han acreditado el pago de la referida suma, hecho mediante Consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia, que obra en el expediente

**A LA PRETENSIÓN OCTAVA.- ME OPONGO.-** Toda vez que los demandados ya han acreditado el pago de la referida suma, hecho mediante Consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia, que obra en el expediente.

**A LA PRETENSIÓN NOVENA.- ESTOY DE ACUERDO.-** por cuanto a que en efecto se adeuda la suma correspondiente al canon del mes de Abril de 2019, respecto al contrato de arrendamiento del local comercial.

**A LA PRETENSIÓN DÉCIMA.- ESTOY DE ACUERDO.-** por cuanto a que en efecto se adeuda la suma correspondiente al canon del mes de Mayo de 2019, respecto al contrato de arrendamiento del local comercial.

**A LA PRETENSIÓN DÉCIMA PRIMERA.- ESTOY DE ACUERDO.-** por cuanto a que en efecto se adeuda la suma correspondiente al canon del mes de Junio de 2019, respecto al contrato de arrendamiento del local comercial.

**A LA PRETENSIÓN DÉCIMA SEGUNDA.- ESTOY DE ACUERDO.-** por cuanto a que en efecto se adeuda la suma correspondiente al canon del mes de Julio de 2019, respecto al contrato de arrendamiento del local comercial.

**A LA PRETENSIÓN DÉCIMA TERCERA.- ESTOY DE ACUERDO.-** por cuanto a que en efecto se adeuda la suma correspondiente al canon del mes de Agosto de 2019, respecto al contrato de arrendamiento del local comercial.

**A LA PRETENSIÓN DÉCIMA CUARTA.- ESTOY DE ACUERDO.-** por cuanto a que en efecto se adeuda la suma correspondiente al canon del mes de Septiembre de 2019, respecto al contrato de arrendamiento del local comercial.



Fanny Ruth Martínez Cabillos  
Abogada  
Especialista en Derecho Administrativo.

**A LA PRETENSIÓN DÉCIMA QUINTA.- ESTOY DE ACUERDO.-** por cuanto a que en efecto se adeuda la suma correspondiente al canon proporcional de 28 días del mes de Octubre de 2019, respecto al contrato de arrendamiento del local comercial.

**A LA PRETENSIÓN DÉCIMA SEXTA.- ME OPONGO.-** por cuanto a que los demandados ya han acreditado el pago de la referida suma por concepto de cláusula penal, hecho mediante Consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia, que obra en el expediente.

**A LA PRETENSIÓN DÉCIMA SÉPTIMA.- ME OPONGO.-** Toda vez que la factura relacionada por el memorialista en la citada pretensión no está debidamente relacionada ni discriminada en los hechos de la demanda, además no hay claridad frente a cuál de los inmuebles corresponde dicho servicio, por lo que debe ser excluida.

**A LA PRETENSIÓN DÉCIMA OCTAVA.- ME OPONGO.-** Toda vez que la factura relacionada por el memorialista en la citada pretensión no está debidamente relacionada ni discriminada en los hechos de la demanda, y no hay claridad frente a cuál de los inmuebles corresponde dicho servicio, por lo que debe ser excluida.

**A LA PRETENSIÓN DECIMA NOVENA.- ME OPONGO.-** Toda vez que la factura relacionada por el memorialista en la citada pretensión no está debidamente relacionada ni discriminada en los hechos de la demanda, no hay claridad frente a cuál de los inmuebles corresponde dicho servicio, además tiene el mismo número de factura que aquella que procura reclamar el actor en la pretensión décima octava, lo que deja ver a todas luces que en sí busca cobrar dos veces la misma factura, lo que es contrario a Derecho, por tanto debe ser excluida.

**A LA PRETENSIÓN VIGECIMA (Sic).- ME OPONGO.-** Toda vez que la factura relacionada por el memorialista en la citada pretensión no está debidamente relacionada ni discriminada en los hechos de la demanda, no hay claridad frente a cuál de los inmuebles corresponde dicho servicio, además tiene el mismo número de factura que aquella que procura reclamar el actor en la pretensión décima octava, lo que pone de manifiesto la intención del actor de pretender cobrar dos veces la misma factura, situación igualmente contraria a Derecho, por lo que este cobro debe ser excluido

**A LA PRETENSIÓN VIGECIMA (Sic) PRIMERA.- ME OPONGO.-** Toda vez que la factura relacionada en la pretensión de marras y obrante a folio 99 **CORRESPONDE A USO RESIDENCIAL** y no como maliciosamente manifiesta el memorialista, esto es, **DEL LOCAL COMERCIAL**, por tanto la citada factura del servicio público de acueducto corresponde **AL APARTAMENTO** (entregado el 23 de Abril de 2019) **Y NO AL LOCAL COMERCIAL**, de lo que se puede colegir que el acto pretende el cobro de una suma de dinero **NO ADEUDADA** por los demandados, por lo que este cobro debe ser excluido.

**A LA PRETENSIÓN VIGECIMA (Sic) SEGUNDA.- ME OPONGO.-** por cuanto a que ya se realizó el pago de costas y gastos por parte de los demandados, tao como se puede verificar con una lectura al expediente, en el que reposa sendo comprobante de consignación a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia por concepto de *pago de costas*



Fanny Ruth Martínez Cabillos  
Abogada  
Especialista en Derecho Administrativo.

## A LAS PRUEBAS.-

Me **OPONGO** y solicito que **SE EXCLUYAN Y NO SE TENGAN EN CUENTA** las siguientes aportadas por el demandante.-

**-FACTURAS DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO N° 01969286107** obrantes a folios 94 y 97, por cuanto a que, pese a que ostentan valores y fechas límite de pago diferentes, presentan igual número de facturación y su fecha es posterior a la entrega del inmueble, por lo que pierden credibilidad, luego **DEBEN SER EXCLUIDAS.**

**-FACTURAS DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO N° 16494862** obrantes a folios 96 y 98, por presentar las siguientes inconsistencias:

- A.-** Presentan **EL MISMO NÚMERO DE FACTURA.**
- B.-** Presentan **EL MISMO PERIODO DE FACTURACIÓN**
- C.-** Pese a lo anterior, presentan fecha y valor diferente de pago
- D.-** No corresponden a una factura de **USO RESIDENCIAL** sino a una **UNIDAD COMERCIAL**, lo que implica que **NO CORRESPONDEN AL INMUEBLE MATERIA DEL MANDAMIENTO DE PAGO RESPECTO AL APARTAMENTO.**

Inconsistencias por las cuales **DEBEN SER EXCLUIDAS.**

**-ACUERDO DE PAGO DE SERVICIO PÚBLICO DE ACUEDUCTO DE FECHA 10 DE MAYO DE 2019**, por cuanto a que no hace referencia al mismo en los hechos ni en las pretensiones, y mucho menos se acredita con qué sentido pretende el actor relacionar dicho documento, por lo que el mismo **DEBE SER EXCLUIDO.**

**-CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDANTE**, por cuanto a que **NO ALLEGÓ EL REFERIDO DOCUMENTO A LA REFORMA DE DEMANDA**, pues como tal no obra copia alguna en los traslados a los demandados. Igual es de observar que dentro del acervo probatorio allegado al expediente no obra ningún contrato, poder o documento que acredite la supuesta calidad del demandante como administrador de los inmuebles.

**-CERTIFICADOS DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES APARTAMENTO Y LOCAL COMERCIAL** por cuanto a que no fueron relacionados en el acápite de pruebas, y por tal razón no se pueden valorar *extra petita*.

## PRETENSIONES DE LA PARTE DEMANDADA

**1.- SE EXCLUYA LA TOTALIDAD DE LOS HECHOS, PRETENSIONES Y PRUEBAS** que no se encuentren debidamente probadas, identificadas y acreditadas.

**2.- SE TENGAN EN CUENTA** las consignaciones efectuadas por los demandados a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia a cargo del proceso de la referencia y a nombre del demandante, mediante las cuales se ha acreditado el pago total de la obligación relacionada con el contrato de arrendamiento del apartamento, el pago parcial respecto del contrato de arrendamiento de local comercial y el pago de costas, los que obran dentro del expediente y son de pleno conocimiento del demandante.

**3.-SE DECRETE EL LEVANTAMIENTO DE TODAS LAS MEDIDAS CAUTELARES DECRETADAS** dentro del asunto de la referencia



Fanny Ruth Martínez Cubillos  
Abogada  
Especialista en Derecho Administrativo.

125

**3.-** Se **OFICIE** a la **OFICINA DE NOTARIADO Y REGISTRO ZONA CENTRO** notificando la decisión del Juzgado para que se haga la respectiva inscripción de levantamiento de medidas cautelares en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble gravado dentro del proceso de marras.

### EXCEPCIONES DE MÉRITO.-

#### 1.- EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO

Tal como se puede observar mediante una lectura al expediente, los aquí demandados han realizado sendas consignaciones a la Cuenta del Juzgado del Banco Agrario de Colombia, a cargo del proceso de la referencia y a nombre del demandante, los que se han realizado de la siguiente forma:

FECHA	VALOR
2020-01-13	\$1.400.000 <sup>oo</sup>
2020-01-16	\$1.450.000 <sup>oo</sup>
2020-01-30	\$2.200.000 <sup>oo</sup>
2020-02-04	\$3.000.000 <sup>oo</sup>
2020-02-11	\$4.000.000 <sup>oo</sup>
2020-02-12	\$720.000 <sup>oo</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>\$12.770.000<sup>oo</sup></b>

**TOTAL CONSIGNADO POR LOS DEMANDADOS: LA SUMA DE DOCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$12.770.000),** mediante la cual se realizó el **PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN** conforme lo ordenado por Su Despacho mediante Auto del 16 de Agosto de 2019, mediante el cual se libró mandamiento de pago, consignaciones efectuadas inclusive **CON ANTERIORIDAD A LA SOLICITUD DE REFORMA DE DEMANDA**, situación de pleno conocimiento del demandante, por lo que tiene a mal el libelista pretender que se le paguen sumas de dinero **QUE YA FUERON CANCELADAS.**

Respecto al injustificado cobro de *servicios públicos*, téngase en cuenta que, como se ha manifestado en el presente escrito, dichos cobros no tienen fundamento jurídico ni legal por cuanto a que los recibos allegados como "prueba" contienen una serie de irregularidades – las que fueron ya enunciadas-, no han sido debidamente relacionados, discriminados mucho menos acreditados, son reiterativos, posteriores incluso a la fecha de entrega de los inmuebles, por lo que se entiende de consuno que el actor pretende cobrar dos veces la misma factura, aun cuando la misma se ha generado por consumos posteriores a la entrega de los inmuebles al arrendador, causando de esta manera un detrimento patrimonial a los aquí demandados, al pretender cobrar lo que no se le adeuda.

Por lo aquí expuesto, muy respetuosamente presento ante Su Despacho la siguiente.-

#### PRETENSIÓN.-

- 1.- Se **DECLARE PROBADA LA EXCEPCIÓN PREVIA DE COBRO DE LO NO DEBIDO**
- 2.- Se **CONDENE** al demandante en costas y agencias del derecho



Fanny Ruth Martínez Cabillos  
Abogada  
Especialista en Derecho Administrativo.

## NOTIFICACIONES.-

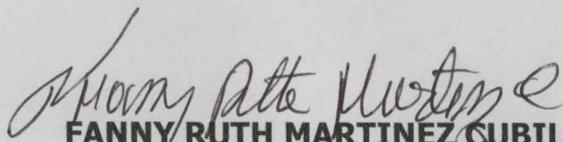
**A LAS PARTES.-** en las direcciones aportadas en la demanda principal.

**A LA SUSCRITA ABOGADA.-** En la Carrera 8 N° 11-39 Oficina 305 de la Ciudad de Bogotá D.C., en la Secretaría de Su Despacho o al correo fanny.ruth.martinez@gmail.com

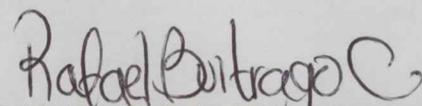
## AUTORIZACIÓN.-

**AUTORIZO** al señor **RAFAEL BUITRAGO CORREDOR** mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 1.030.546.407 de Bogotá D.C., **ESTUDIANTE DE DERECHO** de la **CORPORACIÓN UNIVERSITARIA REPUBLICANA** portador del carnet 201820090114 para que en mi representación visite, revise, estudie, solicite fotocopias simples y auténticas, retire oficios, documentos, aporte memoriales y documentos en el proceso de la referencia de conformidad a lo estipulado en el Art. 27 del Estatuto del Abogado.

Atentamente,

  
**FANNY RUTH MARTINEZ CUBILLOS**  
C.C. No. 39.527.939 de Bogotá D.C.  
T.P. No. 76.708 del C.S. de la J

Autorizado,

  
**RAFAEL BUITRAGO CORREDOR**  
C.C. No. 1.030.546.407 de Bogotá D.C.  
Carnet 201820090114  
Corporación Universitaria Republicana