


Yoiber Rene Castellanos Torres
ABOGADO ESPECIALIZADO
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA

Señor Juez:
EDGAR ALBERTO SAAVEDRA CÁCERES
JUZGADO OCTAVO (08) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
Carrera 10 Número 19-65 Edificio Camacol Piso 11 Bogotá
Correo: j08pecmbta@cendondm.ramajudicial.gov.co
Ciudad.-
Asunto: Poder

Proceso Número: 110014189008 2020-00778 00

REFERENCIA: DEMANDA EJECUTIVA DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: EDIFICIO VIVIS - PROPIEDAD HORIZONTAL, NIT:
830.080.029-6, S.A.S, Representada por la señora
CAROLINA CUBIDES CARVAJAL.CC. Nro. 72.270.607
de Bogotá.
DEMANDADOS: INVERSIONES DON PEPE S.A.S., NIT: 830.002.160-
0, representada por la señora DORA CECILIA VACA
VASQUEZ, identificada con cédula de ciudadanía No.
41.681.000 de Bogotá.

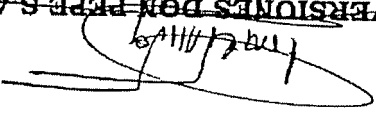
DORA CECILIA VACA VASQUEZ, identificada con la cedula de ciudadanía
número 41.681.000 de Bogotá, domiciliada en Bogotá, representante legal
de la empresa demandada INVERSIONES DON PEPE S.A.S., NIT:
830.002.160-0, persona jurídica, legalmente constituida domiciliada en
Bogotá, respetuosamente manifiesto al señor juez, que confiero poder
especial, amplio y suficiente al Doctor YOIBER RENE CASTELLANOS
TORRES, abogado en ejercicio, igualmente mayor de edad, con domicilio y
residencia en Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía No.
1.053.336.757 expedida en Chiquinquira (Boyacá) con la Tarjeta
Profesional No. 293.768 del Consejo Superior de la Judicatura, correo
electrónico yrkastellanos.rc@gmail.com, para en que en mi propio nombre
y representación de la empresa conteste, tramite y lleve hasta su
terminación la demanda del PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA
CUANTIA, número 110014189008 2020-00778 00, mi apoderado esta
ampliamente facultado para contestar la demanda presentar la demanda
reconvencción, negar los intereses moratorios, remuneratorios, y accesorios
de ley correspondientes, así como los demás hechos y pruebas que
sustentan el referido proceso en la presente demanda.

Carrera Novena (9) Numero 12-88, oficina 604, Edificio Campos de la ciudad de Bogotá D.C
Email: yrkastellanos.rc@gmail.com
Celular 3114133177 - 3193864968.

Además, de las facultades inherentes al mandato establecido en el artículo 77 del C.G.P. Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistír, renunciar, reasumir, proponer excepciones, presentar recursos, demanda de reconvencción, conciliar, transigir el presente poder, contestar demanda de reconvencción, cobrar los títulos ejecutivos, reclamar oficios de medidas cautelares.

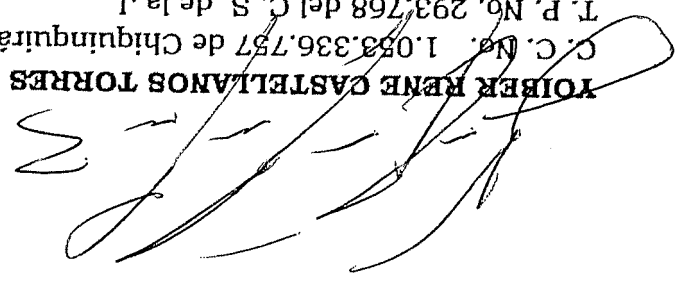
Sirvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,



INVERSIONES DON PERE S.A.S.
NIT: 830.002.160-0
DORA CECILIA VACA VASQUEZ
CC.Nro. 41.681.000 de Bogotá.
Representante Legal.

Acepto,



YOIBER RENE CASTELLANOS TORRES
C.C. No. 1.053.336.757 de Chiquinquira (Boyacá)
T. P. No. 293.768 del C. S. de la J.
Correo: yrcastellanos.rc@gmail.com

Carrera Novena (9) Numero 12-88, oficina 604, Edificio Campos de la ciudad de Bogotá D.C
Email: yrcastellanos.rc@gmail.com
Celular 3114133177 - 3193864968.

18 de mayo del año 2021

Doctor
EDGAR ALBERTO SAAVEDRA CACERES
Juez octavo (08) Pequeñas Causas Competencia Múltiple – Bogotá.
E. S. D.

PROCESO NÚMERO: 2020-00778

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN contra el auto de mandamiento de pago; de fecha 11 de agosto del año 2017 y notificado el día 01 de diciembre del año 2020.

REF: DEMANDA EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTIA
DEMANDANTE: EDIFICIO VIVIS – PROPIEDAD HORIZONTAL, NIT 830.080.029-6, S.A.S, Representada por la señora CAROLINA CUBIDES CARVAJAL.CC. Nro. 72.270.607 de Bogotá.
DEMANDADOS: INVERSIONES DON PEPE, NIT: 830.002.160-0, representada por la señora DORA CECILIA VACA VASQUEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.681.000 de Bogotá.

YOIBER RENE CASTELLANOS TORRES, abogado en ejercicio, igualmente mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.336.757 expedida en Chiquinquira (Boyacá) con la Tarjeta Profesional No. 293.768 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de la empresa **INVERSIONES DON PEPE, NIT: 830.002.160-0**, persona jurídica, legalmente constituida domiciliada en Bogotá, representada legalmente por la señora **DORA CECILIA VACA VASQUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.681.000 de Bogotá, domiciliada en esta ciudad, por medio del presente escrito me permito **INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN**, contra el mandamiento de pago de fecha 17 de noviembre del año 2020, y notificado mediante correo electrónico el día 14 de mayo de 2021, estando en los termino previstos del Código General del Proceso,

Me permito referirme en cuanto al numeral primero del auto de fecha 17 de noviembre del año 2020 de la siguiente forma:

PRIMERO: POR FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA Y ACTIVA: Solicito al despacho tener en cuenta la falta de legitimidad en la causa por pasiva y activa toda vez que se está demandando al propietario del inmueble y no se demandó al arrendatario quien es el llamado a cancelar las administraciones que al parecer se adeuda.

SEGUNDO: FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL TITULO, solicito al despacho conceder el presente recurso toda vez que en el libelo de la demanda se aportó como título valor una certificación de la administración del edificio VIVIS propiedad Horizontal, el cual NO ES CLARO, EXPRESO, NI EXIGIBLE, en cuanto a lo claro no se especifica el día de su creación, solamente se menciona el mes de enero del año 2020, no se indica cuando fue creado, en cuanto a lo expreso, no se determina quien lo creo, quien lo acepto, se desconoce a quien va dirigido y en lo relacionado a lo exigible, no determina fecha de terminación, ni a quien fue otorgado, quien lo creo, quien lo acepto, la demanda desconoce el contenido de los artículos del Código del Comercio **ARTÍCULO 619. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS VALORES.** Los títulos- valores son documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal

y autónomo que en ellos se incorpora. Pueden ser de contenido crediticio, corporativos o de participación y de tradición o representativos de mercancías.

ARTÍCULO 620. VALIDEZ IMPLÍCITA DE LOS TÍTULOS VALORES. Los documentos y los actos a que se refiere este Título sólo producirán los efectos en el previstos cuando contengan las menciones y llenen los requisitos que la ley señale, salvo que ella los presuma.

La omisión de tales menciones y requisitos no afecta el negocio jurídico que dio origen al documento o al acto.

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.

La firma podrá sustituirse, bajo la responsabilidad del creador del título, por un signo o contrasena que puede ser mecánicamente impuesto.

Si no se menciona el lugar de cumplimiento o ejercicio del derecho, lo será el del domicilio del creador del título; y si tuviere varios, entre ellos podrá elegir el tenedor, quien tendrá igualmente derecho de elección si el título señala varios lugares de cumplimiento o de ejercicio. Sin embargo, cuando el título sea representativo de mercaderías, también podrá ejercerse la acción derivada del mismo en el lugar en que éstas deban ser entregadas.

Si no se menciona la fecha y el lugar de creación del título se tendrán como tales la fecha y el lugar de su entrega.

ARTÍCULO 625. EFICACIA DE LA OBLIGACIÓN CAMBIARIA. Toda obligación cambiaria deriva su eficacia de una firma puesta en un título-valor y de su entrega con la intención de hacerlo negociable conforme a la ley de su circulación. Cuando el título se halle en poder de persona distinta del suscriptor se presumirá tal entrega.

ARTÍCULO 626. OBLIGATORIEDAD DEL TENOR LITERAL DE UN TÍTULO-VALOR. El suscriptor de un título quedará obligado conforme al tenor literal del mismo, a menos que firme con salvedades compatibles con su esencia.

ARTÍCULO 632. SUSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO-VALOR POR DOS O MAS PERSONAS EN EL MISMO GRADO - OBLIGACIONES Y DERECHOS. Cuando dos o más personas suscriban un título-valor, en un mismo grado, como giradores, otorgantes, aceptantes, endosantes, avalistas, se obligará solidariamente. El pago del título por uno de los signatarios solidarios, no confiere a quien paga, respecto de los demás coobligados, sino los derechos y acciones que competen al deudor solidario contra éstos, sin perjuicio de las acciones cambiarias contra las otras partes.

ARTÍCULO 645. DOCUMENTOS NO SUJETOS A NORMAS SOBRE TÍTULOS - VALORES. Las disposiciones de este Título no se aplicarán a los boletos, fichas, contrasenas u otros documentos que no estén destinados a circular y que sirvan exclusivamente para identificar a quien tiene derecho para exigir la prestación correspondiente.

TERCERO: El documento que realmente se aportó a la demanda es una certificación que no reúne los requisitos exigidos de acuerdo el artículo 619 del Código del Comercio, se desconoce quiénes el acreedor, no se acreditó la titularidad y el derecho a realizar dichos cobros. Puesto que la parte actora no acreditó ni suministro ningún momento documento que demuestre su titularidad como representante legal suplente de CYM SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS, identificada con NIT No. 900666604, y donde de acuerdo al documento anexo a la demanda la representante legal es la señora **LIGIA CÉSPEDES RODRÍGUEZ**, identificada con cedula de ciudadanía 51.893253, quien actuara como administrador y representante legal durante el periodo **del 14 de mayo de 2020 al 14 de mayo de 2021**, documento en el cual se observa que no otorga facultades a persona diferente, es decir que la parte demandante carece de derecho para la presente acción.

PETICION:

1. Con base de lo argumentado respetuosamente le solicito a su señoría revocar el mandamiento ejecutivo de fecha 18 de noviembre del año 2020 en contra de mis representantes,

2. téngase en cuenta el título valor no es exigible, no tiene fecha de elaboración, se desconoce quién lo creo, cuando fue creado y quien es llamado a responder.

3. Como consecuencia de la anterior, declarar terminado el proceso, ordenando su archivo.

4. Ordene el levantamiento de la medida cautelar sobre el inmueble y condénese a la parte actora al resarcimiento de los perjuicios causados al señor demandante al no poder vender el inmueble.

PRUEBAS

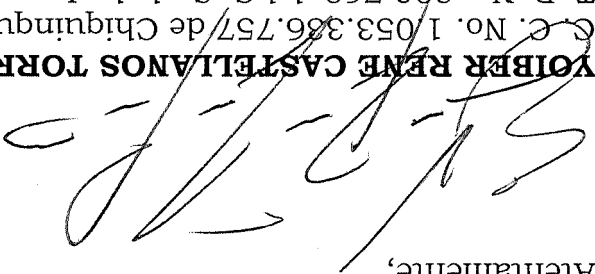
a. Copia contrato de arrendamiento

NOTIFICACIONES

DEMANDANTE Persona Jurídica: EDIFICIO VIVIS P.H.- Nit: 8300800296, Correo Electrónico: JUCARTOVAR@YAHOO.ES Dirección: CARREERA 7 B BIS #130B - 41, BOGOTÁ D.C. Teléfono: 3132079662

Al señor demandado: INVERSIONES DON PEPE S.A.S- Nit: 8300021600, Correo Electrónico: Dirección: CARREERA 19A #103-19, OFICINA 701, BOGOTÁ D.C. Teléfono: 0316346590

Atentamente,



YOIBER RENÉ CASTELLANOS TORRES

C.C. No. 1.053.386.757 de Chiquinquira (Boyacá)
T. P. No. 293.768 del C. S. de la J.

Correo: yrcastellanos.rc@gmail.com

18 de mayo del año 2021

Doctor

EDGAR ALBERTO SAAVEDRA CACERES

Juez octavo (08) Pequeñas Causas Competencia Múltiple – Bogotá.

E. S. D.

PROCESO NUMERO: 2020- 00778

ASUNTO: PRESENTACION EXCEPCION PREVIAS

REF:

DEMANDA EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA

DEMANDANTE:

EDIFICIO VIVIS – PROPIEDAD HORIZONTAL, NIT 830.080.029-6, S.A.S, Representada por la señora CAROLINA CUBIDES CARVAJAL.CC. Nro. 72.270.607 de Bogotá.

DEMANDADOS:

INVERSIONES DON PEPE, NIT: 830.002.160-0, representada por la señora DORA CECILIA VACA VASQUEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.681.000 de Bogotá.

YOIBER RENE CASTELLANOS TORRES, abogado en ejercicio, igualmente mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.336.757 expedida en Chiquinquirá (Boyacá) con la Tarjeta Profesional No. 293.768 del Consejo Superior de la Judicatura, DORA CECILIA VACA VASQUEZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.681.000 de Bogotá, domiciliada en Bogotá, representante legal de la empresa demandada **INVERSIONES DON PEPE, NIT: 830.002.160-0**, persona jurídica, legalmente constituida domiciliada en Bogotá, con el presente escrito me permito señor Juez interponer excepciones previas y estando en los termino previstos del artículo 100 del código general del proceso,

De acuerdo al artículo 100 del Código General del Proceso me permito enumerar la 4,9 y la 10 así:

PRIMERA EXCEPCION PREVIA: Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.

Puesto que la parte actora no acreditó ni suministro ningún momento documento que demuestre su titularidad como representante legal suplente de **CYM SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS**, identificada con NIT No. 900666604, y donde de acuerdo al documento anexo a la demanda la representante legal es la señora **LIGIA CÉSPEDES RODRÍGUEZ**, identificada con cedula de ciudadanía 51.893253, quien fue nombrada para actuar como administrador y representante legal durante el periodo **del 14 de mayo de 2020 al 14 de mayo de 2021**, persona que debía otorgar el poder para la presente acción, puesto que en el documento anexo a la demanda se observa que **no otorga facultades a persona diferente**, es decir que la parte demandante carece de derecho para la presente acción. de igual forma en ninguna parte del escrito de la demanda, se solicita se reconozca personería jurídica para actuar dentro del presente proceso en nombre del poderdante, y para este caso no sería la persona que otorgó el poder de acuerdo a los documentos adjuntos.

Finalmente esta excepción esta llamada a prosperar puesto que la demanda se demuestra que la persona jurídica demandante está siendo representada por quien no tiene dicho derecho al no acreditar la tal condición jurídica, de acuerdo con la ley y los estatutos.

SEGUNDA EXCEPCION PREVIA: No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios: solicito al señor declarar probada la presente excepcion previo toda vez que la parte actora no demandando al señor arrendatario del apartamento 601 del bloque A, del edificio VIVIS – propiedad horizontal ubicado en la Carrera 7 B bis número 130B-41 en la ciudad de Bogotá, persona que habita en dicho inmueble siendo conocida por la demandante y quien realmente es el llamado a responder si se debe algún dinero de la administración y no solamente los llamados a responder los propietarios, pues es a esta persona quien ha estado a cargo del apartamento siendo un hecho conocido por la demandante, puesto que desde el momento que ocupo el inmueble se le informo de esta situación para que procediera con los respectivos cobros.

TERCERA EXCEPCION PREVIA: No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar, el despacho en el auto de fecha 17 de noviembre de 2020, notificado a través del correo electrónico el día 14 de mayo del año 2021, no incluyo al señor arrendatario del apartamento 601, persona que es la directa responsable del pago de los valores pretendidos por la demandante, y quien de acuerdo al contrato de arrendamiento anexo, es el directo y llamado a responder por la administración del edificio hoy demandante, solicito al despacho conceder la presente excepción previa.

PETICION:

Con base de lo argumentado respetuosamente le solicito a su señoría revocar el mandamiento de pago de fecha 17 de noviembre del año 2020 en contra de mis representantes,

téngase en cuenta el comprobante aportado no es exigible, no tiene fecha al igual quien lo creo y lo principal no está firmado, no está aceptado por ninguna persona natural o jurídica.

Como consecuencia de la anterior, declarar terminado el proceso, ordenando su archivo.

Ordene el levantamiento de la medida cautelar sobre el inmueble y condénese a la parte actora al resarcimiento de los perjuicios causados al señor demandante al no poder vender el inmueble.

PRUEBAS

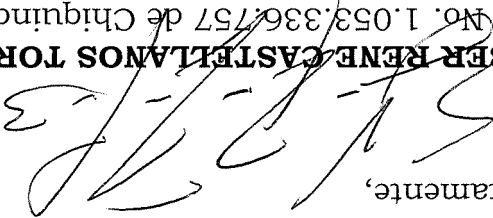
a. Copia contrato de arrendamiento

NOTIFICACIONES

Demandante Persona Jurídica: EDIFICIO VIVIS P.H.- Nit: 8300800296, Correo Electrónico: JUCARTOVAR@YAHOO.ES Dirección: CARRERA 7 B BIS #130B - 41, BOGOTÁ D.C. Teléfono: 3132079662

Al señor demandado: INVERSIONES DON PEPE S.A.S- Nit: 8300021600, Correo Electrónico: Dirección: CARRERA 19A #103-19, OFICINA 701, BOGOTÁ D.C. Teléfono: 0316346590

Atentamente,



YOIBER RENÉ CASTELLANOS TORRES

C. C. No. 1.053.336.757 de Chiquinquira (Boyacá)
T. P. No. 293.768 del C. S. de la J.
Correo: yrcastellanos.rc@gmail.com

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA SUSCRITO ENTRE
INVERSIONES DON PEPE S.A.S. Y EDUARDO ALEJANDRO CESPEDES POVEDA**

Entre los suscritos **INVERSIONES DON PEPE S.A.S.** con NIT. 830.002.160-0, representada legalmente por la señora **DORA CECILIA VACA VASQUEZ**, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.681.000 expedida en Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte, y por la otra **EDUARDO ALEJANDRO CESPEDES POVEDA**, con cédula de ciudadanía No. 1.010.227.587, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, entre las dos partes hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de vivienda urbana, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. – OBJETO: EL ARRENDADOR entrega a **EL ARRENDATARIO** en calidad de arrendamiento y estos a su vez reciben al mismo título el inmueble ubicado en la CARRERA 7B BIS NO. 130B-41 APARTAMENTO 601, de la ciudad de Bogotá D.C., con Garajes número 47 y depósito número 6.

SEGUNDA. - TÉRMINO: El término de duración de arrendamiento será de SEIS (6) MESES RENOVABLE, AUTOMÁTICAMENTE, contado a partir del día (01) de ENERO del año DOS MIL VEINTIUNO (2021), hasta el TREINTA (30) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).

PARÁGRAFO I. Cumplido el término inicialmente acordado y si las partes lo desean, **ARRENDATARIOS Y ARRENDADOR**, acordarán los nuevos términos que regirán para la prórroga del contrato.

PARÁGRAFO II. El apartamiento queda con opción de compra por parte del **ARRENDATARIO**, por un valor de **\$410.000.000,00 MILONES**. La opción de compra se da en reunión del día miércoles 03 de marzo de 2021, en presencia de la gerente Dora Cecilia Vaca, los accionistas Miguel Vaca y Javier Vaca y el administrador Yobani Pinto, dicha negociación se debe realizar entre los meses de marzo de 2021 a 30 de junio de 2021.

TERCERA. - PRECIO: El valor del arrendamiento será de **UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.700.000)**, se obliga a pagar por cada mes calendario, anticipadamente dentro de los diez (10) días como plazo máximo de cada mes, durante todo el término de vigencia de este contrato, en la Carrera 19 A No. 103-19 Oficina 701 de Bogotá, realizando consignación a la Cuenta Corriente Número 790015366 del Banco de BBVA, a nombre de **INVERSIONES DON PEPE S.A.S.**, y enviar comprobante de consignación a email inversionesboyacaltda@gmail.com.

La administración a partir del mes de abril de 2021 le corresponde al arrendatario, de acuerdo a como lo estable el contrato de arrendamiento.

PARAGRAFO I. - En el caso de incumplir en el pago, **EL ARRENDATARIO** autoriza al **ARRENDADOR** a cobrar en calidad de indemnización, o de los perjuicios causados suma adicional a lo adeudado y para calcularla se aplicará el pago de intereses bancarios diarios a la tasa máxima legal permitida hasta el momento de la cancelación de lo adeudado, (arts. 1610 y 1615 ibidem del C.S.C.).

PARAGRAFO II. Cumplido el término inicialmente acordado, las partes, ARRENDATARIO Y ARRENDADOR, si se acordare prorrogar el presente contrato a voluntad de ambas partes, el término de prórroga deberá estipularse por escrito, indicando renta, plazo, lugar de pago de la renta y demás cláusulas adicionales. Si dicha prórroga no fuere pactada expresamente, la renovación tácita de que trata el artículo 2014 del Código Civil quedará limitada al término de un período de SEIS (6) MESES, aun cuando los arrendatarios con aceptación expresan del arrendador hubieran pagado en forma anticipada el precio del arrendamiento y cuota de administración correspondiente a dicho mes. Para los términos de renovación, el canon de arrendamiento será reajustado a las condiciones establecidas por el gobierno, de acuerdo con el incremento del IPC.

PARAGRAFO III.- EL ARRENDATARIO queda obligado a pagar este canon no solo durante el tiempo pactado, sino durante todo el tiempo que cualquiera de ellos tenga el inmueble en su poder, o sino, teniéndolo, este no haya sido restituído y desocupado completamente.

CUARTA. - DESTINACIÓN: El inmueble en materia de este contrato se destinará para Vivienda Familiar.

PARAGRAFO I - EL ARRENDATARIO se obliga a **NO** cambiar la destinación y a **NO** subarrendar ni ceder el uso o goce del inmueble objeto de este contrato, sin previo consentimiento escrito del **ARRENDADOR**. Es causa suficiente para que el **ARRENDADOR**, de por terminado unilateralmente este contrato, el que a su juicio el uso del inmueble por parte del **ARRENDATARIO** perjudique el crédito moral o material del inmueble o de alguna manera perturbe la tranquilidad de los demás moradores o de sus vecinos o el que **LOS ARRENDATARIOS** guarden o permitan que se guarden en el inmueble sustancias explosivas o perjudiciales por cualquier aspecto a su higiene, seguridad o vaya en contra de los actos legítimos establecidos en nuestros códigos penales y demás. - La cesión o subarrendamiento sin previo consentimiento escrito del **ARRENDADOR** se tendrán como causales de incumplimiento del contrato por parte de **LOS ARRENDATARIOS** y en consecuencia se faculta al **ARRENDADOR** para exigir la inmediata restitución del inmueble.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA SUSCRITO ENTRE
INVERSIONES DON PEPE S.A.S. Y EDUARDO ALEJANDRO CESPEDES POVEDA**

QUINTA. - RECIBO Y ESTADO. - EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, recién pintado lo mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos y adicionales.

PARAGRAFO I. EL ARRENDATARIO, a la terminación del contrato, deberá devolver al **ARRENDADOR** el inmueble en buen estado, con total funcionamiento, tanto en ductos de servicios, como pisos, techos, paredes y demás que correspondan al inmueble.

PARAGRAFO II. EL ARRENDATARIO, a la terminación del contrato, deberá devolver al **ARRENDADOR** el inmueble pintado y aseado, independientemente de cualquier deterioro que presente el inmueble.

SEXTA. - DE LAS REPARACIONES Y MEJORAS: EL ARRENDATARIO solamente está obligado de conformidad con la ley a efectuar las reparaciones a que haya lugar, es decir aquellas que se ocasionen por el mal uso, que se refiere la ley (C. C., arts. 2028, 2029 y 2030) y **NO** podrá **EL ARRENDATARIO** efectuar en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas, o mejoras sin permiso previo y por escrito del **ARRENDADOR**. Si las ejecutaren, acrecerán el inmueble, sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda exigir su retiro. **EL ARRENDATARIO** en este caso se obliga a entregar el inmueble en el mismo estado en que lo reciben. **EL ARRENDATARIO** no podrán alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar al **ARRENDADOR** indemnización de ninguna naturaleza por esta causa.

SEPTIMA. - SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble cuenta con servicios públicos de **CODENSA, AGUA, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y GAS NATURAL.**

PARAGRAFO I: Los servicios adicionales como líneas telefónicas, internet, televisión por cable, etc, que sean contratados en el arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** se compromete a cancelar o trasladar estos servicios en la fecha de terminación del presente contrato.

EL ARRENDATARIO - A) En caso de **suspensión o desconexión** de cualesquiera de los servicios públicos domiciliarios por la omisión por parte de los arrendatarios en el pago de los mismos ante las empresas públicas, su reinstalación será por cuenta de este, quien además en caso de causar perjuicios al arrendador se los resarcirá por completo. Todos los servicios antes mencionados, serán pagados por los arrendatarios hasta el último día en que tengan el bien inmueble en su poder. Los arrendatarios conservarán todos los comprobantes de pago de servicios mientras esté vigente este contrato. El arrendador podrá exigir en cualquier momento la exhibición de tales recibos. Si el arrendador hiciere tales cancelaciones, el valor de ellas podrá ser exigido a los arrendatarios por vía ejecutiva con la sola presentación de los comprobantes respectivos. Los arrendatarios entregarán

a la terminación de este contrato las instalaciones de los mencionados servicios en perfecto estado de funcionamiento.

B) En caso de suspensión o corte de cualquiera de los servicios públicos por culpa en el no pago de los arrendatarios, se entenderá por esta sola causal incumplido el contrato de arrendamiento materia de este.

C) Si el pago se efectuaré con cheque y fuere impagado por cualquier causa por el banco contra emisor, se tendrá por NO-PAGO dicho pago.

PARÁGRAFO 1. - SI EL ARRENDATARIO no cancelaren su totalidad y en oportunidad

los servicios que le corresponden y como consecuencia de ello, las respectivas Empresas Públicas los suspendieran y/o retiraren los contadores correspondientes, este hecho será causal de incumplimiento de este contrato y el **ARRENDADOR** podrá exigir ejecutivamente el pago de las sumas pendientes por los servicios, reconexiones y/o reinstalaciones, con base en el presente contrato y en las facturas o recibos de liquidación producidos por las correspondientes Empresas Públicas y que desde ahora **EL ARRENDATARIO** reconoce y pagará el valor total correspondiente al periodo de facturación que las Empresas de Servicios Públicos liquiden y dentro del cual este la fecha de desocupación del inmueble. Para este evento será prueba suficiente el contrato de arrendamiento, el correspondiente recibo o factura del servicio la afirmación del **ARRENDADOR** de que corresponde a los servicios causados durante la época en que **EL ARRENDATARIO** desocuparon el inmueble, **EL ARRENDATARIO** declaran recibir las instalaciones correspondientes a los servicios, completas y en perfecto estado de funcionamiento, y no podrán hacer en ellas modificaciones sin consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR**. Son a cargo de **EL ARRENDATARIO** los daños y perjuicios que pueden hacer efectivos las Empresas Públicas, en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento ocurridas por culpa del arrendamiento, lo mismo que el costo de las reconexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasionaren. **EL ARRENDADOR** no responde en ningún caso por las deficiencias de servicios públicos a que tiene derecho el inmueble y que son atendidos por las Empresas Públicas correspondientes. En todos los eventos previstos aquí sobre el no pago de los servicios, **EL ARRENDATARIO** renuncian en forma expresa a los requerimientos privados o judiciales, y se declaran deudores de toda suma que pague **EL ARRENDADOR** por esta causa. Para recibir el inmueble el **ARRENDADOR** podrá exigir el certificado de paz y salvo de los servicios.

OCTAVA. - OBLIGACIONES DE LAS PARTES. - Son obligaciones de las partes las siguientes:

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA SUSCRITO ENTRE
INVERSIONES DON PEPE S.A.S. Y EDUARDO ALEJANDRO CESPEDES POVEDA**

EL ARRENDADOR: 1. Entregar a los arrendatarios en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos.

2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

3. Entregar a los arrendatarios una copia de este documento con firma original.

4. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo II, título XXVI, libro 4º del Código Civil y Ley 820 del año 2003.

EL ARRENDATARIO: 1. Pagar el precio del arrendamiento y cuota de administración al arrendador bajo las condiciones contempladas en la cláusula tercera de este contrato. En el evento que el arrendador se rehúse a recibir en las condiciones y lugar aquí acordado, los arrendatarios podrán efectuarlo mediante consignación a favor del arrendador en las instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto de acuerdo con el procedimiento legal vigente.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Cumplir con las normas consagradas para el buen uso del bien inmueble objeto de este contrato, así como con las demás disposiciones que dicte el Gobierno Nacional dirigidas a la protección de los derechos de todos los vecinos.

4. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios el capítulo III, título XXVI, libro 4º del Código Civil y Ley 820 del año 2003.

NOVENA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO. - Son causales de terminación del contrato en forma unilateral, por parte del arrendador las previstas por la Ley 820 del año 2003 y por parte de los arrendatarios las consagradas en esta misma Ley. Parágrafo. - No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato.

DECIMA. - PREVISO. - EL ARRENDADOR, podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, mediante preaviso dado a **EL ARRENDATARIO** con tres meses de anticipación a la fecha de vencimiento de este contrato. Así mismo, **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el

contrato de arrendamiento dentro del término inicial o el de sus prórogas previo aviso escrito **AL ARRENDADOR**, con un plazo no menor de tres (3) meses de anticipación a la fecha de vencimiento de este contrato. Cumplidas estas condiciones **EL ARRENDADOR** estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, **EL ARRENDATARIO** podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

PARÁGRAFO I. - De no recibir notificación por escrito de terminación por alguna de las partes, el contrato quedará renovado automáticamente por doce meses más.

PARÁGRAFO II. - No habrá lugar a la indemnización si el aviso de terminación por parte del arrendatario se refiere al término estipulado en este contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- SANCIONES: La mora en el pago del arrendamiento o el pago por fuera del término estipulado en este contrato o la violación de cualquiera de las obligaciones que la ley y este documento impone a **EL ARRENDATARIO**, en especial o la destinación para fines ilícitos o diferentes al pactado, la suspensión temporal o definitiva de cualquiera de los servicios, facultará **AL ARRENDADOR** para dar por terminado el contrato en cualquier tiempo, exigir judicialmente la restitución del inmueble o demandar el cumplimiento del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios. En caso de incumplimiento de las cláusulas de este contrato, o del cobro de las sumas por concepto de arrendamiento o servicios públicos, **EL ARRENDATARIO** será deudor del **ARRENDADOR**, de conformidad con lo establecido por la Ley Colombiana. Así como los artículos 2035 y 2007 del C.C. y 435 del C. De P.C., como al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento mediante caución, en caso de juicio de restitución.

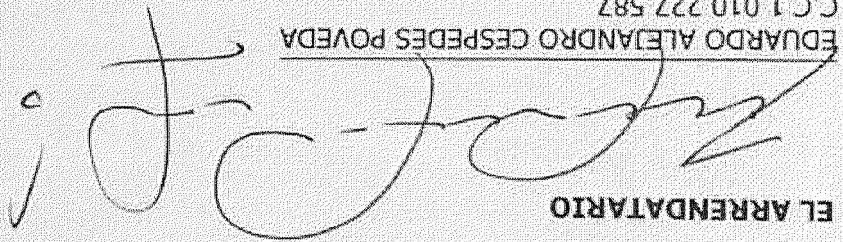
PARÁGRAFO I. - La responsabilidad de **LOS ARRENDATARIOS** por todas las obligaciones que se desprenden del presente contrato será solidaria y por todo el tiempo que ellos, o sus causahabientes conserven el inmueble en su poder, incluidos los términos de vigencia inicial y de renovación y solamente cesará cuando se haya entregado totalmente desocupado el inmueble o se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble con otros arrendatarios.

DÉCIMA SEGUNDA. - Desde el momento en que **EL ARRENDATARIO** reciben el inmueble, la vigilancia y seguridad de este, así como la de las personas y bienes que lo ocupen, serán exclusivamente de responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** y por lo tanto **EL ARRENDADOR** no responderá por perjuicios ocasionados como consecuencia de robo, hurto o caso fortuito, o calamitoso como inundación, incendio, temblor de tierra, etc.

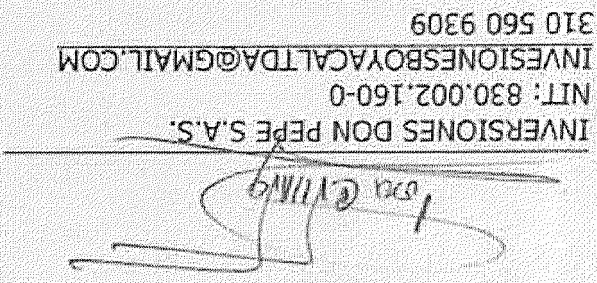
DECIMA TERCERA. - CLAUSULA PENAL. - En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato o de las obligaciones que la ley les impone, cualquiera de las partes **EL ARRENDATARIO o EL ARRENDADOR** serán deudores a Título de Cláusula Penal de una suma igual a tres (3) veces el canon de arrendamiento vigente en el momento de incumplimiento sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renuncian expresamente **EL ARRENDATARIO o EL ARRENDADOR**, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal y de la indemnización de los daños causados por el incumplimiento.

Para constancia de aceptación entre las partes se firma el presente contrato de arrendamiento en dos ejemplares del mismo tenor, a los TRES (03) días del mes de MARZO DOS MIL VEINTIDOS (2021) Y rige a partir del término de duración.

EL ARRENDATARIO


EDUARDO ALEJANDRO CESPEDES POVEDA
C.C.1.010.227.587
TELEFONO: 319 287 3200

EL ARRENDADOR


INVERSIONES DON PEPE S.A.S.
NIT: 830.002.160-0
INVERSIONESBOYACALTDA@GMAIL.COM
310 560 9309