

## Recurso de reposición y contestación demanda Prc. 2021-00113

Andrea Carolina Bedoya Cano <abc.andrea@hotmail.com>

Mar 23/08/2022 12:23

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - La Calera  
<j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co>;lina.medinam@gmail.com  
<lina.medinam@gmail.com>;mf\_hernandez@hotmail.com <mf\_hernandez@hotmail.com>

Cordial saludo

Remito **recurso de reposición** contra el auto que libra mandamiento de pago. Así mismo sus correspondientes **anexos** (pruebas). A la par, remito **escrito de contestación** de la demanda.

Cordialmente,

ANDREA CAROLINA BEDOYA CANO  
Abogada  
Cel. 311 347 8170

Medellín, 23 de agosto de 2022

Doctora

ÁNGELA MARÍA PERDOMO CARVAJAL

Juez Promiscuo Municipal de La Calera

Correo electrónico: j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF. PROCESO:	Ejecutivo de mínima cuantía
RADICADO:	2021 - 00113
DEMANDANTE:	Soluciones Inmobiliarias La Calera S.A.S.
DEMANDADOS:	Juan Camilo Osorio Bedoya y otros
ASUNTO:	Recurso de reposición

Soy ANDREA CAROLINA BEDOYA CANO, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.847.131 y portadora de la tarjeta profesional 173 648 del Consejo Superior de la Judicatura. Actúo como apoderada del señor JUAN CAMILO OSORIO BEDOYA, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.037.636.702, con domicilio en el municipio de La Calera (Cund.). El mencionado señor fue notificado legalmente del auto que libra mandamiento ejecutivo, entre otros autos, mediante estado No. 31 del 19 de agosto de 2022, en virtud de lo consagrado en el artículo 301 del CGP. Me dirijo a su despacho para, respetuosamente, interponer recurso de reposición contra el auto que libró mandamiento de pago y de esta manera opere como excepciones previas. Para ello presento el siguiente sustento:

El título o documento presentado que prestaría mérito ejecutivo carece de claridad, expresividad y exigibilidad. La obligación demandada **no es clara**, por cuanto hay más de una interpretación en ella.

La demanda se sustenta supuestamente en el incumplimiento del contrato, no en cuanto al pago de los cánones (que en efecto sí prestarían mérito ejecutivo) puesto que estos fueron cancelados a cabalidad y de manera puntual. JUAN CAMILO es un joven educado con un alto sentido de responsabilidad, recto en sus negocios y amigable. El incumplimiento subjetivamente demandado, quiere ser respaldado con la cláusula penal estipulada en el contrato de arrendamiento suscrito el 2 de noviembre de 2018, la cual literalmente dice: cláusula “**DÉCIMA OCTAVA – CLÁUSULA PENAL.- El incumplimiento grave por cualquiera de las partes frente a alguna de las cláusulas de este contrato, lo constituirá en deudora de la otra (...)**”.

Según la demanda, el criterio de la demandante es que hubo incumplimiento **grave** por parte del arrendatario. No obstante el criterio de esta parte demandada es que no hubo tal incumplimiento por parte del arrendatario, aunque sí por parte de la Inmobiliaria arrendadora y aquí demandante, y sobre lo cual se les advirtió primero por parte del arrendatario. Por lo tanto, será luego de un debate probatorio en proceso declarativo donde se dirima la disputa. La demandante se apuntala en que no se cumplieron los tres meses de anticipación para informar la no intención de prorrogar el contrato. De hecho, el contrato ni siquiera especifica que esto sería un incumplimiento **grave**. En tal sentido **el tal incumplimiento no se dio**.

En la cláusula segunda del contrato dice, por una parte, que el término de duración del contrato era **prorrogable**, no que se prorrogaría automáticamente. La sola expresión “prorrogable” refiere una condición que debía cumplirse para que así fuera. Y por otra parte, dicha cláusula segunda dice que con tres meses de anticipación debía informarse la no intención de prórroga.

Al respecto, es importante mencionar que a lo largo del contrato se cita la Ley 820 de 2003, norma especial por la cual se rige. En el artículo 6 de dicha Ley está consagrado lo siguiente: *“El contrato de arrendamiento de vivienda se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley.”* (Resaltos fuera del texto original). De otra parte, **en el artículo 8 de la misma Ley dice que una de las obligaciones del arrendador es suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, copia del contrato de arrendamiento con las firmas originales durante los 10 días siguientes a su celebración** (numeral 3). EL CONTRATO incluso dice en su CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA que es **obligación** del arrendador lo estipulado en el artículo 8 de la Ley 820 de 2003.

**Esta obligación no fue cumplida por el arrendador**, puesto que entregó copia del contrato a mi cliente (no con las firmas originales como dice la ley), cuando dicho contrato llevaba de ejecución más de 10 meses. Y por correo electrónico también se lo había remitido a él desde el 13 de octubre de 2018, igual sin firmas originales. Incluso, en el caso de la suscrita codeudora (y del otro codeudor Alberto Valencia) **nunca** nos fue entregada dicha copia, ni siquiera por medio electrónico. De esa manera la Inmobiliaria arrendadora incumplió la obligación que le impone la ley. Y es que es necesario tener dicha copia para tener presente los términos y demás obligaciones contractuales.

En cambio, el contrato sí fue cumplido a cabalidad por parte del arrendatario, quien nunca dejó de pagar en el término oportuno, el canon y los servicios públicos. Su conducta fue irreprochable tanto a nivel de pagos como de comportamiento en el conjunto residencial, no habiéndose presentado queja alguna respecto de él. Con suficiente conocimiento de causa, puedo decir que JUAN CAMILO es un joven responsable y correcto.

El cabal cumplimiento lo informó mi cliente de manera expresa, al entregarle a la arrendadora un comunicado en la fecha 10 de octubre de 2019 – recibido por Miguel F. Hernández. **Significa que la Inmobiliaria arrendadora TENÍA CONOCIMIENTO** de la situación de su incumplimiento. Y en lugar de resolver sin controversias su incumplimiento, respecto del cual se le dijo que o se solicitaría sanción, más bien decidió demandar EN EJECUTIVO esta controversia de incumplimiento. ¡Es absurdo!.

Ante la no respuesta de la Inmobiliaria, el 22 de octubre de 2019, mi cliente radicó en la Alcaldía Municipal de La Calera, conforme a las estipulaciones del artículo 32 de la Ley 820, la solicitud de investigación y cobro de multa a la arrendadora, por no expedir la copia del contrato de arrendamiento. El artículo 33 de la Ley 820 claramente lo indica así: *Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

a) *Contrato de arrendamiento:*

1. *Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*

(...)”

Hasta ese punto llegó la Ley por cuanto ha sido una práctica perjudicial por parte de los arrendadores, de no entregar copia del contrato. Y hasta ese punto llegó en su momento mi cliente JUAN CAMILO, pidiendo el cumplimiento del contrato y de la Ley además. **Se visualiza de nuevo que LA INMOBILIARIA ARRENDADORA SABÍA MUY BIEN DE ESTA DISCREPANCIA.** Aún así no le importó saltarse el debido proceder y acudió a la jurisdicción haciendo uso de la demanda ejecutiva. **A sabiendas de que el incumplimiento estaba en discusión previa.** ¿Quién debe resolver la controversia? ¿El Juez en proceso ejecutivo diciendo de tajo que la obligación es clara, expresa y exigible?, ¡a la luz del derecho fundamental al debido proceso, claramente no...!

*EL CONTRATO ES LEY PARA LAS PARTES.* Y cuando se suscribió así el contrato, ambas partes se sujetaron a lo pactado allí. Ahora la parte arrendadora solo busca su propio beneficio a costa del perjuicio de la otra parte, pasándose por encima de la ley que le impone el contrato. Apunta con el reflector hacia el arrendatario, pero no examina que su propia conducta como arrendador lo hace merecedor de “incumplido”. El mismo arrendador se comprometió con fuerza de ley en el contrato - CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA, a cumplir con lo estipulado en el artículo 8 de la Ley 820 de 2003; es decir, entre otros, a entregar la copia del contrato con firmas originales. Pero no lo hizo. Es absurdo, descarado y desgastante para todos, que sabiendo que incumplió el contrato, demande un incumplimiento subjetivo, del cual ella ya sabía que se podía desencadenar un debate judicial, y peor... lo demandó por la vía ejecutiva.

La obligación **tampoco es expresa** puesto que condiciona tal obligación a un incumplimiento grave, como se desprende taxativamente del mismo contrato. Al respecto se explicó en líneas anteriores que más bien se dio un incumplimiento grave por parte de la

arrendadora que por parte del arrendatario. Sin embargo, en el contrato no se explicó qué era incumplimiento grave. Así las cosas, le corresponderá a un Juez determinar si en efecto hubo incumplimiento, si este fue grave y quién incumplió, como para ameritar que opere la cláusula penal. Claramente el contrato, en la cláusula penal, indica dos expresiones bien llamativas: una '*incumplimiento grave*' y la otra '*por cualquiera de las partes*'. Estas solas expresiones hacen cuestionable que **una** de las partes tenga una obligación **clara** de pagar la pena por incumplimiento. Bien es conocido por todo jurista civil que la cláusula penal no opera de manera automática pues ésta se da por incumplimiento, y máxime cuando se estipula que debe tener la connotación de "grave" éste tiene que ser declarado judicialmente.

No siendo clara ni expresa; es decir, sin equívocos, la obligación demandada, evidentemente **no es exigible**. En estos términos, ¿podría decirse sin lugar a dudas que la obligación demandada es clara, expresa y exigible?. La respuesta a esta pregunta, basada en el derecho y en la argumentación jurídica, es la base para reponer el auto que libra mandamiento de pago. De tal manera la demanda habrá de ser rechazada.

La demandante deberá indemnizar el perjuicio causado con la solicitud de medidas cautelares, dictadas dentro de un proceso ejecutivo que no tenía lugar en derecho.

Otra razón de peso a considerar en este proceso, es que la demandante tiene los datos de contacto del demandado Juan Camilo Osorio, su teléfono y correo electrónico. En uno de los anexos podrá verificar que al correo de él le remitieron el contrato antes de ser firmado, y también luego de ser firmado (aclarando que a los codeudores nunca se nos envió siquiera por medio virtual, ni se nos contactó para ello; además de que el del arrendatario no contó con el requisito legal de tener firmas originales). También tiene el teléfono celular de la suscrita demandada puesto que me realizó varias llamadas haciendo el cobro de la incierta cláusula penal, a lo cual siempre contesté que el incumplimiento no se dio por parte del arrendatario.

A pesar de conocer dichos datos, no agotó todos los medios necesarios para efectuar la notificación de la demanda y del auto que libra mandamiento de pago. De esta manera ha demostrado su mala fe. Incluso, no solicitó en las medidas cautelares el embargo del vehículo del arrendatario sino del codeudor, a quien también contactó para cobrarle la incierta obligación. Al parecer, es una represalia por haberle contestado también que el incumplimiento se dio por parte de la arrendadora y no del arrendatario. Se le contestaron sus llamadas de manera respetuosa, pero sin acceder a la infundada pretensión. No obstante, para informar acerca de la demanda, no establecieron contacto alguno. Yo lo considero mala fe.

El artículo 8 del Decreto 806 de 2020 (vigente para ese momento) y hoy subrogado por la Ley 2213 de 2022, también artículo 8, dispone que "*El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, **informará la forma como***

*la obtuvo (...)*” (negrillas de la suscrita). Esta disposición legal demuestra que sí debe efectuarse una breve investigación del medio electrónico para notificar a la contraparte, en este caso. Esa investigación no se realizó por parte de la Inmobiliaria arrendadora, puesto que, como ya lo expuse, a mi cliente Juan Camilo, a mí y al codeudor Alberto Valencia, nos llamaron pidiendo que pagáramos la cláusula penal de un incumplimiento que, reitero, se les hizo saber primero a ellos que eran incumplidos por parte del arrendatario. Lo demuestro con documento anexo que cuenta con recibido de la Inmobiliaria.

Mi cliente JUAN CAMILO, el que fue arrendatario, es decir, el directamente deudor, también tenía vehículo para embargar, pero la medida no fue dirigida hacia dicho vehículo, presumimos que fue porque es de menor valor. El pedir la medida de embargo al vehículo del codeudor, si bien es legal, está revestida en este caso de mala fe. Como quien dice... “por tener un vehículo de mayor valor, se supone su capacidad económica, se desespera y paga \$1’600.000”. A nuestro criterio es una estrategia legal pero sin altura profesional. También lo considero mala fe. No creo que en esta demanda hayan concurrido tantas coincidencias y menos por una abogada, la apoderada del demandante.

Recibiré notificaciones en el correo electrónico [abc.andrea@hotmail.com](mailto:abc.andrea@hotmail.com) y/o en el número móvil y whatsapp 311 347 8170.

**Pruebas y anexos:**

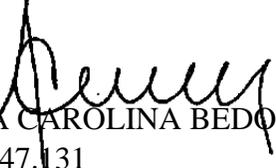
Copia del contrato de arrendamiento

Copia de la comunicación entregada a la inmobiliaria arrendadora

Copia de la comunicación radicada en la Alcaldía Municipal de La Calera

Correos enviados por la Inmobiliaria a mi cliente Juan Camilo que demuestra que sí conocía su correo electrónico.

Cordialmente,

  
ANDREA CAROLINA BEDOYA CANO  
C.C. 43.847.131  
TP 173648 del Cons. Sup. de la Judicatura

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR	SOLUCIONES INMOBILIARIAS LA CALERA S.A.S
ARRENDATARIO	JUAN CAMILO OSORIO BEDOYA
DEUDORES SOLIDARIOS	ALBERTO VALENCIA MONSALVE Y ANDREA CAROLINA BEDOYA CANO
DIRECCION DEL INMUEBLE	CONJUNTO RESIDENCIAL EL PORTICO VEREDA ALTA MAR, TORRE 12 APTO 201 GARAJE #165
CIUDAD	LA CALERA
CANON	\$680.000
ADMINISTRACION	\$120.000
FECHA DE INICIACION	NOVIEMBRE 01 2018 - Noviembre 02 2018
FECHA DE TERMINACION	OCTUBRE 31 DE 2019 - Noviembre 01 2019
TERMINO DE ARRENDAMIENTO	12 MESES
DESTINACION INMUBLE	VIVIENDA

Entre los suscritos: **SOLUCIONES INMOBILIARIAS LA CALERA S.A.S.**, NIT número 900.606.796-3, representada en este acto por **MIGUEL F. HERNANDEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19'269.073 de Bogotá, en su calidad de Representante Legal. **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra, **JUAN CAMILO OSORIO BEDOYA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1'037.363.702 de Envigado, quien se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el contrato de arrendamiento estipulado en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO.- EL ARRENDADOR** manifiesta que entrega a título de arrendamiento y en el estado en que se indica en el inventario anexo, el inmueble con matrícula inmobiliaria número 50N-20758474 que corresponde al inmueble, perteneciente al apartamento del predio localizado en el conjunto residencial El pörtico Vereda alta mar apto 201 de torre 12 garaje #165 de La Calera, a **EL ARRENDATARIO**, el cual declara haberlo recibido al mismo título, obligándose a restituir el inmueble y las cosas y usos adicionales al vencimiento o terminación del presente contrato, en el mismo buen estado en que se encuentra a la fecha de firma del presente documento, salvo el uso legítimo que se hicieren de los mismos. Los linderos jurídicos del inmueble se encuentran detallados en la Escritura Publica No. 2228 del 25-04-2016 de la Notaria 32 de BOGOTA la cual hace parte integral del presente contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO: EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO**, convienen que para cualquier asunto que se relacione con los linderos se atenderán a lo previsto en la escritura contentiva mencionada anteriormente. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante la cabida y linderos antes descritos el presente contrato recae sobre un cuerpo cierto.

**SEGUNDA: TÉRMINO.-** El término de duración del presente contrato de arrendamiento es de doce meses, contados a partir del día 01 de NOVIEMBRE del año 2018 prorrogable sucesivamente por igual plazo, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

**TERCERA: CANON.-** El canon mensual del arrendamiento será **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$800.000.00 M.L.C.)** mensuales incluida administración, el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO** en la ciudad de La Calera dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, en la cuenta corriente No 7990-54549 del Banco de Bogotá a nombre de SOLUCIONES INMOBILIARIAS LA CALERA S.A.S Nit # 900.616.796 o a su orden en sus oficinas en la calle 7 # 2B - 34 local 301; quedando a eventual tolerancia del **ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio de la renta fuera de los cinco primeros (5) días de cada mes, lo cual no se entenderá como ánimo de modificar o novar el término para el pago en este contrato. La modificación del precio del arrendamiento en ningún caso podrá considerarse como novación o existencia de un contrato verbal de arrendamiento. **PARAGRÁFO PRIMERO:** Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, sin fondos suficientes, con cuenta cancelada, o su pago rechazado por cualquier causal de las que establece la ley por el Banco contra el cual se giró, el correspondiente recibo expedido por dicho pago, carecerá de valor con la simple nota del respectivo Banco puesta al pie o en anexo al instrumento girado y **EL ARRENDATARIO** pagará la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de retardo en la cancelación de uno o varios cánones de arrendamiento pactados, **EL ARRENDADOR** podrá exigir a **EL ARRENDATARIO** el pago de un interés

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

moratorio a la tasa máxima legal permitida y también podrá exigir, sin modificación alguna, la entrega del inmueble dando por terminado el contrato, sin perjuicio de que exija así mismo el pago de los cánones pendientes y de las indemnizaciones aquí previstas. **PARAGRAFO TERCERO: EL ARRENDATARIO** se obliga a enviar mensualmente a **EL ARRENDADOR** copia de la consignación del pago del arrendamiento. **PARAGRAFO CUARTO: EL ARRENDADOR** igualmente se compromete con **EL ARRENDATARIO** en el momento del pago del canon de arrendamiento, a expedir el correspondiente recibo de los pagos realizados.

**CUARTA: REAJUSTE.-** Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon. Si el tope máximo de reajuste señalado por el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, llegare a variar por alguna ulterior disposición Estatal, es entendido que el porcentaje de reajuste que debe pagar **EL ARRENDATARIO** es equivalente al máximo permitido por la norma que a ese respecto se encuentre vigente en el momento que tenga ocurrencia cada prórroga anual del contrato. Es entendido que, al suscribir este contrato, **EL ARRENDATARIO y EL DEUDOR SOLIDARIO** quedan plenamente notificados de la oportunidad o fecha y la cuantificación de todos los reajustes automáticos pactados y que han de operar durante la vigencia del mismo.

**QUINTA: DESTINACION.-** El inmueble objeto de este contrato será destinado exclusivamente por **EL ARRENDATARIO** para vivienda. No pudiendo darle otra destinación sin el consentimiento expreso del **ARRENDADOR**. En ningún caso **EL ARRENDATARIO** podrá subarrendar, transferir su tenencia o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que **EL ARRENDADOR** pueda dar por terminado válidamente el Contrato de manera inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del **ARRENDATARIO** y podrá exigir la devolución del inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del **ARRENDADOR**, todo esto según lo dispuesto en los artículos 1 y 28 de la ley 820 de 2003.

**PARAGRAFO PRIMERO.- EL ARRENDADOR** declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986, así como las conductas previstas en el artículo 11 de la Ley 1236 de 2008 que modifica el artículo 217 del Código Penal. En consecuencia **EL ARRENDATARIO** se obliga a: 1. No usar el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas 2. No destinar el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. 3. No usar y/o destinar el inmueble para la práctica de actos sexuales donde participen menores de edad o para el estímulo de la prostitución de menores. 4. No guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán del **ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

**SEXTA: CUOTAS DE ADMINISTRACION.-** Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar a **EL ARRENDADOR** por concepto de cuota mensual de administración, la suma de **CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$120.000.00)** pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad y en la misma oportunidad en que se consigne el canon. Este valor se reajustara automáticamente el día 1º de Enero de cada año calendario, sin necesidad de requerimiento alguno; no obstante, si la copropiedad en cualquier tiempo decide un reajuste diferente, **EL ARRENDATARIO** estará obligado a pagar el valor señalado por la copropiedad. **EL ARRENDATARIO y EL DEUDOR SOLIDARIO** renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria. Con todo, queda entendido que **EL ARRENDATARIO** solo cubre las cuotas de administración ordinarias y no las cuotas extraordinarias que cualquier órgano de la copropiedad pueda decretar, las cuales serán a cargo del **ARRENDADOR**.

**SEPTIMA: ENTREGA Y ESTADO.- EL ARRENDATARIO** ha recibido el inmueble en buen estado, conforme al inventario que se adjunta (Anexo 1.), el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos y adicionales. El arrendatario, a la terminación del contrato, deberá devolver al arrendador el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimos.

**OCTAVA: REPARACIONES.-** Las reparaciones que se ocasionen por daños del **ARRENDATARIO** serán su responsabilidad, por lo tanto deberán ser reparadas y canceladas por él. También se obliga especialmente a: 1) Conservar la integridad interior de paredes, techos, pavimentos, sanitarios y cañerías en general. 2) Reparar los cristales, puertas cerraduras y tabiques. 3) Mantener en estado de servicio y conservar en funcionamiento los aparatos eléctricos, debidamente aseadas las partes interiores y exteriores del inmueble de conformidad con los artículos 2029 y 2030 del Código Civil y el numeral 2º del artículo 9 de la Ley 820 de 2003. 4) Mantener en buen estado las paredes, pisos, puertas, jardines, conexiones eléctricas y de agua, que se encuentren dentro de las áreas privadas y comunes y que sirvan para el uso y disfrute como servicios, conexos o adicionales, que se encuentren dentro del edificio del cual hace parte el inmueble arrendado. **EL ARRENDATARIO** se abstendrá de

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

hacer mejoras de cualquier clase sin permiso escrito, discriminado y previo del **ARRENDADOR**, y las que haga sin dicho consentimiento, le pertenecerán totalmente al propietario del inmueble, y no podrá reclamarle indemnización ni retirarlas, salvo que **EL ARRENDADOR** acceda a dicha solicitud. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las reparaciones que se presenten como consecuencia del deterioro natural del inmueble tales como ruptura de un tubo, daños en el calentador, humedades o grietas debidas a movimientos telúricos o asentamiento, deberán ser notificadas al **ARRENDADOR** del inmueble para que este proceda al arreglo de las mismas. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables a que se refiere el artículo 27 de la Ley 820 de 2003 y a realizar cualquier tipo de compensación entre los créditos que se generen a su favor de acuerdo con lo determinado en esta cláusula o cualquier otra de este contrato, y las obligaciones tales como el canon de arrendamiento, obligaciones relativas a servicios públicos, cuotas de administración y otras expensas comunes que corran a su cargo, cláusula penal o cualquier otra sanción o cualquier otra obligación que de acuerdo con este contrato corran por su cuenta.

**NOVENA: SERVICIOS PUBLICOS.-** Los servicios de energía eléctrica, servicio de gas, acueducto y alcantarillado, serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO**. También serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** los servicios especiales de telefonía, larga distancia, Internet, publicaciones en el directorio telefónico, avisos clasificados, el servicio de televisión por cable; para lo cual **EL ARRENDATARIO** requerirá de la autorización por escrito del **ARRENDADOR**. **EL ARRENDATARIO** solicitará la desinstalación de los servicios especiales previamente a la entrega del inmueble y se compromete a cancelar todos los consumos correspondientes al lapso de tiempo en que se encuentren instalados. **PARAGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO** ha recibido en perfecto estado las instalaciones requeridas para el uso de dichos servicios, y se abstendrá de modificarlas sin permiso escrito y previo del **ARRENDADOR** y además responderá por los daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas y se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las empresas prestadoras de servicios públicos o cualquier otra autoridad le imponga durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará a **EL ARRENDADOR** por los perjuicios que le pudiera ocasionar por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros, los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones de **EL ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Es entendido que **EL ARRENDADOR** no será responsable en ningún caso, por la interrupción o deficiencia de servicio alguno, casos en los cuales **EL ARRENDATARIO** reclamará directamente a las empresas de servicios públicos. **PARÁGRAFO TERCERO:** Para los efectos previstos en la presente cláusula se deja constancia que el inmueble se entrega con los contadores, medidores o cuenta interna de cada entidad prestadora del servicio así: Energía Eléctrica Medidor No. \_\_\_\_\_, Acueducto Cuenta Contrato No. \_\_\_\_\_, Medidor Gas No. \_\_\_\_\_, **PARÁGRAFO CUARTO: EL ARRENDATARIO** se obliga a presentar a **EL ARRENDADOR** cuando éste lo requiera, los últimos recibos de servicios públicos debidamente cancelados. **PARAGRAFO QUINTO: EL ARRENDADOR** prohíbe expresamente a **EL ARRENDATARIO** solicitar créditos/prestamos a las compañías prestadoras de servicios públicos o cualquier otra, con cargo a las facturas de servicios públicos del inmueble objeto del presente contrato; el incumplimiento de esta prohibición será considerado como incumplimiento del contrato de arrendamiento y conllevará las correspondientes consecuencias.

**DECIMA: LÍNEA TELEFÓNICA: -** Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda sin línea telefónica. **EL ARRENDATARIO** no podrá instalar en el inmueble objeto de este contrato línea telefónica sin previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, de realizarlo, el valor de la instalación y consumos será responsabilidad del **ARRENDATARIO**. En el evento de cancelar el contrato de los servicios prestados. **EL ARRENDATARIO** tendrá la obligación de entregar los equipos que hayan sido instalados en inmueble para la prestación del servicio.

**DECIMA PRIMERA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD.- EL ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros **ARRENDATARIOS** de parte del mismo inmueble o a culpa leve del **ARRENDADOR** o de otros **ARRENDATARIOS** o de sus empleados o dependientes, ni por hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo, fuerza mayor o caso fortuito. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando estos provengan o sean causados por **EL ARRENDATARIO**, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas las llaves del agua, dejar conectados aparatos eléctricos o las luces prendidas y demás.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**DECIMA SEGUNDA. CESION Y SUBARRIENDO.- EL ARRENDATARIO** no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita por parte del **ARRENDADOR**, en caso de contravención, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos, situaciones éstas que se comunicarán por escrito al **ARRENDATARIO**.

**DECIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.** – Son obligaciones del **ARRENDADOR**, las contenidas en el artículo 8 de la ley 820 de 2003. Son obligaciones del **ARRENDATARIO** las contenidas en el artículo 9 de la ley 820 de 2003 y el libro 4 del código civil.

**DECIMA CUARTA.- Terminación del contrato.-** Son causales de terminación del contrato en forma unilateral, por parte del Arrendador las previstas por el artículo 22 de la ley 820 de 2003; y por parte del Arrendatario las consagradas en el artículo 24 de la misma ley. **Parágrafo.** – No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato (L. 820/2003, Art. 21).

**DÉCIMA QUINTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN.-** El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo del **ARRENDATARIO** dará derecho a **EL ARRENDADOR** para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase a los cuales renuncia **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDADOR** podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el pago del precio del arrendamiento, el inicial o el que resulte de aplicar los reajustes, sin que para ello sea necesario ningún tipo de requerimiento o reconvencción previos, ya que a ellos renuncia expresamente **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Son causales de terminación en forma unilateral, por parte del **ARRENDADOR** las previstas en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, a saber: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se le dé una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal que **EL ARRENDATARIO** declara conocer, o no pague las expensas comunes cuando su pago esté a cargo del **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Son causales de terminación por parte del **ARRENDATARIO** las consagradas en el artículo 24 de la misma ley. **PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante lo dispuesto en la presente cláusula, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato, conforme lo consagra el artículo 21 de la Ley 820 de 2003.

**DECIMA SEXTA: EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR.-** Si el arrendamiento expirare por la extinción del derecho del **ARRENDADOR** sobre el inmueble arrendado por causas ajenas a su voluntad, este no estará obligado a indemnizar a **EL ARRENDATARIO**, aún en los casos en que la persona que le suceda en el derecho no esté obligada a respetar el arrendamiento.

**DÉCIMA SEPTIMA: RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.- EL ARRENDATARIO y EL DEUDOR SOLIDARIO** que al final del contrato se citan renuncian expresamente a los requerimientos de que trata el Artículo 424 del C de P.C., relativos a la constitución en mora.

**DÉCIMA OCTAVA - CLÁUSULA PENAL.-** El incumplimiento grave por cualquiera de las partes frente alguna de las cláusulas de este contrato, lo constituirá en deudora de la otra por una suma equivalente al doble del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que **EL ARRENDADOR** podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de ésta o de cualquier otra obligación derivada del contrato.

**DÉCIMA NOVENA: MÉRITO EJECUTIVO.- EL ARRENDATARIO** declara de manera expresa que reconoce y acepta que este contrato presta mérito ejecutivo para exigir del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por **EL ARRENDATARIO**, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del **ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el **ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del inmueble y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por **EL ARRENDATARIO**; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del **ARRENDATARIO** hecha por **EL ARRENDADOR**, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por **EL**

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos recibos de pago. **Parágrafo:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

**VIGESIMA: AUTORIZACIÓN- EL ARRENDATARIO** declara que la información que ha suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal. Por lo anterior, concede expresamente y de manera irrevocable autorización al acreedor del presente contrato, así como a su subrogatoria, de efectuar los diferentes reportes y consultas a las centrales de riesgo en cumplimiento de la normatividad vigente. Por lo anterior el **ARRENDATARIO** faculta a **EL ARRENDADOR**, o a quien sea en el futuro el acreedor o subrogatoria de las obligaciones emanadas del presente contrato, a: 1) Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información todos los datos relevantes para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de celebrar negocios. 2) Reportar a las centrales de información, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de las obligaciones o de sus deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que éstas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de su desempeño como deudor después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa. 3) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa, y también por intermedio de la Superintendencia Financiera o las demás entidades públicas que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla a dichas centrales. 4.) Reportar a las centrales de información el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento superior o igual a 30 días. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** autoriza conservar a **EL ARRENDADOR** o su posible subrogatoria la información en las centrales de información, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario; así como suministrar a las centrales de información, datos relativos a su solicitud de arrendamiento, así como otros atinentes a su comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales. La autorización anterior no permite a **EL ARRENDADOR** o a su eventual subrogatario, y a las centrales de información divulgar la información mencionada para fines diferentes.

**VIGESIMA PRIMERA: ABANDONO - EL ARRENDATARIO**, al suscribir este contrato, faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar en los inmuebles y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos con los cuales se elaborará un acta, en procura de evitar su deterioro o desmantelamiento, siempre que el mismo permanezca abandonado o deshabitado por un término de un mes, además de constituirse el abandono como causal de terminación. **PARAGRAFO: EL ARRENDADOR** al recuperar la tenencia del inmueble en presencia de los dos testigos presentes, podrá levantar el acta correspondiente referida en la cláusula de DEVOLUCION SATISFACTORIA de este contrato, donde hará constar el estado en el que se está recuperando los inmuebles, en cuanto a daños y mejoras. Las deudas correspondientes a cánones de arrendamiento y a cuotas de administración si los inmuebles las tienen correrán por cuenta del **ARRENDATARIO** hasta la fecha en que **EL ARRENDADOR** haya recuperado la tenencia de los inmuebles por abandono, según la fecha que consta en el acta.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: COBRO JURÍDICO JUDICIAL-** Si por incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO**, **EL ARRENDADOR** se viere obligado a iniciar cualquier proceso bien sea de restitución o ejecutivo, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar los honorarios fijados por el abogado y las costas que genere la acción legal hasta la finalización del proceso, suma esta exigible ejecutivamente por ser clara, expresa y exigible, sin perjuicio de las demás sanciones que por incumplimiento o por mora se han pactado en este contrato y sin necesidad de requerimiento alguno.

**VIGÉSIMA TERCERA: NORMATIVIDAD DEL SECTOR -** Es responsabilidad del **ARRENDATARIO** dar a los inmuebles objeto de este contrato el uso permitido por las normas que reglamenten el sector en el que los mismos se encuentra, en consecuencia **EL ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna si las autoridades en cumplimiento de normas vigentes o futuras llegaren a modificar dicha reglamentación.

**VIGÉSIMA CUARTA: NOTIFICACIONES.-** Las direcciones donde **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO**, **LOS CODEUDORES** o **FIADORES** recibirán las notificaciones serán las estipulas en el presente contrato. **Parágrafo:** cada parte se obliga a informar por escrito a la otra parte, sobre el cambio de lugar para recibir las notificaciones. Esta cláusula esta sujeta, además, a la reglamentación expresa que hace el artículo 12 de la ley 820 de 2003.

**VIGÉSIMA QUINTA: EL DEUDOR SOLIDARIO.-** Los suscritos , **ALBERTO VALENCIA MONSALVE Y ANDREA CAROLINA BEDOYA CANO**, con No 70.126.030 de medellin Y 43.847.131 de ebejico, domiciliados en la CLL 32 #13-83, teléfono 3104431350 Y 3113478170 , por medio del presente documento me declaro deudor del

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO** de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta que se produzca la entrega material del inmueble a **EL ARRENDADOR**. Dichas obligaciones incluyen los siguientes conceptos, entre otros, cánones de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, sanciones, cláusulas penales, daños en el inmueble, cuotas de administración, costos adicionales causados por gestión de cobranza y otros en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos previos, privados o judiciales a los cuales renuncio expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asuma el carácter de **ARRENDATARIO** del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente, **JUAN CAMILO OSORIO BEDOYA**. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble **EL DEUDOR SOLIDARIO** puedan hacer entrega válidamente del inmueble a **EL ARRENDADOR** o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto **EL ARRENDATARIO** otorga poder amplio y suficiente a **EL DEUDOR SOLIDARIO** en este mismo acto y al suscribir el presente contrato. De otra parte, **EL DEUDOR SOLIDARIO** autorizan a **EL ARRENDADOR** o a quienes representen sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **ACREEDOR** para que, en los mismos términos señalados en la cláusula de AUTORIZACION de este contrato, incorpore, reporte, procese y consulte en Bancos de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

**VIGÉSIMA SEXTA: INSPECCIÓN - EL ARRENDATARIO** permitirá en cualquier tiempo visitas a **EL ARRENDADOR** o a quien estos designen por medio de autorización escrita; para que tenga a bien realizar inspecciones para constatar el estado y conservación del inmueble según los términos de este contrato, u verificación de otras circunstancias que sean de su interés.

**VIGÉSIMA SEPTIMA: FACULTAD DE EL ARRENDADOR PARA LLENAR ESPACIOS EN BLANCO - EL ARRENDATARIO** faculta a **EL ARRENDADOR** para llenar los espacios en blanco que del presente contrato queden así respecto a servicios públicos.

Para constancia se firma por las partes en presencia de testigos, en la ciudad de La Calera a los <sup>31</sup> días del mes de OCTUBRE del año dos mil dieciocho (2018) en dos ejemplares. El apartamento se toma a partir de 2 de Noviembre de 2018

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

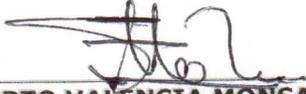
**MIGUEL F. HERNANDEZ M.**  
19'269.073 de Bogotá  
Representante Legal de  
**SOLUCIONES INMOBILIARIAS LA CALERA SAS**  
**NIT: 900.616679-3**  
Dirección: Calle 7 # 2B-34 OF. 301  
Tel: **860-1223**

**JUAN CAMILO OSORIO BEDOYA**  
C.C.1'037.636.702 ENVIGADO  
Teléfono: 3217176479

**DEUDOR SOLIDARIO**

**DEUDOR SOLIDARIO**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



**ALBERTO VALENCIA MONSALVE**  
C.C. No 70.126.030 DE MEDELLIN  
Dirección: CLL 32#13-83 BOGOTA  
Teléfono: 3104431350



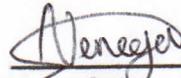
**ANDREA CAROLINA BEDOYA CANO**  
C.C.43.847.131  
Dirección: CLL 32#13-83  
Telefono: 3113478170

**TESIGOS**



**Nombre:** Linna Contreras  
**C.C.** 1071169543

**TESTIGOS**



**Nombre**  
**C.C.** 1.071.172.272

La Calera, 8 de oct. de 2019

Recibido

Miguel F. Hernandez  
cc. 19269573  
octubre 10/2019.

Señores

Inmobiliaria: Soluciones Inmobiliarias la Calera S.A.S

Dirección: Calle 7 # 2b – 34 local 301, la Calera.

Teléfono: 3104431350

Email: solinmolacalera@gmail.com

**ASUNTO: SOLICITUD DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MUTUO ACUERDO.**

Cordial saludo,

Sea lo primero resaltar el buen comportamiento por parte de ambos extremos contractuales durante la vigencia del contrato de arrendamiento que nos convoca.

No obstante lo anterior, reitero la necesidad de terminar el contrato de arrendamiento celebrado con relación al bien inmueble localizado en el Conjunto Residencial El pórtico de la Vereda Altamar, apartamento 201 de la torre 12, solicitud que ya había sido presentada por el suscrito en días anteriores, recibiendo una respuesta negativa por parte de la inmobiliaria apelando a la prórroga de que trata el Art. 6 de la Ley 820 de 2003.

Al respecto, establece el artículo referido:

**"ARTÍCULO 6o. PRÓRROGA.** *El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley."*

A su vez establece el numeral 3ro del Art. 8 Ibídem:

**"ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** *Son obligaciones del arrendador, las siguientes:*

(...)

3. *Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el*

*arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.*

*Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. (...)"*

Citado el anterior marco normativo, es menester memorar que el contrato que nos vincula fue suscrito tanto por el arrendatario, como por los codeudores. No obstante, nunca recibimos la copia del mismo con firmas originales, ni mucho menos dentro del término que indica la ley. En lugar de eso recibimos una copia enviada por correo electrónico 14 días después de haberse firmado tal y como podrán corroborarlo en los archivos que deben reposar en su oficina.

Esta falta, además de configurar un incumplimiento de las normas imperativas que cobijan el tema de arrendamiento de vivienda urbana con relación a las obligaciones que tienen como arrendadores, configura una sanción pecuniaria a favor de la entidad que los vigila y procura el cumplimiento de la ley.

Así se desprende del párrafo del Artículo 8 de la Ley 820 de 2003 previamente citado, el cual consagra literalmente:

**"PARÁGRAFO.** *El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento."*

Teniendo en cuenta lo anterior, procuramos resaltar que actualmente nuestro deseo no es buscar una sanción pecuniaria, ni solicitar de manera judicial la terminación del contrato por incumplimiento de la parte arrendadora, ni mucho menos iniciar proceso de restitución de inmueble de que trata el Art. 384 del C.G. del P., a menos que las circunstancias nos obliguen. Por el contrario, buscamos acercarnos de forma amigable y conciliadora para acordar la terminación del contrato, pues las circunstancias personales que se me presentaron impiden continuar con la tenencia del inmueble, evitando controversias que nos exijan desgastamos en trámites judiciales que exijan un desgaste temporal y pecuniario.

Adicionalmente, consideramos importante resaltar que como arrendatarios siempre hemos dado estricto cumplimiento al contrato de arrendamiento, realizamos el pago de todos los cánones dentro el término estipulado, al igual que de las demás obligaciones que nos corresponden según la ley, el contrato celebrado y el manual

de convivencia del conjunto. Gracias a ello no hemos causado ningún problema al arrendador.

Apelando a esto le damos a entender que si fuese obligatorio buscar la solución a esta situación por las vías judiciales, dada nuestra imposibilidad de no prorrogar el contrato, nos veríamos avocados a poner de manifiesto otros factores a los que hago mención a continuación:

● **Constantes apagones de luz incluso por períodos de más de 8 horas.**

Situación que afecta nuestra estadía en la casa y nuestro trabajo que se constituye en un 90% como teletrabajo y en el cual es supremamente indispensable el servicio de internet y al no haber servicio de electricidad no tenemos el acceso a dicho servicio, teniendo ya problemas en nuestro actual trabajo encontrándose en riesgo actualmente por este asunto. Trabajo del cual dependemos económicamente mi esposa y yo, y que no podemos permitirnos perderlo, además se adicionan las afectaciones de salud que este inconveniente ha traído en la salud de mi esposa ya que cuando no hay electricidad el calentador de las duchas no funciona, obligándonos a bañarnos con agua fría en un lugar donde la temperatura oscila entre 4° y 15° Centígrados.

*Esta causal está amparada por la ley también en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil artículo 1998.*

● **Incumplimiento normas de convivencia por parte de los vecinos.**

Este hecho que hace incómoda nuestra estadía en la propiedad ya que en ocasiones nuestros vecinos se enfrascan en una competencia por cuál suena la música con volumen más alto, 3 o 4 casas con música con un volumen en el que los 4 bloques que están juntos (10, 11, 12 y 13) nos vemos afectados, en el que ya se ha procedido la comunicación con los vigilantes del edificio y que no ha sido exitosa la corrección.

Adicional a eso la contaminación visual de ver ropa tendida en las ventanas y balcones de nuestro vecinos que viola directamente las reglas del conjunto en el que vivimos.

● **Cambio en las condiciones laborales.**

Este asunto configura la principal causa que justifica nuestro deseo de acordar la terminación del contrato, pues a diferencia de las anteriores, esta se torna

insuperable, pues se trata de un cambio imprevisto de mi lugar de trabajo, el cual me impide continuar residiendo en este municipio, atendiendo a que de mi trabajo se desprende el sustento económico de mi familia, configurando una **fuerza mayor** que hace imposible continuar el contrato por un año más. Precisamente, dado las alteraciones en la eficiencia de mi trabajo en la modalidad de teletrabajo por los apagones de luz, se consideró el laborar desde la oficina reubicada en otro municipio.

De antemano agradecemos los servicios prestados y estamos prestos a facilitar el ingreso de cualquier persona que esté interesada en tomar en arrendamiento el inmueble durante el tiempo restante de nuestra estadía la cual será efectuada el 2 de noviembre de 2019.

Atentamente,

JUAN CAMILO OSORIO BEDOYA.  
C.C. 1.037.636.702

R



La Calera, 19 de oct. de 2019

Señores,

Alcaldía de la Calera, Cundinamarca

Dirección: Cr. 3ª Nro. 6 - 10 Parque Principal, Palacio Municipal La Calera

**ASUNTO: MULTA POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES POR PARTE DEL ARRENDADOR LEY 820 DEL 2003 Y AVISO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.**

Cordial saludo,

Como la entidad competente según lo consagra el Art. 32 de la Ley 820 de 2003 para realizar la inspección, control y vigilancia en asuntos de arrendamientos, acudo a exponerle los siguientes,

**HECHOS**

1. Entre el suscrito, como arrendatario, y la sociedad SOLUCIONES INMOBILIARIAS LA CALERA S.A.S, como arrendadora, se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana con relación al apartamento 201 de la torre 12 del Conjunto Residencial El pórtico de la Vereda Altamar. Igualmente firmaron 2 personas como codeudoras.
2. Acordamos, además de los requisitos esenciales de este tipo de contrato, es decir, el objeto y el valor del canon de arrendamiento que asciende a la suma de \$800.000, que el término de duración inicial sería de 1 año contado a partir del 2 de noviembre de 2018, término prorrogable siempre y cuando las partes hubieran cumplido con sus obligaciones como además se desprende del contenido del artículo 6to de la Ley 820 de 2003 al establecer:

***"ARTÍCULO 6o. PRÓRROGA. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley."*** (Resalto fuera del texto original)

3. Como arrendatario siempre he dado cumplimiento a cada una de mis obligaciones sin incurrir en ninguna falta que pueda haber causado problemas a la sociedad arrendataria, a su propietario, con el que igual no tengo relación contractual, ni a la copropiedad.

4. Establece el numeral 3ro del Art. 8 ibídem:

**"ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

(...)

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

*Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. (...)"*

5. A su vez, consagra el párrafo del artículo citado:

**"PARÁGRAFO.** El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento."

6. Teniendo lo anterior debo advertir que nunca recibimos, tanto arrendatario como codeudores, copia del contrato celebrado con firmas originales, ni mucho menos dentro del término que indica la ley. En lugar de eso recibí una copia enviada por correo electrónico 14 días después de haberse firmado tal y como podría corroborarse estudiando los archivos que deberían reposar en la oficina de la inmobiliaria.

7. Ante este incumplimiento y teniendo en cuenta las normas previamente citadas y las demás concordantes que se encuentren en la ley, podemos determinar objetivamente que se presentan 2 consecuencias jurídicas.

**la primera**, que evidentemente no se cumplen los presupuestos requeridos para prorrogar el contrato de arrendamiento una vez se encuentre vencido el término inicial, y **la segunda**, que, previo a realizar las investigaciones

correspondientes, la compañía inmobiliaria debe ser sancionada por una suma equivalente a 3 cánones de arrendamiento.

8. Ambas situaciones han sido puestas en conocimiento de la inmobiliaria, no obstante, han omitido contestar mis peticiones de forma oportuna teniendo en cuenta que se aproxima la fecha de vencimiento del término inicial de vigencia del contrato donde les he comunicado mi deseo de entregar el inmueble.
9. Ahora bien, atendiendo el marco normativo referenciado y con el ánimo de contribuir con el mejoramiento del objeto social que corresponde a las inmobiliarias, quienes presumimos son profesionales y conocedoras de la ley, me dirijo a ustedes para que realicen las investigaciones, correcciones y sanciones a las que haya lugar.
10. Finalmente, aclaro que tengo conocimiento de que el valor recaudado con la multa impuesta no entrará a mi patrimonio, por el contrario, tengo presente que sería para ustedes como entidad competente, pero mis intenciones son, además de contribuir con el mejoramiento del servicio y vigilar el cumplimiento de los deberes de las inmobiliarias quienes son la parte dedicada a este tipo de relaciones contractuales, que sirva como precedente ante un eventual proceso jurídico que la sociedad SOLUCIONES INMOBILIARIAS LA CALERA S.A.S advierte adelantar en mi contra si no continúo con la prórroga del contrato que, como ya mencioné, no está fundamentada en la ley por incumplimiento de las obligaciones del arrendador.

Expuestos los anteriores hechos realizo las siguientes

### **PETICIONES**

**PRIMERO:** Solicito amablemente que realicen las investigaciones pertinentes y una vez corroborados los hechos acá expuestos, se proceda a sancionar a la sociedad SOLUCIONES INMOBILIARIAS LA CALERA S.A.S. en la cuantía que establece la ley.

## **NOTIFICACIONES**

El suscrito,  
Vereda altamar, la calera, conjunto el portico torre 12 apto 201  
Teléfono: 3217176479  
Email: jcamilo0911@gmail.com

Arrendador:  
Inmobiliaria: Soluciones Inmobiliarias la Calera S.A.S  
NIT 900.606.796-3  
Dirección: Calle 7 # 2b – 34 local 301, la Calera.  
Teléfono: 3104431350  
Email: solinmolacalera@gmail.com

De antemano muchas gracias por la atención oportuna, quedo atento a cualquier requerimiento que consideren necesario para resolver en derecho.

Atentamente,

Juan C Osorio B

**JUAN CAMILO OSORIO BEDOYA**  
CC.

## Fwd: Contrato Portico

Juan Camilo Osorio <jcamilo0911@gmail.com>

Lun 22/08/2022 12:57 PM

Para: Madre <abc.andrea@hotmail.com>

----- Forwarded message -----

De: **Soluciones inmobiliarias** <[solinmolacalera@gmail.com](mailto:solinmolacalera@gmail.com)>

Date: mar, 13 nov 2018 a la(s) 08:43

Subject: Contrato Portico

To: Juan Camilo Osorio Bedoya <[jcamilo0911@gmail.com](mailto:jcamilo0911@gmail.com)>

Buenos dias.

Adjunto envio contrato correspondiente torre 12 apto 201.

--

**Cordialmente**

**Linna Contreras**

**Soluciones inmobiliarias la calera S.A.S.**

Tel.(57)1 860 12 23-310 564 45 22

Calle 7 No. 2B - 34 Ofc 301 La Calera Cund. Colombia

[www.solucionesinmobiliariaslacalera.com](http://www.solucionesinmobiliariaslacalera.com)

"Nosotros siempre pensamos en servicio, es el corazón y el alma de nuestro negocio"

## Fwd: Contrato

Juan Camilo Osorio <jcamilo0911@gmail.com>

Lun 22/08/2022 12:57 PM

Para: Madre <abc.andrea@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (105 KB)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO JUAN CAMILO.doc;

----- Forwarded message -----

De: **Soluciones inmobiliarias** <[solinmolacalera@gmail.com](mailto:solinmolacalera@gmail.com)>

Date: vie, 19 oct 2018 a la(s) 12:13

Subject: Contrato

To: <[jcamilo0911@gmail.com](mailto:jcamilo0911@gmail.com)>

Buenas tardes

Adjunto envio contrato de arrendamiento correspondiente al apto 201 de la torre 12 del conjunto el portico.

--

**Cordialmente**

**Linna Contreras**

**Soluciones inmobiliarias la calera S.A.S.**

Tel.(57)1 860 12 23-310 564 45 22

Calle 7 No. 2B - 34 Ofc 301 La Calera Cund. Colombia

[www.solucionesinmobiliariaslacalera.com](http://www.solucionesinmobiliariaslacalera.com)

"Nosotros siempre pensamos en servicio, es el corazón y el alma de nuestro negocio"