

Recurso de Reposicion proceso ejecutivo de minima cuantia N° 2019-1742

LAURA PEREZ <lsperez.abogada@gmail.com>

Jue 28/01/2021 16:45

Para: Radicacion Memoriales Juzgado 11 Competencias Multiples - Bogotá D.C.

<radicacionmemorialesj11pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (4 MB)

Poder .pdf; RECURSO DE REPOSICIÓN 2019-1742.pdf; PRUEBASRECURSO20191742-1.pdf;

Buenas Tardes,

como apoderada del señor **BALMIRO JOSE PAYARES ARRIETA** demandado en el proceso ejecutivo de mínima cuantía N° 2019-1742, me permito enviar en archivo adjunto poder para actuar, recurso de reposición y pruebas del mismo.

recibo notificaciones

carrera 21 N 6 - 78 yopal - casanare

correo electronico: lsperez.abogada@gmail.com

tel: 3134201327

igualmente el señor Balmiro José Pallares arrieta

Cédula 85.470.923

balmirop@gmail.com

Tel 3124346352

Cra 89#19A-49 apto 504 interior 2 conjunto prado grande ,barrio Hayuelos. Bogotá D.C

Atentamente,

LAURA SOFIA PEREZ FARFAN

CC 1.118.536.944

T.P. 302805 C.S.J.

Señor

JUEZ ONCE (11) DE PEQUEÑAS CAUSA Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA Yopal, 28 de E.S.D.

REF: RADICACIÓN DE PROCESO No 2019-1742

DEMANDANTE: CRISTIAN AREVALO SANCHEZ

DEMANDADO: MARIA MARGARITA MONTES Y OTROS.

LAURA SOFIA PEREZ FARFAN identificada con cedula de ciudadanía número 1.118.536.944 de Yopal y portadora de T.P Número 302805 del C.S. de la J. en calidad de apoderada judicial del señor **BALMIRO JOSE PAYARES ARRIETA** quien actúa como demandado dentro del proceso de la referencia de manera respetuosa me permito interponer **RECURSO REPOSICIÓN** contra el auto del 10 de diciembre de 2019, mediante el cual libró mandamiento de pago a favor del demandante y contra de mi representado, teniendo en cuenta los siguientes argumentos:

El contrato de arrendamiento de fecha 09 de noviembre de 2018, suscrito entre las partes no cumple con los requisitos legales de un título valor, teniendo en cuenta que no tiene validez jurídica hasta la fecha es inexistente, la cual se encuentra sustentada por los siguientes acontecimientos:

En primer lugar, el bien inmueble objeto de arrendamiento fue secuestrado a favor del proceso No 2016-892 por el Juzgado 19 Civil del circuito de Bogotá, **desde 20 de septiembre de 2019**, el cual se le entregó para su administración al secuestre, desde esta misma fecha se encuentra a disposición del proceso en mención y por orden judicial los arrendatarios suscribieron un nuevo contrato de arrendamiento con la Empresa Soluciones Legales Inteligentes SAS.

Atendiendo a los hechos mencionados, el contrato de arrendamiento de fecha 09 de noviembre de 2018, estaría vigente hasta 01 de septiembre de 2019, por lo tanto el demandante no puede pretender cobrar cánones de arrendamiento de los meses SEPTIEMBRE y OCTUBRE de 2019, cuando el documento "Contrato de Arrendamiento" no cumple con los requisitos formales y lo que pretende cobrar no es una obligación clara, expresa y no está exigible durante el tiempo expresado por el demandante, porque durante los extremos de tiempo SEPTIEMBRE y OCTUBRE de 2019, el bien inmueble arrendado estaba a cargo de la Empresa Soluciones Legales Inteligentes SAS, por tanto sería un título valor inexistente que no tiene validez jurídica para lo que pretende el señor **CRISTIAN AREVALO SANCHEZ**.

Con el material aportado a simple vista se observa que no hay exigibilidad de la obligación.

Por último , el proceso ejecutivo tiene su origen en la obligación **clara, expresa y exigible** contenida en el título ejecutivo en este caso el contrato de arrendamiento de fecha 08 de noviembre de 2018 y cuyo titular es el acreedor; tiene por finalidad asegurarle a éste la satisfacción de su acreencia mediante la utilización de medios coercitivos legítimos y legales.

Cuando hablamos de título valor, este punto de partida, resulta fundamental para el juzgador conocer su esencia y fundamento, puesto que las providencias que se profieren en el proceso tienen como finalidad su cumplimiento y para ejecutar es necesario demostrar, que el ejecutante tiene un derecho privado, es decir que es acreedor.

Es sabido que el título ejecutivo se define como el documento en el cual consta una obligación clara, expresa y exigible.

Consagra el artículo 422 del Código General del Proceso:

“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso - administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia.

El título ejecutivo debe reunir condiciones formales y de fondo. **Los primeros** miran, a que se trate de documento o documentos éstos que conformen unidad jurídica, que sea o sean auténticos, y que emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia. **Las exigencias de fondo**, atañen a que de estos documentos aparezca, a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o del causante, una “obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable por simple operación aritmética si se trata de pagar una suma de dinero”.

Por ello, para que se libre mandamiento de pago el Juez debe observar si reúne los requisitos legales y que existe el título ejecutivo; consiste, en materia de obligaciones dinerarias en la orden perentoria que se da al deudor para que cumpla con la obligación, clara, expresa y exigible contenida en el **título ejecutivo**.

Conforme a lo anterior, me permito solicitar:

PRIMERO: Revocar el auto de fecha 10 de diciembre de 2019 en su lugar negar el mandamiento de pago, por inexistencia del título valor.

PRUEBAS DOCUMENTALES:

1. Contrato de arrendamiento de fecha 07 de octubre de 2019 (06) folios.
2. Constancia de pago canon de arrendamiento desde los meses de octubre de 2019 hasta octubre de 2020 (1 folio)
3. Acta de diligencia de secuestro fecha 20 de septiembre de 2019 (1 folio)

Atentamente,



LAURA SOFIA PEREZ FARFAN

C.C 1.118.536.944 de Yopal

T.P. 302805 del Concejo Superior de la Judicatura

C&P

A B O G A D O S

EL PRESENTE HACE PARTE CONTENTIVA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
SUSCRITO ENTRE SOLUCIONES LEGALES INTELIGENTES S.A.S., ARRENDADOR Y MARIA
MARGARITA MONTES ARRIETA Y BRIYI LEIDE CAMARGO HOLGUIN ARRENDATARIAS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN
LA CALLE 25 D N° 81 A – 25, BARRIO MODELIA DE BOGOTÁ, D.C., MATRÍCULA
INMOBILIARIA N° 1434000**

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Bogotá, D.C., 07 de octubre de 2019

ARRENDADOR: SOLUCIONES LEGALES INTELIGENTES S.A.S. (SLIN), identificada con el NIT. N° 900.709.757-6, y representada legalmente por YURY MARICELA MOGOLLÓN PENAGOS, C.C. 1.023.899.828 de Bogotá, D.C., con domicilio en la Avenida Jiménez N° 9 – 43, Of. 406 de Bogotá, D.C.

ARRENDATARIO (S): BRIYI LEIDE CAMARGO HOLGUIN, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N°. 33.481.704 de Yopal.

MARIA MARGARITA MONTES ARRIETA, C.C. 57.461.828 de Santa Marta

COARRENDATARIO: BALMIRO JOSE PAYARES ARRIETA, C.C. 805.470.923 de Santa Marta.

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA – OBJETO: Por medio del presente contrato, **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO**, a título de arrendamiento, el uso y goce del inmueble ubicado en la calle 25 D N° 81 A – 25 Barrio Modelia de la Ciudad de Bogotá y que consta de las siguientes dependencias: EN SU PRIMER PISO: Garaje cubierto antejardín, garaje interior, sala con chimenea, comedor, Cocina, baño, habitación del servicio con baño privado, habitación adicional, patio cubierto con equipo de BBQ., EN EL SEGUNDO PISO se compone de una habitación principal con baño privado con tina, dos habitaciones sencillas, otra habitación con altillo, baño comunal y estar. Adicional en el segundo piso se encuentra un aparta estudio, que se compone de una habitación con estar, baño, cocina y sala comedor; construcciones todas estas en óptimas condiciones de uso como así manifiesta la ARRENDATARIA recibir el inmueble, comprendidas entre los linderos especiales contenidos en la escritura pública No.1587 del 16 de mayo de 2003 de la Notaria 64 del Círculo de Bogotá; la cual hace parte integral de este contrato.

SEGUNDA – DESTINACION: **EL ARRENDATARIO** utilizara el inmueble objeto de este contrato, para vivienda. Parágrafo. **EL ARRENDATARIO** no podrá destinar el inmueble a los fines previstos en el artículo 34 de La ley 30 de 1.986. **EL ARRENDATARIO** faculta a **EL ARRENDADOR** para que directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO**.

TERCERA – CESION: En ningún caso **EL ARRENDATARIO** podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este contrato de arrendamiento o los derechos que dé el surgen, sin la previa autorización de **EL ARRENDADOR**; en el evento que esto suceda **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado válidamente este contrato, Sin lugar a indemnización alguna a favor de **EL ARRENDATARIO** y podrá exigir la devolución, sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo.

CUARTA – PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento mensual será la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$5.000.000.00 M/Cte.), los cuales serán cancelados mes a mes dentro de los cinco días siguientes a la causación del canon respectivo, mediante consignación hecha a la cuenta de ahorros N° 4472015809 del banco Colpatria a nombre de **SOLUCIONES LEGALES INTELIGENTES S.A.S.** El presente contrato constituye **TITULO EJECUTIVO**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

suficiente para el cobro del precio del arrendamiento y demás obligaciones que de este surjan. **Parágrafo Primero:** la mera tolerancia por parte de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como animo de novación o modificación del término establecido para el pago en este contrato. **Parágrafo segundo:** En caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento, de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo cual **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos en la ley.

QUINTA - LUGAR DEL PAGO. Salvo instrucción distinta y expresa de **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** pagará el canon de arrendamiento mediante consignación hecha a la cuenta de ahorros N° 4472015809 del banco Colpatria a nombre de **SOLUCIONES LEGALES INTELIGENTES S.A.S.**, cuenta perteneciente a **EL ARRENDADOR**.

SEXTA - PRORROGA E INCREMENTOS DEL PRECIO. El presente contrato se prorrogará por períodos de doce (12) meses, a partir del vencimiento del plazo inicial en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes. En caso de prorroga el precio anual del arrendamiento se incrementará en una proporción equivalente al IPC certificado por el DANE mas cinco puntos correspondiente al cierre del año anterior

SEPTIMA - VIGENCIA DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá una vigencia de doce (12) meses, que comienzan a partir del 07 de octubre del año 2.019, y finaliza el día 06 de octubre de 2020, sin perjuicio de lo pactado en la cláusula décimo octava.

OCTAVA - PRÓRROGAS. Vencido el término del presente contrato, este se renovará en forma automática por periodos iguales al inicial, al menos que exista pacto en contrario de las partes o que cualquiera de ellas notifique a la otra su voluntad de no prorrogarlo, con no menos de dos meses (2) de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato o de sus prorrogas.

PARÁGRAFO: El presente contrato se realiza en virtud de diligencia de secuestro que se llevare a cabo en la dirección del inmueble el día 20 de septiembre de 2019, realizada por el Juzgado 5 Civil Municipal de Bogotá, D.C., mediante comisión que ordenara el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, D.C., dentro del proceso verbal N° 2016-0892. En el lugar había unas arrendatarias que había suscrito contrato de arrendamiento el 09 de noviembre de 2018. Por tal razón se respetan las condiciones allí pactadas y en constancia de ello se anexa el contrato anteriormente suscrito.

NOVENA. - CONSTRUCCIONES, ADECUACIONES, REPARACIONES Y MEJORAS. En armonía con lo estipulado en el inciso segundo de la Cláusula Primera de este contrato, las partes convienen que el arrendatario hará en el Inmueble arrendado, por su cuenta y riesgo, las obras de adecuación más no de construcción que considere necesarias o convenientes para su uso. Igualmente acuerdan que dichas obras quedaran incorporadas al inmueble y pasaran a ser propiedad del dueño que ostenta la calidad de **ARRENDADOR** en este contrato. **EL ARRENDADOR NO** autoriza al **ARRENDATARIO PARA LA CONSTRUCCION Y DESARROLLO DE OBRAS EN EL INMUEBLE** por lo tanto si se llegaran a realizar quedaran para el **ARRENDADOR** sin ningún reconocimiento. **PARAGRAFO:** manifiesta el **ARRENDATARIO**, que recibe el inmueble a entera satisfacción, en óptimas condiciones de pintura, acabados y demás servicios propios de la casa; por lo tanto se compromete a entregarla en las mismas condiciones salvo el deterioro normal por el paso del tiempo. **DECIMA- SERVICIOS.** A partir de que el inmueble arrendado sea entregado al **ARRENDATARIO**, y hasta la fecha de su restitución, serán de

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

su cargo el pago de los servicios públicos de **ENERGIA ELECTRICA, AGUA, ALCANTARILLADO, ASEO y GAS** El presente documento junto con los recibos cancelados por el **ARRENDADOR** constituye **TITULO EJECUTIVO** para cobrar judicialmente al **ARRENDATARIO** y sus deudores solidarios los servicios que dejaren de pagar, siempre que tales montos correspondan al periodo en el que **EL ARRENDATARIO** haya tenido en su poder el inmueble. **EL ARRENDADOR** no Responde de las deficiencias de ninguno de los mencionados servicios y si alguno de estos faltare o se entorpeciere, deberán reclamar directamente a la empresa que lo suministre. **Parágrafo Primero:** para la instalación de parabólicas, o cualesquiera otro servicio no relacionados, a los que pretenda acceder **EL ARRENDATARIO**, se requerirá la previa autorización del **ARRENDADOR**, salvo la instalación de aquellos servicios que son propios del INMUEBLE, tales como líneas telefónicas, internet o TV por cable, que en todo caso serán de cargo y por cuenta del **ARRENDATARIO**. **Parágrafo Segundo:** Si el **ARRENDATARIO** no paga oportunamente los servicios públicos antes señalados, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato, pudiendo **EL ARRENDADOR** darlo por terminado unilateralmente sin necesidad de los requerimientos privados y judiciales previstos en la ley (artículos 1594 y 2007 del código civil) **Parágrafo Tercero:** En cualquier evento de mora o retardo en el cumplimiento en el pago **EL ARRENDADOR** queda facultado para exigir de aquel el pago de los honorarios de abogado y demás gastos de cobranza judicial y/o extrajudicial debidamente soportados. Igualmente si como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspenden, retiran el contador o línea telefónica, serán de cargo del **ARRENDATARIO** el pago de los intereses de mora, sanciones y los gastos que demande su reconexión o reinstalación.

DECIMA- SOLIDARIDAD. Las obligaciones derivadas del presente contrato son solidarias entre **LOS ARRENDATARIOS** y entre deudores solidarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos ellos o por **EL ARRENDATARIO** o por cualquiera de los deudores solidarios. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** que no hayan sido demandados podrán ser tenidos en cuenta como Intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del art, 62 del C. G. P.

DECIMA PRIMERA – CLAUSULA PENAL. El incumplimiento o simple retardo de una o de cualquiera de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO** lo constituirá en deudor del **ARRENDADOR** por una suma equivalente al precio del canon mensual del **ARRENDAMIENTO** que esté vigente en el momento 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 el pago de la pena y la indemnización de perjuicios. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y **EL ARRENDATARIO** o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago del precio del arrendamiento o cualquier otra obligación derivada del contrato. **Parágrafo Primero:** las partes desde ya manifiestan y acuerdan que solo en caso de ser terminado el contrato de parte del arrendatario y/o arrendador, antes de la vigencia anual, este cancelará como pena el valor correspondiente a un (1) canon de arrendamiento. **Parágrafo Segundo.** Serán a cargo del **ARRENDATARIO** los honorarios de abogado y demás gastos de cobranza judicial y/o extrajudicial en que se incurra para cualquier cobro de suma de dinero a cargo del **ARRENDATARIO**, así como para la restitución de los inmuebles arrendados. Para iniciar las acciones a que haya lugar contra **EL ARRENDATARIO** y/o los deudores solidarios este contrato presta merito ejecutivo.

DECIMA SEGUNDA- REQUERIMIENTOS. **EL ARRENDATARIO** y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

trata los artículos 2007 del C.C. y 384 del C. G. P. y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DECIMA TERCERA- CAUSALES DE TERMINACION. Por parte del **ARRENDADOR** serán las siguientes a) La cesión o subarriendo por parte del **ARRENDATARIO** sin la previa autorización del **ARRENDADOR**. b) El cambio de destinación del inmueble. c) el no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el o para los inmuebles o la salubridad de sus habitantes. e) la realización de mejoras, cambios o Ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del **ARRENDADOR**. f) El no pago de los servicios públicos a cargo del **ARRENDATARIO**. g) el incumplimiento de las demás obligaciones del **ARRENDATARIO** derivadas de este contrato y de la ley. Por parte de **EL ARRENDATARIO** serán las siguientes: a) El Incumplimiento de las obligaciones del **ARRENDADOR** derivadas de este contrato y de la ley.

DECIMA CUARTA- CESION DE LOS DERECHOS. Estipulan expresamente los contratantes que ni este contrato ni el inmueble objeto del presente forman parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no trasfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el **ARRENDATARIO** se obliga expresamente a no ceder el contrato, a no subarrendar el inmueble, ni a transferir su tenencia a cualquier título. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del **ARRENDATARIO** no cesará con el abandono del inmueble o entrega, ni con el aviso de la transferencia. Parágrafo: Podrá **EL ARRENDADOR** ceder libremente los derechos que emanen de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del **ARRENDATARIO** y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión.

DECIMA QUINTA- ENTREGA Y RESTITUCION. **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado y que en el mismo estado, junto con las construcciones, adecuaciones y mejoras incorporadas al inmueble, lo restituirá **AL ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando este haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Parágrafo: Terminado el presente contrato, **EL ARRENDATARIO** o deudor solidario facultado, deberá restituir el inmueble **AL ARRENDADOR** en forma personal o a quien este autorice para recibirlo, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, **EL ARRENDATARIO** garantizara su pago.

DECIMA SEXTA-DEUDORES SOLIDARIOS. Son deudores solidarios del presente contrato la Señora MARIA DE JESUS HOLGUIN DE CAMARGO y BALMIRO JOSE PALLARES ARRIETA, quienes se identifican conforme a lo manifestado al pie de su firma quienes para tal efecto se declaran deudores del **ARRENDADOR** de manera solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO** indicado al inicio de este documento, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tacitas y hasta la restitución material del inmueble **AL ARRENDADOR**; responderán por el incumplimiento y pago por concepto de Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cláusulas penales, gastos de cobranza, costas procesales y cualquier otro derivado del contrato los cuales podrán ser exigidos por **EL ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales; sin que por razón de esta solidaridad asuman el

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

carácter de **ARRENDATARIOS** del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente el **ARRENDATARIO** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios puede hacer entrega del inmueble válidamente al **ARRENDADOR** o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el **ARRENDATARIO** otorga irrevocablemente poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto al suscribir el presente contrato.

DECIMO SEPTIMA - AUTORIZACION. EL **ARRENDATARIO** y los deudores solidarios autorizan expresamente al **ARRENDADOR** y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de datos, la información de su historial crediticio y la que se relacione con este contrato o se derive del mismo.

DECIMA OCTAVA- ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato EL **ARRENDATARIO** faculta expresamente al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento de los mismos, siempre que por cualquier circunstancia permanezca abandonado o deshabitado por el tiempo de un mes o que amenace su integridad física o la seguridad del vecindario. La misma facultad la tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al **ARRENDADOR**.

DECIMA NOVENA- RENUNCIA A OTROS PAGOS. EL **ARRENDATARIO** y los deudores solidarios renuncian expresamente al término del contrato, renovación o prórroga a cobrar indemnización o prima alguna por concepto de Good Will, prestigio o referencia que se considere haber adquirido en el inmueble materia de este contrato como consecuencia de las actividades en él desarrolladas, si es que las hubiere.

VIGESIMA- EXENCION DE RESPONSABILIDAD. EL **ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por daños o perjuicios que EL **ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. Serán de cargo de EL **ARRENDATARIO** las medidas, dirección y manejo tomados para la seguridad de sus bienes y de los bienes de terceros que pudiere tener EL **ARRENDATARIO** en su residencia.

VIGESIMA PRIMERA - ORIGEN DE LOS FONDOS. EL **ARRENDATARIO** y los **DEUDORES SOLIDARIOS** de manera voluntaria declaran que los dineros para el pago de las obligaciones adquiridas por virtud del presente contrato de arrendamiento, no provienen de dineros que directa o indirectamente estén relacionados con actividades ilícitas contempladas en la ley 793 de 2.002 o cualquier otra norma que la modifique o sustituya, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionado con cualquiera de las actividades señaladas en dicha ley.

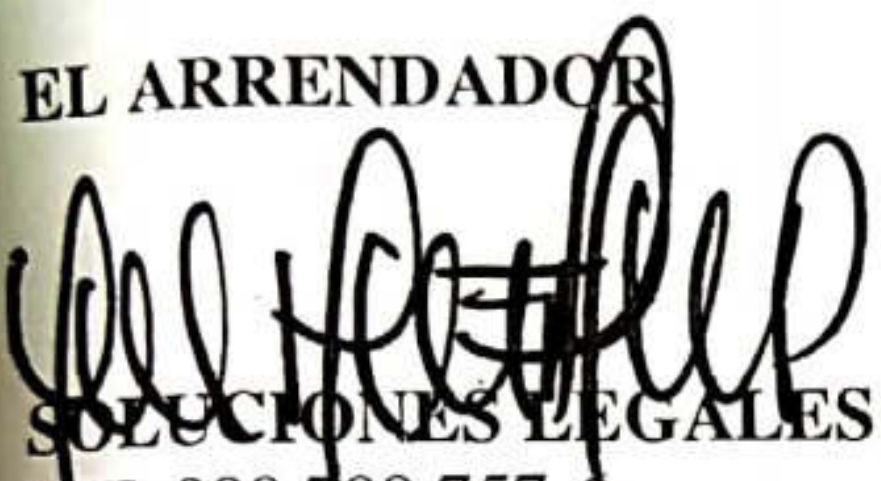
VIGESIMA SEGUNDA- CONTACTO Y NOTIFICACIONES. EL **ARRENDATARIO** y los deudores solidarios podrán ser contactados en sus respectivos correos electrónicos. EL **ARRENDADOR** podrá ser contactado en el Teléfono Celular 3057142352 ó en el correo electrónico solucioneslegalesinteligentes@gmail.com . EL **ARRENDATARIO** Podrá ser contactado para efectos de Notificación y demás, en el Teléfono Celular 3022922246 ó en el correo Electrónico montesmarguis@hotmail.com o en la dirección del inmueble objeto de este contrato. En el caso de que cualquiera de las partes modifique los datos anteriores, deberá avisar oportunamente a la otra por escrito, so pena de que cualquier notificación se Entienda hecha con la entrega del documento en las direcciones y sitios antes mencionados.

EL PRESENTE HACE PARTE CONTENTIVA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
SUSCRITO ENTRE SOLUCIONES LEGALES INTELIGENTES S.A.S., ARRENDADOR Y MARIA
MARGARITA MONTES ARRIETA Y BRIYI LEIDE CAMARGO HOLGUIN ARRENDATARIAS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En constancia de todo lo anterior, las partes y los deudores solidarios firman el presente documento una vez leído y aprobado en todas y cada una de sus partes, en la ciudad de Bogotá, a los siete (7) días del mes de octubre de 2.019

EL ARRENDADOR


SOLUCIONES LEGALES INTELIGENTES, S.A.S.
NT. 900.709.757-6
YURY MARICELA MOGOLLÓN PENAGOS
C.C. 1.023.899.828 de Bogotá, D.C.

ARRENDATARIAS,

Margarita Montes C.C. 57.461.828
MARIA MARGARITA MONTES ARRIETA
C.C. No. 57.461.828 de Santa Marta


BRIYI LEIDE CAMARGO HOLGUIN
C.C. 33.481.704 de Yopal

COARRENDATARIOS


BALMIRO JOSE PALLARES ARRIETA
C.C. No. 85.470.923 de Santa Marta

BOGOTÁ, 15 DE NOVIEMBRE DEL 2020

CONSTANCIA PAGO CANON DE ARRENDAMIENTO

Por Medio de la presente me permito manifestar lo siguiente:

1. Conforme a lo solicitado por las señoras **MARIA MARGARITA MONTES ARRIETA** con c.c N° 57.461.828 de Santa Marta y **BRIYI LEIDE CAMARGO HOLGUIN** con c.c. N° 33.481.704 de Yopal - Casanare, quienes ostentan la calidad de **ARRENDATARIAS** del inmueble ubicado en la **CALLE 25 D N° 81 A – 25 BARRIO MODELIA** de la ciudad de Bogotá, procedemos a manifestar que de conformidad hemos recibido los pagos del canon de arrendamiento MES A MES desde el mes de Octubre del 2019.
2. Reiteramos, que dichos pagos se han consignados a favor de la EMPRESA SOLUCIONES LEGALES INTELIGENTES, quien a su vez los ha puesto a órdenes del Juzgado Segundo Circuito de Ejecución de Sentencias en la **cuenta N° 110012031800** correspondiente a la **OFICINA EJECUCIÓN CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ** del Banco Agrario de Colombia. Así mismo, indicamos que las arrendatarias han aportado mes a mes una copia del vóucher de consignación de los dineros correspondientes al canon de arrendamiento. De estos últimos se guarda copia en la base de datos de la Empresa.
3. Finalmente, procedemos a dar constancia que las arrendatarias se encuentran **AL DÍA** en lo relativo al pago de cánones de arrendamiento desde el mes Octubre del 2019 y hasta el mes de Octubre del 2020.

Soluciones Legales INteligentes

No siendo más el motivo de la presente, se firma de conformidad a los quince (15) días del mes de noviembre del 2020.



SOLUCIONES LEGALES INTELIGENTES S.A.S.
YURY MARICELA MOGOLLON PENAGOS
Representante legal
CC: 1.023.899.828



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

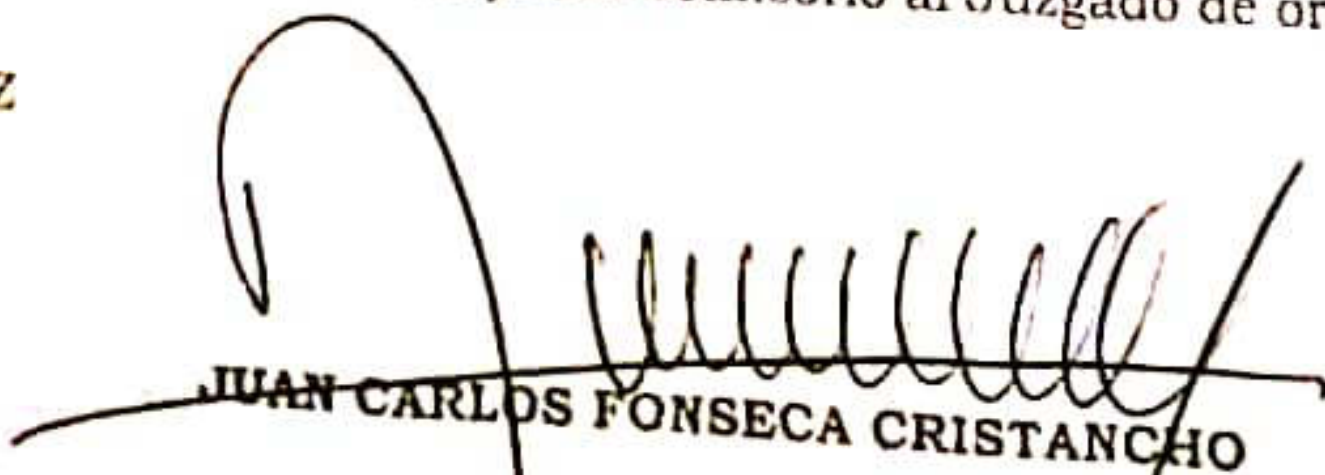
Juzgado 5 Civil Municipal de Bogotá
Carrera 10 No. 14-33 piso 5 Teléfono/Fax: 2815639
cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF.: DILIGENCIA DE SECUESTRO DEL 50% DE BIEN INMUEBLE DENTRO DEL DESPACHO COMISORIO No. 066 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018 EMANADO DEL JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. DENTRO DEL PROCESO VERBAL No. 2016-0892 DE GERMÁN ENRIQUE ZAMUDIO PUERTO CONTRA KARIME CHAVEZ NIÑO. No. 11001400300520180100500.

En Bogotá D.C., el día 20 de septiembre de 2019, siendo 11:00 a.m., hora y fecha señalados en auto adiado 13 de septiembre de 2019, el suscrito JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL de esta ciudad, en asocio con su Secretaria Ad-hoc, la señorita YUDY KATERINE SILVA ESGUERRA, se constituyó en audiencia pública, a fin de practicar diligencia de SECUESTRO DEL 50% DEL INMUEBLE, ubicado en la Calle 44 No. 79B-25 y/o Calle 25D No. 81A-25 (Dirección Catastral), de esta ciudad, conforme a la comisión impartida. Se hace presente el Doctor CARLOS MARIO PÉREZ HERRERA, identificado con C.C. No. 1.067.847.137 y Tarjeta Profesional No. 170.206 del C.S. de la J., en calidad de apoderado judicial del demandante. Igualmente comparece el señor CARLOS JULIO BARRETO ALFONSO, quien exhibe la cédula de ciudadanía No. 19.421.776, en calidad de SECUESTRE.

Estando en el lugar de la diligencia, ubicado en la Calle 44 No. 79B-25 y/o Calle 25D No. 81A-25 (Dirección Catastral), de la ciudad, fuimos atendidos por el(a) señor(a) MARÍA MARGARITA MONTES ARRIETA, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 57.461.828, quien permite el acceso al bien inmueble. Se procede entonces a identificar el inmueble por sus características generales y particulares y a verificar el estado en que se encuentra, conforme quedó registrado en la grabación que forma parte integral de esta acta. Identificado el inmueble e individualizado como está se procede a **declarar legalmente secuestrado el 50% del mismo** y a hacerle entrega simbólica del mismo al Secuestre, quien manifiesta recibirlo. En lo que hace a los arrendatarios que atendieron la diligencia se dio aplicación a lo indicado en el numeral 1° del Art. 596 del C.G.P. No siendo otro el objeto de la diligencia se tiene por cumplida la comisión y se **ordena la devolución del despacho comisorio al Juzgado de origen.**

EL JUEZ


JUAN CARLOS FONSECA CRISTANCHO



ASESORIAS JURIDICAS

Señor

JUEZ ONCE (11) DE PEQUEÑAS CAUSA Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA

Yopal, 28 de E.S.D.

REF.: **RADICACIÓN DE PROCESO No 2019-1742**

DEMANDANTE: CRISTIAN AREVALO SANCHEZ

DEMANDADO: MARIA MARGARITA MONTES Y OTROS.

BALMIRO JOSE PAYARES ARRIETA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de demandado dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito otorgo poder especial amplio y suficiente a la Dra.: **LAURA SOFIA PEREZ FARFAN** abogada en ejercicio identificada con la C.C. No: 1.118.536.944 expedida en Yopal y con la T.P. No: 302805 del C.S.J. para que me represente en el **PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA** de la referencia, actualmente tramitado en este juzgado.

Mi apoderado queda facultado para transigir, desistir, sustituir, recibir y efectuar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato.

Solicito, Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente

BALMIRO JOSE PAYARES ARRIETA

C.C 85.470.923 de Santa Marta

ACEPTO

LAURA SOFIA PEREZ FARFAN

C.C 1.118.536.944 de Yopal

T.P. 302805 del C.S.J

Señor

JUEZ ONCE (11) DE PEQUEÑAS CAUSA Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA

E.

S.

D.

REF: RADICACIÓN DE PROCESO No 2019-1742

DEMANDANTE: CRISTIAN AREVALO SANCHEZ

DEMANDADO: MARIA MARGARITA MONTES Y OTROS.

LAURA SOFIA PEREZ FARFAN identificada con cedula de ciudadanía número 1.118.536.944 de Yopal y portadora de T.P Número 302805 del C.S. de la J. en calidad de apoderada judicial del señor **BALMIRO JOSE PAYARES ARRIETA** quien actúa como demandado dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa me permito formular las **EXCEPCIONES PREVIAS** en contra de las pretensiones de demanda de acuerdo a las reglas del artículo 100 del Código General del Proceso de la siguiente forma:

EXCEPCIONES DE FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA DEL SEÑOR CRISTIAN AREVALO SANCHEZ

Señor Juez quien actúa en calidad de demandante es el señor CRISTIAN AREVALO SANCHEZ, de acuerdo al contrato de arrendamiento de fecha 09 de noviembre de 2018 quien funge como arrendador hasta el 01 de septiembre de 2019, por la intervención judicial que se adelantó a la propiedad arrendada el bien inmueble ubicado en la calle 25 D No 81 A-25 Barrio Modelia de la ciudad de Bogotá a través del auto de fecha 13 de septiembre de 2019, suscrito por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Bogotá, quien fijó fecha y hora para la realización de la diligencia de secuestro del bien inmueble.

Entonces para los meses SEPTIEMBRE, OCTUBRE y NOVIEMBRE del año 2019, el inmueble arrendado ubicada en la calle 25 D No 81 A-25 Barrio Modelia de la ciudad de Bogotá, se encuentra debidamente secuestrado desde el día 20 de septiembre de 2019, a disposición del Juzgado Quinto Civil Municipal de Bogotá, por tanto desde esas fechas está bajo la administración de la empresa SOLUCIONES LEGALES INTELIGENTES SAS.

La propiedad arrendada se encuentra bajo consignación de la empresa SOLUCIONES LEGALES INTELIGENTES SAS representada legalmente por YURY MARCELA MOGOLLON PENAGOS, por este motivo se procedió suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, el día 07 de octubre de 2019, desde ese mismo momento, el señor CRISTIAN AREVALO SANCHEZ perdió toda facultad para seguir administrando y cobrando los cánones de arrendamiento a los señores arrendatarios.

Es de suma importancia la valoración del acta de la diligencia de secuestro, esta prueba es trascendental para el asunto por dos cosas. En primer lugar, de acuerdo con el parágrafo 1º del artículo 596 del C.G. del P, si al practicarse el secuestro el bien materia de la medida se halla en poder de un tenedor que demuestra sumariamente su condición, la cual debe ser anterior a la diligencia y proceder además de la parte contra la cual se decretó la medida, se le respetan los derechos que ejerce como arrendatario, pero a su vez se le previene para que en lo sucesivo se entienda con el secuestre. Y en segundo lugar, porque una vez al secuestre le es entregado legal y materialmente el inmueble objeto de la cautela, éste entra a ejercer la custodia el mismo (art. 51 del C.G.P.), por lo cual si se trata de bienes productivos de renta, como acontece en el presente caso, goza de las atribuciones propias que tiene el mandatario según el Código Civil, Justamente el artículo 2158 del Código Civil indica que dentro de las facultades que tiene el mandatario para cumplir su gestión, está el poder ejercer actos de administración y cobrar los créditos que obran a favor del mandante, es decir, el secuestre a partir de la fecha en que asume su función, es quien ejerce la administración del bien arrendado y está legalmente habilitado para recibir el pago de los cánones mensuales pactados.

Ahora bien, derivado precisamente de ese poder de administración, en el presente caso el secuestre celebró un nuevo contrato de arrendamiento con los arrendatarios (demandado), prueba sumaria que el despacho debe tener en cuenta, para demostrar la vigencia del nuevo contrato de arrendamiento suscrito el día 07 octubre de 2019.

Por tanto el señor CRISTIAN AREVALO SANCHEZ, carecía de legitimación en la causa por activa para adelantar el recaudo forzoso, toda vez que el secuestro del bien inmueble se adelantó a favor del proceso verbal No 2016-892 de German Enrique Zamudio contra Karime Chávez Niño del Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C, y esta esta bajo la disposición de un secuestre. Además, siguiendo los lineamientos del artículo 2158 del Código Civil, el secuestre obrando como mandatario, es el que está facultado para perseguir en juicio a los deudores de su mandante; significa lo anterior que la legitimación en el causa por activa para instaurar la causa ejecutiva, yacía en cabeza del auxiliar de la justicia y no del arrendador del inmueble sobre el cual pesa la medida de secuestro, **por lo tanto la excepción planteada se despacharía favorable.**

PRUEBAS A SOLICITAR:

PRUEBAS TRASLADAS:

- 1) Ruego al señor Juez, se oficie al Juzgado 5 Civil Municipal de Bogotá, ubicado en la Carrera 10 No 14-33 piso 5 correo electrónico cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co para que remita copia digitalizada de la diligencia del secuestro del comisorio No 006 del 14 de septiembre de 2018 emanado por el Juzgado 19 civil del circuito de Bogotá D.C. dentro del proceso verbal No 2016-892 de German Enrique Zamudio contra Karime Chávez Niño con el radicado 11001400300520180100500.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Comendidamente solicito a su despacho citar y hacer comparecer a este Juzgado al señor **CRISTIAN AREVALO SANCHEZ**, para que en audiencia, cuya fecha y hora se servirá usted señalar, absuelva el interrogatorio de parte que personalmente le formularé.

TESTIMONIOS:

Ruego señor Juez se decrete el testimonio del representante legal YURY MARCELA MOGOLLON PENAGOS de la empresa SOLUCIONES LEGALES INTELIGENTES SAS, identificada con el NIT 900.709.757-6 ubicada en la Avenida Jiménez No 9-43 oficina 506 de la ciudad de Bogotá D.C. con el correo electrónico solucioneslegalesinteligentes@gmail.com quien podrá ser notificado por la suscrita abogada, quien puede declarar sobre los hechos mencionados en esta excepción.

Del señor Juez,

Atentamente,



LAURA SOFIA PEREZ FARFAN

C.C 1.118.536.944 de Yopal

T.P. 302805 del Concejo Superior de la Judicatura

C&P

ABOGADOS