

CONTESTACION DEMANDA PROCESO No. 2021-00338

Andres Garcia <andresfergarcia@hotmail.com>

Lun 24/04/2023 3:59 PM

Para: Juzgado 38 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (7 MB)

CONTESTACION DEMANDA.pdf;

Señora Jueza

Constanza Alicia Piñeros Vargas

JUEZ TREINTA Y OCHO CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

REF.: Proceso Divisorio /Venta de bien Común **No. 2021-00338**

DTE.: Blanca Inés Martínez y otra

DDA.: María Cristina Martínez Peña

ASUNTO: Contestación Demanda

Respetada Jueza,

por medio del presente correo electronico me permito allegar con destino a su despacho judicial, memorial con contestacion de la demanda de la referencia y aporte de documentales aducidas como pruebas junto con el poder conferido por mi mandante, señora MARIA CRISTINA MARTINEZ PEÑA, todo dentro del termino concedido mediante auto que admitio la demanda en comento.

atentamente,



ANDRES FERNANDO GARCIA B.

Abogado E. Civil-Penal-Médico

📍 Calle 19 No. 4-88, Edificio Andes, Oficina 803.

✉ andresfergarcia@hotmail.com

☎ 310 6694286

🌐 www.afgbabogados.com

ANDRES FERNANDO GARCIA B.
Abogado E: Civil-Penal-Medico

Señora Jueza
Constanza Alicia Piñeros Vargas
JUEZ TREINTA Y OCHO CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

REF.: Proceso Divisorio /Venta de bien Común **No. 2021-00338**
DTE.: Blanca Inés Martínez y otra
DDA.: María Cristina Martínez Peña

ASUNTO: Contestación Demanda

Respetada Señora Jueza,

ANDRES FERNANDO GARCIA BARACALDO, mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la demandada, señora **MARIA CRISTINA MARTINEZ PEÑA** según poder que adjunto, de manera respetuosa y por medio del presente escrito me permito contestar en tiempo la demanda deprecada por el extremo actor en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

Primero: Es Cierto. Así lo enuncia el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de litis.

Segundo: Es Cierto. Así lo enuncia el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de litis.

Tercero: Es Cierto. Así lo enuncia el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de litis.

Cuarto: Es Cierto. Así lo manifiesta el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de litis.

Quinto: Es parcialmente cierto. Cierto respecto que la profesional **MARTHA YODANI DIAZ AVENDAÑO** fue la evaluadora del bien objeto de litis, pero no es cierto el postulado que el valor del inmueble sea el señalado toda vez que dicha prueba documental no ha sido controvertida en esta instancia procesal y por ende no se puede constituir aun en plena prueba de su manifestación, máxime que no se comprende como el valor comercial aportado por la precitada profesional al inmueble resulta tan cercano a su valor catastral cuando la realidad inmobiliaria indica que uno y otro siempre dista en porcentajes mayores al otorgado por la evaluadora. Ello sin pasar por alto que el informe pericial presentado con la demanda data de fecha 2021, y el mismo debería ser actualizado con valores presentes a 2023 respectivamente.

Sexto: No es Cierto. No ha existido desavenencias con mi mandante señora **MARIA CRISTINA MARTINEZ PEÑA**, tanto así que su postulado esgrimido por la actora resulta escueto sin sustento factico como quiera que no aporta prueba de su dicho sino simplemente es una manifestación para legitimar la pretendida división.

Calle 19 No. 4-88 oficina 803 Edificio Andes, Bogotá. www.afgbabogados.com

ANDRES FERNANDO GARCIA B.
Abogado E: Civil-Penal-Medico

Séptimo: No es Cierto. Entre las codueñas del bien objeto de división, **SI** se ha acordado Pacto de Indivisión de manera verbal, como quiera que el sentir de las propietarias era el usufructuar el inmueble y repartir sus dividendos en partes iguales. Es así como el predio se encuentra en la actualidad usufructuado mediante contrato de arrendamiento, documento que se encuentra a su vez suscrito por mi mandante, señora **MARIA CRISTINA MARTINEZ PEÑA**, pero que **EXTRAÑAMENTE**, la parte actora de la presente demanda **JAMAS** menciona en su escrito petitorio para hacer incurrir en error al operador judicial, de otro modo no se entendería el porque de su acomodada omisión.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de ellas por no corresponder a la realidad de los hechos motivo de demanda.

EXCEPCIONES

PACTO DE INDIVISION

El pacto de indivisión de la cosa común es un acuerdo entre los copropietarios, o una voluntad del testador, por la cual se comprometen a no romper el proindiviso por un tiempo determinado.

Está regulado por el Código Civil en su artículo 1374 y es la única excepción al derecho de cualquiera de los copropietarios, de iniciar la acción de división o venta de cosa común.

Es así como el mencionado artículo establece lo siguiente:

*ARTICULO 1374. . Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, **con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.***

No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto. Las disposiciones precedentes no se extienden a los lagos de dominio privado, ni a los derechos de servidumbre, ni a las cosas que la ley manda mantener indivisas, como la propiedad fiduciaria”

Subrayas y Negrillas fuera de texto

Lo anterior lo traigo a colación como quiera que dentro del asunto de su competencia Señora Jueza, el inmueble objeto de litis, precisamente como lo enuncio la propia parte actora en el hecho segundo de su escrito petitorio, el derecho de cuota fue adquirido mediante escritura número 2938 del 23 de junio de 2018, y el contrato de arrendamiento celebrado para usufructuar dicho inmueble data de fecha 1 de julio de 2018.

Así las cosas, resulta más que evidente que la intención de los comuneros era el de preservar el inmueble a efectos de lucrarse de este mediante la figura del arrendamiento, lo que corrobora en parte el **PACTO DE INDIVISION** realizado verbalmente entre estos, y que se configuro con la realización de dicho contrato, acto que aun se encuentra vigente, como quiera que a la fecha sigue siendo ocupado por los mismos arrendatarios de aquella época primigenia.

ANDRES FERNANDO GARCIA B.
Abogado E: Civil-Penal-Medico

Obsérvese señora Jueza, que el contrato de arrendamiento que anexo a mi escrito exceptivo, a clausula Quinta establece la vigencia del mismo, y se pacta la prorrogas sucesiva en el tiempo de sus efectos jurídicos.

Es más, la propia demandante, señora **BLANCA INES MARTINEZ PEÑA**, mediante escrito de fecha 12 de abril de 2023, solicito a los hoy arrendatarios los respectivos soportes de pago del canon de arrendamiento del inmueble objeto de solicitud de divisorio, lo cual corrobora la posición de esta ala demandada, que el inmueble se ha tenido y se tiene con la única finalidad de usufructuarlo y repartir en partes iguales el canon devengado del mismo.

Aporto igualmente copia del oficio enviado por la señora **BLANCA INES MARTINEZ PEÑA** el día 12 de abril de 2023 a los señores arrendatarios para lo de su competencia Señora Jueza y su mejor proveer.

Así las cosas, y conforme a lo preceptuado por el articulo 1374 del Código Civil Colombiano, el **PACTO DE INDIVISION** no puede estipularse por más de 5 años, pero cumplido este periodo puede renovarse dicho pacto.

Dicho Pacto entonces, tuvo ocurrencia para el momento de la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de litis, y por ende fue esta la UNICA causa generadora del mismo y que hasta la fecha subsista sin que, repito, ninguno de los comuneros hubiese requerido a los arrendatarios a efectos de dar por terminado el contrato y solicitar la restitución del bien inmueble en comento.

Pues bien, en el caso que nos ocupa el contrato de arrendamiento data de fecha 01 de julio de 2018, siendo correspondiente decir que se ha mantenido durante el tiempo mediante la figura de prorrogas sucesivas sin que hasta la fecha haya sido requeridos los arrendatarios para que hagan restitución del bien inmueble arrendado, lo que demuestra una vez más que la intención de los hoy comuneros es y ha sido durante todo este tiempo el de mantenerse en la **INDIVISION** para poder disfrutar del usufructo del mismo.

Por otra parte y si deseáramos ser exegéticos con la norma en comento, podríamos advertir que los 5 años del **PACTO DE INDIVISION** aún no han concurrido, como quiera que, si el contrato de arrendamiento con el cual se procedió a usufructuar el inmueble en mención data de fecha 01 de julio de 2018, solo hasta el 01 de julio de 2023 podríamos establecer una posible interrupción de dicho PACTO, como quiera que el sentir de los comuneros fue el de estar el dicha **INDIVISION** por el tiempo que durara el contrato de arrendamiento, algo que hasta el día de hoy sigue incólume en el tiempo, o de lo contrario no se entendería el porque aun se continua con la vigencia del mismo si no existiera la voluntad de las partes de disfrutar del canon respectivo, y tampoco se entendería la conducta omisiva de la parte actora en haber mencionado que el inmueble se encuentra en arrendamiento desde el mismo momento que fueron adjudicadas las cuotas partes a cada una de las comuneras o demandantes.

ANDRES FERNANDO GARCIA B.
Abogado E: Civil-Penal-Medico

OBJECION AL DICTAMEN PERICIAL

Conforme a lo preceptuado por el artículo 228 del C.G.P., solicito a Usted Señora Jueza, convocar y hacer comparecer a este despacho judicial a la profesional **MARTHA YODANI DIAZ AVENDAÑO** con registro No. 36632 del Registro Nacional de Avaluadores, para que en audiencia pública absuelva las preguntas que le formulare conforme a su trabajo de avalúo presentado respecto del inmueble objeto de litigio, toda vez que no se comparten los criterios que tuvo para determinar tanto el valor comercial, el contenido de su experticia, como su idoneidad para la realización del mismo.

PRUEBAS

Para sustentar los hechos y excepciones elevadas mediante el presente escrito, me permito solicitar se tenga como tales las siguientes:

a) Interrogatorio de Parte

Sírvase Señora Jueza, decretar, practicar y hacer comparecer en audiencia publica a las siguientes personas que fungen como parte demandante dentro del presente asunto:

(i) BLANCA INES MARTINEZ PEÑA, persona mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía No. 51.819.359 de Bogotá, para que en audiencia publica comparezca y de respuesta al cuestionario de preguntas que le formulare sobre los hechos motivo de demanda.

Esta prueba tiene como finalidad probar el PACTO DE INDIVISION y el acuerdo existente hasta el día de hoy entre las partes de explotar económicamente el inmueble objeto de división.

Sírvase en consecuencia Señora Juez, señalar fecha y hora para que deponga su testimonio, como quiera que su dirección y correo electrónico se encuentran ya aportadas en el libelo petitorio.

(ii) LUZ MARINA MARTINEZ PEÑA, persona mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.692.398 de Bogotá para que en audiencia pública comparezca y de respuesta al cuestionario de preguntas que le formulare sobre los hechos motivo de demanda.

Esta prueba tiene como finalidad probar el PACTO DE INDIVISION y el acuerdo existente hasta el día de hoy entre las partes de explotar económicamente el inmueble objeto de división.

Sírvase en consecuencia Señora Juez, señalar fecha y hora para que deponga su testimonio. como quiera que su dirección y correo electrónico se encuentran ya aportadas en el libelo petitorio

ANDRES FERNANDO GARCIA B.
Abogado E: Civil-Penal-Medico

b) Documentales

- (i)** Contrato de arrendamiento de fecha 01 de julio de 2018 entre las comuneras.
- (ii)** Oficio de fecha 12 de abril de 2023 realizado por la señora BLANCA INES MARTINEZ PEÑA solicitando soportes de pago del canon de arrendamiento a los arrendatarios del inmueble objeto de litis.

c) Testimoniales

Solicito se tenga como tales a los testimonios las propias arrendatarias del bien inmueble objeto de litis, a fin que depongan lo que les consta en relación a la intención y acuerdos que se han celebrado de manera verbal con las propietarias del inmueble de continuar con la INDIVISION y si han sido o no alguna vez requeridas legalmente para la restitución del mismo y cuales han sido las condiciones de tiempo, modo y lugar que han acaecido alrededor de la celebración del contrato como de su prorrogadas vigencias.

(i) YUDI MILENA AGUIRRE QUINTERO, mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía No. 22.011.557, la cual podrá ser notificada en el Local 101 de la Casa Martínez PH, ubicada en la Carrera 53 C Bis No. 5A-02, Barrio San Rafael de la ciudad de Bogotá.

(ii) ERICA MARIA AGUIRRE QUINTERO, mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía No. 43.785.535, la cual podrá ser notificada en el Local 101 de la Casa Martínez PH, ubicada en la Carrera 53 C Bis No. 5A-02, Barrio San Rafael de la ciudad de Bogotá.

(iii) JAVIER PACHON PLAZAS igualmente mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.748.563, quien podrá ser notificado en el Local 101 de la Casa Martínez PH, ubicada en la Carrera 53 C Bis No. 5A-02, Barrio San Rafael de la ciudad de Bogotá.

Manifiesto bajo la gravedad del juramento, que mi mandante desconoce los correos electrónicos de las mencionadas personas.

ANEXOS

Los documentos aducidos como pruebas, así como también poder conferido por la demandada a mi favor.

NOTIFICACIONES

La parte demandante

Blanca Inés Martínez Peña v Luz Marina Martínez Peña. En la Carrera 48 No. 22-80

interior 43 Conjunto Bosques del Salitre, Bogotá. Correo electrónico: blanches22@yahoo.es; pecas20@yahoo.com.

La demandada

MARIA CRISTINA MARTINEZ PEÑA en la Carrera 53 C Bis No. 5ª-02 en la ciudad de Bogotá. Correo electrónico: cristina_martin17@yahoo.com

ANDRES FERNANDO GARCIA B.
Abogado E: Civil-Penal-Medico

El Suscrito apoderado

ANDRES FERNANDO GARCIA BARACALDO, podrá ser notificado en la secretaria del despacho o en la Calle 19 No. 4-88 Oficina 803 Edificio Andes de la ciudad de Bogotá. Correo electrónico: andresfergarcia@hotmail.com

De la Señora Jueza.,

Atentamente,



ANDRES FERNANDO GARCIA B.
CC. 79.756.629 de Bogotá.
T.P. 133061 del C. S. de la J.
Cel: 3106694286
andresfergarcia@hotmail.com

ANDRES FERNANDO GARCIA B.
Abogado E: Civil-Penal-Medico

Señores
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

REF.: Proceso Divisorio / Venta de Bien Común
Radicado: 110013103038-2021-00338-00
DEMANDANTE: Blanca Inés Martínez Peña y Luz Marina Martínez Peña
DEMANDADA: María Cristina Martínez Peña

Respetado Señor Juez:

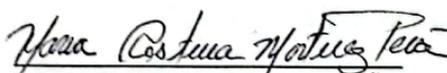
MARIA CRISTINA MARTINEZ PEÑA, persona mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi calidad de demandada dentro del asunto de la referencia, de manera respetuosa y por medio del presente escrito me permito manifestar que confiero Poder especial, amplio y suficiente al Doctor **ANDRES FERNANDO GARCIA BARACALDO**, persona igualmente mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.756.629 de Bogotá, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 133.061 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación mía defienda mis derechos e intereses que me asisten dentro de la actuación de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para notificarse de la demanda, conciliar, desistir, transigir, interponer recursos, promover nulidades, recibir dineros fruto del remate a mi nombre del bien objeto de litigio, representarme en el eventual remate, sustituir, reasumir, y muy especialmente para contestar la presente demanda, excepcionar la misma y todas las demás actuaciones tendientes para el cumplimiento al mandato referido conforme a lo preceptuado por el artículo 77 del C.G.P.

Sírvase en consecuencia Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado para actuar, dentro de los términos y para los fines del presente poder.

Del Señor Juez.,

Atentamente,


MARIA CRISTINA MARTINEZ PEÑA
CC. 51.680.141 de Bogotá

Acepto,


ANDRES FERNANDO GARCIA B.
CC. 79.756.629 de Bogotá
A.P. 133061 del C. S. de la J.
Cel. 310 669 42 86





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



6272075

En la Ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el siete (7) de octubre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: MARIA CRISTINA MARTINEZ PEÑA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 51680141 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Cristina Martinez Peña



v3m3knrx5zrn
07/10/2021 - 16:33:08



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento, sobre: JUZGADO 38 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Blanca Silvia Segura Rubio



Blanca Silvia Segura Rubio

BLANCA SILVIA SEGURA RUBIO

Notario Primero (1) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: v3m3knrx5zrn





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL SOMETIDO AL REGIMEN DE P.H

ARRENDADOR BLANCA INES MARTINEZ PEÑA y MARIA CRISTINA MARTINEZ PEÑA, mujeres mayores y vecinas de esta ciudad de Bogotá identificadas con cédulas de ciudadanía Nos 51.819.359 y 51.680.141 respectivamente, quienes para los efectos del presente contrato se denominaran EL ARRENDADOR, por una parte, y por la otra, YUDY MILENA AGUIRRE QUINTERO, mujer mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía No 22011557, con domicilio en la ciudad de Bogotá; ERICA MARIA AGUIRRE QUINTERO mujer mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía No 43.785535 con domicilio en la ciudad de Bogotá y VICTOR JAVIER PACHON PLAZAS, varón mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía No 79.748.563., quienes para efectos de este contrato obran en nombre propio y que se denominarán el "Arrendatario", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: LOCAL CIENTO UNO (No.101) Se encuentra localizado en la planta del primer (1o.) piso del inmueble denominado CASA MARTINEZ, PROPIEDAD HORIZONTAL; según la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., se distingue con el número: Carrera 53C Bis No 5A-02; el inmueble se localiza en el lote número Uno (No. 1) Manzana F (F) de la Urbanización SAN RAFAEL, en el occidente de Bogotá, D.C.; dentro del edificio se identifica como LOCAL CIENTO UNO (101); tiene un área total construida de CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (49,93 M²); un área privada construida de CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS (47,80 M²); una altura libre de Dos metros con Setenta y Cinco centímetros (2,75 Mts.); consta de las siguientes dependencias: Un (1) área de Local y Un (1) Baño, el cual será exclusivamente destinado para el desarrollo de la Actividad comercial del Arrendatario **papelería** (en adelante, el "Inmueble"). PARAGRAFO: LINDEROS ESPECIALES: Los linderos especiales del inmueble objeto del presente contrato están contenidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Segunda. – Régimen de Propiedad Horizontal: El Inmueble -local- descrito y alinderado en la Cláusula Primera del presente Contrato, forma parte del del inmueble denominado CASA MARTINEZ, PROPIEDAD HORIZONTAL., el cual se encuentra ubicado en el área urbana de la ciudad de Bogotá Carrera 53C Bis No 5A-02; el inmueble se localiza en el lote número Uno (No. 1) Manzana F (F) de la Urbanización SAN RAFAEL Identificado con matrícula inmobiliaria No 50C-526323. PARAGRAFO: Que en la actualidad la escritura pública contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal está en el trámite de otorgamiento ante Notaria, las partes acuerdan que una vez se otorgue la escritura correspondiente se entregara copia del Reglamento de Propiedad Horizontal al arrendatario, quien sin embargo el arrendatario declara que conoce el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal y se obliga a cumplir el contenido normativo del mismo.

Tercera. – Canon de Arrendamiento: Las partes acuerdan un canon de Un millón cuatrocientos mil pesos durante los primeros seis meses, esto es hasta el diciembre de 2018, a partir de Enero de 2019, el canon quedará de manera definitiva y hasta el vencimiento del contrato por la suma de \$1.500.000 suma que el que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, dentro de los primeros 5 días de cada mes. Las partes acuerdan que dicho pago desde el



mes de agosto de 2018 se realizará mediante consignación a la cuenta de ahorros No 477300004702 del Banco Davivienda cuyo titular es MARIA HERMINDA PEÑA

Cuarta. – Reajuste del Canon de Arrendamiento: Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al I.P.C. más cinco (5) puntos.

Quinta. – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de 12 meses contados a partir del 1 de Julio de 2018. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de un (1) año, si ninguna de las Partes con una antelación de seis (6.) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el Artículo 518 del Código de Comercio.

Sexta. – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara (i) recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1, y (ii) que conoce en su integridad el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal aplicable al Inmueble y que lo respetará y lo hará respetar en su integridad, documento que se entiende incorporado a este Contrato.

Séptima. - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. En todo caso, el Arrendatario se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del Arrendatario.

Parágrafo 1: El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador. PARAGRAFO: El arrendatario se abstendrá de modificar, o alterar de modo alguno la fachada del inmueble.

Octava. – Servicios Públicos: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador.

Parágrafo 1: El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.





Parágrafo 2: El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

Novena. – Destinación: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para el desarrollo de su negocio, objeto social o actividad comercial, la cual consiste en un establecimiento de comercio destinado a papelería. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, de conformidad con lo establecido para el efecto en el Artículo 523 del Código de Comercio. En el evento que esto suceda, el Arrendador podrá dar por terminado válidamente el Contrato en forma 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.

Parágrafo: 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 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.



Décima. - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo 1: No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde.

Parágrafo 2: La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

Décima Primera. – Renuncia: El Arrendatario declara que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima Segunda. – Cesión: El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.



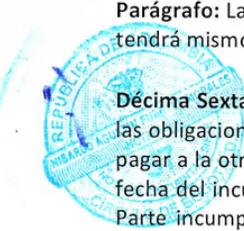


Décima Tercera. – Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: (i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Décima Cuarta. – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las Partes.

Décima Quinta. – Merito 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, cuotas de administración 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 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.



Décima Sexta. – Cláusula Penal: En el evento de un incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la Parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

Décima Séptima. – Autorización: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

Decima Octava. – Abandono: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Decima novena. – Recibos de pago de servicios públicos: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido



GE
IN
RE
TA
DI

pagadas por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la factura respectiva, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de Bogotá a los tres (3) días del mes de Julio del año 2018., en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

El Arrendador
Blanca Ines Martinez Peña
BLANCA INES MARTINEZ PEÑA
51.819.359

Maria Cristina Martinez Peña
MARIA CRISTINA MARTINEZ PEÑA,
51.680.141

Los arrendatarios
Yudy Milena Aguirre Quintero
YUDY MILENA AGUIRRE QUINTERO
C.C. No 22011557

ERICA MARIA AGUIRRE QUINTERO
C.C. 43 785 535
Erica A

Victor Javier Pachon Plazas
VICTOR JAVIER PACHON PLAZAS
C.C. No 79.748.563

RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO PRIVADO CON NOTARÍA
CERTIFICACION DE HUELLA
Ante la Notaría Cincuenta y Siete del Circulo de Bogotá, de la cual es titular Nibardo Agustin Fuertes Morales, comparece

PACHON PLAZAS VICTOR JAVIER
Identificado con: C.C. 79748563

y declara que la firma puesta en el presente instrumento privado es suya y que el contenido del mismo es cierto, al igual que suya la huella del dedo índice derecho que, a su solicitud, estampa en esta diligencia, de lo cual doy fe

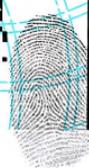
Bogotá D.C. 04/07/2018
a las 16:49:01 3d3wex2qwq3zqae
A4

verifique en
www.notariaenlinea.com
8Z7YUV629STHQ7HU



FIRMA

Indice Derecho





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



74084

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el tres (03) de julio de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta y Nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

MARIA CRISTINA MARTINEZ PEÑA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0051680141 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Cristina Martínez Peña

----- Firma autógrafa -----



x8c4jvlebtr
03/07/2018 - 16:29:51:473



YUDY MILENA AGUIRRE QUINTERO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0022011557 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Judy Aguirre

----- Firma autógrafa -----



5rd08dhqv6s
03/07/2018 - 16:31:02:335



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Maria Cristina Martínez Peña

Judy Aguirre



JESÚS GERMÁN RUSINQUE FORERO
Notario cuarenta y nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C.

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: x8c4jvlebtr

Laura Carvajal
C.C. 1.018.036.516

Jesús Germán Rusinque Forero



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



75373

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el trece (13) de julio de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta y Nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

ERICA MARIA AGUIRRE QUINTERO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043785535 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Erica M.

----- Firma autógrafa -----



23jpxqkdvix
13/07/2018 - 08:21:43:342



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL.

Luz E. Rusínque Forero
11.519.295

Quintero



JESÚS GERMÁN RUSINQUE FORERO
Notario cuarenta y nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C.

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 23jpxqkdvix

[Handwritten signature in blue ink]

Laura C. [Signature]
C.C. 1.016.096.516



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



75564

JESUS GERMAN RUSINQUE FORERO
NOTARIO
DE BOGOTÁ

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el catorce (14) de julio de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta y Nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

BLANCA INES MARTINEZ PEÑA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0051819359 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Blanca Ines Martinez Peña



zjb8izsd8f5

14/07/2018 - 09:23:11:237



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Guadalupe



JESÚS GERMÁN RUSINQUE FORERO

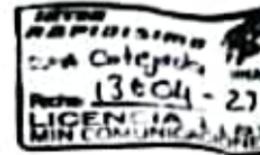
Notario cuarenta y nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C.



El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: zjb8izsd8f5

Guadalupe Barrios
C.C. 5.888.380

Bogotá D.C. abril 12 de 2023



Señores

YUDY MILENA AGUIRRE QUINTERO
ERICA MARIA AGUIRRE QUINTERO
VICTOR JAVIER PACHON PLAZAS
Arrendatarios Local 101 – Casa Martínez PH
Carrera 53 C Bis #5 A-02- San Rafael
Bogotá D.C.
Ciudad

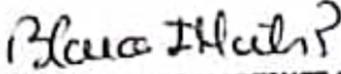
REFERENCIA: SOLICITUD DE SOPORTES DE PAGO

Respetados señores Arrendatarios:

Blanca Inés Martínez Peña identificada con cédula de ciudadanía número 51.819.359 de Bogotá, en mi calidad de propietaria y arrendadora del local comercial No. 101, me permito solicitarles comedidamente los comprobantes del pago del canon de arrendamiento y las copias de los recibos de los servicios públicos de los últimos tres meses del Local Comercial, de conformidad con las cláusulas segunda y decima novena del contrato de arrendamiento suscrito con ustedes el pasado 3 de julio del año 2018.

Dicha documentación la recibo en el correo electrónico blanches22@yahoo.es en un plazo máximo de ocho (8) días hábiles después de haber recibido esta comunicación.

Con toda atención,


BLANCA INES MARTINEZ PEÑA
C.C. 51'819.359 de Bogotá
blanches22@yahoo.es

