REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintidós (2022)[1]

Expediente 005 **2021– 00275** 00

Se reconoce personería al abogado JORGE HENRY GARCÍA ORTIZ como apoderado de la demandada MARTHA CECILIA ALBINO MONROY en los términos y para los fines del poder conferido.

A la luz de lo reglado en el artículo 129 y 134 del CGP, de la nulidad presentada por la señora MARTHA CECILIA ALBINO MONROY se corre traslado a la parte actora por el término de tres (3) días a efectos de que se pronuncie al respecto.

NOTIFÍQUESE CÚMPLASE,

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA

JUEZA

[1] Estado Electrónico del 29 de septiembre de 2022

Firmado Por:

Nancy Liliana Fuentes Velandia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 005

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c0e7fcbb61ce52acdba1aac5a04b88650648a9f3e5d6a9bb67d839395b1641ea**

Documento generado en 28/09/2022 07:16:23 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

SOLICITUD NULIDAD PROCESO REIVINDICATORIO CONTRA MARTHA ALBINO

jorge henry garcia ortiz <jerrygo1970@hotmail.com>

Vie 5/08/2022 4:40 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Bogotá D.C. 5 de agosto de 2022.

SEÑORES
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Cordial saludo.

Me permito remitir solicitud de nulidad dentro del proceso de la referencia.

Atentamente,

JORGE HENRY GARCÍA ORTÍZ
Abogado.

García & García
JORGE HENRY GARCIA ORTIZ
ABOGADO
Carrera 59A No. 128 B – 15 casa 3 Barrio las Villas Del Edificio García & García de Bogotá D.C.
Tel. 3124202929.
Jerrygo1970@hotmail.com

Señor.
JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
Correo electrónico ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.....S.....D.

Referencia: PODER ESPECIAL

MARTHA CECILIA ALBINO MONROY, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, manifiesto a usted señor Juez 5 Civil del circuito de Bogotá D.C., que confiero poder amplio y suficiente al Dr. **JORGE HENRY GARCIA ORTIZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. **79.539.157** de Bogotá D.C., y tarjeta profesional de Abogado No. **164754** del C. S. de la J., para que en nuestro nombre y representación inicie y promueva ante su despacho **INCIDENTE DE NULIDAD POR INDEBIDA NOTIFICACION DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**, ASÍ MISMO POR FALTA DE CONFORMACION DE LA LITIS CONSORTE NECESARIA, dentro del proceso **DECLARATIVO REIVINDICATORIO DEMANDANTE**: MARTHA PATRICIA RODRIGUEZ RODRIGUEZ CONTRA **MARTHA CECILIA ALBINO MONROY**, radicado No. 11001310300520210027500, sobre el inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 050S-40736452, de Bogotá D.C., dirección Calle 38 B Sur No. 68F – 43 del Barrio Alquería de la Fragua, por estos motivos nuestro apoderado queda facultado para proponer nulidades, demanda de **reconvención**, tacha de falsedad, tacha de testigos, presentar excepciones de mérito y de fondo, y todas y cada una de las pruebas que considere necesarias dentro del presente proceso.

Mi apoderado queda facultado para allegar pruebas, solicitarlas, contratar peritos especializados, conciliar, desistir, renunciar, reasumir, sustituir, presentar tacha de falsedad, notificarse, todas y cada una de las facultades del Art. 77 del C. G. del P., cumple todos y cada uno de los requisitos de la Ley 2213 de 2022., toda vez que manifiesto bajo la gravedad del juramento que mi correo electrónico es: marthaalbinomonrroy@gmail.com

Atentamente,

Martha Cecilia Albino M.

MARTHA CECILIA ALBINO MONROY
C.C. No. 41751412

ACEPTO:

JORGE HENRY GARCIA ORTIZ
C.C 79.539.157 de Bogotá D. C.
T. P. N. 164754 del C. S. de la J.

PAPEL DOCUMENTARIO MINERVA

CA - 20001496

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LOS DERECHOS DE POSESIÓN Y MEJORAS

Conste por medio del presente documento que entre los suscritos a saber, de una parte: **JORGE ELIECER RODRIGUEZ MILLER,** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, e identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 19.162.534 expedida en Bogotá D.C, actuando en nombre propio; quien para efectos legales del presente documento se denominará **EL CEDENTE VENDEDOR** y por otra parte**, MARTHA CECILIA ALBINO MONROY,** también mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., e identificada con cedula de ciudadanía 41.751.412 expedida en Bogotá D.C, quien para efectos del presente documento se denominara **LA CESIONARIA COMPRADORA**. Hemos celebrado el presente contrato, que se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO**: **EL CEDENTE VENDEDOR** por medio del presente documento transfiere a título de venta y cesión efectiva; a favor de LA CESIONARIA COMPRADORA**,** el derecho de posesión y mejoras del cien por ciento (100%), que tiene y ejerce sobre la siguiente posesión: CASA DE HABITACION de dos (2) plastas ubicada en la nomenclatura urbana actual Calle 38 B Sur No. 68 F – 43 Barrio Alquería de la Fragua de la ciudad de Bogotá D.C, cuya extensión superficiaria es de ciento cinco punto cincuenta metros cuadrados 105.50 M2, cuenta con la cedula catastral número 004543721700000000 y CHIP AAA0050BDWW**.** No obstante la cabida y linderos, la presente venta se hace como cuerpo cierto de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real, posesión y mejoras y la aquí declarada, no dará lugar para reclamo de ninguna de las partes. **SEGUNDA – PRECIO Y FORMA DE PAGO**: Que el precio acordado por las partes contratantes para la presente venta, es por la suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($120.000.000)**, los cuales EL CEDENDE VENDEDOR declara haber recibido a entera satisfacción el día dieciocho (18) de Enero de dos mil dieciséis (2016). **TERCERA – ENTREGA: EL CEDENTE VENDEDOR** hizo la entrega real, material y efectiva de la posesión y mejoras de la posesión objeto de esta venta, a **LA CESIONARIA COMPRADORA**, el día dieciocho (18) de Febrero de 2016 y **LA CESIONARIA COMPRADORA** recibe a entera satisfacción. **CUARTA**.- Para fines de los artículos 762, 778, 2521 del Código Civil **LA CESIONARIA COMPRADORA** se constituye en sucesor respecto de la posesión que adquiere, quedando a disposición plena de la totalidad de la posesión referido. **QUINTA – EL CEDENTE VENDEDOR**, garantiza que la posesión que transfiere por medio de este contrato es de su única y exclusiva propiedad, que no la ha enajenado por acto anterior al presente y que se halla libre de toda clase de gravàmenes que puedan afectar la posesión que aquel ostenta sobre el mismo y se compromete así mismo a salir al saneamiento en los casos que establece la ley. Como embargos pleitos civiles, patrimonio familiar. Completamente a paz y salvo por concepto de impuesto de valorización. **SEXTA – GASTOS:** Los gastos que ocasione la respectiva escrituración serán cubiertos en su totalidad por **LA**

7 702124 012961 >

LEGIS
Todos los derechos Reservados

© LEGIS. Prohibida toda reproducción total o parcial, sin la expresa autorización escrita de LEGIS, bajo cualquier medio conocido o por conocer, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales establecidas en la Ley autoral.

CESIONARIA COMPRADORA y los que ocasione la presente compraventa y los de autenticación serán cubiertos en su totalidad por **AMBAS PARTES. SEPTIMA.** – Como hasta la fecha esta posesión carece de Escritura Pública, este documento se reconocerá y se considerará como título valor que acreditará y amparará al comprador como el único y real posesionario y dueño de esta posesión hasta tanto se le protocolice por Ley su respectiva escritura pública de compraventa cuyos gastos correrán por cuenta de **LA CESIONARIA COMPRADORA**. **OCTAVA CLASUSULA PENAL:** las partes acuerdan NO fijar clausula penal de incumplimiento ya que con la firma del presente documento quedan a paz y salvo por todo concepto. **NOVENA TRADICIÓN: EL CEDENTE VENDEDOR** manifiesta que la posesión y mejoras que transfiere en venta lo adquirió por COMPRA hecha a **ARTURO LEON HERRERA y LEUTERIO TRIVIÑO,** mediante promesa de compraventa realizada entre las partes. **NOVENA - EL PROMETIENTE VENDEDOR** y **LA PROMETIENTE COMPRADORA** por mutuo acuerdo declaramos que en caso de presentarse desaparición o fallecimiento de alguno de los acá firmantes; manifestamos que los sucesores deberán velar por el exacto cumplimiento por lo pactado en esta promesa de venta.

El inmueble objeto de esta venta no se encuentra afectado a vivienda familiar ni a ningún otro gravamen que impida su libre comercio. Ley 258 de 1996.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Bogotá D.C. a los dieciocho (18) días del mes de Febrero del año Dos Mil Dieciséis (2016), después de haber sido leída por las partes.

EL CEDENTE VENDEDOR

JORGE ELIECER RODRIGUEZ MILLER
C.C. No. 19.162.534 de Bogotá D.C.

LA CESIONARIA COMPRADORA

MARTHA CECILIA ALBINO MONROY
C.C. No. 41.751.412 de Bogotá D.C.

PAPEL DOCUMENTARIO
MINERVA

W- 01275867

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: BOGOTA 03 ENERO 2022
ARRENDADOR (ES): MARTHA C ALBINO CC: 41'751,412
Nombre e identificación MAURICIO A VASQUEZ CC: 80'061,088
Nombre e identificación WILSON J VASQUEZ CC: 80'796,688
ARRENDATARIO (S): RAUL ABAUNZA CC: 93'367,355
Nombre e identificación
Nombre e identificación
Dirección del inmueble: CALLE 38B SUR # 68F - 43 ALQUERIA LA FRAGUA
Precio o canon: TRECIENTOS MIL PESOS ($ 300.000)
Avalúo Catastral: ($)
Término de duración del contrato UN ANO (1) Año (s).
Fecha de iniciación del contrato: Día 03 ENE 2022 ( ), Mes
Año DOS MIL VEINTIDOS (2022).
El inmueble consta de los servicios de: AGUA, LUZ, GAS.
Cuyo pago corresponde a: EL ARRENDATARIO
Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA.- PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en EFECTIVO , la suma de TRECIENTOS MIL ($ 300.000 Lp) dentro de los primeros 5 DIAS DEL MES ( ) días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. - DESTINACIÓN:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, o podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA. - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): **1.** El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día TRES DE ENERO (3), del mes de ENERO del año 2022 ( ), en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. **2.** Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. **3.** Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. **4.** Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. **5.** Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. **6.** Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. **7.** Las demás obligaciones contenidas en la ley. **b) De el (los) arrendatario(s): 1.** Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. **2.** Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. **3.** Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. **4.** Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. **5.** Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. **6.** No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciere (n) serán de propiedad de este. **7.** El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por la empresa y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: **1. Por parte de el (los) arrendador (es):**). La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. **2.** La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). **3.** El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión

© Legis. Prohibida esta reproducción total o parcial, sin la expresa autorización escrita de Legis. Para comprar medio contenido o por concepto sin perjuicio de las sanciones civiles y penales establecidas en la Ley vigente.

7 702124 012978 >
legis
Todos los derechos Reservados

del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es). **4.** Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el (los) arrendatario (s). **5.** La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. **6.** La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de pro- piedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. **7.** El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble. **8.** El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliere como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalen- te al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **II. Por parte de el (los) arrendatario (s):** **1.** La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario (s). **2.** La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. **3.** El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. **4.** El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble, si no lo hiciere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. **5.** El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **Parágrafo:** No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. **OCTAVA. - MORA:** Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. **NOVENA - CLÁUSULA PENAL:** Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de UN MES ARRIENDO (1) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. **DÉCIMA - PRÓRROGA:** El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el 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 por la Ley (Art.6. Ley 820 de 2003). **DÉCIMA PRIMERA - GASTOS:** Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de:

DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). **DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS:** Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el(los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a _____ mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____ y _____ mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____, quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os). **DÉCIMA CUARTA.** -El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos.

DÉCIMA QUINTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE:

DECIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones: CALLE 38B SUR # 68F - 43

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día TRES (3), del mes de ENERO (1), del año DOSMIL VEINTIDOS (2022).

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
C. C. o NIT. No 41751412 BTA	C. C. o NIT. No 93367355
ARRENDADOR( ) COARRENDATARIO( ) MAURICIO A VASQUEZ A.	COARRENDATARIO
CC: 80'061.088 BTA	
ARRENDADOR( )	
C. C. o NIT. No CC: 80796688 Bta	C. C. o NIT. No

Marque con una equis (X)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **93.367.355**
ABAUNZA PINEDA
APELLIDOS
RAUL ANTONIO
NOMBRES

FIRMA

ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **11-DIC-1966**
LA BELLEZA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.64 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO
04-ENE-1985 IBAGUE
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA

A-1500150-01048629-M-0093367355-20181205 0063429370A 1 9906769796

PAPEL DOCUMENTARIO
MINERVA

W- 01279093

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: BOGOTA 25 MAYO 2022

ARRENDADOR (ES): MARTHA C. ALBINO, CC: 41 75 14 12

Nombre e identificación MAURICIO A VASQUEZ CC: 80'061.088

Nombre e identificación WILSON J VASQUEZ CC: 80796.685

ARRENDATARIO (S): DISNEY ELENA FLORES CC: V12 667 436

Nombre e identificación

Nombre e identificación

Dirección del inmueble: CALLE 38 B SUR 68F - 43 ALQUERIA LA FRAGUA

Precio o canon: SEIS CIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($ 650,000 #)

Avalúo Catastral: ($)

Término de duración del contrato SEIS MESES ( ) Año (s).

Fecha de iniciación del contrato: Día 25 MAYO 2022 (05), Mes

Año 2022 (2022)

El inmueble consta de los servicios de: AGUA, LUZ, GAS.

Cuyo pago corresponde a: EL ARRENDATARIO

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA.- PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en EFECTIVO , la suma de SEIS CIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($ 650,000) dentro de los primeros 5 DIAS DEL MES ( ) días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. - DESTINACIÓN:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, o podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA. - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día VENTICINCO (25), del mes de MAYO del año 2022 ( ), en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. **2.** Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. **3.** Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. **4.** Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. **5.** Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. **6.** Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. **7.** Las demás obligaciones contenidas en la ley. **b) De el (los) arrendatario(s): 1.** Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. **2.** Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. **3.** Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. **4.** Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. **5.** Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. **6.** No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciere (n) serán de propiedad de este. **7.** El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por la empresa y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: **I. Por parte de el (los) arrendador (es):** 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. **2.** La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). **3.** El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión

© Legis. Prohibida toda reproducción total o parcial, en la empresa autorización escrita de Legis. Bajo cualquier medio conocido o por conocer, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales establecidas en la Ley autoral.

7 702124 012978

legis
Todos los derechos Reservados

del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es). **4.** Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el (los) arrendatario (s). **5.** La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. **6.** La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de pro- piedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. **7.** El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble. **8.** El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliere como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalen- te al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **II. Por parte de el (los) arrendatario (s):** **1.** La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario (s). **2.** La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. **3.** El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. **4.** El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo hiciere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. **5.** El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **Parágrafo:** No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. **OCTAVA. - MORA:** Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. **NOVENA - CLÁUSULA PENAL:** Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de UNO (1) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. EL (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. **DÉCIMA - PRÓRROGA:** El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el 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 por la Ley (Art.6. Ley 820 de 2003). **DÉCIMA PRIMERA - GASTOS:** Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de:

DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). **DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS:** Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el(los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a _____ mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____ y _____ mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____, quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os). **DÉCIMA CUARTA.** -El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos.

DÉCIMA QUINTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE:

DECIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones: CALLE 38B SUR # 68F - 43

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día VEINTICINCO (25), del mes de MAYO (05), del año DOSMIL VEINTIDOS (2022).

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
Martha Cecilia Alvarez M.	
C.C. o NIT. No 41751412 Bta	C.C. o NIT. No
ARRENDADOR/ MAURICIO A VASQUEZ A.	COARRENDATARIO 52.667.436.
cc: 80.061.088 BTA	Jisney Elena Flores.
ARRENDADOR	
C.C. o NIT. No cc: 80796688 Bta	C.C. o NIT. No

Marque con una equis (X)

CASA NATAL DEL LIBERTADOR
VII
VISAS
4
4
5
PASAPORTE / PASSAPORT
PRORROGA
VEN
074899997
A00990570
FLORES
LISNEY ELENA
VENEZOLANA
09 ENE / JAN / 1978
F
CARACAS / VEN
PRVENFLORES<<LISNEY<ELENA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
0748999974VEN7601093F2007069126743 6<<<<<<50

García & García
JORGE HENRY GARCIA ORTIZ
ABOGADO
Carrera 59 A No. 128B – 15 Casa 3 Barrio las Villas de Bogotá D.C.
Tel. 3124202929.
jerrygo1970@hotmail.com

Bogotá D.C. 05 de agosto de 2022

Señor.
JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E.....S.....D.

Ref. PROCESO: DECLARATIVO VERBAL REIVINDICATORIO.

DEMANDANTE: MARTA PATRICIA RODRIGUEZ RODRIGUEZ.

DEMANDADA: MARTHA CECILIA ALBINO MONROY

RADICACIÓN: 2021-00275

ASUNTO: Solicitud de nulidad.

Como se observa dentro del líbelo demandatorio, a la señora MARTHA ALBINO, litisconsorte necesaria dentro del presente proceso, se le realizó la notificación referida en el artículo 8vo del decreto 806, aceptada por su despacho el día 17 de febrero del año en curso, donde se expresa tácitamente que si se efectuó de manera positiva esta diligencia, lo cual, es totalmente ajeno a la realidad puesto que el correo allí señalado no es de mi poderdante y se debió agotar las diligencias del artículo 291 y 292 en su defecto.

Por tal motivo, una vez observado el acápite de las notificaciones realizadas por la parte actora, evidencié que aquellas no estaban tramitadas de manera idónea conforme a lo manifestado en la ley 2213 del 2022, (antes Decreto 806/20), en su artículo 8, donde específicamente se observa de manera clara, el cómo se debe practicar estas diligencias para que sean eficaces, puesto que si no se realiza al tenor de lo expresado allí en este artículo, podría en primera instancia incurrir en una nulidad por la vulneración de las garantías fundamentales que se deben garantizar en los procesos judiciales.

Como consecuencia de lo anterior, y como lo venía plasmando, la apoderada de la parte actora incurrió en un error presuntamente involuntario, al suministrar a su despacho, una dirección electrónica que mi cliente, la señora MARTHA ALBINO, usaba desde hace más de 3 años y que no es la misma dirección electrónica que usa en la actualidad. Por lo cual, no se puede desconocer en ningún momento ni bajo ninguna circunstancia que las personas deben tener las mismas direcciones electrónicas o números celulares vitalicios, como erróneamente lo presenta la apoderada de la parte actora, más bien por el contrario, esta herramienta que nos facilita la nueva ley, antes precedida por el decreto ley 806, en su artículo 8vo debe cumplirse a cabalidad, demostrando, tal como allí se reza que, se deben aportar las pruebas idóneas para demostrar que ese correo electrónico aportado es ACTUAL, es por ello que en el mismo inciso del artículo referido, se manifiesta que no basta con aportar el correo electrónico, sino que es requisito fundamental que se hayan tenido algún tipo de conversaciones que permitan indicarle al Despacho que efectivamente la parte demandada si tiene ese correo electrónico y que es un correo actual.

Así mismo, no se puede dejar atrás las demás formas de realizar una notificación, ya que dentro del código General del Proceso, se establecen las notificaciones del artículo 291 y 292, que en ningún momento fueron derogadas por la vigencia de la nueva norma (2213/22), la cual dio una

alternativa electrónica más fácil para los apoderados, siempre y cuanto se cumplan a cabalidad los requisitos expresados.

Por tal motivo, y como bien se observa dentro del líbelo demandatorio, la apoderada de la parte actora omitió el requisito del artículo 8 de la ley 2213 de 2022, en el siguiente aspecto:

"ARTÍCULO 8. NOTIFICACIONES PERSONALES. las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio."

En el inciso 1ro del citado artículo expresa lo siguiente:

"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 y allegará las evidencias correspondientes, ***particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar****."* Negrilla subrayada fuera de texto.

Es por ello, señor juez que, traigo a colación este aspecto y la gravedad de no hacerlo; primero porque la apoderada lo dice bajo la gravedad de juramento, algo que no es verdad, y segundo; porque en ninguna parte del líbelo demandatorio se evidencian las comunicaciones remitidas a la persona por notificar, en este caso de mi cliente, la señora MARTHA ALBINO, en el correo aportado por la apoderada, que sirven en todo caso para DEMOSTRAR que actualmente si recibe estas comunicaciones a esa dirección electrónica. La omisión de este aspecto genera la nulidad total de todo lo actuado, toda vez que, se vulneraron los derechos fundamentales a la defensa, así como también el artículo 29 de la carta magna, por cuanto mi poderdante no tuvo acceso al proceso, a manifestarse, ni mucho menos de aportar las pruebas que considere necesarias.

Lo referido anteriormente, tiene como fundamento jurídico el artículo 133 del C.G.P, inc. 8vo; "*Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado."* Dentro del cual, se evidencia la respectiva causal de nulidad alegada por el suscrito.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, mediante Sala de Casación Civil menciona que:

"Como desarrollo de la garantía constitucional del debido proceso, elevado a rango constitucional en el artículo 29 de la Constitución Política, la legislación procesal civil ha regulado de manera detallada las causales de nulidad en que puede incurrirse en la tramitación total o parcial del proceso, con el fin de garantizar a las partes el ejercicio del derecho de defensa, contradicción, publicidad y, en general, el ajuste a las formas básicas propias de cada juicio. Este instituto de las «nulidades procesales», de origen legal, se rige por el postulado de la "taxatividad o especificidad"; es decir, que no se estructura la irregularidad capaz de anular el proceso, a menos de que se encuentre contemplada en los motivos consignados expresamente el artículo 133 del Código General del Proceso, a los que se suma el consagrado en el último inciso del precepto 29 de la Carta Magna, según la cual es "nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso". Dentro de las causales mencionadas, se encuentra aquélla que reza que el proceso es nulo en todo o en

parte, cuando «…no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas»

Concepto que evidencia en todo caso que el mero acto de la notificación, como garantía máxima de protección del derecho de defensa y el debido proceso, debe concebir con precisa sujeción a los fundamentos procesales que lo regularizan, de lo contrario habrá que declararse la nulidad.

Por otro lado, es menester señalar que dentro de este proceso se evidencia que hay una falta de conformación de la parte contradictoria en virtud a que hay un litisconsorcio necesario, el cual se omite por completo y del cual no se puede desconocer. Así, este litisconsorcio necesario lo compone la señora MARTHA ALBINO, MAURICIO VASQUEZ ALBINO y WILSON JAVIER VASQUEZ ALBINO, ya que las tres personas referidas han venido ejerciendo una posesión en común y proindiviso, adelantando de manera conjunta los actos de Señor y dueños del predio durante varios años, de manera pacífica e ininterrumpida, por lo cual solicito señor juez se declare la nulidad de todo lo actuado conforme a lo previsto en el numeral 8 del artículo 133 del C.G.P, dentro del cual se manifiesta que esta omisión lesiona las garantías judiciales de la parte vulnerada, limitando el derecho de contradicción, defensa y del debido proceso.

Así mismo, el artículo 61 del CGP, indica que, si el proceso se ha adelantado sin la comparecencia de alguno de los litisconsortes necesarios y no se ha dictado sentencia de primera instancia, el juez deberá de oficio o a petición de parte proceder a convocar a los afectados para que, en las mismas oportunidades que tuvieron las partes ya integradas al asunto, puedan ejercer las conductas procesales que garanticen su derecho de defensa.

De conformidad a lo anterior, es necesario que se realice la vinculación de todos los sujetos procesales que puedan establecer con certeza lo señalado en el proceso, por esta razón, se debe garantizar de igual forma las actuaciones porque de ellas se derivan el derecho real de dominio del cual pueden gozar las personas que ostenten la calidad de poseedores de un bien inmueble, y como se ha señalado en varias ocasiones por la Corte Suprema de Justicia; la figura jurídica de la posesión debe ser tratada en el mismo rango al derecho de la propiedad privada y su garantía. Esta protección debe ser de igual forma respetada al punto de ser equiparado con un derecho fundamental, en este caso de mis poderdantes, quienes corren el peligro de verse afectados por la decisión o no de esta instancia judicial y que, sin la vinculación propia a todos, se vulnerarían estos presupuestos constitucionales.

De la misma forma, la Corte Constitucional ha venido reiterando en varios de sus fallos los derechos de defensa y de contradicción se ven limitados cuando no se integra correctamente el contradictorio, por cuanto estos garantizan a las personas que acceden a la justicia a presentar pruebas y a controvertir las que se aporten en su contra; por ello especifico dos vías para subsanar esta omisión:

> *La primera es declarar la nulidad de todo lo actuado, revocar la decisión sometida a examen de revisión y ordenar la devolución del expediente al juez de primera instancia ordenándole la vinculación, la debida notificación de las partes y surtir las actuaciones pertinentes.*
>
> *La segunda es que la Corte Constitucional en la sala de revisión integre directamente el contradictorio, puesto que invalidar actuaciones y devolver el proceso afectaría los derechos fundamentales del accionante.*

Esto hace referencia a que si bien lo que se busca dentro de esta solicitud es la nulidad de todo lo actuado, también señor juez a su criterio y según los parámetros del artículo 61 del CGP, puede integrar debidamente la Litis y permitirles a mis poderdantes las actuaciones a que haya lugar, siendo también un factor ventajoso para la economía procesal, la garantía del debido proceso e igualdad procesal.

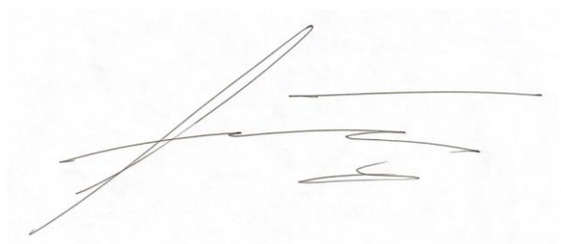
Dentro de la presente solicitud se anexarán varios contratos de arrendamiento que corresponden a los integrantes del solicitado litisconsorcio, como prueba si quiera sumaria de que durante varios años han venido ejerciendo la posesión y arrendando uno de los pisos a la señora ELENA FLORES, identificada con cédula de ciudadanía n°. 12.667.436, quien por concepto de pago de canon de arrendamiento paga la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($650.000).

Conforme a lo señalado anteriormente, solicito las siguientes:

PRETENSIONES:

1. Que se declare la nulidad de todo lo actuado conforme a los argumentos del acápite anterior.
2. Que de conformidad con lo manifestado y solicitado por el suscrito apoderado su despacho mediante providencia **ORDENE:** Integrar debidamente el litisconsorcio necesario de conformidad con el Art. 61 Inciso 2 y s.s., del C. G. del P., vinculando al proceso a los señores **MAURICIO ALEXANDER VASQUEZ ALBINO**, **WILSON JAVIER VASQUEZ ALBINO.**
3. **ORDENAR:** Notificar personalmente la providencia por medio de la cual se resuelva el tema que nos ocupa a todos y cada uno de los vinculados en esta litis., de acuerdo con el Art. 291 a 293 del C. G. del P., y de la Ley 2213 de 2022.
4. Que de igual forma se ordene correrme traslado de la demanda junto con sus anexos y del dictamen pericial. Por el termino de 20 días como lo ordena el Art. 369 del C. G. del P., para poder pronunciarnos respecto de la demanda y podamos ejercer nuestro derecho de contradicción y defensa, debiéndonos allegar la demanda a nuestros correos electrónicos junto con todas y cada una de las piezas procesales que cursan en dicho proceso.
5. Así mismo suspender el proceso hasta tanto precluya el término para la comparecencia de mis prohijados vinculados a esta litis.
6. Por sustracción de materia **DEJAR SIN EFECTO**, el auto por medio del cual se convocó a las partes a la realización de la audiencia inicial del Art. 372 del C. G. del P.

Atentamente,



JORGE HENRY GARCIA ORTIZ
C.C 79.539.157 de Bogotá D. C.
T. P. N. 164754 del C. S. de la J.