



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**CONSTANCIA DE TRASLADO:**

**PROCESO: EJECUTIVO**

**RADICADO: 680014003015-2021-00603-00**

En la fecha y de conformidad con lo previsto en el artículo 110 del C.G.P. se corre traslado a la parte demandante del escrito de **REPOSICIÓN** contra el auto que libró mandamiento de pago, presentado por el apoderado del demandado NESTOR FERNANDO MARTINEZ PEREIRA

Se fija en cuadro de traslados por el término de TRES (3) días los cuales empiezan a correr el día 31 de marzo al 04 de abril de 2022.

Bucaramanga, treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022).

**SANTIAGO HINESTROZA LAMUS**  
Secretario

**RADICADO: 68001400301520210060300. Poder Personería Jurídica, Memoriales recurso mandamiento de pago, recurso medida cautelar y Excepciones Previas.**

Bernardo Betancurt <bernardobetancurtld@gmail.com>

Lun 28/02/2022 3:53 PM

Para: Juzgado 15 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j15cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor:

**JUZGADO QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
E.S.D

ASUNTO: PROCESO EJECUTIVO

RADICADO: 68001400301520210060300

DEMANDANTE: JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES

DEMANDADO: **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**

**ANEXOS:**

- ✓ Poder para actuar en el Proceso Ejecutivo como apoderado del señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA.**
- ✓ Memorial Recurso de Reposición contra el Auto del Mandamiento de Pago.
- ✓ Memorial Recurso de Apelación contra la Medida Cautelar de Embargo y Secuestro.
- ✓ Memorial de las Excepciones Previas.

Cordial saludo,

Daniel Betancurt

Tel: 321-2627410



Señor

**JUZGADO QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
E.S.D

**NATURALEZA DEL PROCESO:** PROCESO EJECUTIVO  
**RADICADO:** 68001400301520210060300  
**DEMANDANTE:** JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES  
**DEMANDADO:** NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA

**ASUNTO:** Memorial para la concesión de los recursos propuestos.

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía Numero 1.093.911.075 expedida en Tibú (N de S), portador de la tarjeta profesional Nro. 302.769 del C.S. de la J, obrando como apoderado judicial del señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 91.268.651 de Bucaramanga (S/der), me permito allegar a su bien servido despacho lo siguiente:

#### **SOLICITUD**

Solicito muy encarecidamente a su despacho se sirva de reconocermé Personería Jurídica para actuar dentro del proceso como apoderado del señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, e igualmente se conceda los recursos elevados dentro del proceso en el que actuó como apoderado del señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, cuyas actuaciones promovidas son:

#### **ACTUACIONES**

<b>ACCIONADO</b>	<b>ACCIONES EFECTUADAS</b>	<b>NINGUNA ACCIÓN SE HA CONCEDIDO</b>
<b>NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA</b>	Instaura Recurso Contra el Mandamiento de Pago.	
<b>NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA</b>	Interpone apelación Contra la Medida Cautelar.	
<b>NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA</b>	Propuso como medio de defensa Excepciones Previas.	



### **PRETENSIONES**

**PRIMERO:** Solicito se me reconozca Personería Jurídica para actuar dentro del proceso como apoderado del señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA** y se concedan los recursos promovidos por el mandante frente a cada una de las actuaciones.

### **ANEXOS:**

- ✓ Poder para actuar en el Proceso Ejecutivo como apoderado del señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**.
- ✓ Memorial Recurso de Reposición contra el Auto del Mandamiento de Pago.
- ✓ Memorial Recurso de Apelación contra la Medida Cautelar de Embargo y Secuestro.
- ✓ Memorial de las Excepciones Previas.

### **NOTIFICACIONES**

**NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:** Las personales en la secretaria de mi despacho, la cual es la indicada en la parte inferior de la hoja, preferiblemente al correo indicado al final, o en la dirección calle 5AN Nro.18E-06 las Almeidas Cúcuta (N de S).

El demandado: **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, al correo electrónico [martinezpereiranestorfernando@gmail.com](mailto:martinezpereiranestorfernando@gmail.com).

Sin otro particular atentamente,

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**

C.C N° 1'093.911.075 de Tibú (N de S).  
T. P. Nro. 302. 769 del C.S. de la J.



**BERNARDO BETANCURT**  
ABOGADOS

Señor

**JUZGADO QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
E.S.D

**ASUNTO.**

**PODER ESPECIAL**

**NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA** identificado con cédula de ciudadanía N° 91.268.651 de Bucaramanga (S/der), por medio del presente escrito, confiero poder especial amplio y suficiente, a **DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía Numero Nro.1.093.911.075 expedida en Tibú (N de S), portador de la tarjeta profesional Nro. 302.769, Del C.S. de la J, para que en mi nombre y representación lleve hasta su culminación **EL PROCESO EJECUTIVO SINGULAR** instaurado por el señor **JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES** radicado con numero 68001400301520210060300 ante el Juzgado 15 civil Municipal de Bucaramanga, de conformidad código del comercio y el código general del proceso.

Mi apoderado, cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder contempladas en el artículo 77 del Código General del Proceso y demás artículos concordantes, y en especial las solicitar, retirar, recibir, y todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de esta gestión.

Acepto el Poder,

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**

C.C N° 1'093.911.075 de Tibú (N de S).  
T. P. Nro. 302. 769 del C.S. de la J.

**NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**

C.C N° 91.268.651 de Bucaramanga.



Bernardo Betancurt <bernardobetancurtld@gmail.com>

---

## PODER DE NESTOR MARTINEZ

---

**nestor fernando martinez pereira** <martinezpereiranestorfernando@gmail.com>  
Para: bernardobetancurtld@gmail.com

11 de febrero de 2022, 11:54

Buenas tardes

Envío el poder solicitado firmado

Quedo pendiente de sus comentarios

Néstor Martínez

---

 **poder Nestor-firmado.pdf**  
275K



Señor

**JUZGADO QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
E.S.D

**ASUNTO:** PROCESO EJECUTIVO

**RADICADO:** 68001400301520210060300

**DEMANDANTE:** JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES

**DEMANDADO:** NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía Numero Nro.1.093.911.075 expedida en Tibú (N de S), portador de la tarjeta profesional Nro. 302.769, obrando como apoderado judicial del señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 91.268.651 de Bucaramanga (S/der), me permito interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO DEL MANDAMIENTO DE PAGO** conforme lo siguiente:

#### **PRETENSIONES**

**PRIMERO:** Solicito se reponga el auto del mandamiento de pago y en su defecto se profiera en los valores de **DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS (\$12.500.176) M/CTE**, toda vez, que los valores actuales son erróneos frente a situación fáctica real.

#### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO**

De acuerdo al plenario se entrevé que el actor hizo un completo desentendimiento de la verdad procesal ocasionando con ello daños y perjuicios a mi poderdante materializado dentro del mandamiento de pago proferido por el órgano judicial que adelanta el proceso, toda vez, que la accionada entrego el bien inmueble en el mes de **octubre del 2020**, por lo que, los valores posteriores a la fecha de entrega son responsabilidad del propietario y/o del nuevo inquilino, dado el índice de consumo que muestra los recibos de servicios; en lo concerniente a la administración esta se encuentra cancelada y su paz y salvo permitió la salida del Conjunto residencial Aldía Universidad a la accionada en el mes de octubre del 2020.

Frente a los intereses, es bien sabido por la comunidad jurídica, que para el periodo del año 2020, los intereses fueron excluidos del ordenamiento jurídico por el Decreto 579 de abril del 2020 "*Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica*", por tanto, debe modificarse el numeral 2 del auto que libra mandamiento de pago sobre los intereses de los meses de abril, mayo y junio del 2020.

La regulación contractual del contrato de arrendamiento urbano está dada por el Código Civil y por la Ley 820/2003, por lo que, no cabe la sanción del interés establecido por la superintendencia financiera, sino por la del Código Civil, en la medida, que al no regular



adecuadamente los intereses la Ley 820 de 2003, se entiende que por ser un contrato civil sus intereses deben ser sobre el 6% anual del Estatuto Civil.

Por las anotaciones aquí brindadas y conforme las normas del ordenamiento jurídico debe resolverse el mandamiento de pago en favor de mi poderdante, ya que no hay prueba que mi poderdante deba los meses de noviembre a diciembre del 2020 y los meses de enero a febrero del 2021, en la medida que no existe Proceso de Restitución de bien inmueble, y tampoco se entregó constancia por parte del Conjunto residencial Aldía Universidad sobre la entrega del bien inmueble que termine por confrontar la realidad de la deuda con la sugerida por el accionante de los meses cobrados después de la entrega, que no es otra que la fecha de **octubre del 2020** en manos del dueño del Apartamento.

Ahora bien, las anualidades con su respectivo incremento desde el 24 de junio del 2018 están muy por encima del valor legal su aumento, por lo que, los valores que corresponden al canon del arriendo deben modificarse a la tasa legal, cuya base real sirva de referente para los demás cálculos, por tanto, son los costos reales por mes con su aumento desde el 2018 así: <https://www.gerencie.com/incremento-del-arrendamiento-de-vivienda.html> o <https://www.fincaraiz.com.co/aumento-del-arriendo-en-2019-es-de-318-noticia-910.aspx>

**Valor calculado por año para el incremento del arriendo de acuerdo al IPC**

AÑO	VALOR ARRIENDO	% DE ACUERDO AL IPC ANUAL	INCREMENTO ANUAL
2017	\$850.000	VALOR INICIO DEL CONTRATO 24 DE JUNIO DE 2017	
2018	\$884.765	4,09%	\$34.765 INCREMENTO A JULIO 2018
2019	\$912.901	3,18%	\$28.136 INCREMENTO A JULIO 2019
2020	\$947.591	3,80%	\$34.690 INCREMENTO A JULIO 2020

**Valor real de la deuda del año 2019 a octubre del 2020 fecha de entrega del Apto al Propietario.**

MESES DEL 2019	VALOR ADEUDADO DEL ARRIENDO	MESES DEL 2020	VALOR ADEUDADO DEL ARRIENDO
Enero	\$0	Enero	\$912.901
Febrero	\$0	Febrero	\$912.901
Marzo	\$0	Marzo	\$912.901
Abril	\$0	Abril	\$912.901
Mayo	\$0	Mayo	\$912.901
Junio	\$0	Junio	\$912.901
Julio	\$27.901	Julio	\$947.591
Agosto	\$52.901	Agosto	\$947.591
Septiembre	\$412.901	Septiembre	\$947.591
Octubre	\$912.901	Octubre	\$947,591
Noviembre	\$912.901		
Diciembre	\$912.901		
<b>VALOR TOTAL AÑO 2019</b>	<b>\$3'232.406</b>	<b>VALOR TOTAL AÑO 2020</b>	<b>\$9'267.770</b>

*Para un total del valor adeudado en arriendo de \$12'500.176*



**BERNARDO BETANCURT**  
ABOGADOS

### NOTIFICACIONES

**NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:** Las personales en la secretaria de mi despacho, la cual es la indicada en la parte inferior de la hoja, preferiblemente al correo indicado al final, o en la dirección calle 5AN Nro.18E-06 las Almeypdas Cúcuta (N de S).

El demandado: **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, al correo electrónico [martinezpereiranestorfernando@gmail.com](mailto:martinezpereiranestorfernando@gmail.com).

**ANEXO:** El poder debidamente firmado por el señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA** para actuar en el presente proceso ejecutivo.

Sin otro particular atentamente,

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**

C.C N° 1'093.911.075 de Tibú (N de S).  
T. P. Nro. 302. 769 del C.S. de la J.



**BERNARDO BETANCURT**  
ABOGADOS

Señor

**JUZGADO QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
E.S.D

**ASUNTO.**

**PODER ESPECIAL**

**NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA** identificado con cédula de ciudadanía N° 91.268.651 de Bucaramanga (S/der), por medio del presente escrito, confiero poder especial amplio y suficiente, a **DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía Numero Nro.1.093.911.075 expedida en Tibú (N de S), portador de la tarjeta profesional Nro. 302.769, Del C.S. de la J, para que en mi nombre y representación lleve hasta su culminación **EL PROCESO EJECUTIVO SINGULAR** instaurado por el señor **JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES** radicado con numero 68001400301520210060300 ante el Juzgado 15 civil Municipal de Bucaramanga, de conformidad código del comercio y el código general del proceso.

Mi apoderado, cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder contempladas en el artículo 77 del Código General del Proceso y demás artículos concordantes, y en especial las solicitar, retirar, recibir, y todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de esta gestión.

Acepto el Poder,

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**

C.C N° 1'093.911.075 de Tibú (N de S).  
T. P. Nro. 302. 769 del C.S. de la J.

**NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**

C.C N° 91.268.651 de Bucaramanga.



Bernardo Betancurt <bernardobetancurtld@gmail.com>

---

## PODER DE NESTOR MARTINEZ

---

**nestor fernando martinez pereira** <martinezpereiranestorfernando@gmail.com>  
Para: bernardobetancurtld@gmail.com

11 de febrero de 2022, 11:54

Buenas tardes

Envío el poder solicitado firmado

Quedo pendiente de sus comentarios

Néstor Martínez

---

 **poder Nestor-firmado.pdf**  
275K



Señor

**JUZGADO QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
E.S.D

**ASUNTO:** PROCESO EJECUTIVO

**RADICADO:** 68001400301520210060300

**DEMANDANTE:** JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES

**DEMANDADO:** NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía Numero Nro.1.093.911.075 expedida en Tibú (N de S), portador de la tarjeta profesional Nro. 302.769, obrando como apoderado judicial del señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 91.268.651 de Bucaramanga (S/der), me permito interponer **RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO Y SECUESTRO** conforme lo siguiente:

#### **PRETENSIONES**

**PRIMERO:** Solicito se revoque la medida cautelar decretada y practicada por el Juzgado Quince Civil Municipal de Bucaramanga y en su defecto se profiera otra medida

#### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO**

La medida cautelar solicitada por el accionante no se encuentra ajustada a derecho, por cuanto, no sé determino en debida forma los cálculos correctos teniendo presente que el documento presentado es un titulo valor y no un titulo ejecutivo, por lo que sus valores deben ser tasados desde el punto de vista del código civil y no desde código del comercio bajo la regulación de la sanción moratoria de la Superintendencia de industria y comercio, ahora, la normatividad sancionada durante la emergencia sanitaria excluyo del ordenamiento jurídico de forma temporal las sanciones moratorias causadas por el no pago del canon de arrendamiento, además tampoco debe incluir el cobro de la administración de los meses posteriores a la entrega del bien inmueble, así como tampoco los servicios públicos.

Conforme el Decreto 579 de abril del 2020 "*Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica*", por tanto, la medida cautelar en la que embargo los emolumentos de mis poderdante en las asignaciones sugeridas en la quinta parte del salario con base en el saldo inicial y no en los valores reales, en donde se excluya los intereses de abril a mayo y los cánones de arrendamiento de noviembre a diciembre de 2020 y de enero a febrero del 2021.

*La regulación contractual del contrato de arrendamiento urbano está dada por el Código Civil y por la Ley 820/2003, por lo que, no cabe la sanción del interés*



*establecido por la superintendencia financiera, sino por la del Código Civil, en la medida, que al no regular adecuadamente los intereses la Ley 820 de 2003, se entiende que por ser un contrato civil sus intereses deben ser sobre el 6% anual del Estatuto Civil.*

Por las anotaciones aquí brindadas y conforme las normas del ordenamiento jurídico debe resolverse la medida cautelar en favor de mi poderdante, ya que no hay prueba que mi poderdante deba los meses de noviembre a diciembre del 2020 y los meses de enero a febrero del 2021, tampoco hay constancia por parte del Conjunto residencial Aldía Universidad sobre la entrega del bien inmueble que termine por confrontar la realidad de la deuda con la sugerida por el accionante de los meses cobrados después de la entrega, que no es otra que la fecha de **OCTUBRE DEL 2020** en manos del dueño del Apartamento. No obstante, para mayor transparencia frente a su despacho, se solicitó vía petición a la empresa de vigilancia que laboraba para el conjunto residencial Aldía Universidad copia del libro donde se registro la salida de la inquilina Genny Socha del conjunto cerrado.

Ahora bien, las anualidades con su respectivo incremento desde el 24 de junio del 2018 están muy por encima del valor legal su aumento, por lo que, los valores que corresponden al canon del arriendo deben modificarse a la tasa legal, cuya base real sirva de referente para los demás cálculos, por tanto, son los costos reales por mes con su aumento desde el 2018 así: <https://www.gerencie.com/incremento-del-arrendamiento-de-vivienda.html> o <https://www.fincaraiz.com.co/aumento-del-arriendo-en-2019-es-de-318-noticia-910.aspx>

#### Valor calculado por año para el incremento del arriendo de acuerdo al IPC

AÑO	VALOR ARRIENDO	% DE ACUERDO AL IPC ANUAL	INCREMENTO ANUAL	
2017	\$850.000		VALOR INICIO DEL CONTRATO 24 DE JUNIO DE 2017	
2018	\$884.765	4,09%	\$34.765	INCREMENTO A JULIO 2018
2019	\$912.901	3,18%	\$28.136	INCREMENTO A JULIO 2019
2020	\$947.591	3,80%	\$34.690	INCREMENTO A JULIO 2020

#### Valor real de la deuda del año 2019 a octubre del 2020 fecha de entrega del Apto al Propietario.

MESES DEL 2019	VALOR ADEUDADO DEL ARRIENDO	MESES DEL 2020	VALOR ADEUDADO DEL ARRIENDO
Enero	\$0	Enero	\$912.901
Febrero	\$0	Febrero	\$912.901
Marzo	\$0	Marzo	\$912.901
Abril	\$0	Abril	\$912.901
Mayo	\$0	Mayo	\$912.901
Junio	\$0	Junio	\$912.901
Julio	\$27.901	Julio	\$947.591
Agosto	\$52.901	Agosto	\$947.591
Septiembre	\$412.901	Septiembre	\$947.591
Octubre	\$912.901	Octubre	\$947,591



Noviembre	\$912.901			
Diciembre	\$912.901			
<b>VALOR TOTAL AÑO 2019</b>	<b>\$3'232.406</b>		<b>VALOR TOTAL AÑO 2020</b>	<b>\$9'267.770</b>
<i>Para un total del valor adeudado en arriendo de \$12'500.176</i>				

Por todo lo anterior, como disertación adicional, se evidencia que mi poderdante ha venido recibiendo un tratamiento como codeudor bajo la figura del coarrendatario dentro de un contrato que no posee la adecuación formal para ello, ya que la norma es clara en precisar que cada contrato tiene su propia regulación y no es lógico apartarse de tal organización, en la medida que no podemos acreditar como ejemplo una promesa de compraventa bajo una donación, situación que debe analizarse para que la forma en la que se pretende vincular a mi mandante junto con sus bienes se desligue del proceso, en esa medida no es dable asiderar un proceso cimentado en un bien singular y único diseñado para una familia y no para albergar varios inquilinos.

#### **NOTIFICACIONES**

**NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:** Las personales en la secretaria de mi despacho, la cual es la indicada en la parte inferior de la hoja, preferiblemente al correo indicado al final, o en la dirección calle 5AN Nro.18E-06 las Almeidas Cúcuta (N de S).

El demandado: **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, al correo electrónico [martinezpereiranestorfernando@gmail.com](mailto:martinezpereiranestorfernando@gmail.com).

**ANEXO:** El poder debidamente firmado por el señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA** para actuar en el presente proceso ejecutivo.

Sin otro particular atentamente,

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**

C.C N° 1'093.911.075 de Tibú (N de S).  
T. P. Nro. 302. 769 del C.S. de la J.



Señor

**JUZGADO QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

E.S.D

**ASUNTO:** PROCESO EJECUTIVO

**RADICADO:** 68001400301520210060300

**DEMANDANTE:** **JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES**

**DEMANDADO:** **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía Numero Nro.1.093.911.075 expedida en Tibú (N de S), portador de la tarjeta profesional Nro. 302.769 del C.S. de la J, obrando como apoderado judicial del señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 91.268.651 de Bucaramanga (S/der), me permito interponer **EXCEPCIONES PREVIAS** conforme los siguientes **HECHOS** y **PRETENSIONES**:

#### **PRETENSIONES:**

**PRIMERO:** Declarar probada la **EXCEPCIÓN PREVIA DE INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES** o por haberse establecido un modelo contractual diferente al no correspondiente con el ordenamiento.

#### **CONSIDERACIÓN DE LA EXCEPCIÓN**

De acuerdo con la regulación por parte del estatuto civil y de la Ley 820 de 2003 se observa que el actor formulo demanda ejecutiva bajo la suscripción de un contrato no adecuado ni ajustado a la normatividad legal para vivienda compartida, en la medida que el contrato de arrendamiento recae sobre un solo objeto y bajo unidad de renta pactada, en donde no se evidencia dentro del contrato mención alguna del uso dividido o compartimiento de la vivienda, sino por el contrario se encuentra que la vivienda esta destinada únicamente e indivisiblemente para un solo núcleo familiar, por lo que a simple vista se denota que no hay una mancomunidad de objetivos idénticos frente al bien



inmueble que permita la conexión entre todos, en lo tocante con las prestaciones de los arrendatarios de cara al arrendador, situación que así lo establece la Ley 820 de 2003 que a la letra expone:

**ARTÍCULO CUARTO CLASIFICACIÓN.** Los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se clasifican de la siguiente forma, cualquiera que sea la estipulación al respecto:

- a. (...)
- b. (...)
- c. Compartido. Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;

**PARÁGRAFO 2o.** El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones particulares a las que deberán sujetarse los arrendamientos de que tratan los literales **c)** y **d)** del presente artículo.

La disposición legal anterior establece que para los arriendos compartidos debe adecuarse una formalidad contractual específica acorde a la realidad de la situación, tanto fácticamente como contractualmente, por lo que a simple análisis se entreve que el actor utilizó una figura poco abordada y ausente en nuestro ordenamiento positivo para concebir obligaciones que en el giro normal del contrato debe asumir un fiador o un codeudor, ahora bien, al abordar un análisis más profundo de la norma encontramos que en virtud del párrafo segundo la vivienda compartida debe nacer a la vida jurídica bajo la solemnidad de un contrato específico que regule la vivienda compartida como mandato imperativo de la norma, en donde además anota el literal C la caracterización que debe tener particularmente el contrato de vivienda compartida.

De lo anterior deviene que al no existir una aplicación positiva como requisito sine quanon para el correcto nacimiento de los contratos de vivienda compartida se comprende la inexistencia del modelo contractual y por situación consiguiente no hay obligación positiva que obligue a los no coarrendatarios asumir valores que debieron haber asumido bajo la figura del codeudor o del fiador o en su defecto bajo el adecuado contrato de coarrendamiento.



**BERNARDO BETANCURT**  
ABOGADOS

### PRUEBAS

1. Contrato de arrendamiento Conjunto residencial Aldía Universidad Torre 1 Apto 1501.

### NOTIFICACIONES

**NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:** Las personales en la secretaria de mi despacho, la cual es la indicada en la parte inferior de la hoja, preferiblemente al correo indicado al final, o en la dirección calle 5AN Nro.18E-06 las Almeymas Cúcuta (N de S).

El demandado: **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, al correo electrónico [martinezpereiranestorfernando@gmail.com](mailto:martinezpereiranestorfernando@gmail.com).

Sin otro particular atentamente,

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**

C.C N° 1'093.911.075 de Tibú (N de S).  
T. P. Nro. 302. 769 del C.S. de la J.



ESTE DOCUMENTO SE AUTENTICA  
CON ESPACIOS EN BLANCO

W-06310254

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: 23 DE JUNIO DE 2017 EN BUCARAMANGA

ARRENDADOR (ES): JAIME ALIJO DIAZ CUBIDEZ  
Nombre e identificación: 91 259 961

ARRENDATARIO (S): GENNY LIZETH SOCHA OREJUELA  
Nombre e identificación: 37747413

Dirección del inmueble: CARRERA 24 N° 10-30 APT 15-01

Precio o canon: 850.000= (S )

Avalúo Catastral: (S )

Término de duración del contrato: UN AÑO (1) ( ) Año (s).

Fecha de iniciación del contrato: Día 24 de junio ( ) Mes JUNIO  
Año (2017)

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

Cuyo pago corresponde a:

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 ochocientos cincuenta mil pesos m/c (S ) dentro de los primeros 24 días de cada periodo 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. - DESTINACION:** 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 (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 ( ) , del mes de ( ) , 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. Resituir 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) resituirá (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 hiciera (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 Gas Natural SA ESP y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el sustento del servicio que 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 es requerido de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SEPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y espaciales de las siguientes: 1. 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 del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
OFICINA NACIONAL DEL NOTARIO PÚBLICO



66 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  
67 el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delicti-  
68 vos 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-  
69 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  
70 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  
71 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  
72 (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  
73 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  
74 (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  
75 (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)  
76 Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contra-  
77 to de arrendamiento cumpliera 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-  
78 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 constan-  
79 tancia 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  
80 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  
81 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  
82 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 sus-  
83 pensión 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  
84 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  
85 reiterada de el (los) arrendador (es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad  
86 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  
87 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 auto-  
88 rizado, 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 arti-  
89 culo 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 provisio-  
90 nal 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.  
91 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)  
92 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)  
93 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  
94 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  
95 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 oportuni-  
96 dad, 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 -**  
97 **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  
98 ( ) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin  
99 otra por la suma de ( ) el menor cobro 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)  
100 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  
101 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  
102 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  
103 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  
104 de 2003). **DÉCIMA PRIMERA - GASTOS:** Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de:  
105 **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  
106 (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) arren-  
107 dador (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  
108 mayor y vecino de ( ) identificado (a) con  
109 y mayor y vecino de ( ) identificado (a) con  
110 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  
111 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.  
112 **DÉCIMA QUINTA. LINDEROS DEL INMUEBLE:**

115 **DÉCIMA SEXTA:** Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

116 En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día 23 de junio 2017 ( ), del mes de  
117 del año ( ).

118  
119 ARRENDADOR:   
120  
121   
122  
123 Georgeth Socha  
124 C.C. o NIT. No. 371747413 BJ  
125 ARRENDATARIO ( X ) COARRENDATARIO ( )

118  
119 ARRENDATARIO:   
120  
121  
122  
123 C.C. o NIT. No. 91268031 B/MANGA  
124 COARRENDATARIO NESTOR FDO. MARTINEZ P.

126  
127  
128   
129 C.C. o NIT. No. 911519957

126  
127  
128  
129 C.C. o NIT. No.

Marque con una equis (X)



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**



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

36500

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Once (11) del Círculo de Bucaramanga, compareció:

**NESTOR FERNANDO MARTINEZ PEREIRA**, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0091268651 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*[Handwritten signature]*

----- Firma autógrafa -----



e6yfp4kije

23/06/2017 - 10:12:25:160

**GENNY LIZETH SOCHA OREJUELA**, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0037747413 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*[Handwritten signature]*

----- Firma autógrafa -----



cs9ms2cqs82

23/06/2017 - 10:13:06:659

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.

Este folio se asocia al documento de **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA** y que contiene la siguiente información DIRECCION: CARRERA 24 No. 10- APT 15 - 01.

*[Handwritten signature]*

**MARVIN MILEYDI DIAZ CORZO**  
Notaría once (11) del Círculo de Bucaramanga - Encargada



El presente documento puede ser consultado en la página web [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

**DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL  
Y RECONOCIMIENTO**

El Notario Décimo encargado del círculo de Bucaramanga, hace constar : que el escrito que antecede fue presentado personalmente por:

NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA  
RECONOCIMIENTO



CC 91519957

TP

ALVAREZ OREJUELA

LUIS EMILIO

23/06/2017 12:23:37 PM

Quien declara que el contenido es cierto y que la firma que en él aparece es la suya.

Firma Declarante



REPÚBLICA DE COLOMBIA

ORFENIA PLATA MENESES

NOTARIO DECIMO ENCARGADO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA



23 JUN. 2017

## Recursos dentro del proceso 2021-0060300

Bernardo Betancurt <bernardobetancurtld@gmail.com>

Vie 4/03/2022 3:00 PM

Para: Juzgado 15 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j15cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUZGADO QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.S.D

NATURALEZA: PROCESO EJECUTIVO

RADICADO: 68001400301520210060300

DEMANDANTE: JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES

DEMANDADO: NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN COMO EXCEPCIÓN PREVIA CONTRA EL MANDAMIENTO DE PAGO.



Señor

**JUZGADO QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

E.S.D

**NATURALEZA:** PROCESO EJECUTIVO

**RADICADO:** 68001400301520210060300

**DEMANDANTE:** JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES

**DEMANDADO:** NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA

**ASUNTO:** RECURSO DE REPOSICIÓN  
COMO EXCEPCIÓN PREVIA CONTRA EL MANDAMIENTO DE PAGO.

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía Numero 1.093.911.075 expedida en Tibú (N de S), portador de la tarjeta profesional Nro. 302.769 del C.S. de la J, obrando como apoderado judicial del señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 91.268.651 de Bucaramanga (S/der), me permito interponer **EXCEPCIONES PREVIAS**, encontrándome en el término establecido para ello, de acuerdo al auto publicado en estados electrónicos el día 03 de marzo de 2022, conforme la siguiente **PRETENSIÓN y CONSIDERACIÓN:**

**PRETENSIÓN:**

**PRIMERO:** Declarar probada la **EXCEPCIÓN PREVIA DE INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES** o por haberse establecido un modelo contractual diferente al no correspondiente con el ordenamiento.

**CONSIDERACIÓN DE LA EXCEPCIÓN**

De acuerdo con la regulación por parte del estatuto civil y de la Ley 820 de 2003 se observa que el actor formulo demanda ejecutiva bajo la suscripción de un contrato no adecuado ni ajustado a la normatividad legal para vivienda compartida, en la medida que el contrato de arrendamiento recae sobre un solo objeto y bajo unidad de renta pactada, en donde no se evidencia dentro del contrato mención alguna del uso dividido o



compartimiento de la vivienda, sino por el contrario se encuentra que la vivienda esta destinada únicamente e indivisiblemente para un solo núcleo familiar, por lo que a simple vista se denota que no hay una mancomunidad de objetivos idénticos frente al bien inmueble que permita la conexión entre todos, en lo tocante con las prestaciones de los arrendatarios de cara al arrendador, situación que así lo establece la Ley 820 de 2003 que a la letra expone:

**ARTÍCULO CUARTO CLASIFICACIÓN.** Los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se clasifican de la siguiente forma, cualquiera que sea la estipulación al respecto:

- a. (...)
- b. (...)
- c. Compartido. Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;

**PARÁGRAFO 2o.** El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones particulares a las que deberán sujetarse los arrendamientos de que tratan los literales **c)** y **d)** del presente artículo.

La disposición legal anterior establece que para los arriendos compartidos debe adecuarse una formalidad contractual específica acorde a la realidad de la situación, tanto fácticamente como contractualmente, por lo que a simple análisis se entreve que el actor utilizo una figura poco abordada y ausente en nuestro ordenamiento positivo para concebir obligaciones que en el giro normal del contrato debe asumir un fiador o un codeudor, ahora bien, al abordar un análisis más profundo de la norma encontramos que en virtud del parágrafo segundo la vivienda compartida debe nacer a la vida jurídica bajo la solemnidad de un contrato específico que regule la vivienda compartida como mandato imperativo de la norma, en donde además anota el literal C la caracterización que debe tener particularmente el contrato de vivienda compartida.

De lo anterior deviene que al no existir una aplicación positiva como requisito sine quanon para el correcto nacimiento de los contratos de vivienda compartida se comprende la inexistencia del modelo contractual y por situación consiguiente no hay obligación positiva que obligue a los no coarrendatarios asumir valores que debieron haber asumido bajo la



figura del codeudor o del fiador o en su defecto bajo el adecuado contrato de coarrendamiento.

### **PRUEBAS**

1. Contrato de arrendamiento Conjunto residencial Aldía Universidad Carrera 24 No 10-30 Torre 1 Apto 1501.

**ANEXO:** Auto donde se me reconoce personería para actuar.

### **NOTIFICACIONES**

**NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:** Las personales en la secretaria de mi despacho, la cual es la indicada en la parte inferior de la hoja, preferiblemente al correo indicado al final, o en la dirección calle 5AN Nro.18E-06 las Almeymas Cúcuta (N de S).

El demandado: **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, al correo electrónico [martinezpereiranestorfernando@gmail.com](mailto:martinezpereiranestorfernando@gmail.com).

Sin otro particular atentamente,

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**

C.C N° 1'093.911.075 de Tibú (N de S).  
T. P. Nro. 302. 769 del C.S. de la J.



Al Despacho, informando que el apoderado del demandado NESTOR FERNANDO MARTINEZ PEREIRA allega poder. Provea. Bucaramanga, dos (02) de marzo de dos mil veintidós (2022).

  
**SANTIAGO HINESTROZA LAMUS**  
Secretario

### **JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL**

Bucaramanga, dos (02) de marzo de dos mil veintidós (2022).

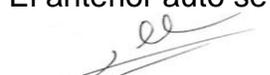
Visto el poder allegado, procede el despacho a **RECONOCER** personería al abogado **DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía 1.093.911.075 y la T.P 302.769 del CSJ, como apoderado del demandado NESTOR FERNANDO MARTINEZ PEREIRA, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Así las cosas y de conformidad con lo previsto en el art. 301 del C.G.P. inciso segundo, téngase notificado por conducta concluyente al demandado **NESTOR FERNANDO MARTINEZ PEREIRA**, del auto proferido el 05 de octubre del 2021, que libró mandamiento de pago; por tanto, se entenderá notificado a partir del día de la notificación por estados del presente auto.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**GUSTAVO RAMIREZ NUÑEZ**  
Juez

El anterior auto se publica en estados electrónicos de 03 de marzo de 2022.

  
**SANTIAGO HINESTROZA LAMUS**  
Secretario



ESTE DOCUMENTO SE AUTENTICA  
CON ESPACIOS EN BLANCO

W-06310254

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: 23 DE JUNIO DE 2017 EN BUCARAMANGA

ARRENDADOR (ES): JAIME ALIJO DIAZ CUBIDEZ  
Nombre e identificación: 91 259 961

ARRENDATARIO (S): GENNY LIZETH SOCHA OREJUELA  
Nombre e identificación: 37747413

Dirección del inmueble: CARRERA 24 N° 10-30 APT 15-01

Precio o canon: 850.000= (S )

Avalúo Catastral: (S )

Término de duración del contrato: UN AÑO (1) ( ) Año (s).

Fecha de iniciación del contrato: Día 24 de junio ( ) Mes JUNIO  
Año (2017)

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

Cuyo pago corresponde a:

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 ochocientos cincuenta mil pesos m/c (S ) dentro de los primeros 24 días de cada periodo 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. - DESTINACION:** 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 (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 ( ) , del mes de ( ) , 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. Resituir 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) resituirá (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 hiciera (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 Gas Natural SA ESP y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el resultado del servicio que 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 es requerido de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SEPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y espaciales de las siguientes: 1. 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 del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).



Todos los derechos reservados

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
NACIONAL OFICINA DE NOTARÍA ONCE F.  
BUCARAMANGA



66 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  
 67 el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delicti-  
 68 vos 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-  
 69 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  
 70 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  
 71 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  
 72 (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  
 73 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  
 74 (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  
 75 (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)  
 76 Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contra-  
 77 to de arrendamiento cumpliera 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-  
 78 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 constan-  
 79 tancia 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  
 80 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  
 81 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  
 82 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 sus-  
 83 pensión 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  
 84 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  
 85 reiterada de el (los) arrendador (es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad  
 86 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  
 87 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 auto-  
 88 rizado, 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 arti-  
 89 culo 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 provisio-  
 90 nal 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.  
 91 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)  
 92 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)  
 93 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  
 94 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  
 95 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 oportuni-  
 96 dad, 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 -**  
 97 **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  
 98 ( ) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin  
 99 otra por la suma de ( ) el menor cobro 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)  
 100 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  
 101 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  
 102 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  
 103 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  
 104 de 2003). **DÉCIMA PRIMERA - GASTOS:** Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de:  
 105 **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  
 106 (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) arren-  
 107 dador (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  
 108 mayor y vecino de ( ) identificado (a) con  
 109 y mayor y vecino de ( ) identificado (a) con  
 110 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  
 111 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.  
 112 **DÉCIMA QUINTA. LINDEROS DEL INMUEBLE:**

115 **DÉCIMA SEXTA:** Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

116 En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día 23 de junio 2017 ( ), del mes de  
 117 del año ( ).

118  
 119 ARRENDADOR:   
 120  
 121   
 122 C.C. o NIT. No. 91257961  
 123 Compañía de Socha  
 124 C.C. o NIT. No. 371747413 BJ  
 125 ARRENDATARIO ( X ) COARRENDATARIO ( )

118  
 119 ARRENDATARIO:   
 120  
 121 C.C. o NIT. No. 91268031 B/MANGA  
 122 COARRENDATARIO NESTOR FDC. MARTINEZ P.

126  
 127   
 128 C.C. o NIT. No. 911519957

126  
 127 C.C. o NIT. No.

126 Marque con una equis (X)



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**



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

36500

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Once (11) del Círculo de Bucaramanga, compareció:

**NESTOR FERNANDO MARTINEZ PEREIRA**, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0091268651 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*[Handwritten signature]*

----- Firma autógrafa -----



e6yfp4kije

23/06/2017 - 10:12:25:160

**GENNY LIZETH SOCHA OREJUELA**, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0037747413 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Genny Lizeth Socha Orejuela*

----- Firma autógrafa -----



cs9ms2cqs82

23/06/2017 - 10:13:06:659

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.

Este folio se asocia al documento de **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA** y que contiene la siguiente información DIRECCION: CARRERA 24 No. 10- APT 15 - 01.

*[Handwritten signature]*

**MARVIN MILEYDI DIAZ CORZO**  
Notaría once (11) del Círculo de Bucaramanga - Encargada



El presente documento puede ser consultado en la página web [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

**DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL  
Y RECONOCIMIENTO**

El Notario Décimo encargado del círculo de Bucaramanga, hace constar : que el escrito que antecede fue presentado personalmente por:

**NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA  
RECONOCIMIENTO**



CC 91519957

TP

ALVAREZ OREJUELA

LUIS EMILIO

23/06/2017 12:23:37 PM

Quien declara que el contenido es cierto y que la firma que en él aparece es la suya.

Firma Declarante



REPÚBLICA DE COLOMBIA

**ORFENIA PLATA MENESES**

NOTARIO DECIMO ENCARGADO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA



23 JUN. 2017

**PROCESO RADICADO: 68001400301520210060300 - RECURSO REPOSICIÓN CONTRA AUTO MANDAMIENTO DE PAGO.**

Bernardo Betancurt <bernardobetancurtld@gmail.com>

Lun 7/03/2022 9:01 AM

Para: Juzgado 15 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j15cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

**JUZGADO QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

E.S.D

ASUNTO: PROCESO EJECUTIVO

RADICADO: 68001400301520210060300

DEMANDANTE: **JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES**

DEMANDADO: **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**

Envío **RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO DEL MANDAMIENTO DE PAGO.**

Cordialmente,

Daniel Betancurt

Tel: 321-2627410



Señor

**JUZGADO QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
E.S.D

**ASUNTO:** PROCESO EJECUTIVO

**RADICADO:** 68001400301520210060300

**DEMANDANTE:** JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES

**DEMANDADO:** NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía Numero 1.093.911.075 expedida en Tibú (N de S), portador de la tarjeta profesional Nro. 302.769, obrando como apoderado judicial del señor **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 91.268.651 de Bucaramanga (S/der), encontrándome en el término establecido para ello, de acuerdo al auto publicado en estados electrónicos el día 03 de marzo de 2022, me permito interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO DEL MANDAMIENTO DE PAGO** conforme lo siguiente:

#### **PRETENSIONES**

**PRIMERO:** Solicito se reponga el auto del mandamiento de pago y en su defecto se profiera en los valores de **DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS (\$12.500.176) M/CTE**, toda vez, que los valores actuales son erróneos frente a situación fáctica real.

#### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO**

De acuerdo al plenario se entrevé que el actor hizo un completo desentendimiento de la verdad procesal ocasionando con ello daños y perjuicios a mi poderdante materializado dentro del mandamiento de pago proferido por el órgano judicial que adelanta el proceso, toda vez, que la accionada entrego el bien inmueble en el mes de **octubre del 2020**, por lo que, los valores posteriores a la fecha de entrega son responsabilidad del propietario y/o del nuevo inquilino, dado el índice de consumo que muestra los recibos de servicios; en lo concerniente a la administración esta se encuentra cancelada y su paz y salvo permitió la salida del Conjunto residencial Aldía Universidad a la accionada en el mes de octubre del 2020.

Frente a los intereses, es bien sabido por la comunidad jurídica, que para el periodo del año 2020, los intereses fueron excluidos del ordenamiento jurídico por el Decreto 579 de abril del 2020 *“Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”*, por tanto, debe modificarse el numeral 2 del auto que libra mandamiento de pago sobre los intereses de los meses de abril, mayo y junio del 2020.



La regulación contractual del contrato de arrendamiento urbano está dada por el Código Civil y por la Ley 820/2003, por lo que, no cabe la sanción del interés establecido por la superintendencia financiera, sino por la del Código Civil, en la medida, que al no regular adecuadamente los intereses la Ley 820 de 2003, se entiende que por ser un contrato civil sus intereses deben ser sobre el 6% anual del Estatuto Civil.

Por las anotaciones aquí brindadas y conforme las normas del ordenamiento jurídico debe resolverse el mandamiento de pago en favor de mi poderdante, ya que no hay prueba que se deba los meses de noviembre a diciembre del 2020 y los meses de enero a febrero del 2021, en la medida que no existe Proceso de Restitución de bien inmueble, y tampoco se entregó constancia por parte del Conjunto residencial Aldía Universidad sobre la entrega del bien inmueble posterior a la fecha de octubre que termine por confrontar la realidad de la deuda con la sugerida por el accionante, de los meses cobrados de más después de la entrega, que no es otra que la fecha de **octubre del 2020** en manos del dueño del Apartamento, lo cual se puede constatar con la respuesta del derecho de petición por parte de la empresa de vigilancia Zagaz Ltda. donde se evidencia la anotación del 24 de octubre de 2020 de la entrega del Apartamento a los propietarios.

Ahora bien, las anualidades con su respectivo incremento desde el 24 de junio del 2018 están muy por encima del valor legal su aumento, por lo que, los valores que corresponden al canon del arriendo deben modificarse a la tasa legal, cuya base real sirva de referente para los demás cálculos, por tanto, son los costos reales por mes con su aumento desde el 2018 así: <https://www.gerencia.com/incremento-del-arrendamiento-de-vivienda.html> o <https://www.fincaraiz.com.co/aumento-del-arriendo-en-2019-es-de-318-noticia-910.aspx>

#### Valor calculado por año para el incremento del arriendo de acuerdo al IPC

AÑO	VALOR ARRIENDO	% DE ACUERDO AL IPC ANUAL	INCREMENTO ANUAL	
2017	\$850.000	VALOR INICIO DEL CONTRATO 24 DE JUNIO DE 2017		
2018	\$884.765	4,09%	\$34.765	INCREMENTO A JULIO 2018
2019	\$912.901	3,18%	\$28.136	INCREMENTO A JULIO 2019
2020	\$947.591	3,80%	\$34.690	INCREMENTO A JULIO 2020

#### Valor real de la deuda del año 2019 a octubre del 2020 fecha de entrega del Apto al Propietario.

MESES DEL 2019	VALOR ADEUDADO DEL ARRIENDO	MESES DEL 2020	VALOR ADEUDADO DEL ARRIENDO
Enero	\$0	Enero	\$912.901
Febrero	\$0	Febrero	\$912.901
Marzo	\$0	Marzo	\$912.901
Abril	\$0	Abril	\$912.901
Mayo	\$0	Mayo	\$912.901
Junio	\$0	Junio	\$912.901



**BERNARDO BETANCURT**  
ABOGADOS

Julio	\$27.901	Julio	\$947.591
Agosto	\$52.901	Agosto	\$947.591
Septiembre	\$412.901	Septiembre	\$947.591
Octubre	\$912.901	Octubre	\$947,591
Noviembre	\$912.901	<b>VALOR TOTAL AÑO 2020</b>	<b>\$9'267.770</b>
Diciembre	\$912.901		
<b>VALOR TOTAL AÑO 2019</b>	<b>\$3'232.406</b>		

*Para un total del valor adeudado en arriendo de \$12'500.176*

**PRUEBAS**

- ✓ Respuesta del derecho de petición por parte de la empresa de vigilancia Zagaz Ltda. La cual prestaba su servicio al Conjunto residencial Aldía Universidad en la fecha que desocupo la inquilina Genny Socha.
- ✓ Pagos de recibos cuota de administración Conjunto residencial Aldía Universidad, T1 Apto 1501 a octubre de 2020, entrega del bien inmueble en manos de los propietarios.

**ANEXO:** Auto donde se me reconoce personería para actuar.

**NOTIFICACIONES**

**NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:** Las personales en la secretaria de mi despacho, la cual es la indicada en la parte inferior de la hoja, preferiblemente al correo indicado al final, o en la dirección calle 5AN Nro.18E-06 las Almeymas Cúcuta (N de S).

El demandado: **NÉSTOR FERNANDO MARTÍNEZ PEREIRA**, al correo electrónico [martinezpereiranestorfernando@gmail.com](mailto:martinezpereiranestorfernando@gmail.com).

Sin otro particular atentamente,

**DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**

C.C N° 1'093.911.075 de Tibú (N de S).  
T. P. Nro. 302. 769 del C.S. de la J.



Al Despacho, informando que el apoderado del demandado NESTOR FERNANDO MARTINEZ PEREIRA allega poder. Provea. Bucaramanga, dos (02) de marzo de dos mil veintidós (2022).

**SANTIAGO HINESTROZA LAMUS**  
Secretario

### **JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL**

Bucaramanga, dos (02) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Visto el poder allegado, procede el despacho a **RECONOCER** personería al abogado **DANIEL ORLANDO BETANCURT HERNÁNDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía 1.093.911.075 y la T.P 302.769 del CSJ, como apoderado del demandado NESTOR FERNANDO MARTINEZ PEREIRA, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Así las cosas y de conformidad con lo previsto en el art. 301 del C.G.P. inciso segundo, téngase notificado por conducta concluyente al demandado **NESTOR FERNANDO MARTINEZ PEREIRA**, del auto proferido el 05 de octubre del 2021, que libró mandamiento de pago; por tanto, se entenderá notificado a partir del día de la notificación por estados del presente auto.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**GUSTAVO RAMIREZ NUÑEZ**  
Juez

El anterior auto se publica en estados electrónicos de 03 de marzo de 2022.

**SANTIAGO HINESTROZA LAMUS**  
Secretario



VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA  
**ZAGAZ LTDA**

Nit: 900.100.801-7

www.zagaz.co

Vigilancia Fija- Vigilancia Móvil  
Vigilancia Aeroportuaria - Escolta a Personas  
Escolta de Mercancías



Bucaramanga, 2 de marzo de 2022

Doctor

**DANIEL ORLANDO BETANCOURT HERNANDEZ**

Ciudad

Respetado Doctor

Atentamente permito dar contestación a Derecho de Petición:

**HECHO PRIMERO:** De acuerdo a la situación fáctica del año 2020 objeto de la acción ejecutiva promovida por el señor **JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES** contra mis poderdantes, se requiere a su despacho conforme al servicio de Seguridad Privada que prestaron durante la mencionada vigencia, se sirva proporcionar el siguiente documento;

PETICION;

**COPIA DE LA ANOTACION DE SALIDA Y DE ENTREGA DEL APARTAMENTO 1501 TORRE 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALDIA LA UNIVERSIDAD, UBICADO EN LA CARRERA 24 No. 10-32 DE LA INQUILINA GENY LIZETH SOCHA OREJUELA, DEL LIBRO CORRESPONDIENTE CON FECHA DEL REGISTRO EN LOS ULTIMOS DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2020.**

RESPUESTA:

La empresa de Seguridad Privada solicita autorización a la señora Administradora la Dra. Ligia Esther Eljacht la información aquí solicitada; obrando de acuerdo a la constitución nacional Art. 15 y demás normas - Ley estatutaria 1581 de 2012, reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1377 de 2013, Decreto 1081 de 2015 Protección datos personales.

La información aquí relacionada se encuentra en los archivos de seguridad de nuestra empresa y fue enviada a ustedes ya que fue autorizada por la Administradora de la Propiedad Horizontal.

Cordial Saludo,

ZAGAZ LTDA  
NIT. 900.100.801-7  
Holger Mogollon  
GERENTE

**HOLGER MOGOLLON DURAN**

C.C. 91290.592

CEL: 3138176330

CORREO zagazltda@gmail.com



Calle 31 No 33a - 14 Segundo Piso  
Barrio Galan - Bucaramanga

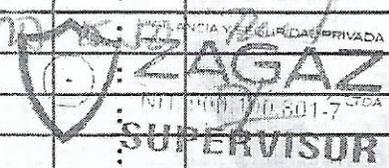


607-6960058/ 3138176330 /  
3232897112



zagazltda@gmail.com

DIA	MES	AÑO	HORA	ASUNTO	ANOTACIONES
24	10	20	12:49	Anotacion Tr 1501	Recibo \$370.000= en efectivo del apartamento Tr 1501 autorizada por la Señora Administradora Autoriza la Salida de los elementos del apartamento confirmando por los propietarios Sin mas observaciones
24	10	20	13:05	Anotacion	Recibo listado de apartamentos por parte de financiero de ESSA para Corte de energía 10:00 am para Comunicarles al pronto si ya han quedado de Comarca una referencia a los apartamentos Tr 302, 1406 1501 Pendiente Tr 902 Sin mas observaciones al momento
24	10	20	13:45	Anotacion	Salida de los residentes del apartamento Tr 906. el propietario buterra la Salida
24	10	20	13:54	Anotacion Tr 801	entrego llaves a la Sra Maria Camila Valdes puentes cc 1036 675026 del apartamento Tr 806 autorizada por la Residente del apartamento.
24	10	20	14:16	Anotacion	Recibo 4 cursos de la electricadora ESSA para los apartamentos Tr 1406 Tr 902, Tr 1501, Tr 302 los dejo en su Corriero correspondiente los entregan 13:49 Sin mas observaciones
24	10	20			Spina grupo Sergio Aldino la unid de Ant y Burg quill ya fue fabricado Lopez Sp Spina
24	10	20	15:05	Anotacion Tr 304	Entrego a Manual de Convivencia a la Sra Aurora Suarez cc 378-31833 Sin observaciones al momento
24	10	20	17:00	Anotacion	Realizo limpieza de desinfeccion en el puesto de la portera a los elemento queda Sin observaciones al momento
24	10	20	18:	Entrego	puesto de vigilancia de portera del edificio al dia la universidad con los siguientes elementos asi, a Radio Kenwood, a Corcaolox, boten de portera, a termometro digital, a protola traumatica, gimn, y cortiches juego de llaves completo, En Carpeta de administracion pago de administracion Tr 1501 \$370.000= en efectivo, facturas de extintores 4, a factura de Copypaper a Carta Tr 1705, Recibo con Letra en el Caja, Tr 1805 Sobre con contenido en efectivo, Tr 1301 Sobre con contenido de...



79 385403  
305  
www.solint.com.co  
34249

**Redeban**  
CONJUNTO RESIDENCIAL ALDIA UNIVER  
CARRERA 24 10 32  
TEL: 6454581 - 0

ALDIA UNIVERSIDAD  
Tel: 6454581 - 0

501

ALIRIO DIAZ CUBIDES

Cuenta de Cobro Nro. FV19348  
Fecha de Corte. 202008

Valor	Iva
796,000	0
199,000	0

202008

# COBRO PREJURIDICO

SON : NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS

PAGUESE HASTA EL DIA 18 \$ (966,000)  
DEL 19 HASTA EL 31 \$ (995,000)

Obs. RECAUDO BANCO AV. VILLAS CTA CTE NO. 902175785... ILAS COSAS VAN A MEJORAR!

www.solint.com.co  
35046

CONJUNTO RESIDENCIAL ALDIA UNIVERSIDAD  
Nit. 9010235016  
CARRERA 24 10 32 Telefonos : 6454581 -

Referencia de Pago. 00T1-1501

PROPIETARIO.  
C.C. 00T1-1501  
Nombre. T1-1501 JAIME ALIRIO DIAZ CUBIDES

CONCEPTO  
Saldo Anterior ...  
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN De 202010

Cuenta de Cobro Nro. FV19779  
Fecha de Corte. 202010

Valor	Iva
199,000	0
199,000	0

Autorizado por administracion  
Alm...  
12 OCT 2010  
Edilberto Lopez  
NIT. 901023501-6  
Recibo \$ 370.000-

SON : TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS

PAGUESE HASTA EL DIA 16 \$ (369,000)  
DEL 17 HASTA EL 31 \$ (398,000)

Obs. RECAUDO BANCO AV. VILLAS CTA CTE NO. 902175785 INUNCA DEJES DE CREER!