

**RV: REPUESTA OFICIO 112 DE MARZO 12 DE 2024**

Juzgado 02 Familia Circuito - Valle del Cauca - Cali <j02fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 14/03/2024 11:54

Para: Carolina Gonzalez Azcarate <cgonzalaz@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

RespJuzgfam302A.pdf;

---

**De:** RUBY MARTINEZ <buganvilias@hotmail.com>

**Enviado:** jueves, 14 de marzo de 2024 11:06

**Para:** j02tccali@cendoj.ramajudicial.gov.co <j02tccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: REPUESTA OFICIO 112 DE MARZO 12 DE 2024

Agradecemos confirmar recibido

Att.

Ruby Martinez Aguirre

Administradora

Conjunto Torres de Buganvilias

---

**De:** RUBY MARTINEZ <buganvilias@hotmail.com>

**Enviado:** miércoles, 13 de marzo de 2024 4:25 p. m.

**Para:** j02tccali@cendoj.ramajudicial.gov.co <j02tccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: REPUESTA OFICIO 112 DE MARZO 12 DE 2024

Un respetuoso y cordial saludo, envío respuesta al Oficio 112 de Marzo 12 de 2024

Atentamente,

Ruby Martinez Aguirre

cc. 31.225.689 de Cali

Administradora

Conjunto Torres de Buganvilias P.H.

---

**De:** Ruby Martínez <martinezruby131@gmail.com>

**Enviado:** miércoles, 13 de marzo de 2024 3:46 p. m.

**Para:** buganvilias@hotmail.com <buganvilias@hotmail.com>

**Asunto:** RespJuzgfam302A.pdf



Conjunto Torres de Buganvillas  
Propiedad Horizontal  
Nit. 805.011.532-4

Santiago de Cali, Marzo 13 de 2024

Señores  
JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE CALI  
Jhonier Rojas Sánchez  
Secretario  
Ciudad

ASUNTO: PROCESO DECLARACION DE UNION MARITAL DE HECHO Y SOCIEDAD PATRIMONIAL  
OFICIO 112 RADICACION: 76001-31-19-002-2022-00059-00  
PROVEIDO No.227 de marzo 7 de 2024

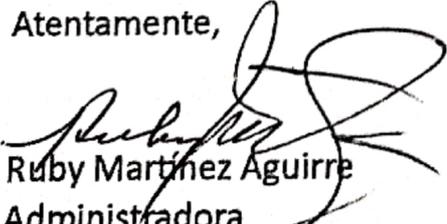
Respetados señores:

En atención a su solicitud me permito informarles que en el Apartamento 302 -A de propiedad de la señora Ana Leticia Ramírez de Giraldo, fue alquilado de Abril 1 de 2016 al 30 de Abril de 2018 por el señor JAVIER ROMERO OSORIO y la señora CONSTANZA CERÓN, quienes residieron en calidad de arrendatarios en el Conjunto en las fechas mencionadas.

Estos datos están tomados del contrato de arrendamiento, información de la propietaria y posterior arrendamiento del inmueble puesto que han transcurrido 8 años y de los inquilinos no guardamos tanto tiempo información puesto que son los propietarios quienes responden por ellos ante la copropiedad.

Adjunto contrato de arrendamiento entre la propietaria Ana Leticia Ramirez de Giraldo y Javier Romero Osorio QEPD.

Atentamente,

  
Ruby Martínez Aguirre  
Administradora  
Representante Legal.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA**

**CIUDAD Y FECHA:** Santiago de Cali, 22 DE MARZO DE 2016

**ARRENDADOR:** ANA LETICIA RAMIREZ DE GIRALDO  
**CEDULA:** 38.435.966

**ARRENDATARIO(S):** JAVIER ROMERO OSORIO  
**CEDULA:** 16.714.170

**DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S):** ALEJANDRO MINA ARBOLEDA  
**CEDULA:** 16.473.287

**FECHA DE INICIACIÓN:** 01 DE ABRIL DE 2016  
**FECHA DE VENCIMIENTO:** 01 DE ABRIL DE 2017

**CONDICIONES GENERALES**

**PRIMERA.- OBJETO:** Mediante el presente contrato el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el goce del inmueble que mas adelante se identifica, obligándose éste a pagar a aquel una renta de arrendamiento y a destinarlo exclusivamente para VIVIENDA URBANA de él y su familia. El presente contrato se registrará en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, así como por los términos de la ley 820 de 2003 y demás normas concordantes vigentes.

**SEGUNDA.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:** El presente contrato recae sobre el siguiente inmueble: CALI, CALLE 12B # 33 45 APARTAMENTO 302 TORRE- A .

**TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El valor mensual de la renta por concepto del arrendamiento objeto de este contrato, es la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$655.000), que el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR en su totalidad, anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada MES, a su orden en las oficinas del ARRENDADOR, o a quien éste autorice o delegue previamente y por escrito para recibir dicha renta.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento, de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula, el ARRENDADOR podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo cual el ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos en la ley: (artículos 1594 y 2007 del Código Civil).

**CUARTA.- SERVICIOS PUBLICOS:** A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado al ARRENDATARIO y hasta la fecha de su desocupación y entrega al ARRENDADOR, serán a cargo de aquel el pago de los servicios públicos de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, RECOLECCION DE BASURAS, ENERGIA ELÉCTRICA y GAS NATURAL de acuerdo con la respectiva facturación. El ARRENDADOR se reserva el derecho de solicitar mensualmente al ARRENDATARIO los recibos con la constancia de pago de los mismos. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicios públicos anotados, serán tramitadas directamente por el ARRENDATARIO ante las respectivas empresas prestadoras del servicio. Cualquier otro servicio adicional o suentario al que pretenda acceder el ARRENDATARIO, deberá ser previamente autorizado por el ARRENDADOR. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el ARRENDATARIO no paga oportunamente los servicios públicos antes señalados, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato, pudiendo el ARRENDADOR darlo por terminado unilateralmente sin necesidad de los requerimientos privados y judiciales previstos en la ley (artículos 1594 y 2007 del Código Civil). **PARÁGRAFO TERCERO:** En cualquier evento de mora o retardo en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR queda facultado para exigir de aquél el pago de los honorarios de abogado y demás gastos de cobranza judicial y/o extrajudicial. Igualmente si como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspenden, retiran el contador, serán de cargo del ARRENDATARIO el pago de los intereses de mora, sanciones y los gastos que demande su re-conexión. **PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de acordarse la prestación de garantías o fianzas por parte del ARRENDATARIO, a favor de las entidades prestadoras de los servicios públicos antes indicadas, con el fin de garantizar a cada una de ellas el pago de las facturas correspondientes, tal pacto se hará constar en escrito separado, con el lleno de los requisitos exigidos para tal efecto.

**QUINTA.- CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:** El inmueble objeto de este contrato se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, el ARRENDATARIO se obliga a pagar directamente el valor mensual que por concepto de cuota de administración se encuentre a la fecha de iniciación del presente contrato aprobada por la asamblea de copropietarios, esto es la suma de CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$195.000), anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo mes, así como los reajustes o incrementos a su valor, que posteriormente sean aprobados.

**PARÁGRAFO:** El ARRENDATARIO se compromete a cumplir y respetar cabalmente todas y cada una de las normas establecidas por el reglamento de propiedad horizontal.

**SEXTA.- VIGENCIA:** El término de duración de este contrato es de doce (12) meses contados a partir del día 01 DE ABRIL DE 2016.

**SÉPTIMA.- PRÓRROGAS:** Si a la fecha de vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento, de su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término indicado en la cláusula anterior, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y el ARRENDATARIO se avenga a los reajustes autorizados por la ley.

**OCTAVA.- REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:** Vencido el término inicial de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) meses de ejecución del mismo, en sus prórrogas tácitas o expresas, el precio mensual del arrendamiento se reajustará en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del ARRENDADOR, en un porcentaje igual al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el respectivo reajuste del canon.

**NOVENA.- SOLIDARIDAD:** Los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato son solidarios entre ARRENDADORES y los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato son solidarios entre ARRENDATARIOS Y DEUDORES SOLIDARIOS.

**DÉCIMA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar el Inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

**DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento. 2. Entregar con el inmueble los servicios, cosas o usos conexos para el fin convenido.

**DÉCIMA SEGUNDA.- PREAVISOS PARA LA ENTREGA:** Las partes se obligan, en caso de terminación del contrato, a dar el correspondiente preaviso para la entrega a través del servicio postal autorizado con tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga; subsistiendo durante dichas prórrogas todas las garantías, compromisos y estipulaciones de este contrato.

**DÉCIMA TERCERA.- RECIBO Y ESTADO:** El ARRENDATARIO declara que ha recibido el Inmueble objeto de este contrato en buen estado de servicio y presentación, conforme al inventario que suscribe por separado y que se considera incorporado a este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR. Los daños al Inmueble derivados del mal trato o descuido por parte del ARRENDATARIO, durante su tenencia, serán de su cargo y el ARRENDADOR estará facultado para hacerlos por su cuenta y posteriormente reclamar su valor al ARRENDATARIO. El ARRENDADOR estará obligado a realizar las reparaciones necesarias (Artículo 1985 del Código Civil).

**DÉCIMA CUARTA.- REPARACIONES Y MEJORAS:** Las reparaciones, variaciones y reformas efectuadas por el ARRENDATARIO al inmueble, serán por cuenta de éste, y requerirán previa autorización escrita del ARRENDADOR para desarrollarlas, entendiéndose que de cualquier forma aquellas accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó.

**DÉCIMA QUINTA.- CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, el retardo de una o más mensualidades y la evidente incursión en MORA y/o FALTA DE PAGO, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por una suma equivalente al doble del precio mensual de la renta que esté vigente en el momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de los demás derechos que tiene el ARRENDADOR para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicialmente la entrega del Inmueble. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena al ARRENDATARIO y/o deudores solidarios. Se entenderá en todo caso que el pago de la pena no extingue el cumplimiento de la obligación principal y que el ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago y la indemnización de perjuicios, si es el caso. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena al ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO:** Si el ARRENDATARIO O ARRENDADOR promueve unilateralmente y en forma anticipada la entrega del inmueble, antes del vencimiento del periodo inicial o de sus prórrogas deberá pagar una indemnización equivalente a tres mensualidades del canon que se encuentre vigente. Artículo 24 numeral 4 de la ley 820 de 2003.

**DÉCIMA SEXTA.- REQUERIMIENTOS:** El ARRENDATARIO y los deudores solidarios que suscriben este contrato, renuncian expresamente a los requerimientos previstos en la ley, especialmente a los contenidos en los artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora, lo mismo que al derecho

NOTARIA 19 D  
FOLIO 138

de retención que a cualquier título les confiera la ley sobre el inmueble materia de este contrato.

**DÉCIMA SEPTIMA.- SUBARRIENDO Y CESIÓN:** El ARRENDATARIO no está facultado para ceder el arriendo ni subarrendar, a menos que medie autorización previa y escrita del ARRENDADOR. En caso de contravención, el ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble. El ARRENDATARIO autoriza y acepta cualquier cesión que haga el ARRENDADOR del presente contrato, pero la misma no producirá efectos sino hasta cuando ésta se haya notificado al ARRENDATARIO y a sus deudores solidarios, mediante comunicación enviada por correo certificado. La notificación se entenderá surtida desde la fecha de envío de la citada comunicación.

**DÉCIMA OCTAVA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:** El ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de partes del mismo inmueble, o la culpa leve del ARRENDADOR o de otros arrendatarios o de sus empleados o dependientes, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. Serán de cargo del ARRENDATARIO las medidas, dirección y manejo tomados para la seguridad del bien.

**DÉCIMA NOVENA.- EXIGIBILIDAD Y MERITO EJECUTIVO:** Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. Respecto de las deudas a cargo del ARRENDATARIO por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el ARRENDADOR podrá repetir lo pagado contra el ARRENDATARIO por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente pagados, y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron pagadas por él, la cual se entenderá prestado con la presentación de la demanda.

**VIGÉSIMA.- ABANDONO DEL INMUEBLE:** En caso de abandono del inmueble por un periodo de dos (2) meses, el ARRENDATARIO faculta expresamente a cualquiera de sus deudores solidarios para que junto con el ARRENDADOR o quien lo represente, acceda al inmueble objeto del presente contrato y reciba la tenencia del mismo, con el diligenciamiento de ACTA privada, judicial o extrajudicial de ENTREGA, suscrita por aquéllos, con anotación clara del estado en que se encuentre, los faltantes al inventario y los conceptos adeudados que quedaren pendientes como consecuencia del abandono e incumplimiento.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN:** EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios autorizan expresamente al ARRENDADOR, y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos la información relacionada o derivada de este contrato.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- DEUDORES SOLIDARIOS:** Son deudores solidarios del presente contrato: ALEJANDRO MINA ARBOLEDA, los suscritos identificados anteriormente, nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el ARRENDATARIO indicado al inicio de este documento, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución material del inmueble al ARRENDADOR. Responderemos por el cumplimiento y pago por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, gastos de cobranza, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el ARRENDADOR a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales; sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni ARRENDATARIOS del inmueble objeto del presente contrato; pues tal calidad la asume exclusivamente el ARRENDATARIO y sus respectivos causahabientes. En caso de abandono del inmueble cualquiera de los arrendatarios y/o deudores solidarios podrá hacer entrega válidamente del inmueble al ARRENDADOR o a quien éste señale en la forma y términos señalados en la cláusula VIGÉSIMA de este documento. Para este exclusivo efecto el ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto al suscribir el presente contrato.

**VIGÉSIMA TERCERA.- RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:** Terminado el presente contrato, el ARRENDATARIO o deudor solidario facultado deberá entregar el precitado inmueble al ARRENDADOR en forma personal o a quien éste autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados, junto con el respectivo Paz y Salvo de la administración. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, el ARRENDATARIO garantizará su pago mediante provisión proporcional y equivalente al promedio de sus dos (2) últimos consumos según la facturación respectiva. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la ley o en el presente contrato.

**VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS:** El ARRENDATARIO pagará todos los gastos que ocasione el presente contrato, durante su ejecución, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga llegado el caso, tales como elaboración del contrato (ocho por ciento (8%) mas IVA del primer canon cancelado), papel de seguridad, impuesto de timbre si hubiere lugar a él, etc.

**VIGÉSIMA QUINTA.- ESPACIOS EN BLANCO:** El ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR para llenar en este documento los espacios en blanco relacionados con los linderos del

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
 NOTARÍA DIECINUEVE DE CALI  
 AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO

En Cali a 30 MAR 2016

Compareció ante el Notario Diecinueve de esta Ciudad  
Javier Román Ospina  
 a quien identifiqué con C.C. No. 101111110  
 expedida en Ca y manifestó que el  
 anterior documento es cierto y que la firma y  
 huella que aparecen al pie, son suyas

COMPARECIENTE:

[Signature]

RUBEN FELIPE LAGARDEJO RIVAS  
 Notario Diecinueve de Cali

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
 NOTARÍA DIECINUEVE DE CALI  
 AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO

En Cali a 30 MAR 2016

Compareció ante el Notario Diecinueve de esta Ciudad  
Alexandro Rivas  
 a quien identifiqué con C.C. No. 389925766  
 expedida en Ca y manifestó que el  
 anterior documento es cierto y que la firma y  
 huella que aparecen al pie, son suyas

COMPARECIENTE:

[Signature]

RUBEN FELIPE LAGARDEJO RIVAS  
 Notario Diecinueve de Cali

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
 NOTARÍA DIECINUEVE DE CALI  
 AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO

En Cali a 30 MAR 2016

Compareció ante el Notario Diecinueve de esta Ciudad  
Ana Leticia Román  
 a quien identifiqué con C.C. No. 389925766  
 expedida en Ca y manifestó que el  
 anterior documento es cierto y que la firma y  
 huella que aparecen al pie, son suyas

COMPARECIENTE:

[Signature]

RUBEN FELIPE LAGARDEJO RIVAS  
 Notario Diecinueve de Cali

FIADOR  
 ALEXANDRO RIVAS  
 318-521 80 51  
 321. 816 4665

