

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

MABEL AMPARO ORDOÑEZ, mujer de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Popayán, de estado civil, casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 34 539 713 de Popayán, quien obra en nombre propio y que para efectos de este contrato se denominará el "Arrendador", por una parte, y por la otra, PEREGRINO ALEGRIA LLANTEN, varón de nacionalidad colombiano con domicilio en la ciudad de Popayán de estado civil, casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 4 626 598 de bolívar, cauca, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el "Arrendatario", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: una casa de habitación ubicada en la urbanización villa del viento etapa 2 casa número 039 con dirección calle 55N número 13 – 59 inscrita con el numero catastral 010105410021801 y con los siguientes linderos NORTE 13,3 mts con la casa 038 SUR 13,3 mts con la casa 040 ORIENTE 6 mts con la via interna OCCIDENTE 6 mts con la casa 052, destinado para el uso de vivienda del Arrendatario y la de su familia.

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de 850 000 (ochocientos cincuenta mil pesos) que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador, dentro de los primeros 5 días de cada mes. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al reajuste fijado por la ley. NOTA: El pago de la administración de la unidad está a cargo del arrendatario.

Parágrafo 1: Si el limite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7° de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado.

Parágrafo 2: La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

Tercera. – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de 12. Meses (1año) contados a partir del 1 DE FEBRERO de 2021. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las Partes dentro de los 3 meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato.

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

Quinta. - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

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

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

Novena. – Renuncia: El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

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

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

Parágrafo: Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en los artículos 22 y 23 del capítulo VII de la ley 820 de 2003; y por parte del Arrendatario las consagradas en los Artículos 24 y 25 de la misma Ley. de la misma Ley. No obstante lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

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

Décima tercera. – Merito Ejecutivo : El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Parágrafo: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Décima cuarta. – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

Parágrafo: El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

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

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

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

Séptima. – Destinación: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado validamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes o animales domésticos y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

Parágrafo: El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del Parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

Octava. - Restitución: Terminado el contrato en los términos establecidos en el presente documento y de conformidad con la ley, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará

Décima quinta. – Preaviso: El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato De conformidad con los artículos 22 y 23 del capítulo VII de la ley 820 de 2003.

Décima sexta. – Cláusula Penal : En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente a 3 cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la Parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

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

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

Decima novena. – Recibos de pago de servicios públicos: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la respectiva factura, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

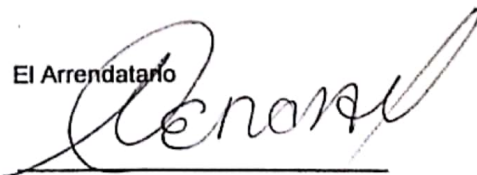
Vigésima. – Coarrendatarios: Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario, el Arrendatario tiene como coarrendatarios a ANDRES FELIPE ALEGRIA JIMENEZ, varón, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Popayán de estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1061739254 de Popayán, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio y JAMES GAVIRIA FERNANDEZ, varón, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Popayán, de estado civil soltero, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número 1061761165 de Popayán, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio, quienes declaran que se obligan de manera solidaria con el Arrendatario y frente al Arrendador durante el término de duración de este Contrato y hasta que el Inmueble sea devuelto al Arrendador a su entera satisfacción.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Popayán el día 1 de Febrero del año 2021, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

El Arrendador:


Habel Ordóñez

El Arrendatario



Coarrendatarios:

800165853-6

COMPROBANTE DE PAGO

Fecha Generacion: 14/08/2021 05:46 PM Periodo de pago: 01-Jul-21 a 31-Jul-21

Información del Servidor

Nombre: ALEGRIA LLANTEN PEREGRINO Tipo Documento: CC Documento: 4626598

Información bancaria

Banco: Banco Bilbao Vizcaya BBVA Colombia S.A. Tipo Cuenta: Ahorros N° Cuenta: 570094292

Información de vinculación

Cargo: CITADOR III Basico 1,679,251 Grado: 00

Régimen Salarial: ACOGIDOS PLANTA PERMANENTE Clase de Nombramiento: Propiedad

Centro de costo: CENTRO DE SERV. JUDICIALES JUZGADO PENALES POPAYAN

Provisionalidad: Básico Provisionalidad:

Grado Provisionalidad:

Dependencia Provisionalidad:

Información de fondos

Salud: Servicio Occidental de Salud S.O.S Pension: Porvenir
Caja Compensacion Familiar: CCF del Cauca Comfacaucá Cesantias: Porvenir

Detalle de liquidación

Codigo	Concepto	Cuotas	Saldo	Tercero	Unidades	Ingresos	Egresos
SUEBA	1050 SUELDO BÁSICO				30	\$1,679,251	\$0
SUBTR	1070 AUXILIO DE CONECTIVIDAD				30	\$106,454	\$0
SUBAL	1090 SUBSIDIO DE ALIMENTACIÓN				30	\$66,723	\$0
PGBONJU	1173 PAGO BONIFICACIÓN JUDICIAL				30	\$1,279,284	\$0
APESDN	2205 APOORTE SERVIDOR SALUD			Servicio Occidental	30	\$0	\$118,341
APEPEN	2210 APOORTE SERVIDOR PENSIÓN			Porvenir	30	\$0	\$118,341
JURPRE8	2536 JURISCOOP PRÉSTAMO	18 de 50		COOPSER-	30	\$0	\$161,320
COOPSER	3115 COOPSERP APORTES	14 de 99		COOPSER-	30	\$0	\$83,963
COOASER	3116 COOPSERP LIBRAZA	4 de 60		COOPSER-	30	\$0	\$370,136
KUSLIB	3239 VIVE CREDITOS COSIDA SAS	16 de 84		KUSIDA S.A.S	30	\$0	\$151,702
COOFJCR	3271 FINANCIERA JURISCOOP	41 de 42		JURISCOOP S.A.	30	\$0	\$81,920
RAPEPEN	REAJUSTE PENSIÓN SECTOR			Porvenir		\$0	\$96,153
Totales						\$3,131,712	\$1,181,876

Total General \$3,131,712 \$1,181,876

Neto a Pagar \$1,949,836

Señor
JUEZ MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE.
E. S.D.

Proceso: **EJECUTIVO**
Demandante: **MATILDE LEMOS PAZ**
Demandado: **PEREGRINO ALEGRIA LLANTEN**
Radicado: **No. 2020-00161-00**
Asunto: **FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO.**

PEREGRINO ALEGRIA LLANTEN, mayor y vecino de esta jurisdicción, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando en nombre propio, facultad que me otorga la ley, como quiera que el proceso de referencia es de mínima cuantía. Me permito por medio de éste, proponer excepciones de mérito en los siguientes términos:

Bajo los hechos sustentados por la parte actora, cabe decir que si bien es cierto que se realizó acción cambiaria mediante letra de cambio por el valor de \$500.000 m/cte, creada tal obligación el día 01 de enero del 2019 y siendo exigible para el día 03 de mayo del 2020, actuando como deudor y por otro lado, el señor MEDARDO MAURICIO LEMOS PAZ en calidad de acreedor, el cual en esta oportunidad aparece en el proceso como apoderado adjetivo. Dejando en claro que a la señora MATILDE LEMOS PAZ no tengo ningún tipo de acercamiento o de conocimiento sobre ella. Por lo tanto, aludo a la falta de **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, siendo este un presupuesto procesal, el cual se configura por la falta de conexión entre la parte demandante y la situación fáctica constitutiva del litigio; teniendo que, quien está obligado a concurrir e iniciar un proceso y hacer uso de la administración de justicia, en calidad de demandante es aquel que participó realmente en los hechos que dieron lugar a la demanda. Reiterando que no hubo ninguna obligación con la señora MATILDE LEMOS PAZ.

Por tanto, en consonancia de lo anterior traigo a colación la presunción de **MALA FE** con la cual se percata que actúa el señor MEDARDO MAURICIO LEMOS PAZ, señalando que, por parte de la corte constitucional, la buena fe se define como *“una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta”. Así la buena fe presupone la existencia de relaciones reciprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la “confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada”* (Corte Constitucional , 2008). Dicho lo emanado por la jurisprudencia constitucional, el actuar deshonesto y desleal del señor MEDARDO MAURICIO LEMOS PAZ proviene de dos circunstancias fácticas; la primera hace alusión al momento de realizar la creación de la letra de cambio en mención, toda vez que siendo persona profesional en derecho y conocedor de la ley, y en búsqueda de beneficiarse de la ignorancia del suscrito en relación a los requisitos y forma de llenar la letra de cambio, éste, solo me hace registrar la fecha en ella y firmarla, como se puede denotar la diferencia de letra en el titulo valor; y lo demás lo deja en blanco, para así llenarla a su conveniencia. Por lo que, en ella, se distingue el nombre de la señora MATILDE LEMOS PAZ y no del señor MEDARDO MAURICIO LEMOS PAZ real acreedor. La segunda que pongo en entredicho al señor juez, es **EL PAGO DE INTERESES** por el valor de treinta mil pesos mensuales (\$ 30.000) correspondientes al seis por ciento mensual (6%) desde la creación de la letra de cambio hasta diciembre del 2020 entregados al señor MEDARDO MAURICIO LEMOS PAZ, del cual no tengo prueba demostrable ya que no me allegó recibo. Esto en correlación a la confianza que le atribuía al señor MEDARDO MAURICIO LEMOS PAZ, concediendo por tanto el pago sin alguna comprobación.

Así las cosas, se peticiona que se declaren probadas las excepciones de merito reseñadas dando por terminado el proceso, sin embargo, es de considerar, como petición subsidiaria que si el mandamiento de pago continua su ejecución y no prosperan las excepciones de merito consignadas en este proveído. Se solicita al señor juez que se otorgue una forma de pago accesible para el cumplimiento de la obligación, ya que como obra en anexo 1. Cuento con reducciones de mi salario,

quedando en neto \$1.949.836, de esta cantidad cuento con el egreso del arriendo de vivienda, siendo padre de familia y cabeza de hogar, por un valor de \$950.000 sin contar lo requerido para las necesidades básicas como es el transporte, educación de mi hija, alimentación, etc. Evocando el derecho fundamental al mínimo vital, para que se me proporcione alguna facilidad de pago para procurar el cumplimiento de la obligación inmiscuida.

NOTIFICACIONES

DEMANDANTE: Se conserva como en la demanda inicial.

DEMANDADO: calle 55n 13-59 villa del viento

Celular: 3167621555

E-mail: geminis556@hotmail.com

ANEXOS:

- Copia contrato de arrendamiento
- Copia comprobante de pago del mes de julio

Del señor Juez,



Peregrino Alegría Llantén.
C.C. 4626598 de Bolívar – Cauca.