

CONTESTACION REFORMA DEMANDA RAD: 2019-00584

Gloria Nelly Caicedo Pachon <glorianelly916@gmail.com>

Mar 23/11/2021 3:32 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

ADJUNTO ARCHIVO EN PDF

~~**G. N. C. ENLACE JURIDICO**~~
Abogados Asociados

Señor

JUEZ 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

E.

S.

D.

**REF: DECLARACION DE PERTENENCIA
DE: GUSTAVO LOZANO LOPEZ
Contra: ROSA ELENA PRADA Y JUAN
MARIA SIATOYA CORTES
RADICACION No. 2019-00584.-**

GLORIA NELLY CAICEDO PACHON, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en mi condición de apoderada judicial de los demandados **ROSA ELENA PRADA Y JUAN MARIA SIATOYA CORTES**, ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad de Bogotá, con el debido respeto acostumbrado, encontrándome dentro del término legal, me permito dar **CONTESTACION DE LA REFORMA DE LA DEMANDA DE DECLARACION DE PERTENENCIA** instaurada por **GUSTAVO LOZANO LOPEZ**; acción citada en la referencia, lo cual hago en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En nombre de mis poderdantes **ROSA ELENA PRADA Y JUAN MARIA SIATOYA CORTES**, respetuosamente manifiesto al Despacho, que me opongo a todas y cada una de las pretensiones, peticiones especiales y declaraciones y condenas pedidas por la parte demandante, toda vez que no corresponden a la realidad de los hechos, ya que mis representados son los actuales propietarios inscritos del bien objeto de la litis, situación que la demostraré a través del debate probatorio, por lo anterior suplico a su señoría de una vez se condene en costas a la parte actora.

~~**G. N. C. ENLACE JURIDICO**~~
Abogados Asociados

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL PRIMERO.- **Es parcialmente cierto.**- Porque es **CIERTO** que sí se suscribieron Contratos de Arrendamiento entre las partes, desde el día 1º de Marzo del año 1993 y así sucesivamente se suscribieron varios contratos de arrendamiento de un Local Comercial (Droguería), los cuales se negó a firmar, pero que apporto al Despacho para su debido conocimiento. **NO SIENDO CIERTO**, la compra de la parte del bien inmueble, toda vez que no se demuestra con ningún título traslativo de dominio con fuerza de Ley como es, escritura pública de compra y venta de Derechos posesorios o Derechos reales dentro del acervo probatorio, se trató más bien de una "Promesa de Compraventa" acomodada, que no nació a la vida jurídica, de otra manera se hubiera hecho parte, meses después en el proceso de pertenencia incoado por mis mandantes el 18 de Agosto del mismo año, Razón por la cual la situación jurídica del demandante es la de arrendatario, que siempre ha reconocido el señorío de mis clientes, con base en los Contratos de Arrendamiento que lo hacen "mero tenedor" del bien inmueble que ahora pretende usucapir.

AL SEGUNDO.- **No es cierto.**- Es una manifestación errónea de la parte demandante, en la cual no determina específicamente los linderos del predio. Que se someta a prueba de Inspección Judicial, para determinar mediante Dictamen Pericial que se trata de un bien inmueble en mayor extensión, ya que no es susceptible de división material por determinarlo así la Curaduría Segunda de Bogotá, en su dicho coliguen expresamente la prohibición de vender por fracción, toda vez que es una propiedad irregular.

AL TERCERO.- Este no es un hecho, solo un enunciado de los linderos que no se especificaron como tal.

AL CUARTO.- **No es cierto.**- Es una afirmación subjetiva. Que se pruebe.

~~**G. N. C. ENLACE JURIDICO**~~ **Abogados Asociados**

AL QUINTO Y AL SEXTO.- **No es cierto.**- Es a todas luces, unas afirmaciones incoherentes sin ninguna clase de fundamento factico ni jurídico por parte del demandante. Que se pruebe.

AL SEPTIMO.- **No es cierto.**-Es una afirmación de la parte actora, sometida a probarse, que está en curso para ser dirimida por el señor Juez.

AL OCTAVO.- Es una afirmación de la parte actora, sin asidero jurídico que en su calidad de tenencia ha explotado el bien para su propio beneficio, actuando de mala fe, arbitrariamente y de manera clandestina, ya que es cierto que subarrendó y además le hizo división al Local Comercial dado en arrendamiento, sin contar con la aprobación de los propietarios inscritos.

AL NOVENO.- **No Es cierto.**- Que se pruebe. El demandante no ha constituido ningunos actos de señor y dueño como pretende hacer ver; siempre ha venido actuando de mala fe y en forma clandestina construyó sin permiso de los Arrendadores y mucho menos de la Curaduría, además arbitrariamente realizo conexiones de los servicios de Acueducto y Alcantarillado y Energía Eléctrica en forma hechiza, habida cuenta que los que han sufragado toda la vida las acometidas y el pago del total de las facturas de los servicios públicos domiciliarios de agua y Energía Eléctrica han sido mis mandantes, como tampoco es cierto que haya construido ventanas y el volado ya estaba construido cuando llego el arrendatario al inmueble (**Tal como se demostrará con fotos que allego en el acápite de las pruebas para su conocimiento**) también es falso que haya cancelado los impuestos, mediante actos constitutivos de mala fe se inventó esos recibos, allegados al proceso, habida cuenta que mis clientes poseen todos los recibos originales de pago de todos los Impuestos Prediales desde que eran poseedores. Sabido es que la prueba del pago de impuestos o servicios públicos se demuestra con los recibos originales, Además dentro del acervo probatorio aparece la aprobación de la solicitud de la acometida del servicio de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá D.C., a favor de mis clientes con fecha 18 de Enero de 1995, con esto quiero probar que mis clientes fueron los que dieron origen a la instalación de los servicios

~~G. N. C. ENLACE JURIDICO~~

Abogados Asociados

públicos domiciliarios y no el demandante Sr. **LOZANO LOPEZ**, como lo pretende afirmar de la mala fe.

AL DECIMO.- No es cierto.- Es una afirmación irresponsable y temeraria por parte de la actora. Que se pruebe.

AL ONCE.- Es parcialmente cierto.- En primera medida **NO ES CIERTO**, que se haya mutuado la condición de arrendatario a poseedor por parte del señor demandante **GUSTAVO LOZANO LOPEZ** ya que nunca en la "Promesa de Compraventa", aparece suscrita una cláusula bilateral en la que determine que su condición como arrendatario termina con la firma de la misma, razón por la cual continua hasta la fecha con la misma calidad de **ARRENDATARIO** del predio que ocupa nuestra atención. **CIERTO**, sí es que a mis representados **ROSA ELENA PRADA Y JUAN MARIA SIATOYA** mediante Sentencia de fecha 30 de Septiembre del año 2011 proferida, por el **JUZGADO 19 CIVIL DEL CURCUITO DE DESCONGESTION**, le concedieron el pleno dominio del bien inmueble descrito para la fecha de la Sentencia con la nomenclatura de Diagonal 50 sur No. 25-06 con la Carrera 25 sur 49 B-45, Esquina del Barrio El Carmen de esta ciudad Capital, actualmente Diagonal 52 A sur No. 25-06 con Carrera 25 No. 52-43 sur, Esquina del Barrio El Carmen de la Ciudad de Bogotá D.C., inmueble Registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-261516 en la Oficina de Registros Públicos de Bogotá D.C.

AL DOCE.- Es cierto.- Han sido varias las veces que de una y otra parte han insistido en arreglar sus diferencias mediante la figura Jurídica de la Conciliación sin llegar a un acuerdo.

EXCEPCIONES

Propongo a nombre de mis representados, las siguientes excepciones de **MERITO O DE FONDO**, en defensa de sus intereses económicos.

I. FALTA DE LOS REQUISITOS SUSTANCIALES PARA USUCAPIR

Requisitos que debe reunir la posesión:

~~G. N. C. ENLACE JURIDICO~~ **Abogados Asociados**

a.) El animus: El poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con *animus domini*.

b.) Posesión Pública: Que la posesión para la usucapión sea pública significa, que ella haya podido ser conocida por el propietario o poseedor anterior, ya que estos son los únicos que deben oponerse a ella.

c.) Posesión pacífica: Porque una posesión adquirida o mantenida por la fuerza o la violencia no permite la adquisición del Derecho.

d.) Posesión continua: La misma debe ser demostrativa de la voluntad del usucapiante de adquirir el Derecho que se propone, sin embargo no es necesario que aquél realice permanentemente actos sobre la cosa; Porque la voluntad de conservar la posesión se juzga que continua mientras no se haya manifestado voluntad contraria.

e.) Posesión ininterrumpida: La interrupción consiste en un acto positivo que puede ser realizado por el propietario o por un tercero y aun **ese acto puede provenir del propio poseedor como por ejemplo cuando reconoce el Derecho del propietario sobre la cosa.** (Negrilla fuera de texto).

En este caso el demandante señor **GUSTAVO LOZANO LOPEZ**, no cumple ninguno de los presupuestos anteriores, los cuales son requisitos sustanciales para adquirir la posesión, por las siguientes razones de orden factico y jurídico a saber:

a.) En primera instancia el Demandante señor **GUSTAVO LOZANO LOPEZ**, llego a la casa de mis representados en calidad de arrendatario en el año de 1993, tal como lo afirma el apoderado de la parte actora, desde entonces suscribió varios contratos de arrendamiento, siendo el último que firmó en el año 1995, posteriormente mostro renuencia de firmar más contratos de arrendamiento, (que apporto en el acervo probatorio) pero tampoco manifestó la terminación del precitado instrumento, de ahí se desprende que siempre ha reconocido el señorío, el pleno dominio de los arrendadores **SIATOYA-PRADA**.

~~G. N. C. ENLACE JURIDICO~~ **Abogados Asociados**

“En conformidad con los principios que en Colombia, informan el Código Civil, los términos posesión y tenencia corresponden a dos instituciones jurídicas no solamente disimiles sino excluyentes. Así mediante el Artículo 762 establece que “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo y el animus, elemento intencional, psicológico o subjetivo.

Como característica esencial atribuye en cambio a la mera tenencia la falta de ánimo de señor o dueño; para ello apenas si requiere uno de los elementos de la posesión, **el corpus**, de ahí que el artículo 775, sentando una regla general preceptúe que es mero tenedor quien **“tiene una cosa reconociendo el dominio ajeno”** (negrilla fuera de texto). (CSJ Sala de Casación Civil, sentencia de junio 24/80).

b.) Si bien es cierto para el año 2000 se suscribió un Contrato de Promesa de compraventa sobre la parte del inmueble dado en arrendamiento, ahora de propiedad y pleno dominio de mis mandantes **SIATOYA-PRADA** por medio de Sentencia debidamente ejecutoriada que fuera proferida el Juzgado 19 Civil del Circuito de descongestión, el día 30 de Septiembre del año 2011 y debidamente inscrita ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos el día 30 de Mayo del año 2012, se puede dilucidar también el reconocimiento del señorío por parte del demandado, con la suscripción del precitado contrato, que a la postre no nació a la vida jurídica, toda vez que no se concretó por el incumplimiento de las obligaciones económicas por parte de la activa, como tampoco por parte de mis representados, habida cuenta que en la Curaduría Segunda les manifestaron que el bien inmueble tiene forma irregular y que es totalmente imposible venderlo por fracción, ya que no es susceptible de división material.

Para tal evento se hicieron varias audiencias de conciliación entre las partes, que a la postre resultaron improductivas siempre, tal como lo manifiesta el apoderado de la parte actora en el numeral 12 del acápite de hechos, podemos dilucidar que es otra manera más de reconocer el señorío de mis clientes por parte del señor

~~G. N. C. ENLACE JURIDICO~~

Abogados Asociados

LOZANO LOPEZ en cada uno de estos eventos fallidos, en diferentes fechas del transcurrir de la controversia.

c.) Así las cosas vemos con claridad meridiana que como quiera que el Contrato de arrendamiento nunca se ha terminado por voluntad de ninguna de las partes, por ende resulta perene en el tiempo y aún más cuando en el Contrato de Promesa de Compraventa en ninguna cláusula se manifiesta la decisión bilateral de dar por terminado el contrato de arrendamiento que se venía ejecutando, se presume en Derecho que se encuentra prorrogado automáticamente, con el paso el tiempo.

Con estos presupuestos vemos con claridad diamantina que el demandante en calidad de **“mero tenedor”** no le es dable adquirir por posesión por autoridad de la Ley. Al respecto la jurisprudencia de la CSJ en Sentencia de Casación Civil, Septiembre 15/83 al tenor de lo contemplado a la lera dice: *“.....Es indiscutible que la Ley tolera que el mero **tenedor** cambie su posición jurídica de tal por la de **poseedor**, pero es del mismo modo palmario que esta interversión del título pueda tener eficacia sino desde el momento en que el tenedor, rompiendo por sí y ante sí todo nexo jurídico con la persona de quien deriva su título de mera tenencia”.....* (Negrilla en el texto).

*Y así como, según el artículo 777 del Código Civil, **el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede, frente al titular del señorío, trocarse en poseedor** sino desde cuando de manera pública, abierta, francas le niegue el Derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios en nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor.....”* (Negrilla fuera de texto)

Por consiguiente, ruego a su señoría que por las razones anteriormente expuestas se advierte la improcedencia de las pretensiones encaminadas a obtener la declaración de dominio del inmueble objeto de la Litis.

~~G. N. C. ENLACE JURIDICO~~ **Abogados Asociados**

II. LA INNOMINADA

Consiste esta excepción en que cuando el Juez, encuentre probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerlos **oficiosamente** en la Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como tales los artículos 673, 762 y siguientes, Artículos 775, 777, 2512, 2518, 2531, 2532 del C.C., Ley 791 de 2002, Artículos 368, 371, 373 y 375 del C. G. del P y demás normas concordantes y concomitantes.

P R U E B A S

1. DOCUMENTALES

Ruego a su señoría se tenga como Pruebas las aportadas en el momento procesal oportuno de contestación de la demanda Principal, para que sean tenidas en cuenta dentro de la presente Contestación de la Reforma de la demanda y las que enunciaré para que fundamente la contestación de la demanda y las excepciones propuestas las siguientes:

a.) Copias al carbón de los **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, en formatos vigentes para la época, elaborados por mis mandantes, el día 1º de Febrero de 1997 y el día 1º de Febrero de 1998 respectivamente, los cuales no fueron firmados por renuencia del Demandante **GUSTAVO LOZANO LOPEZ**.

b.) Fotografía a color del lote de propiedad de mis representados donde se aprecia la parte de atrás donde está ubicado el local comercial (Droguería), que ya aparecía construidas las ventanas y el volado, cuando llego el arrendatario al inmueble.

~~**G. N. C. ENLACE JURIDICO**~~
Abogados Asociados

2. INTERROGATORIO DE PARTE

Comendidamente solicito esta prueba para que el demandante **GUSTAVO LOZANO LOPEZ**, absuelva interrogatorio de parte, reservándome el derecho de ampliarlo o adicionarlo en forma verbal en la respectiva audiencia. Este versará sobre los hechos que dieron origen a la demanda y su contestación y demás asuntos que interesen al proceso.

3. TESTIMONIALES

Ruego les sea recibido declaración bajo la gravedad del juramento en fecha y hora que fije el despacho a las siguientes personas, todas mayores de edad, vecinas de esta ciudad, hábiles para declarar en juicio y fuera de él:

- a.) La señora **LILIANA SIATOYA PRADA**, identificada con C.C. No. 52.125.009 de Bogotá, con domicilio y residencia en la Diagonal 52B No. 28-27 sur Barrio el Carmen, Celular No. 313 457 35 37.

- b.) A la señora **MARIA EUGENIA TIBASOSA**, identificado con C.C. No. 35.496.059 de Bogotá, residente en esta ciudad en la Diagonal 52 C No. 28-50 sur Barrio El Carmen Celular No. 312 589 20 52.

- c.) Al señor **LUIS IGNACIO JACOME BACCA**, identificado con la C.C. No. 79.316.679 de Bogotá, con domicilio ubicado en la Carrera 17 Este No. 32 B-66 Barrio San Mateo, Celular 321 495 56 37.

- d.) Al señor **PEDRO HERNAN PADILLA**, identificado con la C.C. No. 19.187.963 de Bogotá, residente en la Diagonal 52 A No. 26-04 Barrio El Carmen. Celular No. 320 390 47 05.

Las anteriores personas depondrán sobre lo que les consta sobre los hechos y las afirmaciones que se hicieron en la contestación de la demanda y demás que sirvan de prueba para las resultas del proceso.

~~G. N. C. ENLACE JURIDICO~~
Abogados Asociados

4. INDICIOS

Sírvase tener como indicios la conducta procesal de la parte demandante, conforme a lo establecido por los artículos 249 y 250 del C.P.C. en concordancia con el artículo 95, 202, 210 de la misma obra, en concordancia con el vigente C. G del P.

NOTIFICACIONES

- a.) Al Demandante señor **GUSTAVO LOZANO LOPEZ**, en la dirección que aparece en la reforma de la demanda.
- b.) La suscrita apoderada al igual que mis poderdantes **ROSA ELENA PRADA Y JUAN MARIA SIATOYA CORTES**, en la secretaria de su Despacho o en la Carrera 52C No. 43-78 sur 3°. Piso del Barrio La Alquería de esta ciudad.

Cordialmente;



GLORIA NELLY CAICEDO PACHON.
C.C. No. 51.740.255 de Bogotá D.C.
T.P. No. 85562 del C. S. de la J.

G. N. C. ENLACE JURIDICO

Abogados Asociados



LC - 1263648

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: **SANTAPE DE BOGOTA D.C. 1 DE FEBRERO DE 1997**
ARRENDADOR: (ES):
Nombre **ROSA HELENA PRADA** Identificación **41.504.323 BTA.**
Nombre Identificación
ARRENDATARIO (S):
Nombre **GUSTAVO LOZANO** Identificación **19.304.097 BTA.**
Nombre Identificación
Dirección del inmueble: **(DIAGONAL 5() CARRERA 25 # 49 B 45 SUR**
Precio o canon: **CIENTO VEINTE MIL PESOS** (\$ **120.000.00**)
Fecha de pago: **CINCO PRIMEROS DIAS DE CADA MES**
Término de duración del contrato: **12 MESES** (**1**) Año (s)
Fecha de iniciación del contrato: Día: **PRIMERO** (**1**) Mes: **FEBRERO**
Año: mil novecientos **NOVENTA Y SIETE** (19 **97**)
Fecha de terminación del contrato: Día: **PRIMERO** (**1**) Mes: **FEBRERO**
Año: mil novecientos **NOVENTA Y OCHO** (19 **98**)
El inmueble tiene los servicios de: **AGUA, LUZ, TELEFONO.**
cuyo pago corresponde a: **PARTES IGUALES.**

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) concede (n) a título de arrendamiento a EL (LOS) ARRENDATARIO (S) el goce del (los) inmueble (s) cuyos linderos se determinan en la cláusula décima séptima. El (los) inmueble (s) se entregó (aron) el día con los elementos que lo integran en buen estado de conservación como consta en el inventario firmado por los contratantes y que hace parte de este contrato. **SEGUNDA.- PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga (n) a pagar a el (los) ARRENDADOR (ES) el precio acordado en (lugar de pago) **SANTAPE DE BOGOTA, D.C.**, dentro de los primeros **CINCO** (**5**) días de cada periodo a el (los) ARRENDADOR (ES) a su orden. El precio se aumentará (periodo) en un **SEGUN LO DE LEY** por ciento (%). Si el precio se pagare en cheque, se entenderá el pago satisfecho una vez el Banco realice el abono siempre y cuando el cheque se presente en tiempo en el Banco para su pago. **TERCERA.- DESTINACION:** EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se compromete (n) a utilizar el (los) inmueble (s) objeto de este contrato para

DROGUERIA.

, y se obliga a no darle un uso que sea contrario a la ley, el orden público y las buenas costumbres. **CUARTA.- SUBARRIENDO Y CESION:** EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrá (n) ni subarrendar totalmente el (los) inmueble (s), ni ceder el contrato sin la autorización previa del (los) arrendador (s). **QUINTA.- MEJORAS:** El (los) arrendatario (s) no podrá (n) sin la autorización previa y escrita del arrendador hacerles mejoras al (los) inmueble (s). En todo caso, al término del contrato, las mejoras quedarán de propiedad del arrendador. **SEXTA.- REPARACIONES:** EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga (n) a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que se causen por hechos de él o de sus dependientes. Serán de cargo de el (los) arrendador (es) las reparaciones necesarias a el (los) inmueble (s). **SEPTIMA.- INSPECCION:** EL (LOS) ARRENDATARIO (S) permitirá (n) las visitas que en cualquier tiempo EL (LOS) ARRENDADOR (ES) o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **OCTAVA.- SEGUROS:** EL (LOS) ARRENDATARIO (S) pagará la diferencia de valor que resulte en el seguro de incendio del local, si la tasa se modifica por causa de la destinación dada a el (los) inmueble (s). **NOVENA.- RESTITUCION:** EL (LOS) ARRENDATARIO (S) restituirá (n) el (los) inmueble (s) a el (los) ARRENDADOR (ES) a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo del mismo. **DECIMA.- ENTREGA:** EL (LOS) ARRENDADOR (ES) se obliga (n) a entregar a el (los) ARRENDATARIO (S) el (los) inmueble (s) el día **PRIMERO** (**1**) del mes de **FEBERO** mil novecientos **NOVENTA Y SIETE.** (19 **97**), junto con los elementos que lo integran, los que se detallarán en escrito separado firmado por los contratantes, el cual se considera parte integrante de este contrato. **DECIMA PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del (los) ARRENDATARIO (S), dará derecho a el (los) ARRENDADOR (ES) para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley. EL (LOS) ARRENDATARIO (S) renuncia (n) a oponerse a la cesación del arriendo mediante la caución establecida en el artículo 2035 del Código Civil. **DECIMA SEGUNDA.- CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte de el (los) ARRENDATARIO (S) en el presente contrato, lo (s) constituirá (n) deudor (s) a parte por la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS** (\$ **240.000.00**) salarios mínimos mensuales, a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. **DECIMA TERCERA.- TERMINACION Y PRORROGA DEL CONTRATO:** El presente

7 702124 013012

LEGIS

Todos los derechos Reservados

~~G. N. C. ENLACE JURIDICO~~ Abogados Asociados

66 contrato termina por el vencimiento del término estipulado. No obstante, los contratantes por mutuo acuerdo podrán
67 prorrogarlo por un período igual al inicialmente pactado, mediante comunicaciones escritas por lo menos con un
68 mes de antelación a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo
69 518 del Código de Comercio. **DECIMA CUARTA.- IMPUESTOS Y DERECHOS:** Los impuestos que cause el
70 presente documento serán de cargo de

71 **DECIMA QUINTA.- COARRENDATARIOS:** Para garantizar a el (los) ARRENDADOR (ES) el incumplimiento
72 de sus obligaciones, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) tienen como coarrendatario (s) a

73
74
75
76
77 , mayor (es) y vecino (s) de
78 identificado (s) como aparece al pie de su (s) firma (s)

79 , quien (es) declara (n) que se obliga (n)
80 solidariamente con EL (LOS) ARRENDATARIO (S) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas
81 y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os). **DECIMA SEXTA.-** El (los) arrendatario (s)
82 faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a
83 los linderos. **DECIMA SEPTIMA.-** En caso de mora en el pago de el canon de arriendo, EL (LOS) ARRENDADOR
84 (ES) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados
85 de pagar por EL (LOS) ARRENDATARIO (S), y la indemnización de perjuicios, bastando la sola afirmación y la
86 presentación de este contrato. **DECIMA OCTAVA.- LINDEROS DEL INMUEBLE:**

96 CLAUSULAS ADICIONALES:

97 **EL INMUEBLE DEBE SER ENTREGADA EN LAS MISMAS CONDICIONES EN QUE FUE ARRENDADA,**
98 **SALVO POR EL DETERIORO NORMAL POR EL BUEN USO QUE SE LE DE.**

99 **EL ARRENDATARIO RENUNCIA ACOBRAR PRIMA COMERCIAL DE CUALQUIER NATURALEZA.**

100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115 En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día **PRIMERO** 1 del mes de
116 **FEBRERO** de mil novecientos **NOVENTA Y SIETE.** (197.)

117 ARRENDADOR

ARRENDATARIO

118
119
120 *Rosa Elena Peña*
121 *41504 523*

122 COARRENDATARIO

C.C. o NIT. No.

COARRENDATARIO

123
124
125
126 *Fernando Peña*
127 *17174 447*

C.C. o NIT. No.

~~G. N. C. ENLACE JURIDICO~~ Abogados Asociados

No.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

FECHA Y LUGAR:	SANTA FE DE BOGOTA, FEBRERO 1 DE 1998		
ARRENDADOR:	ROSA ELENA PRADA	C.C No	41.504.323 BTA
ARRENDATARIO:	GUSTAVO LOZANO	C.C No	19.304.097 BTA
OBJETO:	Conceder un inmueble que consta de: UNA PIEZA		
DIRECCION:	CARRERA 25 No 49 B 45 SUR		
LINDEROS:	(Los linderos correspondientes a este bien se detallan en la cláusula Décima de este contrato)		
CANON:			
pesos (\$	100.000) m/cte. mensuales, pagaderos dentro de los	(5) días de cada periodo mensual, al arrendador o a su orden
AVALUO CATASTRAL:			
TERMINO DE DURACION:	12 MESES (1) AÑO		
FECHA DE INICIACION:	PRIMERO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS		
SERVICIOS DE:	AGUA, LUZ, Y TELEFONO		
POR CUENTA DE:	PARTES IGUALES		
PENA POR INCUMPLIMIENTO \$	160.000		
Además de las anteriores estipulaciones, el arrendador y el arrendatario convienen las siguientes: PRIMERA - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO			
- El arrendatario se obliga a pagar el canon acordado dentro de los plazos previstos, en			
El canon se reajustará anualmente en la proporción máxima que autorice el gobierno, en principio en el 90% del			
incremento del Índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior. Salvo que la ley lo autorice, no podrá pactarse			
un reajuste superior. SEGUNDA - MORA. La mora por falta de pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada facultará al			
arrendador para hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del bien. TERCERA - DESTINACION. - El arrendatario			
se obliga a usar el inmueble para la vivienda de él y de su familia y no podrá darle otro uso, ni ceder ni transferir el arrendamiento sin la			
autorización escrita del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir			
la entrega del inmueble o, en caso de cesión o subarriendo abusivos, celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, sin necesidad de			
requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia el arrendatario, CUARTA. - ENTREGA. - El arrendador se obliga a entregar al			
arrendatario el inmueble el día	PRIMERO	(1) del mes de	FEBRERO de 1999
() junto con los elementos que lo integran; los que se			
detallarán en escrito separado firmado por los contratantes, el cual se considera parte integrante de este contrato. En el mismo se			
determinan los servicios, cosas y usos conexos y adicionales. El arrendatario restituirá el inmueble al arrendador a la terminación del contrato			
en el mismo estado que lo recibe, salvo el deterioro natural derivado de su uso legítimo. QUINTA. - MEJORAS. - El arrendatario tendrá a su			
cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (artículos 2028, 2029 y 2030 del C.C.) y no podrá realizar otras sin el consentimiento			

G. N. C. ENLACE JURIDICO

Abogados Asociados

escrito del arrendador. SEXTA. - PREAVISO. - El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus	
prórrogas, nunca durante la vigencia inicial del contrato, mediante preaviso dado al arrendatario con tres meses de anticipación y el pago	
de la indemnización que prevé la ley, artículo 15, Ley 56 de 1985, inciso final. SEPTIMA. - CLAUSULA PENAL. - El incumplimiento por	
cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato la constituirá en deudora de la otra por la suma de	
15	
a título de pena, sin menoscabo del pago del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. El	
arrendatario renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del C.C. y 424 del C.P.C. y al derecho de	
oponerse a la cesación del arrendamiento y el lanzamiento mediante la caución a que se refiere el citado artículo 2035 del C.C. OCTAVA. -	
GASTOS. - Los gastos que cause este instrumento serán a cargo del arrendatario. NOVENA. - FIADOR. - Para garantizar al arrendador el	
cumplimiento de la obligación, el arrendatario tiene como fiador o fiadores:	
2	
100,000	
quien(es) declaran que se obligan(s) solidariamente con su fiado, conforme a las obligaciones que éste contrae, durante el término de	
duración del contrato y por todo el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste, renunciando al beneficio de excusión, y suscribe	
en tal calidad el contrato. DECIMA. - LINDEROS. - Los linderos correspondientes al inmueble que se arrenda son:	
PRIMERO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO	
AGUA, LUZ, Y TELEFONO	
EL INMUEBLE DEBE SER ENTREGADO EN LAS MISMAS CONDICIONES	
EN QUE FUE ARRENDADO, SALVO POR EL DETERIORO NORMAL POR EL	
BUEN USO QUE SE LE DE.	
EL ARRENDATARIO RENUNCIA A COBRAR PRIMA COMERCIAL DE CUALQUIER	
NATURALEZA.	
Para constancia se firma por las partes y el fiador o fiadores el día 1 PRIMERO del mes de FEBRERO	
de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO 1998	
ARRENDADOR <i>Dra. Elena Prada</i>	ARRENDATARIO
C.C.	C.C.
FIADOR <i>Juan José...</i>	PRIMERO
C.C. 1722447	2
	ARRENDATARIO
	C.C.
FIADOR	TESTIGO
C.C.	C.C.

~~G. N. C. ENLACE JURIDICO~~
Abogados Asociados

