



EDILSON DIAZ SALCEDO

ABOGADO

Email. diazsalcedoedilson@gmail.com - Teléfono: 322-3745528

SEÑOR
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CHITAGÁ N DE S
E.S.D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

Radicado: 541744089001-2023-000060-00
Dte: ANA ELSA CARVAJAL FLOREZ
Dda: MARLENY JAIMES MOGOLLON
Proceso: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

EDILSON DIAZ SALCEDO, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.090.424.061 de Cúcuta, abogado en ejercicio y portador de la T.P.No 345.433 del C.S. de la J, obrando en calidad de apoderado de la señora **MARLENY JAIMES MOGOLLON**, identificada con la C.C.No. 60.261.150, quien obran en calidad de demandada dentro del proceso de la referencia, quien se notificó por conducta concluyente el día 25 de septiembre de 2023, por medio del presente me permito señor(a) Juez, con el fin de dar contestación a la demanda y presentar excepciones.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes EXCEPCIONES DE FONDO y por lo tanto se desatiende lo solicitado por el demandante.

INEXISTENCIA DE CONTRATO:

Tampoco puede señor atender lo solicitado de dar por terminado el contrato de arrendamiento, pues resulta claro que según el contrato de arrendamiento un lote de terreno segregado del predio rural denominado villa elena vereda carrillo del Municipio de Chitagá N de S, reza textual “... **HEMOS ACORDADO CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOTE DE TERRENO (PRIMERA. LA ARRENDADORA POR MEDIO DEL PRESENTE CONTRATO CEDE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO A LA ARRENDATARIA. SEGUNDA. CARACTERISTICAS. TERCERA. VIGENCIA DEL CONTRATO: EL PRESENTE CONTRATO TENDRA UNA VIGENCIA DE (2) DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL 1 DE JULIO DE 2018; SIENDO RENOVABLE POR UN TERMINO IGUAL AL INICIAL PACTADO POR VOLUNTAD DE LAS PARTES Y AVISO CON ANTELACIÓN DE TREINTA DIAS PARA EL VENCIMIENTO. CUARTA: VALOR Y FORMA DEL CONTRATO. EL PRESENTE VALOR TENDRA UN VALOR DE CUATRO MILLONES DE PESOS, (\$2.000.000) M/CTE PAGADEROS DE LA SIGUIENTE MANERA: DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) MCTE A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, DE LOS CUALES LA ARRENDADORA DECLARA HABERLOS RECIBIDO DE MANOS DE SU ARRENDATARIA EN SU ENTERA SATISFACCIÓN Y EL SEGUNDO AÑO SE PAGARÁ CUANDO AÑO, ES DECIR, EL PRIMERO DE JULIO DEL DOS MIL DIECINUEVE (2019). QUINTO. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA: LA ARRENDATARIA SE OBLIGA CON LA ARRENDADORA A). 1. CANCELAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO EN LAS FECHAS Y FORMAS ACORDADAS. 2). MANTENER EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN EL LOTE Y LAS CONSTRUCCIONES OBJETO DEL CONTRATO. 3. ENTREGAR A LA**



EDILSON DIAZ SALCEDO

ABOGADO

Email. diazsalcedoedilson@gmail.com - Teléfono: 322-3745528

ARRENDATARIA EL LOTE OBJETO DE ESTE CONTRATO AL TERMINAR EL PLAZO DE ESTE CONTRATO, SALVO HAYA PRORROGA DEL MISMO, SIN EL RECLAMO DE MEJORAS O CUALQUIER OTRO EMOLUMENTO QUE SE EJECUTE DURANTE EL PLAZO DE ESTE CONTRATO. SEXTA. OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA: LA ARRENDADORA SE OBLIGA Y SE COMPROMETE CON LA ARRENDATARIA 1. DEJAR EN LIBRE Y SANA UTILIZACIÓN DEL LOTE OBJETO DE ESTE CONTRATO, PARA LAS LABORES PRODUCTIVAS QUE LA ARRENDATARIA DECIDA INICIAR".

Es claro que se estaban refiriendo al contrato de arrendamiento que traían. Debido a que la demandada esta desde el año 2011 en calidad de poseedora.

Quiero por demás dejar constancia ante el señor Juez, que según me informa la señora **MARLENY JAIMES MOGOLLON** en su condición de demandada, el asunto que subyace en este proceso no es propiamente la restitución de un inmueble arrendado, según informa ella, el asunto es que la (demanda) vienen ocupando un inmueble hace aproximadamente 13 ó más años y que la demandada suscribió un contrato de arrendamiento, la misma forma cada vez que la demandada abonaban los canon de arrendamiento a la demandante no realizaba el recibo de canon, aún sin abonar, ello no es lógico, pues los dineros eran de recibido por la demandante, no obstante aquí sucede lo contrario, es el demandante quien aporta unos recibos de pago intentando demostrar a toda costa con ello, un contrato de arrendamiento, que la demandante se rehusaba a recibir los últimos canon de arrendamiento de mala fe, haciendo que la demandada incumpliera el contrato de arrendamiento, lo que conlleva a presentar demandada por incumplimiento de contrato de arrendamiento, pues sabe que en el fondo el asunto que se debe discutir es otro.

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:

Indica la demandante en el hecho Quinto de la demanda que la arrendataria señora **MARLENY JAIMES MOGOLLON**, se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento de los años 2020, 2021, 2022 y 2023 y otros atrasados, lo que finalmente suma OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL \$8'000.000 M/CTE ello no puede surgir como cierto, pues los cánones de arrendamiento son propios de un contrato de arrendamiento y es claro que del expediente la parte contratante en Notaría.

La parte demandante no agoto el requisito que exige la ley en la notificación de la terminación del contrato de arrendamiento, a la demandada en ser notificada, al contrario, la conlleva a no recibir los canon de arrendamiento para que surgiera el incumplimiento del contrato, debido a que la demandada desconoce el ordenamiento jurídico, actuando de mala fe, al saber que en el predio arrendado se creó un vivero de venta de plantas frutales y cultivos de árboles frutales, mejoras de vivienda con permiso de la demandante, debido a que se requería la construcción para poder manejar los negocios comerciales de la venta de árboles y plantas frutales, como consta en el contrato que el lote arrendado constaba de una construcción en madera y zinc, más no una construcción de vivienda en materiales con acabados.



EDILSON DIAZ SALCEDO

ABOGADO

Email. diazsalcedoedilson@gmail.com - Teléfono: 322-3745528

Que al no recibir los cánones de arrendamiento la demandante, la demandada los consigno por asesoría del suscrito apoderado que debían ser consignado deposito judicial a nombre de la demandante ANA ELSA CARVAJAL FLOREZ el día 16 de septiembre de 2023 en el Banco Agrario de Colombia, con referencia al Juzgado Promiscuo Municipal de Chitagá por concepto de canon de arrendamiento.

Delanteramente se puede observar que la demandante es quien ha incumplido el contrato de arrendamiento celebrado con mi poderdante al rehusarse a recibir los cánones de arrendamiento.

Todo lo anterior lo informo al Despacho, según lo narrado a este defensor, por la demandada y agregan además que todo lo pueden confirmar las personas que indicaré en las pruebas y que están dispuestos a declarar como testigos para aclarar los hechos.

LA INNOMINADA.

De conformidad con el artículo 282 del CGP. De encontrar el señor juez probados hechos que constituyan una excepción, que conduzca a rechazar las pretensiones de la demanda, está sean reconocidas.

CONTESTACIÓN HECHOS

HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto, la demandante manifiesta que la demandada tiene un contrato de arrendamiento desde el día 1 de Julio del año 2018, desconociendo que la demandada ha celebrado un contrato verbal desde el año 2011. Se probará en el interrogatorio.

HECHO SEGUNDO: Es parcialmente cierto. La demandante suscribió un contrato de bien inmueble arrendado con la demandada el día 01 de julio del 2018, desconociendo que existía un contrato verbal desde el año 2011, en cuanto al contrato tiene una prórroga en la cláusula tercera, que la demandante ha incumplido al no realizar la notificación de terminación del contrato, siendo la misma en rehusarse en recibir los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento, actuando en mala fe.

CLAUSULA TERCERA. VIGENCIA DEL CONTRATO: EL PRESENTE CONTRATO TENDRA UNA VIGENCIA DE (2) DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL 1 DE JULIO DE 2018; SIENDO RENOVABLE POR UN TERMINO IGUAL AL INICIAL PACTADO POR VOLUNTAD DE LAS PARTES Y AVISO CON ANTELACIÓN DE TREINTA DIAS PARA EL VENCIMIENTO.

HECHO TERCERO: No es cierto, que mi poderdante haya acordado con la demandante haber prorrogado el contrato de arrendamiento de bien inmueble rural arrendado, el contrato por sí solo se prorroga artículo 6 de la Ley 820-03, siempre que las parte notifique la terminación del contrato como lo ordena la ley 820 de 2003 en el articulo 23 Literal A) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley, B) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato.



EDILSON DIAZ SALCEDO

ABOGADO

Email. diazsalcedoedilson@gmail.com - Teléfono: 322-3745528

La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso

HECHO CUARTA: No es cierto, la demandante se ha venido rehusando a recibir los dineros según manifestación expuesta por mi prohijada, dinero que el día 16 de septiembre fueron cancelado ante la entidad bancaria Banco Agrario a favor de la demandante, por cuanto la demandada desconocía como se debía de cancelar los cánones de arrendamiento a favor de la demandante, como consta en él envío realizado por correo certificado aportando el deposito judicial original entregado por la empresa interrapidísimo el día 18 de Septiembre de 2023.

QUINTO: No es cierto que mi prohijada se encuentre en mora, toda vez que el día 16 de septiembre del 2023 se depositaron como título judicial a favor de la demandante la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) M/CTE, por cuanto la misma se negaba a recibir los valores de los cánones de arrendamiento, actuando de mala fe, a fin de que se diera incumplimiento del contrato y hacer realidad la terminación del contrato de arrendamiento.

SEXTO: Es parcialmente cierto, que mi prohijada habita el bien inmueble arrendado con su esposo ABELARDO FLOREZ, esto no quiere decir que el mismo sea el propietario, siendo la demandada la propietaria del vivero flor de Abel, aún menos la demandante es quien se ha negado a recibir los cánones de arrendamiento no ha solicitado el bien inmueble arrendado conforme a los requisitos de ley para su terminación en debida forma.

Así mismo, es de precisar señor Juez, que la parte demandante ha ejercido presión contra mi prohijada y su núcleo familiar, en donde hacen constante presencia en el predio arrendado objeto de restitución y amenazas verbales que debíamos alojar y que sino se atuvieran a las consecuencias como palabra manifestadas por la señora DAIVEL DARILIANA MANCHEGO CARVAJAL, DARIO ALEXANDER CARVAJAL VILLAMIZAR, Y, ALBEIRO CARVAJAL DUARTE quien también manifestaba que él tenía derecho de ingresar y revisar el predio por ser el sobrino de la demandante, haciendo manifestaciones que él era el propietario, como se puede constatar en un contrato que no firmo mi prohijada y su esposo el señor Abelardo Flórez.

SÉPTIMO: No es cierto, que la demandada se encontrara en mora en los cánones de arrendamiento, sin que se constituya en justa causa de terminación de contrato de arrendamiento de bien inmueble rural objeto a restituir con actividad comercial.

OCTAVO: No es cierto, no está probado que la demandada se encontrara en mora, por cuanto la demandante obró en mala fe al no recibir los cánones de arrendamiento, quien se rehusaba a recibirlo



EDILSON DIAZ SALCEDO

ABOGADO

Email. diazsalcedoedilson@gmail.com - Teléfono: 322-3745528

cuando la demandada se acercaba al bien inmueble donde reside su vivienda ubicada en puente López cada vez que mi prohijada se desplazaba a cancelarlos la misma no los aceptaba.

NOVENO: No me consta, no me pronunciare. Me atengo a lo probado dentro del proceso.

INTERROGATORIO.

Solicito señor Juez, se sirva decretar, fijar hora fecha para el desarrollo de interrogatorio a las personas que se indicaran, de conformidad al artículo 184 y Ss del C.G.P. que se practicara en audiencia.

A la señora ANA ELSA CARVAJAL FLOREZ, quien puede ser citada por la apoderada de la demandante.

A la señora DAIVEL DARILIANA MANCHEGO CARVAJAL, quien puede ser notificada en su correo personal como obra en el libelo de la notificación de la demanda deaivel2007@hotmail.com

A los señores DARIO ALEXANDER CARVAJAL VILLAMIZAR Y EL SEÑOR ALBEIRO CARVAJAL DUARTE, quienes pueden ser citados por intermedio de la apoderada de la demandante, debido a que son sobrinos de la demandante, ya que mi mandante desconoce el domicilio, correo electrónico y teléfono de los anteriormente mencionados.

PRUEBAS.

Me permito aportar como pruebas las siguientes.

1. Copia de título judicial de pago de los cánones de arrendamiento a favor de la demandante.
2. Envié cotejado y certificado a la demandante por la empresa interrapiadisimo.
3. Contrato de arrendamiento que no fue firmado por la demandante y su sobrino DARIO ALEXANDER CARVAJAL VILLAMIZAR.

NOTIFICACION.

El suscrito apoderado de la parte demandada recibe notificaciones en el correo electrónico diazsalcedoedilson@gmail.com inscrito en la página web de la Rama Judicial del Consejo Superior de la Judicatura.

Del señor Juez.

Recibí JUAN CARLOS BLANCO RODRIGUEZ
02/10/2023

EDILSON DIAZ SALCEDO
C.C. No. 1.090.424.061 de Cúcuta
T.P.No. 345433 del C.S.J.



EDILSON DIAZ SALCEDO

ABOGADO

Email. diazsalcedoedilson@gmail.com

Teléfono: 322-3745528

Señor

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE CHITAGA NORTE DE SANTANDER

E.

S.

D.

REFERENCIA: PODER

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: ANA ELSA CARVAJAL FLOREZ.

DEMANDADA: MARLENY JAIMES MOGOLLON.

RADICADO: 541744089001-2023-000060-00

MARLENY JAIMES MOGOLLON, mayor de edad, identificado con la C.C.No. 60.261.150 de pamplona N de S, obrando en nombre propio y en calidad de demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente al doctor **EDILSON DIAZ SALCEDO** con CC. # 1.090.424.061 expedida en Cúcuta, Abogado titulado en ejercicio profesional con Tarjeta Profesional # 345433 del CSJ, para que en mi nombre represente mis intereses en el proceso en cuanto a derecho a la contestación de la demandada hasta su terminación proceso **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** adelantado por la demandante **ANA ELSA CARVAJAL FLOREZ**.

Mi apoderado **EDILSON DIAZ SALCEDO**, en virtud del presente mandato, se encuentra plenamente y especialmente facultado para conciliar, recibir, transar, desistir, sustituir, reasumir y aportar pruebas y todo en cuanto a derecho fuere necesario para el cumplimiento del presente poder en los términos del artículo y 77 del Código General del Proceso., y demás normar aplicables, con ese mismo poder, formular excepciones.

Sírvase señor Juez, reconocer personería Jurídica a mi apoderado judicial.

Atentamente,

MARLENY JAIMES MOGOLLON

C.C.No. 60.261.150 de pamplona N de S

Acepto.

EDILSON DIAZ SALCEDO

C.C.No. 1.090.424.061 de Cúcuta

T.P. No. 345433 del C. S. de la J.

Chitagá Norte de Santander 18 de septiembre de 2023.

Señora
Arrendadora
ANA ELSA CARVAJAL FLOREZ,

ASUNTO: ALLEGAR CONSIGNACIÓN DEPOSITO JUDICIAL CANON DE ARRENDAMIENTO BIE INMUEBLE ARRENDADO.

**DEMANDANTE: ANA ELSA CARVAJAL FLOREZ,
DEMANDADA: MARLENY JAIMES MOGOLLON,
RADICADO: 541744089001-2023-000060-00**

MARLENY JAIMES MOGOLLON, mayor de edad, identificado con la C.C.No. 60.261.150 de pampuna N de S, obrando en nombre propio y en calidad de arrendataria del bien inmueble Rural, por medio del presente escrito me permito ALLEGAR CONSIGNACIÓN DEPOSITO JUDICIAL CANON DE ARRENDAMIENTO BIE INMUEBLE ARRENDADO por la suma del valor de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$10.000.000,00) M/CTE., a nombre de la arrendadora ANA ELSA CARVAJAL FLOREZ, por concepto de canon de arrendamiento conforme al contrato celebrado con la aquí suscrita, con el fin de que la arrendadora se acerque a la entidad bancaria a solicitar la entrega del título judicial número de operación 272301400 con número de operación judicial 541742042001 del Banco Agrario de Colombia del Municipio de Chitagá.

Lo anterior con el fin de estar a paz y salvo de los cánones de arrendamiento de los años 2022 y 2023, y abono al canon de arrendamiento del 2024, debido a que la demandante ANA ELSA CARVAJAL FLOREZ, ha venido refusingose de recibir los valores de los cánones de arrendamiento por parte de la arrendataria.

Se anexa deposito judicial Banco Agrario de Colombia en formato original a favor de la arrendataria, de conformidad a la Ley 820 de 2003 artículo 10 y Ss.

Atentamente

Marleny Jaimes Mogollon
MARLENY JAIMES MOGOLLON
C.C.No. 60.261.150 de pampuna N de S
Teléfono



RAPIDISIMO

Régimen Común, Grandes Contribuyentes
 Res. 012220 del 20 de diciembre de 2022,
 Retenedores de IVA y Autorretenedores
 de Santa Res. 007004 del 17 de
 septiembre de 2012, Línea MINTIC
 001057.



COMPROBANTE DE VENTA No.



41048

INTER RAPIDISIMO S.A. NIT: 800.251.569-7

Resolución Facturación DIAN Sistema POS: 18764037932140 14/10/2022 Pref 54C6 desde 1667 hasta 30000 con 18 meses de vigencia

Factura de venta: Pref. 54C6 - 3353

GEF-FAC-R-23

IDENTIFICACION: 60261150		DIRECCIÓN: VEREDA CARRILLO	
CLIENTE: MARLENY JAIMES MOGOLLON			
Ciudad: CHITAGA\NORT\COL	FECHA DE EMISIÓN: 21/09/2023 10:59:49 a. m.	CENTRO DE SERVICIO: 1054	FORMA DE PAGO: CONTADO
CANTIDAD	DETALLE		VALOR

Servicio de Mensajería Expresa
 Recertificación de la Notificación Judicial No. 750007704526 \$ 4.000,00

FECHA DE RECIBIDO: 21/09/2023 10:59:49 a. m.
 NOMBRE QUIEN RECIBE: MARLENY JAIMES MOGOLLON
 IDENTIFICACION: 60261150
 VALOR LETRAS: CUATRO MIL PESOS M/CTE



SUBTOTAL:	\$ 4.000,00
DESCUENTO:	\$ 0,00
IVA:	\$ 0,00
TOTAL:	\$ 4.000,00

www.interrapidísimo.com - PQR'S: servicioclientedocumentos@interrapidísimo.com Casa Matriz Bogotá D.C. Carrera
 30 # 7 - 45 / Centro Logístico Bogotá D.C. Calle 18 # 65a - 03 - PBX 5605000 Cel: 323 2554455

Usuario: oga1054x

CLIENTE

FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO MES DIA		SIGLA DE OFICINA RECEPTORA NOMBRE OFICINA		NÚMERO DE OPERACIÓN		NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL					
20120916		5122 Chitaga		272301400		541742042001					
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE				NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL							
Juzgado Promiscuo Hpal Chitaga				54174408900120230006000							
DEMANDANTE		DOCUMENTO DE IDENTIDAD		PRIMER APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO		NOMBRES			
1. <input checked="" type="radio"/> CC		A. <input type="radio"/> NE		E. <input type="radio"/> TI		Florez		Ana Elsa			
2. <input type="radio"/> CE		A. <input type="radio"/> PASAPORTE		E. <input type="radio"/> NUP							
NÚMERO		PRIMER APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO		NOMBRES					
41638977		Corvajal		Mogollon		Marleny					
DEMANDADO		DOCUMENTO DE IDENTIDAD		PRIMER APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO		NOMBRES			
1. <input checked="" type="radio"/> CC		A. <input type="radio"/> NE		E. <input type="radio"/> TI							
2. <input type="radio"/> CE		A. <input type="radio"/> PASAPORTE		E. <input type="radio"/> NUP							
NÚMERO		PRIMER APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO		NOMBRES					
60261150		James		Mogollon		Marleny					
CONCEPTO											
<input checked="" type="radio"/> 1 DEPÓSITOS JUDICIALES		<input type="radio"/> 2 AUTORIZACIONES DE POLICIA O DE INMIGRACION Y DE EXPROPIACION ADMINISTRATIVA		<input type="radio"/> 3 CALIFICACIONES (EXDANIELACIONES)		<input type="radio"/> 4 RENOVACION DE VOUCHER					
<input type="radio"/> 3 INSCRIPCIONES SOCIALES		<input type="radio"/> 4 CUOTA ALIMENTARIA		<input type="radio"/> 5 TARIFFA JUDICIAL		<input type="radio"/> 6 GARANTIAS MOBILIARIAS					
DESCRIPCIÓN											
Canon de arriendo de un inmueble											
* NOTA: AHORROS EN DEPÓSITO ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE AHORROS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA				VALOR DEPÓSITO (1)							
				\$ 10'000'000							
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE				C.C. O NIT No.		TELÉFONO					
Marleny James Mogollon				60261150		3114884017					
ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER INICIADO POR EL BANCO											
FORMA DEL RECAUDO		<input checked="" type="radio"/> EFECTIVO		<input type="radio"/> CHEQUE PROPIO		<input type="radio"/> CHEQUE LOCAL		N/A CHEQUE		BANCO	
VALOR DEL DEPÓSITO (1)		<input type="radio"/> NOTA DÉBITO		<input type="radio"/> AHORRO							
\$ 10'000'000		<input type="radio"/> CORRIENTE		N/A CUENTA						BANCO	
COMISIONES (1)		<input type="radio"/> EFECTIVO		<input type="radio"/> CHEQUE PROPIO		<input type="radio"/> CHEQUE LOCAL		N/A CHEQUE		BANCO	
\$		<input type="radio"/> NOTA DÉBITO		<input type="radio"/> AHORRO							
\$		<input type="radio"/> CORRIENTE		N/A CUENTA							
VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1 + 2 + 3)				NOMBRE DEL SOLICITANTE							
\$ 10'000'000				Marleny James Mogollon							
				C.C. No. 60261150							

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE RURAL.

ANA ELSA CARVAJAL FLÓREZ, mayor, domiciliada y residiendo en Chitagá identificada con la C.C. No. 41.638.977 de Bogotá D.C., en su condición de propietaria y **DARIO ÁLEXANDER CARVAJAL VILLAMIZAR**, mayor de edad, domiciliado y residiendo en Pamplona, identificado con C.C. No. 88'159.929, por una parte, quienes para los efectos del presente contrato se denominarán los arrendadores; y por la otra, **ABELARDO FLÓREZ SÁNDOVAL**, mayor de edad, domiciliado y residiendo en Chitagá, identificado con C.C. No. 13.170.579 de Villa del Rosario y **MARLENY JAIMES MOGOLLÓN**, mayor de edad, domiciliada y residiendo en Chitagá, identificada con C.C. No. 60.261.150 de Pamplona, quienes para los efectos del presente contrato se denominarán los arrendatarios; hemos decidido de manera libre, consciente, voluntaria y asesorada, suscribir el presente contrato de arrendamiento, que se seguirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA – OBJETO: Por medio del presente Contrato, los arrendadores entregan a título de arrendamiento a los arrendatarios el siguiente bien inmueble: *“predio rural denominado VILLA HELENA, ubicado en la Vereda de Carrillo de la Jurisdicción municipal de Chitagá, con una extensión aproximada de 2 hectáreas de topografía plana con tierras aptas para el cultivo de clima frío, con su correspondiente casa de habitación (...)”* inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-0021715 descripción conforme a la Escritura Pública 578 del 24 de Julio de 1996; inmueble destinado para el uso de vivienda de los arrendatarios y de su familia, así como para cultivos varios, frente a los cuales, se dispone una fracción o pequeño lote de la finca para el vivero y dos fracciones del lote para el cultivo de granadilla.

SEGUNDA: CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento y atendiendo a las particularidades del objeto del contrato, citadas en la cláusula precedente, lo es de dos (2) maneras, así:

- CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4'000.000) M. Cte., anuales, que los arrendatarios pagarán anticipadamente el 01 de julio de 2020, 01 de julio de 2021, 01 de julio de 2022, 01 de julio de 2023, 01 de julio de 2024 y 01 de julio de 2025.
- UN MILLÓN MENSUAL (\$1'000.000) M. Cte., en consideración a los 2 lotes de granadilla, siempre que estén en cosecha, panorama bajo el cual, los arrendatarios se obligan a cancelar los primeros 5 días del mes en que se obtenga cosecha.

PARÁGRAFO 1: Los valores previamente citados serán pagados en efectivo al Señor **DARIO ÁLEXANDER CARVAJAL VILLAMIZAR**, mayor de edad, domiciliado y residiendo en Pamplona, identificado con C.C. No. 88'159.929, quien en lo sucesivo actuará en representación de la Señora **ANA ELSA CARVAJAL FLÓREZ**, atendiendo su avanzada edad y condiciones de salud.

PARÁGRAFO 2: La tolerancia de la parte arrendadora en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo de los arrendadores de modificar la fecha para el pago del canon.

TERCERA - VIGENCIA: El arrendamiento tendrá una duración de 6 años contados a partir del primero de julio de dos mil veinte (01-07-2020) y hasta el treinta de junio de dos mil veintiséis (30-06-2026), fecha en la cual los

arrendatarios deberán formalizar la entrega del inmueble a los arrendadores, pues desde ya renuncian al derecho de alegar o solicitar la prórroga automática.

PÁRAGRAFO 1. La arrendadora ANA ELSA CARVAJAL FLÓREZ, atendiendo su avanzada edad y por los quebrantos de salud, autoriza para que una vez cumplido el plazo aquí pactado, sea entregado el inmueble objeto de contrato, al otro arrendador DARIO ALEXANDER CARVAJA VILLAMIZAR, quien queda autorizado además, para cobrar los cánones de arrendamiento (parágrafo 1, cláusula 2), realizar inspección (cláusula sexta), recibir el inmueble en la fecha fijada (30-06-2026), autorizar reparaciones, hacer efectivas las sanciones por incumplimiento (cláusula décima segunda) y para iniciar los procesos judiciales en procura del cobro efectivo de los cánones y la exigencia del cumplimiento de las obligaciones, sin que para ello se requiera nuevamente autorización de ANA ELSA CARVAJAL FLÓREZ o su firma; pues desde el momento de suscripción del presente contrato, lo delega como su único representante.

CUARTA - ENTREGA: Los arrendatarios en la fecha de suscripción de este documento declaran recibir el Inmueble de manos de los arrendadores en perfecto estado, de conformidad con el inventario y el registro fotográfico adjunto y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1.

QUINTA - REPARACIONES: Los daños que se ocasionen al inmueble por los arrendatarios, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por ellos (arrendatarios). Igualmente, los arrendatarios se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

PARÁGRAFO 1: Los arrendatarios se abstendrán de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble sin permiso previo y por escrito de los arrendadores. Las mejoras al inmueble serán del propietario del inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna a los arrendatarios por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que los arrendadores lo exijan por escrito, a lo que los arrendatarios accederán inmediatamente a su costa, dejando el inmueble en el mismo estado en que lo recibieron.

SEXTA - INSPECCIÓN: El arrendador DARIO ALEXANDER CARVAJAL VILLAMIZAR, podrá realizar visitas e inspección al inmueble arrendado siempre y cuando no se obstaculice el goce del bien, formulando por escrito las sugerencias y recomendaciones que sean necesarias para el buen funcionamiento y conservación del inmueble.

SÉPTIMA - SERVICIOS PÚBLICOS: Los arrendatarios pagarán oportuna y totalmente los servicios públicos del inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta su restitución y/o entrega. Si los arrendatarios no pagan los servicios públicos a su cargo, los arrendadores podrán hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento de los arrendatarios en el pago oportuno de los servicios públicos del inmueble se tendrá como incumplimiento del contrato y los arrendatarios deberán cancelar de manera incondicional e irrevocable a los arrendadores las sumas que por este concepto hayan tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por los arrendatarios al momento de presentación de las facturas correspondientes por parte de los arrendadores. No obstante lo anterior, los arrendadores podrán abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo de los arrendatarios, sin que por ello los arrendatarios puedan alegar responsabilidad de los arrendadores.

PARÁGRAFO 1: Los arrendatarios declaran que han recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de

los servicios públicos del inmueble, que se abstendrán de modificarlas sin permiso previo y escrito de los arrendadores y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

PARÁGRAFO 2: Los arrendatarios reconocen que los arrendadores en ningún caso y bajo ninguna circunstancia son responsables 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, los arrendatarios reclamarán de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no a los arrendadores.

OCTAVA - DESTINACIÓN: Los arrendatarios, durante la vigencia del contrato, destinarán el inmueble única y exclusivamente para su vivienda, de su familia y los cultivos, conforme se describió en la primera cláusula contractual. En ningún caso los arrendatarios podrán subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que los arrendadores puedan dar por terminado validamente el contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor de los arrendatarios y podrán exigir la devolución del inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte de los arrendadores. Igualmente, los arrendatarios se abstendrán de guardar o permitir que dentro del inmueble se guarden elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble, como tampoco de guardar allí elementos producto de ilícito y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

PARÁGRAFO 1: Los arrendadores declaran 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 los arrendatarios se obligan a no usar, el inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinarán el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. Los arrendatarios facultan a los arrendadores para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios.

NOVENA - RESTITUCIÓN: Vencido el periodo inicial y único, los arrendatarios (i) restituirán el Inmueble al arrendador DARIO ÁLEXANDER CARVAJAL VILLAMIZAR, en las mismas condiciones en que lo recibieron, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) de existir cultivos, árboles o alguna cosecha, esta quedará en favor de los arrendadores, sin que puedan los arrendatarios pretender exigir el pago de algún valor o alegar alguna compensación, (iii) entregarán a los arrendadores los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas, con una antelación de dos (2) días hábiles previos a la fecha fijada para la restitución material del inmueble a los arrendadores.

PARÁGRAFO 1: No obstante lo anterior, el arrendador DARIO ALEXANDER, podrá negarse a recibir el inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo de los arrendatarios que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que los arrendatarios cumplan con lo que les corresponde y sin entenderse ello, como prórroga del contrato.

PARÁGRAFO 2: La responsabilidad de los arrendatarios subsistirá aún después de restituido el inmueble, mientras los arrendadores no hayan entregado el paz y salvo correspondiente por escrito a los arrendatarios.

DÉCIMA - RENUNCIA: Los arrendatarios declaran que: (i) no han tenido ni tienen posesión del Inmueble, (ii) que renuncia en beneficio de los arrendadores o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato y (iii) declaran terminado y sin efectos el contrato de arrendamiento suscrito el día 01 de julio de 2018 entre ANA ELSA CARVAJAL FLÓREZ y MARLENY JAIMES MOGOLLÓN,

DÉCIMA PRIMERA - CESIÓN: Los arrendatarios facultan a los arrendadores a ceder total o parcialmente este contrato y declaran al cedente del contrato, es decir a los arrendadores, libres de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que hagan de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA - INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento de los arrendatarios a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta a los arrendadores para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que ella elija:

- a) Declarar terminado este contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, a los arrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

PARÁGRAFO 1: Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por los arrendadores las previstas en el artículo 16 de la Ley 56 de 1985; y por parte de los arrendatarios las consagradas en el artículo 17 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 TERCERA - VALIDEZ: EL presente contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito y con firma de todas las partes.

DÉCIMA CUARTA - LÍNEA TELEFÓNICA: El inmueble no cuenta con línea telefónica, pero los arrendatarios podrán a su costo si lo observa necesario hacer la respectiva instalación, previa autorización escrita de los arrendadores; pero a la terminación de contrato, deberán desinstalar la línea telefónica y entregar constancia de pago del último recibo y/o factura.

DÉCIMA QUINTA - MERITO EJECUTIVO: Los arrendatarios declaran de manera expresa que reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para exigir de los arrendatarios y a favor de los arrendadores el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y eventualmente no pagados por los arrendatarios, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de los arrendatarios 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 los arrendatarios por concepto de servicios públicos del inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por los arrendatarios; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento de los arrendatarios hecha por los arrendadores, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por los arrendatarios con la presentación de los respectivos recibos de pago.

DÉCIMA SEXTA - COSTOS: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración de este contrato, será asumido en su integridad por las partes, en igual proporción.

DÉCIMA SÉPTIMA - PREAVISO: Los arrendadores podrán dar por terminado el presente contrato mediante preaviso dado a los arrendatarios con tres (3) meses de anticipación. Igualmente, los arrendatarios podrán dar por terminado este contrato durante el término inicial previo aviso escrito a los arrendadores, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigente a la fecha en que subsista la intención de terminar este contrato. Cumplidas estas condiciones los arrendadores estarán obligados a recibir el inmueble.

DÉCIMA OCTAVA - CLÁUSULA PENAL: En el evento de incumplimiento por las partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley y/o en este contrato, se deberá cancelar a favor de la parte cumplida y a cargo de los incumplidos la suma equivalente a DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) M. Cte., 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 NOVENA - AUTORIZACIÓN: Los arrendatarios autorizan expresamente e irrevocablemente a los arrendadores y/o al cesionario de este contrato a consultar información de los arrendatarios que obre en las bases de datos sobre su comportamiento financiero-crediticio y ante las centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento de los arrendatarios a este Contrato.

VIGÉSIMA – ABANDONO: Los arrendatarios autorizan de manera expresa e irrevocable a los arrendadores 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.

Para constancia, el presente contrato es suscrito en Chitagá (N.S.), el día 01 de julio de 2020, en cuatro (4) ejemplares de igual valor, para cada una de las partes.

Los arrendadores:

ANA ELSA CARVAJAL FLÓREZ
C.C. No. 41.638.977 de Bogotá D.C.

DARIO ALEXANDER CARVAJAL VILLAMIZAR
C.C. No. 88'159.929

Los arrendatarios:

ABELARDO FLÓREZ SÁNDOVAL
C.C. No. 13.170.579 de Villa del Rosario

MARLENY JAIMES MOGOLLÓN
C.C. No. 60.261.150 de Pamplona