



CARVAJAL & SANDOVAL
Abogadas



Doctor

LUIS ARNULFO SARMIENTO PÉREZ

Juez Primero Promiscuo Municipal

Palacio de Justicia, Calle 19 N° 21-31

Arauca – Arauca

Ref.: **Radicado:** 2021-00027
 Proceso: VERBAL – VENTA DE COSA COMÚN
 Demandante: LEONOR URIBE MANGONI
 Demandado: DORA ENRIQUETA MOJICA RIAÑO
 Asunto: CONTESTACIÓN DEMANDA

YERIS L. SANDOVAL SUÁREZ, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.094.244.370 de Pamplona y T.P. N° 200.224 del Consejo Superior de la Judicatura, para que asuman mi representación judicial dentro del asunto, en mi condición de apoderada judicial de la señora **DORA ENRIQUETA MOJICA RIAÑO**, conforme a poder debida y legalmente conferido y anexo; dentro de la oportunidad legal y procesal me permito dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**, en atención la notificación por conducta concluyente a la suscrita como apoderada de la parte demandada, el día **29 de abril del 2021**, se efectuó el traslado de la demanda junto con sus anexos vía correo electrónico.

No sin antes dejar de presente que la parte demandante no cumplió con su deber a la luz del Decreto Legislativo 806 de 2020, que a su turno señala:

***Artículo 8. Notificaciones personales.** Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio. El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar. La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación. Para los fines de esta norma se podrán implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos. Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso”.*

Dado que si bien indico un correo electrónico al que supuestamente remitió la demanda kristianriveros@hotmail.com, este no es el correo de mi mandante.

Calle 16 No. 23 – 30 Barrio Santa Teresita (Arauca – Arauca)

Teléfonos- 8850160/ 3123618237- 3184002059

Email: carvajalsandoval@gmail.com



Ahora respecto al contenido de la demanda me permito pronunciándome de la siguiente manera:

I. RESPECTO DE LAS PRETENSIONES:

Nos oponemos a todas y cada una de ellas por carecer de fundamento fáctico y jurídico respecto de mi poderdante **DORA ENRIQUETA MOJICA RIAÑO**, así:

PRIMERA: NOS OPONEMOS A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN, puesto que no existe claridad frente a la petición, dado que la misma no se ajusta a lo señalado en el Dictamen pericial que se aporta (fol. 20); en razón a que en el mismo se emiten dos avalúos respecto del inmueble objeto de Litis:

17.- VALOR RAZONABLE.

VALOR DEL INMUEBLE GENERAL

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área total de Terreno(Certificado Catastral)	292,00	530.000,00	154.760.000,00
Área de construcción -Vivienda y local 2	203,69	350.000,00	71.291.500,00
Área de construcción -Local 1	40,74	500.000,00	20.370.000,00
Área de construcción -Porche	25,80	150.000,00	3.870.000,00
VALOR TOTAL			250.291.500,00

VALOR DEL INMUEBLE SOBRE EL ÁREA DE TERRENO REGISTRADAS EN LOS TÍTULOS.

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área total de Terreno (Matricula inmobiliaria #410-14966 y escrituras #1318-05/11/2015)	147,34	530.000,00	78.090.200,00
Área de construcción -Local 1	40,74	500.000,00	20.370.000,00
Área de construcción -Local 2 y vivienda	80,76	350.000,00	28.266.000,00
Área de construcción -Porche	25,80	150.000,00	3.870.000,00
VALOR TOTAL			130.596.200,00

Y en la pretensión primera, se indica que el inmueble está avaluado en **DOSCIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$ 201.887.750)**, por tanto ante dicha inconsistencia, mal podría decretarse la venta del inmueble objeto de controversia, puesto que no existe precisión frente al valor real del inmueble y al valor que como copropietaria le correspondería a cada una de las partes; aunado a que el valor real del inmueble por ser un sector comercial es muy superior y el metro cuadrado oscila entre los **OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 850.000.00)**

SEGUNDA: NOS OPONEMOS A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN, puesto que no existe claridad frente a la petición, dado que la misma no se ajusta a lo señalado en el Dictamen pericial que se aporta; y mal podría ordenarse la entrega de suma dineraria alguna cuando no existe precisión frente al valor real del inmueble y el valor que como copropietaria le correspondería a cada una de las partes.

TERCERA: NOS OPONEMOS A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN, puesto que no existe claridad frente a la petición, dado que la misma no se ajusta a lo señalado en el Dictamen pericial que se aporta; y mal podría ordenarse el pago de gastos de escrituración y registro de partición, cuando no existe precisión frente al valor real del inmueble y al valor que como copropietaria le correspondería a cada una de las partes.



CUARTO Y QUINTO: NOS OPONEMOS A LA PROSPERIDAD DE ESTA PRETENSIÓN, dado que nos atenemos a lo resuelto por su Despacho en decisión del 5 de Abril de 2021, mediante la cual negó las pretensiones cuarta y quinta.

II. EN CUANTO A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO: Según los documentos que se aportan como pruebas en la presente demanda.

AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO: Según los documentos que se aportan como pruebas en la presente demanda.

AL HECHO TERCERO: ES CIERTO PARCIALMENTE, puesto que si bien es cierto la señora **LEONOR URIBE MONGONI**, no está obligada a permanecer en la indivisión; esta no ha hecho ninguna propuesta seria frente a una solución al presente conflicto; pese a que por intermedio de la suscrita se hizo una propuesta por intermedio de la apoderada de la parte demandante, sin que hasta este momento hubiere pronunciamiento alguno.

CUARTO: NO ES CIERTO, para el año 2009, la demandante **LEONOR URIBE MONGONI** no era copropietaria del inmueble, por tanto no tenía ninguna clase de obligación mi mandante en hacerle algún reconocimiento; igualmente no es cierto que mi mandante hubiere arrendado el inmueble, dado que este no tiene las condiciones de infraestructura, en atención a su avanzado deterioro para celebrar contrato alguno de arrendamiento; si bien la señora **DORA ENRIQUETA MOJICA RIAÑO**, ha ocupado parte del inmueble, su ocupación se ha limitado al porcentaje que como copropietaria tiene sobre la totalidad del predio; se debe aclarar al Despacho que lo cierto es que desde junio del año 2018, la única que ha recibido reconocimiento alguno por concepto de arrendamiento es la señora **LEONOR URIBE MONGONI**, dado que fue ella la que celebro “*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA*” con el señor **KRISTIAN SANUEL RIVERO MOJICA**, cuyo término se fijó inicialmente por (6) seis meses y el cual se ha venido prorrogando de manera consecutivamente hasta la fecha; documento autenticado ante la Notaria 1 de Círculo de Bucaramanga – Santander por parte de la señora **URIBE MANGONI**, respecto del inmueble sobre el cual se pretende su venta, y mi mandante no ha recibido pago alguno en su condición de copropietaria minoritaria.

AL HECHO QUINTO: ES CIERTO: Según los documentos que se aportan como pruebas en la presente demanda (avaluó).

AL HECHO SEXTO: ES CIERTO: ES CIERTO: Según los documentos que se aportan como pruebas en la presente demanda (avaluó), sin embargo se presentan inconsistencia en los valores, dada que no corresponde con el valor real, inmueble que por ser un sector comercial, el metro cuadrado promedia entre los **OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 850.000.00)**;

AL HECHO SÉPTIMO: NO ES CIERTO: Dado que no existe claridad frente al valor real del inmueble ubicado en la carrera 21 No. 26-75-77-79-81 Barrio Miramar Arauca, puesto que en el Dictamen pericial se señalan dos valores, en la pretensión primera otro valor, luego entonces ante tanta imprecisión en dichas sumas de dinero, mal podría señalarse que valor corresponde a cada una de las copropietaria.



CARVAJAL & SANDOVAL
Abogadas



AL HECHO OCTAVO: NO CIERTO, mi mandante **DORA ENRIQUETA MOJICA**, no está obligada a cancelar ninguna suma de dinero en favor de la parte actora por ningún concepto, puesto que la parte demandante es la única que ha recibido sumas de dinero en base al contrato de arrendamiento suscrito en agosto de 2018 respecto de la totalidad del predio ubicado en la carrera 21 No. 26-75-77-79-81 Barrio Miramar Arauca, percibiendo como canon de arrendamiento la suma de \$600.000.

AL HECHO NOVENO: NO CIERTO, mi mandante **DORA ENRIQUETA MOJICA**, no está obligada a cancelar ninguna suma de dinero por concepto de servicios públicos, dado que no se encuentra en mora; muy por el contrario ha efectuado acuerdo de pago frente a deudas dejadas por otras personas familiares que antes tenían a su cargo el inmueble, quienes fueron los que incurrieron en el no pago de estos, aunado a que existen varios contadores del inmueble suspendidos y que no generan facturación a la fecha.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Propongo las siguientes excepciones:

I.- COBRO DE LO NO DEBIDO:

Pretende la copropietaria mayoritaria **LEONOR URIBE MANGONI**, que mi mandante **DORA ENRIQUETA MOJICA RIAÑO**, le reconozca el pago de impuesto predial y servicios públicos respecto del inmueble ubicado en la carrera 21 No. 26-75-77-79-81 Barrio Miramar Arauca, sin embargo no existe obligación de parte de la copropietaria minoritaria, puesto que ella no ha recibido suma dineraria alguna por concepto de arrendamiento como si lo ha hecho la demandante; por tanto al percibir ella recursos por el mismo inmueble, debe asumir los pagos de impuesto predial; y frente a los servicios público domiciliarios, debo precisar que estando el inmueble arrendado, dichos costos deben ser pagados por el inquilino que suscribió contrato de arrendamiento con la señora **LEONOR URIBE MANGONI**, dado que en el mismo documento "*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA*" con el señor **KRISTIAN SANUEL RIVERO MOJICA**, cuyo término se fijó inicialmente por (6) seis meses y el cual se ha venido prorrogando de manera consecutivamente hasta la fecha; y en el cual se evidencia que el inmueble consta de los servicios públicos de acueducto y energía eléctrica, cuyo pago corresponde al arrendatario, no teniendo la obligación la señora **DORA ENRIQUETA MOJICA RIAÑO**, de cancelar un servicio público que no consume; aunado a que existen varios contadores en el multicitado inmueble, pero en su gran mayoría estos no generan facturación; siendo el servicio público de agua, el cual a la fecha está siendo cancelado en su totalidad por mi mandante, la cual asumió hace muchos años un acuerdo de pago por deudas que tenía el predio, cuando era ocupado por otros familiares que dejaron grandes deudas, pero a la fecha gracias al pago puntual y acuerdo de pago, la deuda no supera los **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 250.000.00)**, quedando escasamente 8 cuotas pendientes del financiamiento de las 24 inicialmente pactadas con la Empresa Emserpa, obligación que seguirá cancelado la hoy demandada dado su compromiso respecto de la conservación, manutención y cuidado del inmueble; por tanto al no existir deber de pagar suma alguna en contra de mi mandate, esta excepción esta llamada a prosperar y así deberá ser declarada.



II.- ABUSO DEL DERECHO:

En torno al principio del abuso del derecho la copropietaria mayoritaria **LEONOR URIBE MANGONI**, abusa de sus propios derechos en atención a que aprovechando de que tiene la mayor parte de la titularidad sobre el inmueble ubicado en la carrera 21 No. 26-75-77-79-81 Barrio Miramar Arauca, lo arrendo en su totalidad, percibiendo desde el mes de junio de 2018 y hasta la fecha, la suma mensual de **SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 600.000.00)**, como canon de arrendamiento; suma que le ha sido cancelada por el arrendatario, sin que en la actualidad le hubiere reconocido el correspondiente porcentaje como copropietaria a mi mandante; prueba de esta excepción es que dentro del libelo demandatorio se aporta documento denominado “*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA*” suscrito entre **KRISTIAN SANUEL RIVERO MOJICA** y la señora **LEONOR URIBE MANGONI**, contrato que fue autenticado ante la Notaria 1 de Círculo de Bucaramanga – Santander por la señora **URIBE MANGONI**, respecto del inmueble hoy objeto de Litis y con el cual no queda duda de que quien se ha beneficiado de dichos cánones ha sido solamente la hoy demandante, y conforme a ello al no existir derechos absolutos en favor de la demandante, esta excepción esta llamada a prosperar.

- GENÉRICA:

La que su honorable Despacho tenga a bien decretar y no hubiera sido invocada por la parte demandante.

IV. PETICIÓN:

Respetuosamente solicito al Honorable Juez, se sirva declarar probada las excepciones invocadas **COBRO DE LO NO DEBIDO, ABUSO DEL DERECHO y GENÉRICA**, en contra de la demandante y a favor de la demandada y como consecuencia de ello:

PRIMERO: Se reconozca el precio justo respecto valor del inmueble, partiendo de la base de que el metro cuadrado en el sector donde se ubica el predio es superior a **OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 850.000.00)**, como quiera que se encuentra muy próximo a supermercados, instituciones de educación de nivel superior y a escasos 100 metro de la vía principal la 20, siendo un sector comercial y céntrico del municipio de Arauca.

V. PRUEBAS:

1. DOCUMENTALES:

1.1. APORTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE: Comedidamente solicito se tengan como tales las aportadas de la demanda como lo son:

1.1.1. Copia del contrato minerva VV 06634331, fechado 15 de junio del año 2018, entre la demandante **LEONOR URIBE MANGONI** y **CRISTIAN SAMUEL RIVERO MOJICA**

1.2. APORTADAS POR LA PARTE DEMANDADA: Comedidamente solicito se tengan como tales las aportadas de la demanda como lo son:



- 1.2.1. Copia del contrato minerva VV 06634331, fechado 15 de junio del año 2018, entre la demandante LAONOR URIBE MANGONI y CRISTIAN SAMUEL RIVERO MOJICA.
- 1.2.2. Copia del recibo de servicios público de acueducto en el cual consta que la deuda por dicho servicios es de escasos **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS** (\$ 238.000.00)

II. TESTIMONIALES:

1. **INTERROGATORIO** del demandante **LEONOR URIBE MANGONI**, con la finalidad de que deponga sobre los hechos materia de litigio, la cual será interrogada a fin de que aclare quien fue la persona que arrendo el inmueble en su totalidad y bajo qué condiciones; todo ello a fin de ilustrar al Despacho de quien es en realidad la que se ha beneficiado del inmueble.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

El marco normativo que regula la demanda presentada por la parte actora está determinada por el artículo 396 del Código de Procedimiento Civil. Así como lo previsto en la Ley 1561 de 2012, artículos 762, 2512, 2518 y 2521 del Código Civil-; artículos 2518 y 2522 del Código Civil-y demás artículos y normas concordantes.

VII. ANEXOS

- Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
- Poder

VIII. NOTIFICACIONES:

- **La DEMANDANTE y su apoderada:** En la dirección de notificación aportada en la demanda.
- **El DEMANDADO:** Email: doliyed0924@hotmail.com
- **LA SUSCRITA:** en la Calle 16 No. 23 – 30 Barrio Santa Teresita (Arauca – Arauca), Teléfonos: 0978850160- 3184002059 y Email: carvajalysandoval@gmail.com

Atentamente,


YERIS L. SANDOVAL SUÁREZ
C.C. No. 1.094.244.370 de Pamplona
T.P. 200.224 C.S.J.



060
VV-06634331

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: Arauca, 15 de Junio de 2018.

ARRENDADOR (ES):

Nombre e identificación

Leonor Uribe Mangoni, c.c. 63.431.168 de Floridablanca

ARRENDATARIO (S):

Nombre e identificación

Kristian Samuel Riveros Mojica c.c. 1116792100

Nombre e identificación

Dirección del inmueble:

Carrera 21 N° 26-75-77-79-81, Barrio Miramar

Precio o canon:

Seiscientos mil Pesos m/cfe. (\$ 600.000 =)

Avellúo Catastral:

(\$)

Término de duración del contrato

Seis meses (06) Meses () Año (s)

Fecha de iniciación del contrato: Día

Quince (15) Mes Junio

Año

Dos mil dieciocho (2018)

El inmueble consta de los servicios de:

Acueducto y energía eléctrica.

Cuyo pago corresponde a:

el Arrendatario.

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s) a pagar por este goce el canon o renta estipulado. SEGUNDA. - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO: El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en Arauca - Arauca, la suma de Seiscientos mil Pesos m/cfe. (\$ 600.000 =) dentro de los primeros cinco (05) días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. TERCERA. - DESTINACION: El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). CUARTA. - RECIBO Y ESTADO: El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. QUINTA. - REPARACIONES: El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES: a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día Quince (15), del mes de Junio del año dos mil dieciocho (2018), en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas proviniere de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Parágrafo. Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario (s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendatario (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restaurará (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciera (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por Gas Natural SA ESP y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendatario (es) este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).



LEGIS
Todos los derechos Reservados

REPUBLICA VENEZOLANA

4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en procedimientos que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble. 8. El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causas especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le correspondan hacer como arrendatario (s). 2. La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en procedimientos que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policial. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo hiciere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCTAVA. - MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA. - CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de **Un SMMLU (1.)** salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. EL (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA. - PRÓRROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art.6. Ley 820 de 2003). DÉCIMA PRIMERA. - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de: **Las Partes Contratantes.**

DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). DÉCIMA TERCERA. - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a

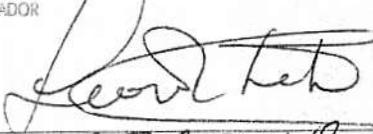
mayor y vecino de , identificado (a) con
y mayor y vecino de , identificado (a) con

quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os). DÉCIMA CUARTA. - El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos.

DÉCIMA QUINTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE: **Contendos en la escritura Pública N° 1318 del 05 de Noviembre de 2015, de la notaría Primero del Circuito de Florencia - Santander, identificado con M.I. N° 410-14966 y Cat. Catastral N° 0101007-9007000**

DÉCIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones: **Arrendador: Carrera 13 N° 35-10 of. 506 edif. el Plata // Arrendatario: Cra 21 N° 26-75-77-79-81 B. Miramar.**

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día **Quince (15)**, del mes de **Junio** del año **Dos mil Dieciocho (2018)**.

ARRENDADOR

C. C. o NIT. No **6343119**
ARRENDATARIO () COARRENDATARIO ()

ARRENDATARIO

C. C. o NIT. No **1006792100**
COARRENDATARIO

Marque con una X
C. C. o NIT. No



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



59060

En la ciudad de Arauca, Departamento de Arauca, República de Colombia, el dieciocho (18) de junio de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Única del Círculo de Arauca, compareció:

KRISTIAN SAMUEL RIVEROS MOJICA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1116792100 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



2pegjc61eta
18/06/2018 - 17:52:19:275



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de FIRMA Y CONTENIDO

, en el que aparecen como partes KRISTIAN RIVEROS

y que contiene la siguiente información CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA-ARRENDATARIO KRISTIAN RIVEROS-.



ORLANDO CASTELLANOS POVEDA
Notario Único del Círculo de Arauca



El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2pegjc61eta

DE ARAUCA
CASTELLANOS



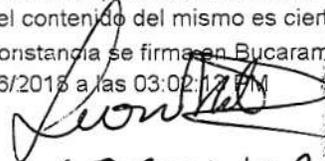
NOTARIA  PRIMERA
DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA
RECONOCIMIENTO

El suscrito Notario Primero del Círculo de Bucaramanga certifica que:
LEONOR URIBE MANGONI

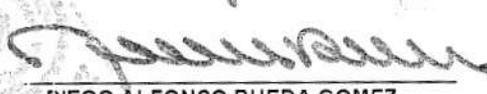


identificado conforme aparece abajo de su nombre, reconoció como suya la firma que aparece en el presente documento y aceptó que el contenido del mismo es cierto.

En constancia se firmó en Bucaramanga el 15/06/2015 a las 03:02 PM

x 
x 63431168 

El compareciente



DIEGO ALFONSO RUEDA GOMEZ
Notario Primero

DE BULO
ACTO