

RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO. PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE:
MARTHA LUZ LUNA FLORES CONTRA: ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ Y OTRO RAD. 2021-997

Alejandra Villalba Luna <alejandravillalbaluna@hotmail.com>

Jue 17/03/2022 3:28 PM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl05vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor(a):

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL

E. S. D.

Villavicencio–Meta

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DE: MARTHA LUZ LUNA FLORES

CONTRA: ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ Y OTRO

RAD. 2021-997

Cordial saludo,

Actuando en representación de la parte actora dentro del proceso de la referencia, por medio de la presente me permito adjuntar en formato PDF recurso de reposición contra auto del 11 de marzo de 2022, por medio del cual se negó librar mandamiento sobre las pretensiones 2, 4, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 numeradas en el libelo introductor.

Agradezco su atención y colaboración.

Por favor dar acuse del presente correo.

Cordialmente,

DIANA ALEJANDRA VILLALBA LUNA

T.P. No. 345.725 del C. S. de la J.

C.C. No. 1.121.943.660 de Villavicencio.

Señor(a):
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Villavicencio-Meta

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DE: MARTHA LUZ LUNA FLORES
CONTRA: ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ Y OTRO
RAD. 50001400300520210099700

Actuando como apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, dentro del término oportuno, por medio de la presente me permito presentar recurso de reposición contra auto del 11 de marzo de 2022, por medio del cual se negó librar mandamiento de pago en contra del extremo demandado sobre las pretensiones 2, 4, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 numeradas en el libelo introductor, de conformidad con los artículos 318, 319 y ss. del Código General del Proceso, así:

En el numeral 9 de la providencia endiligada el H. Despacho señaló: “9. Respecto a los intereses de las anteriores pretensiones, el Despacho se abstiene de decretarlos por cuanto los cánones de arrendamiento por expresa disposición legal no pueden producir interés alguno. (Artículo 1617 numeral 4º del Código Civil).”, aseveración que no se ajusta a la realidad jurídica vigente en la normativa civil Colombia, en lo que respecta al cobro de los intereses corrientes y moratorios como quiera que el estatuto civil en el articulado en cita establece:

“Artículo 1617. Indemnización por mora en obligaciones de dinero Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes: 1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos. El interés legal se fija en seis por ciento anual. 2a.) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo. 3a.) Los intereses atrasados no producen interés. 4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas.” [Sic]

Por lo anterior, se indica que la disposición normativa no señala en ningún aparte que los cánones de arrendamiento no producen ningún interés, a contrario sensu establece el monto en que se fija el interés moratorio para todos los asuntos civiles, dispone que un acreedor no tiene necesidad de fundamentar la mora, sino que esta se justifica con el simple retardo del deudor en el cumplimiento de la obligación, y finalmente, expresa que las reglas prescritas en él aplican para las rentas, cánones y pensiones periódicas, por tanto, conforme se pretendió en el escrito de demanda los intereses corrientes descritos en los numerales 2 y 4 de la demanda, son totalmente exigibles y válidos, ya que debió cumplirse con la obligación de pagar la suma de dinero dispuesta en el contrato de arrendamiento entre el periodo comprendido entre MAYO de 2020 y JUNIO de 2020 (Emergencia sanitaria).

Tal como se pretendió en los numerales 2 y 4 del escrito de demanda, así:

“2. Por los intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, a partir del día 06 de abril hasta el 05 de mayo de 2020. (...). 4. Por los intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, a partir del día 06 de mayo hasta el 05 de junio de 2020.”

Lo anterior, se fundamenta en el artículo 3 del Decreto 579 del 2020¹, por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, a través del cual se estableció una prohibición expresa de cobrar intereses de mora al arrendatario, únicamente por el periodo comprendido entre la vigencia del decreto en mención y el 30 de junio de 2020, motivo por el cual esta servidora, en conocimiento de la regulación ejercida por el poder ejecutivo, deprecó el valor de los intereses corrientes, más no solicitó en la demanda el pago de interés moratorios de los cánones comprendidos entre MAYO de 2020 y JUNIO de 2020; toda vez que, la disposición normativa en cita también establece en su numeral segundo, que:

“De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones: (...) 2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.”

Así las cosas, la negativa de la H. Juez de librar mandamiento de pago contra los demandados y en favor de mi prohijada, en lo que respecta a los conceptos de intereses corrientes entre el periodo de la vigencia del Decreto 579 del 2020 y el 30 de junio de 2020, carece de fundamento jurídico, máxime cuando por virtud del clausulado del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 05 de agosto de 2019², se estableció claramente la obligación del arrendatario de pagar dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes, la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L (\$800.000), en el tiempo y modo oportuno.

Finalmente, frente a los numerales 6, 8, 10, 12, 14 y 16, acierta la servidora judicial al inferir que el artículo 1617 del Código Civil, prohíbe el cobro de intereses moratorios en conjunto con la cláusula penal moratoria, como quiera que cumplen una finalidad idéntica que no permite su cobro acumulado, pues de haberse librado concurriría la figura del anatocismo, por lo cual este extremo procesal acepta la decisión solamente a lo que concierne al pago de este tipo de interés por mora en el caso que nos atañe, debido a la existencia y ejecución de la cláusula en mención.

¹ Decreto declarado exequible por la H. Corte Constitucional mediante Sentencia C-248 de 2020. M. P. Antonio José Lizarazo Ocampo.

² ARTICULO 1602. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Ahora bien, frente al numeral 16 del auto mandatorio que señaló... “16. El Despacho se abstiene de librar mandamiento de pago por las pretensiones de la 20 a la 28, en razón a que los conceptos ejecutados no fueron pactados por las partes en el contrato de arrendamiento que se pretende ejecutar.”, me permito indicar que mediante la **Clausula Cuarta** del contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 05 de agosto de 2019, el arrendatario declaró... “que ha 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 otros conexos. **El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) en el mismo estado que se recibió**, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado.” [Sic] [Negrilla y subrayado fuera del texto].³

Por tanto, al momento de la entrega del bien inmueble objeto del negocio jurídico al arrendatario, se levantó acta de entrega de vivienda urbana del 05 de agosto de 2019, en la cual se establecieron las condiciones en las que se encontraba cada habitación, mueble e inmueble por adhesión de la casa, así:

PRIMER PISO

Garaje (1), Sala comedor (1), alcoba con closet (1), con cielo raso en madera en buen estado, cocina (1), en baldosa, con gabinete superior en madera y grifería, en buen estado y funcionando bien, **baño auxiliar (1) con sanitario, lavamanos, grifería en buen estado y funcionando bien, piso de la primera planta en cerámica, patio (1) cubierto enrejado piso con baldosa en buen estado,** tanque subterráneo (1) y tanque lavadero (1) en baldosa en buen estado y funcionamiento, motobomba (1) nueva instalada y funcionando bien.

SEGUNDO PISO

Un (1) balcón, con pasamanos en buen estado, Tres (3) alcobas de habitación con cieloraso en madera, con 2 closet, en buen estado, **sanitario con ducha en baldosa: tasa, lavamanos, grifería y espejo en buen estado todo y funcionando bien.**

LOS ANTERIORES CON SU RESPECTIVAS ACOMETIDAS

Se hace entrega de un tanque elevado para almacenar agua, **ventanas metálicas seis (6), (1) un portón, en el garaje, (3) puertas metálicas, ubicadas (1) una en el balcón, (1) una sala de entrada y (1) en la cocina, con vidriería en buen estado, puertas de habitaciones cuatro (4) y baños dos (2) en madera con sus respectivas chapas en buen estado, claraboyas (2) con sus respectivos vidrios en buen estado.**

Así, se evidencia que el señor arrendatario, recibió el bien inmueble en buen estado de conservación, razón por la cual, se obligó a restituirlo, por virtud de la terminación del contrato, en el “buen estado” en que se encontraba.

Adicionalmente, la Clausula Sexta del contrato de arrendamiento, en su numeral 4 establece... “4. Restituir el inmueble a la terminación del contrato en el estado en el que le(s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo (...).”, motivo por el cual se

³ Artículo 2028. Reparaciones locativas a cargo del arrendatario. Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

deprecó mediante pretensiones formuladas en los numerales 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28, los costos de los arreglos correspondientes al deterioro anormal e injustificado provocado por el demandado, conforme también se logra evidenciar en el acta de entrega de bien inmueble arrendado a la arrendadora suscrita el 08 de julio de 2021.

Lo anterior, tiene asidero jurídico en el artículo 9, numeral segundo, de la Ley 820 de 2003, 1995 y 1997 del Código Civil que señalan:

“Artículo 9º. Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario: (...) 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.”

*“Artículo 1985. Responsabilidad del mantenimiento de la cosa arrendada
La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.”*

“Artículo 1997. El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.”

Por las razones anteriormente expuestas, solicito comedidamente a la H. Juez se sirva reponer el auto del 11 de marzo de 2022, por medio del cual negó las pretensiones deprecadas en el escrito de demanda en los numerales 2, 4, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28, librando mandamiento de pago sobre los intereses corrientes deprecados entre los meses de MAYO y JUNIO de 2020, e igualmente, ordenando el pago de las sumas de dineros solicitadas por conceptos de reparaciones locativas⁴, así:

20. La suma de SETENTA MIL PESOS (\$70.000), por concepto de arreglo de puerta de sala desajustada, sustentada en factura No. 0834 expedida por Canales y Domos del Meta.

21. La suma de CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$44.000), por concepto de compra de baldosa para patio de la casa habitación, sustentada en factura No 50 119 expedida por Llano Pisos.

22. La suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000), por concepto de pintada e instalada de baldosa en el patio del inmueble, sustentado en recibo de caja menor No. 001 de fecha 23 de julio de 2021.

⁴ Artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015. “Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.” (...) “Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.”

DIANA ALEJANDRA VILLALBA LUNA
ABOGADA - UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS DE AQUINO

23. La suma de CIENTO VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE NOVENTA Y SIETE (\$127.999,97), por concepto de pintura vinilo tipo 1, marca Pintulan ½ caneca, sustentada en factura electrónica de venta FE2049 expedida por la Ferretería La Migaja.
24. La suma de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE (\$18.487), por concepto de asiento sanitario plast grifos, sustentado en factura electrónica de venta FE1776 expedida por la Ferretería La Migaja.
25. La suma de CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$130.000), por concepto de mantenimiento de acrílico de baño, sustentada en factura No. 0443 del 19 de julio de 2021 expedida por Vidrios y Aluminios Servilum.
26. La suma de VEINTICUATRO MIL PESOS (\$24.000), (Valor unitario SEIS MIL PESOS (\$6.000), por concepto de cuatro tomas dobles correspondientes a los enchufes de la sala comedor, sustentados en factura de pago No. 147 expedida por Líneas eléctricas.
27. La suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000), por concepto de arreglo de portón parqueadero, sustentado en la factura No. 0252 expedida por Canales y Domos.
28. La suma de VENTICINCO MIL PESOS (\$25.000), por concepto de cambio de desmonte de guardas de balcón para crear copia de llaves nuevas.

Cordialmente,



DIANA ALEJANDRA VILLALBA LUNA

CC.1.121.943.660 de Villavicencio

T.P. 345.725 del C. S. de la J

141422

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: Villavicencio Meta, 5 de agosto de 2019

ARRENDADOR (ES): MARTHA LUZ LUNA FLORES.

CEDULA: 40.394.613 de Villavicencio.

ARRENDATARIO (S): ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ

CEDULA: 86.065.693 de Villavicencio.

DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 35ª No. 18B-10 Barrio Alcalá Villavicencio Meta.

PRECIO O CANON: Ochocientos mil pesos (\$800.000.00) moneda legal.

TERMINO DE DURACION DEL CONTRATO: Un (01) año.

FECHA DE INICIACION DEL CONTRATO: 5 DE AGOSTO de 2019.

EL INMUEBLE CONSTA DE LOS SERVICIOS DE: acueducto y alcantarillado, gas natural y energía.

CUYO PAGO CORRESPONDE A: El arrendador ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ

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 decima 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 estipulada. **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 Villavicencio Meta, la suma de ochocientos mil (\$800.000) pesos moneda legal, dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo 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 solo 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 del (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 del (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 otros conexos. El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) 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 del 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 (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 (30%) por ciento del valor de la renta hasta complete el costo total. **SEXTA.-OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) **Del (los) arrendador (es):** 1. El (los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día **CINCO (05) del mes de AGOSTO del año Dos mil DIESCINUEVE (2019)**, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y podrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario el 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 (03) 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 solo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. 5. Expedir comprobante escrito en que conste la fecha, cuantía y periodo 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) **Del (los) arrendatario (s):** 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y termino convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (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 y deterioros distintos de 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. 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 del (los) arrendador (es). El (los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y paz y salvo con la empresa prestadora 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 los servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratados por el (los) arrendatario (s) salvo pacto expreso entre las partes. 5. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización del (los) arrendador (es). Si las hiciere (n) serán de propiedad de este. **SEPTIMA.-TERMINACION DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de la ley, especialmente las siguientes: 1. **Por parte del arrendador (es).** 1. La no cancelación por parte del 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. 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 del (los) arrendador (es). 4. Las mejoras, cambios del inmueble sin autorización expresa del (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte





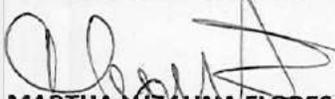
del (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o áreas arrendadas por parte
expreso del (los) arrendador (es). 4. Las mejoras, cambios del inmueble sin autorización expresa
contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento
deconexión o pérdida del servicio. 3. El subarrendo total o parcial del inmueble, la cesión del
término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasiona la
1. La no cancelación por parte del arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del
unilateral del contrato. Las de la ley, especialmente las siguientes: 1. Por parte del arrendador (es),
propiedad de este. SÉPTIMA.-TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Son causas de terminación
distintas de las localivas, sin autorización del (los) arrendador (es). Si las hiere (n) serán de
los arrendatario (s) salvo pacto expreso entre las partes. 2. No hacer mejoras al inmueble
pago de los servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratados por el
en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el
servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas
los servicios públicos domiciliarios tratándose al día y salvo con la empresa prestadora del
disposición del (los) arrendador (es). El (los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos
(s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a
sustituciones del caso. 4. Restituir el inmueble a la terminación del contrato en el estado en que se
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 y deterioros distintos de 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
derivarlos del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del
inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del
toda función en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del
de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Liberar (n) a el (los) arrendatario (s) de
Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado
autoridad competente con multas equivalentes a tres (03) mensualidades de arrendamiento. 2.
los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la
copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el
el presente contrato, mediante inventario al cual será entregado a el (los) arrendatario (s), así como
seguridad y sanidad, y podrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en
(02) del mes de AGOSTO del año Dos mil DIECINUEVE (2019), en buen estado de servicio,
los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día CINCO
total. SEXTA.-OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES: a) Del (los) arrendador (es): 1. El
periódicamente hasta el treinta (30%) por ciento del valor de la renta hasta complete el costo
costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar
valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta (30%) del valor de la misma. Si el
es acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones



del (los) arrendatario (s). **5.** La incursión reiterada del (los) arrendatario (s) en proceder 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.** El (los) arrendador (es) con el cumplimiento de lo establecido en la ley 820 artículo 23 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, pero aviso escrito dirigido al (los) arrendatario (s), con una antelación no menor de tres (03) meses. Cumplida esta obligación el (los) arrendatario (s) están en la obligación de restituir el inmueble. **7.** 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 causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s), con una antelación no menos de 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 una nueva construcción o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación. **c)** Cuando haya de entregarse al cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa. **2. Por parte del arrendatario (s)** **1.** La suspensión de la prestación los servicios públicos al inmueble por acción premeditada del (los) arrendador (es) o porque incurra (n) que estuvieren a cargo. **2.** La incursión reiterada del (los) arrendador (es) en proceder 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 del (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a él (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 al (los) arrendador (es), con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida de la fecha de vencimiento 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 hiciera (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 perjuicios de acudir a la acción jurídica correspondiente. **5.** El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento de término inicial o de sus prórrogas siempre y cuando de previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) con una antelación no menor de tres (3) meses a la fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará obligado 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 inicial 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 el lugar y forma acordada en la cláusula segunda el (los) arrendador (es) podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial y extrajudicialmente la restitución del bien. **NOVENA.-CLAUSULA PENAL:** Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos (2) salarios mínimos legales 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

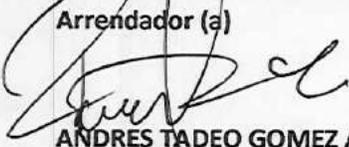
del pago del canon de arriendo el (los) arrendador (s) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los canon debidos, la pena pactada aquí, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ellos la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (los) arrendatario (s) renuncia desde ya cualquier tipo en constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. **DECIMA.- PRORROGA:** El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el termino inicial siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el (los) arrendatario (s) se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la ley 820 del 2003. **DECIMA PRIMERA.-GASTOS:** Los gastos que cause la firma del presente contrato será (n) a cargo del (los) arrendatario (s) del presente contrato. **DECIMA SEGUNDA.-RETENCION:** En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deban indemnizar a los arrendatario (s), estos no podrán ser privados 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 del (los) arrendador (es). **DECIMA TERCERA.- CODEUDORES:** El presente contrato actuara como codeudor la Señora **LUZ MARINA GOMEZ GARCIA**, Identificado con cedula de ciudadanía **No. 41.769.858** de la ciudad de Villavicencio, quien se obligara solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el termino de duración del contrato y el de sus prorrogas y por el tiempo que permanezca usufrutuando el inmueble el (los) arrendatario (s) de este contrato, es decir que si el señor **ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ** incumple con el pago mensual del canon de arrendamiento, el codeudor deberá efectuar el respectivo pago del (los) canon (es). **DECIMA CUARTA.-LINDEROS:** Por el NORTE , en longitud aproximada seis (6) metros con zona verde de la misma manzana, por el SUR; en longitud aproximada de seis (6) metros, con terrenos de la manzana "C", vía pública V-11 50 al medio, por el ORIENTE, en longitud de doce (12) metros con cincuenta centímetros (12.50) con el número treinta y ocho (38) de la misma manzana y por el OCCIDENTE; en longitud aproximada de doce (12) metros con cincuenta centímetros (12.50) con el lote número treinta y seis (36) de la misma manzana. **DECIMA QUINTA.-NOTIFICACIONES:** Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones. Notificación del arrendador al arrendatario Calle 35A No. 18b-10 barrio Alcalá Villavicencio Meta. Notificación del arrendatario al arrendador Carrera 34 No. 3-97 barrio las acacias Villavicencio Meta.

En constancia de las partes se firma el día 05 de AGOSTO de 2019, en Villavicencio Meta


MARTHA LUZ LUNA FLORES

CC.40.394.613 de Villavicencio

Arrendador (a)


ANDRES TADEO GOMEZ ACOSTA

CC. 86.065.693 de Villavicencio

Arrendatario


LUZ MARINA GOMEZ GARCIA

CC.41.769.858 de Villavicencio

Codeudor

Cli. 35b No. 20b-02 Jordán Reservado

Cel 320 881 76 54



3-27 Parte los estados Villavieja Mata

188-10 Parte Alzola Villavieja Mata. Notificación del arrendatario al arrendador Carrera 34 No. 35A No.

DECIMA QUINTA-NOTIFICACIONES: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones. Notificación del arrendador al arrendatario Calle 35A No. 35A No.

manzana. DECIMA QUINTA-NOTIFICACIONES: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones. Notificación del arrendador al arrendatario Calle 35A No. 35A No.

metros con cincuenta centímetros (12.50) con el lote número treinta y seis (36) de la misma treinta y ocho (38) de la misma manzana y por el OCCIDENTE; en longitud aproximada de doce (12) el ORIENTE, en longitud de doce (12) metros con cincuenta centímetros (12.50) con el número aproximada de seis (6) metros, con retenciones de la manzana "C", vía pública V-11 20 al medio, por aproximada seis (6) metros con zona verde de la misma manzana, por el SUR; en longitud respectivo pago del (los) canon (es). DECIMA CUARTA-LINDEROS: Por el NORTE, en longitud incumpla con el pago mensual del canon de arrendamiento, el cobrador deberá efectuar el arrendatario (s) de este contrato, es decir que si el señor ANDRÉS TADEO ACOSTA GÓMEZ contrato y el de sus protegas y por el tiempo que comienza usufructuando el inmueble el (los) quien se obligara solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del GARCIA identificado con cédula de ciudadanía No. 41.768.828 de la ciudad de Villavieja, COCUBORES. El presente contrato actúa como cobrador la Señora LUZ MARINA GÓMEZ debidamente el importe de ella por parte del (los) arrendador (es). DECIMA TERCERA.- recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado indemnizar a los arrendatario (s), estos no podrán ser privados del inmueble arrendado sin haber DECIMA SEGUNDA-RETENCION: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deban la firma del presente contrato será (n) a cargo del (los) arrendatario (s) del presente contrato, de la renta autorizados por la ley 820 del 2003. DECIMA PRIMERA-GASTOS: Los gastos que cause cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el (los) arrendatario (s) se avenga a los reajustes propuestos en iguales condiciones y por el término inicial siempre que cada una de las partes haya indemnización que trata esta cláusula. DECIMA - PRORROGA: El presente contrato se entenderá desde ya cualquier tipo de constitución en mata que la ley exija para que la sea exigible la pena e estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (los) arrendatario (s) renuncia y la indemnización de perjuicios, bastando para ellos la sola afirmación del cumplimiento y los canon debidos, la pena pactada aquí, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), el pago del canon de arrendo el (los) arrendador (s). Podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de

En constancia de las partes se firmó el día 02 de AGOSTO de 2019, en Villavieja Mata

Cel 320 881 78 24
 Cl. 35B No. 20B-02 Jordan Reservoir
 Cobrador
 CC 41.768.828 de Villavieja
 LUZ MARINA GÓMEZ GARCIA

Arrendatario
 CC 88.022.293 de Villavieja
 ANDRÉS TADEO GÓMEZ ACOSTA



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



141422

En la ciudad de Villavicencio, Departamento de Meta, República de Colombia, el seis (06) de agosto de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Villavicencio, compareció:

ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0086065693 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



3lfa29osoj7j
06/08/2019 - 15:39:39:166



LUZ MARINA GOMEZ GARCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0041769858 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



51i69cfbwsz0
06/08/2019 - 15:41:12:335



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados 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 **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** y en el que aparecen como partes **LOS ARRIBA FIRMANTES**.



YOLIMA ZORAYA ROMERO MEDRANO
Notaria primero (1) del Círculo de Villavicencio

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3lfa29osoj7j



BIENEFICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
 Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1089 de 2012



En la ciudad de Villavicencio, Departamento de Meta, República de Colombia, el seis (06) de agosto de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Primera (1) del Circuito de Villavicencio, compareció: ANDRÉS TADEO ACOSTA GÓMEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía NIP #0086052893 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



declaración - 19-08-2019

Andrés Tadeo Acosta Gómez

----- Firma autógrafa -----

LUZ MARINA GÓMEZ GARCÍA, identificada con Cédula de Ciudadanía NIP #0041769828 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



declaración - 19-08-2019

Luz Marina Gómez García

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biométrica 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 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y en el que aparecen como partes LOS ARIBA FIRMANTES.

Yolima Zoraya Romero Medrano



YOLIMA ZORAYA ROMERO MEDRANO
 Notaría primera (1) del Circuito de Villavicencio
 Consulte este documento en www.notariaseguro.com.co
 Número Único de Transacción: 37029097

**ACTA DE ENTREGA VIVIENDA URBANA (CASA)
UBICADA EN LA DIRECCION CALLE 35ª NO. 18B-10 BARRIO ALCALA
VILLAVICENCIO META COLOMBIA**

En Villavicencio Meta 05 de agosto de 2019 se reunieron:

La Señora **MARTHA LUZ LUNA FLORES** identificada con la cedula de ciudadanía número 40.394.613 de Villavicencio Meta como **ARRENDADORA** y EL Señor **ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ** identificado con la cedula de ciudadanía número 86.065.693 de Villavicencio como **ARRENDATARIO** con el fin de recibir el inmueble ubicado en la calle 35ª número 18b-10 del barrio las Alcalá Villavicencio Meta, el cual consta de:

PRIMER PISO

Garaje (1), Sala comedor (1), alcoba con closet (1), con cielo raso en madera en buen estado, cocina (1), en baldosa, con gabinete superior en madera y grifería, en buen estado y funcionando bien, baño auxiliar (1) con sanitario, lavamanos, grifería en buen estado y funcionando bien, piso de la primera planta en cerámica, patio (1) cubierto enrejado piso con baldosa en buen estado, tanque subterráneo (1) y tanque lavadero (1) en baldosa en buen estado y funcionamiento, motobomba (1) nueva instalada y funcionando bien.

SEGUNDO PISO

Un (1) balcón, con pasamanos en buen estado, Tres (3) alcobas de habitación con cielorraso en madera, con 2 closet, en buen estado, sanitario con ducha en baldosa: tasa, lavamanos, grifería y espejo en buen estado todo y funcionando bien.

NOTA.

La casa se entrega pintada, se entrega saneada y al día en servicios públicos-

EL INMUEBLE CONSTA DE LOS SIGUIENTES SERVICIOS

- (1) Acueducto y alcantarillado
- (2) Energía
- (3) Gas natural

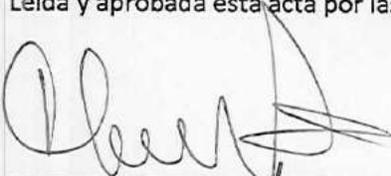
LOS ANTERIORES CON SU RESPECTIVAS ACOMETIDAS

Se hace entrega de un tanque elevado para almacenar agua, ventanas metálicas seis (6), (1) un portón, en el garaje, (3) puertas metálicas, ubicadas (1) una en el balcón, (1) una sala de entrada y (1) en la cocina, con vidriería en buen estado, puertas de habitaciones cuatro (4) y baños dos (2) en madera con sus respectivas chapas en buen estado, claraboyas (2) con sus respectivos vidrios en buen estado.

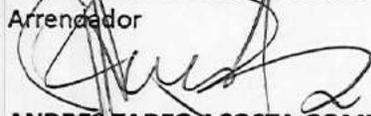
CLAUSULAS ESPECIALES

- (1) Los DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000) MONEDA LEGAL, serán devueltos al término del contrato teniendo como requisito para ello que los recibos de servicios públicos de gas natural, acueducto y alcantarillado y energía estén a paz y salvo y los elementos del inventario consignados en esta acta sean entregados en buen estado.
- (2) En este contrato Si hay COARRENDATARIO.
- (3) El arrendatario se obliga cancelar cumplidamente los recibos de servicios públicos de ENERGIA, GAS NATURAL y ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO mensualmente durante el tiempo de permanencia del contrato.
- (4) El arrendador no es responsable de la instalación de otros servicios como ejemplo TELEVISION POR CABLE, INTERNET O TELEFONIA, NI PRESTAMOS, NI BIENES INSUMOS DIFERENTES DE LOS YA INSTALADOS EN LA VIVIENDA (GAS NATURAL, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y ENERGIA), DINEROS, EMOLUMENTOS, CUOTAS, MENSUALIDADES A EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS, ENTIDADES O PERSONAS CON LAS CUALES SE HAYAN EFECTUADO CONTRATOS POR PARTE DEL ARRENDATARIO.
- (5) A la entrega de la casa el arrendatario se obliga a entregar el inmueble a paz y salvo de SERVICIOS PUBLICOS Y CANON DE ARRENDAMIENTO, en las mismas condiciones el cual fue recibido el inmueble.

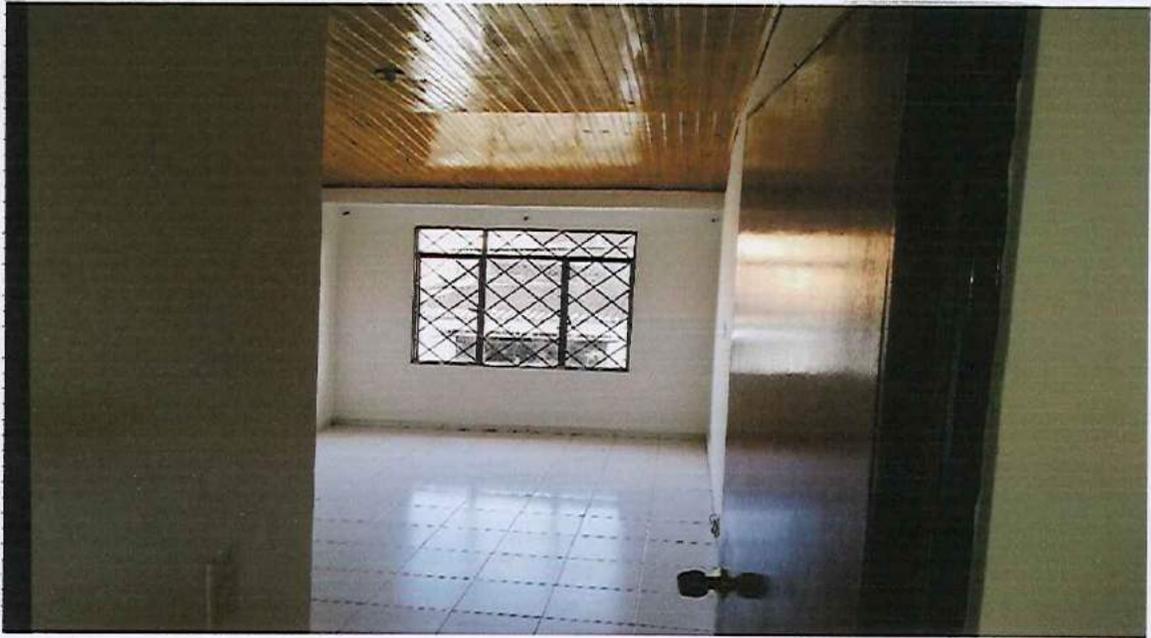
Leída y aprobada esta acta por las dos partes se firma de conformidad



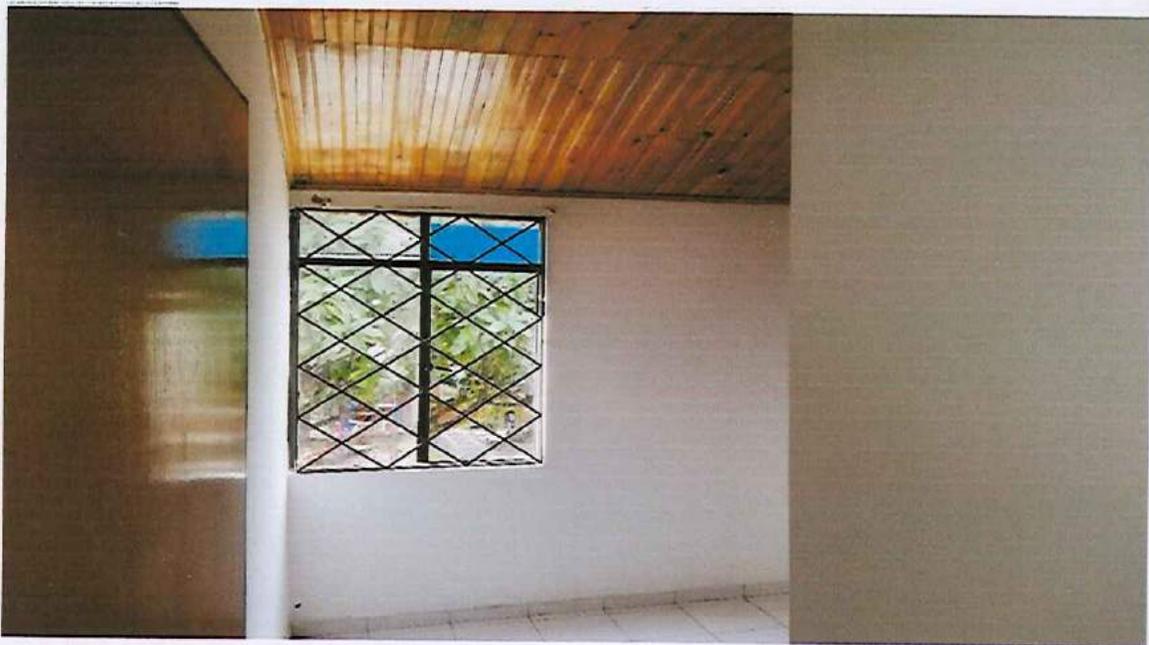
MARTHA LUZ LUNA FLORES
CC. 40.894.613 de Villavicencio
Arrendador



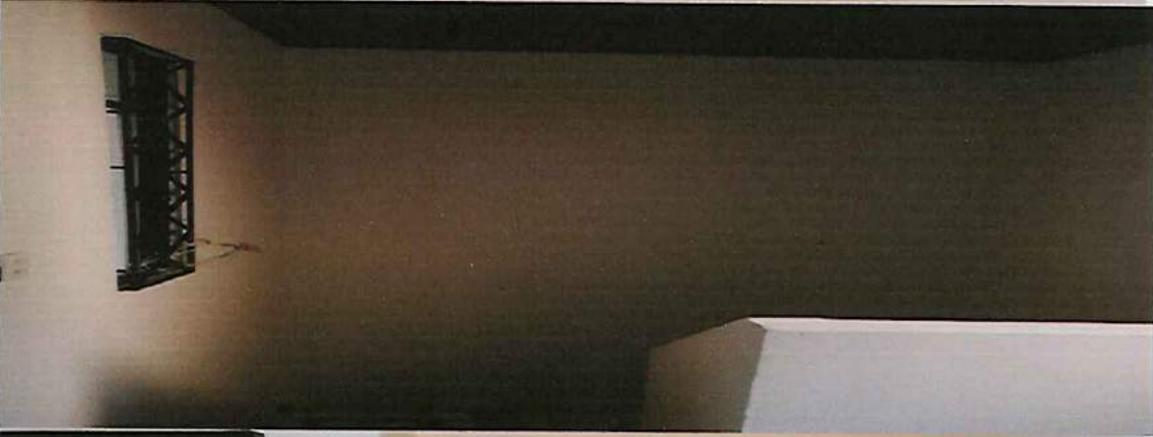
ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ
CC. 86.065.693 de Villavicencio, Meta
Arrendataria

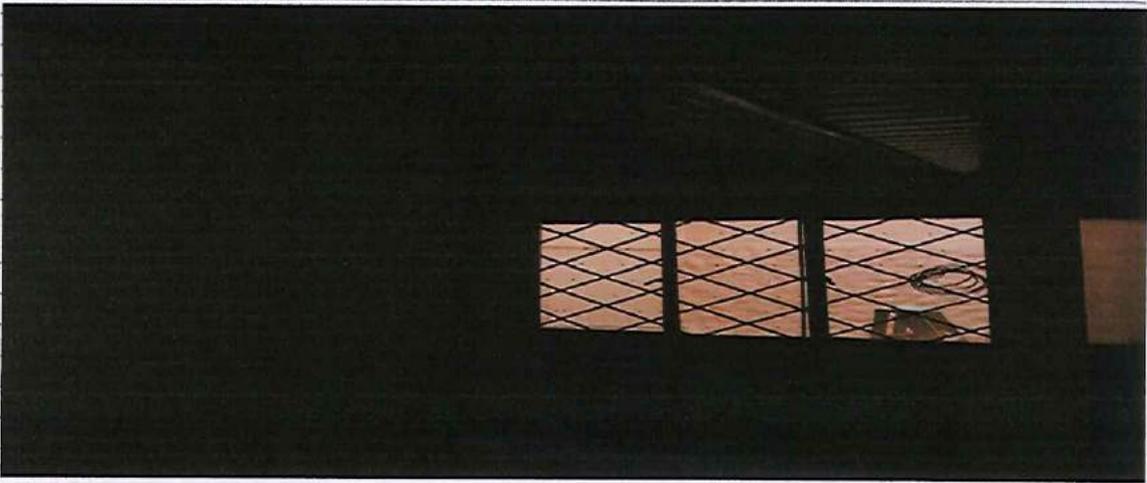


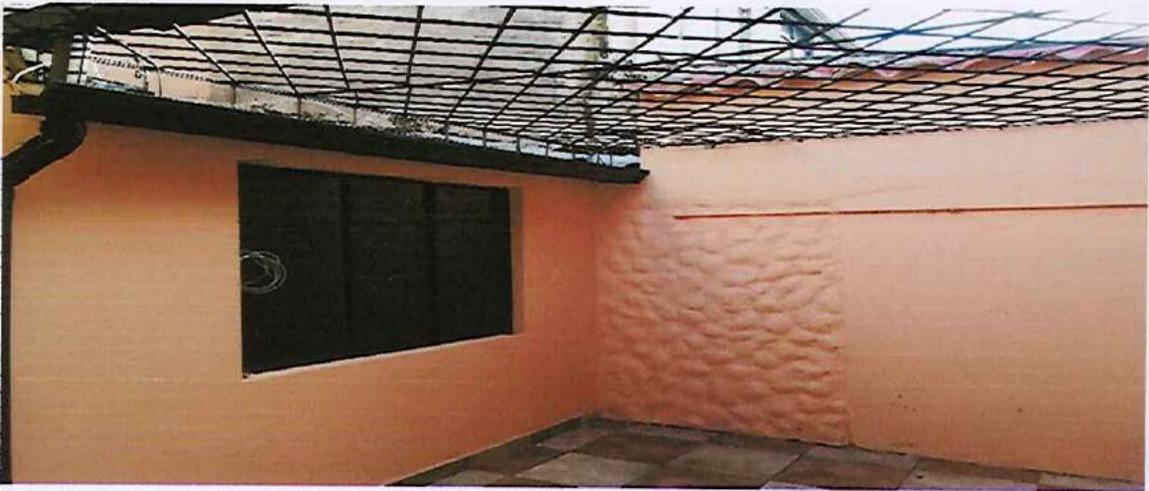




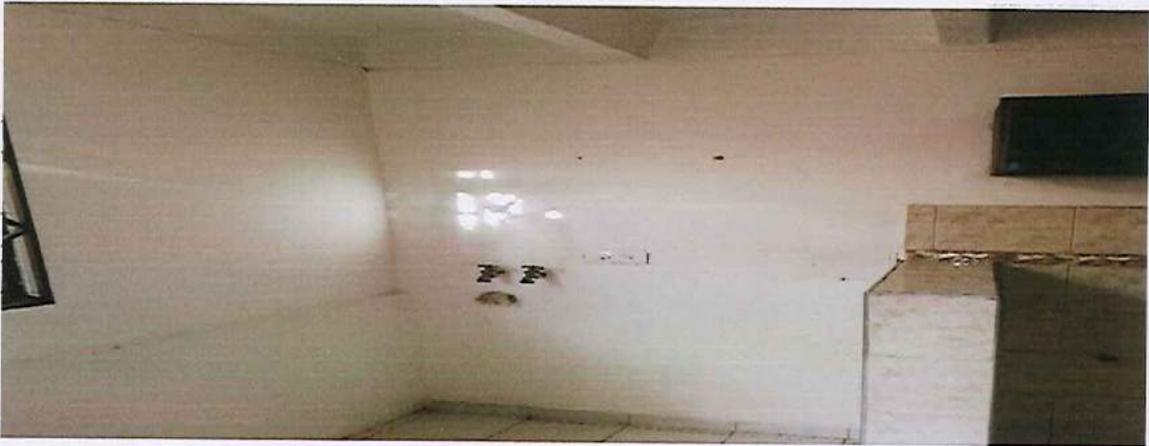
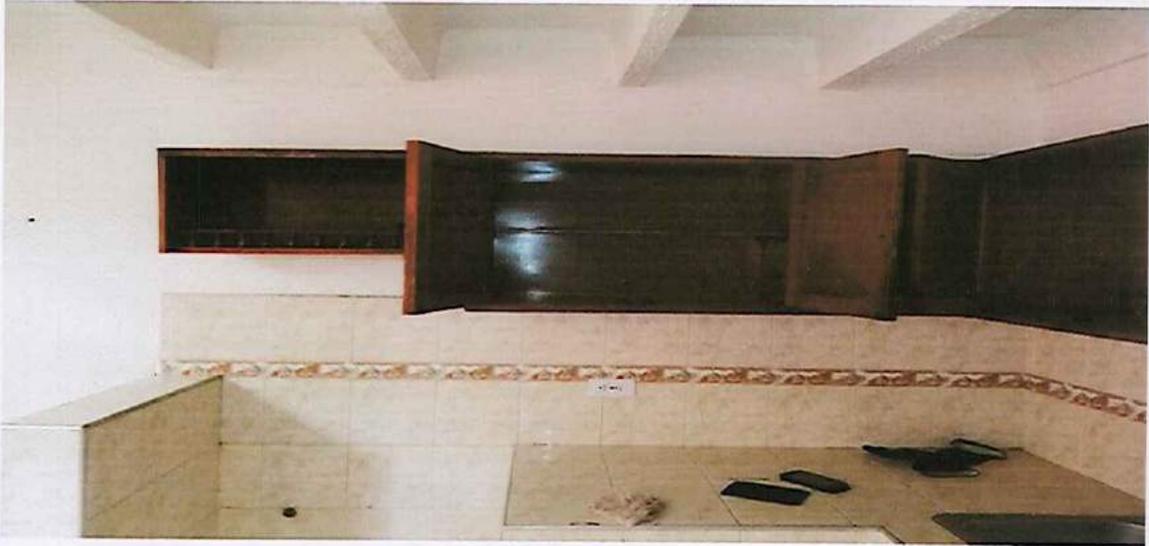
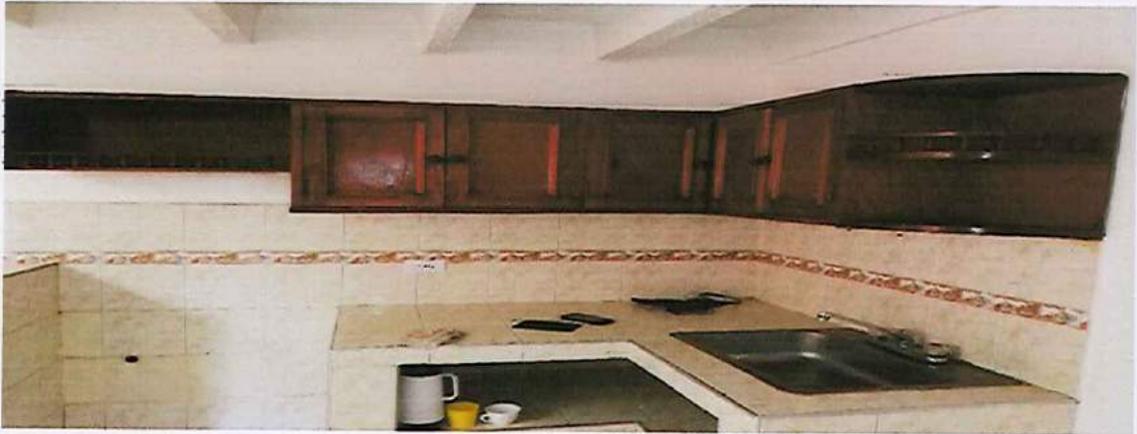












REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **86.065.693**

ACOSTA GOMEZ

APELLIDOS

ANDRES TADEO

NOMBRES


FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **26-FEB-1980**

VILLAVICENCIO
(META)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.81
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

28-OCT-1998 VILLAVICENCIO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION


REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1500400-00166301-M-0086065693-20090804

0014465156A 1

20977395

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

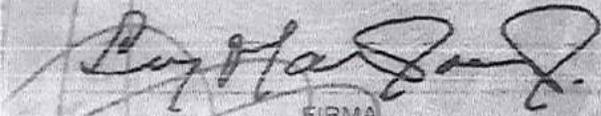
NUMERO **41.769.858**

GOMEZ GARCIA

APELLIDOS

LUZ MARINA

NOMBRES


FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **29-OCT-1954**
VILLAVICENCIO
(META)

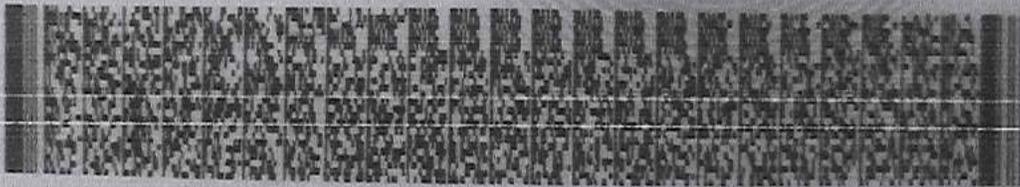
LUGAR DE NACIMIENTO

1.60 **O+** **F**
ESTATURA G.S. RH SEXO

22-DIC-1977 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Carlos Ariel Sanchez Torres*
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-5200100-00164807-F-0041769858-20090729

0014109059A 1

6760028959

Villavicencio, 31 de mayo de 2021

Señor:

ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ

Ref. AVISO DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SOLICITUD DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

MARTHA LUZ LUNA FLORES, mayor de edad, domiciliada en Villavicencio, identificada con cédula de ciudadanía **40.394.613** expedida en la ciudad de Villavicencio Meta, por medio de la presente y haciendo uso de la facultad que me confiere en el artículo 22, de la Ley 820 de 2003¹, manifiesto respetuosamente que he decidido **terminar de manera unilateral el contrato de arrendamiento** suscrito entre nosotros el cinco (5) de agosto de dos mil diecinueve (2.019), sobre el bien inmueble, vivienda urbana, ubicado en la Calle treinta y cinco A número dieciocho B – diez (C 35 A N ° 18B – 10), Manzana B (MZ B) Casa treinta y siete (37), Barrio Alcalá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 230-35872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Villavicencio y cédula catastral número 01-03-0385-0003-000, por la siguiente razón:

1. Usted señor ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ, ARRENDATARIO, conocía la cláusula **SEPTIMA (TERMINACIÓN DEL CONTRATO) y OCTAVA (MORA) del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, suscrito entre nosotros el cinco (5) de agosto de dos mil diecinueve (2.019), y por ende como ARRENDATARIO en vigencia del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ha incurrido en la causal de terminación por justa causa establecida en el numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, al presentar el IMPAGO de los cánones a mi favor, que ascienden a la suma **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.900.000,00)**, correspondientes a las mensualidades de **MAYO 2020, JUNIO 2020, JULIO 2020, AGOSTO 2020, SEPTIEMBRE 2020, DICIEMBRE 2020 y MAYO DE 2021**, en la forma y tiempo pactados en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Por lo anterior, en calidad de ARRENDADORA y PROPIETARIA, alego automáticamente la consecución de las cláusulas **SEPTIMA (TERMINACIÓN DEL CONTRATO) y OCTAVA (MORA) del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** suscrito por nosotros, el día cinco (05) de agosto de dos mil diecinueve (2.019), que señalan:

"SEPTIMA. -TERMINACION DEL CONTRATO: Son causales de terminación unilateral del contrato, las de la ley, especialmente las siguientes: 1. Por parte del arrendador (es). 1. La no cancelación por parte del arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo."

(...)

"OCTAVA.-MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en

¹ Ley 820 de 2003. ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

el lugar y forma acordada en la cláusula segunda el (los) arrendador (es) podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial y extrajudicialmente la restitución del bien."

Así las cosas, se reitera que, por no haber cumplido con el pago de la suma determinada en el numeral PRIMERO del presente AVISO DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SOLICITUD DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, en las fechas pactadas dentro del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, suscrito entre nosotros, el día cinco (05) de agosto de dos mil diecinueve (2.019), se dará por terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, **el día de hoy treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2.021).**

En consecuencia, de la terminación unilateral contractual anterior, se le brinda el plazo de siete (7) días corrientes, lo cuales se cumplirán el día siete (07) de junio de dos mil veintiuno (2.021), fecha en la cual se hará EFECTIVA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.

Por consiguiente, **el día siete (07) de junio de dos mil veintiuno (2.021), a las 07:00 pm,** me deberá hacer la EFECTIVA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.

La EFECTIVA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO del inmueble ubicado en la Calle treinta y cinco A número dieciocho B – diez (C 35 A N ° 18B – 10), Manzana B (MZ B) Casa treinta y siete (37), Barrio Alcalá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 230-35872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Villavicencio y cédula catastral número 01-03-0385-0003-000, debe hacerse **totalmente libre de sus pertenencias y en el estado en que fue entregado conforme a acta de entrega suscrita por usted el cinco (05) de agosto de dos mil diecinueve (2.019).**

La EFECTIVA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO, la deberá hacer entregándome **el día siete (07) de junio de dos mil veintiuno (2.021), a las 07:00pm** todas las llaves de la cerrajería de mi inmueble que estén en su poder.

Así las cosas, por medio del presente escrito también se le Reitera la constitución en mora de los cánones adeudados dentro el periodo del **5 de mayo de 2020** hasta el **25 de mayo de 2021, los cuales** corresponden a las siguientes sumas:

MAYO, 2020: la suma de **CIEN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.000,00).**

JUNIO, 2020: la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$800.000,00).**

JULIO, 2020: la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$800.000,00).**

AGOSTO, 2020: la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$800.000,00).**

SEPTIEMBRE, 2020: la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$800.000,00).**

DICIEMBRE, 2020: la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$800.000,00).**

MAYO, 2021: la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$800.000,00).**

**PARA UN TOTAL de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS
MONEDA CORRIENTE (\$4.900.000,00).**

Por último, se le requiere para que en el término de quince (15) días corrientes a partir de hoy treinta (31) de mayo de dos mil veintiuno (2.021), realice las mejoras locativas necesarias sobre el inmueble, surgidas como consecuencia de un daño y desgaste anormal efectuado por usted y demás residentes en mi inmueble, esto es:

- Cambio de ventana del cuarto con balcón.
- Cambio de ventanales quebrados de la sala.
- Pintura total de la casa (téngase en cuenta que debe pintar toda la casa y en específico los tres cuartos del segundo piso, con su debido resane y remoción de pegatinas evidenciadas en las paredes).
- Cambio de baldosa de patio por quiebre injustificado.

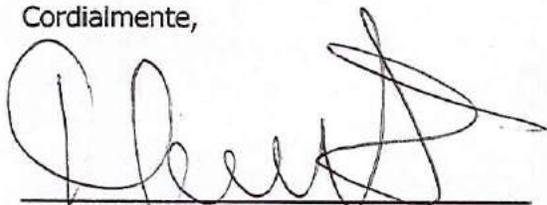
Para realizar las mejoras locativas necesarias de mi inmueble se le insta al envío de un profesional que realice cada una de las mismas, de no serle esto posible se le insta a realizar el pago de los gastos en que se incurra por estos arreglos.

Lo anterior, no prorroga el termino de los **siete (7) días corrientes, que se cumplirán el día siete (07) de junio de dos mil veintiuno (2.021), día en el cual se deberá efectuar la RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO**, sin perjuicio de lo anteriormente indicado sobre el profesional que se envíe en caso de elegir dicha opción para realizar las mejoras necesarias por daño y deterioro anormal.

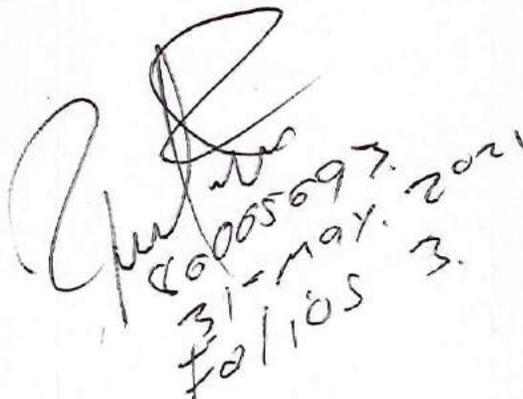
Finalmente, se le requiere a que el día **siete (07) de junio de dos mil veintiuno (2.021), día en el cual se deberá efectuar la RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO**, entregué el inmueble con los correspondientes PAGOS de los servicios públicos domiciliarios esenciales (ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO-AGUA, EMSA - ENERGÍA ELECTRICA, BIOAGRICOLA- RECOLECCIÓN DE BASURAS Y LLANOGAS-GAS NATURAL).

En caso de que no hayan llegado las facturas correspondientes del mes(es) pendiente(es) de pago(s) de los recibos de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO-AGUA, EMSA -ENERGÍA ELECTRICA, BIOAGRICOLA- RECOLECCIÓN DE BASURAS y LLANOGAS-GAS NATURAL, se le solicita dejar deposito por el valor en pesos equivalente al pago de todos y cada y uno de estos.

Cordialmente,



**MARTHA LUZ LUNA FLORES
CC.40.394.613 DE VILLAVICENCIO
PROPIETARIA DEL INMUEBLE**



31-May-2021
Folios 3.

ACTA DE ENTREGA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

En Villavicencio-Meta, ocho (08) de julio de dos mil veintiuno (2.021), a las 10:00 am, en el inmueble ubicado en la Calle treinta y cinco A número dieciocho B – diez (C 35 A N ° 18B – 10), Manzana B (MZ B) Casa treinta y siete (37), Barrio Aicalá; reunidos la señora MARTHA LUZ LUNA FLORES, mayor de edad, domiciliada en Villavicencio, identificada con cédula de ciudadanía 40.394.613 expedida en la ciudad de Villavicencio Meta, quien es PROPIETARIA del bien inmueble ubicado en la Calle treinta y cinco A número dieciocho B – diez (C 35 A N ° 18B – 10), Manzana B (MZ B) Casa treinta y siete (37), Barrio Aicalá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 230-35872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Villavicencio y cédula catastral número 01-03-0385-0003-000, y el señor ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ, mayor de edad, domiciliado en Villavicencio, identificado con la cédula de ciudadanía número 86.065.693 de la ciudad de Villavicencio Meta, antes ARRENDATARIO, de forma libre, espontánea y de común acuerdo declarando que con ocasión al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito el cinco (05) de agosto de dos mil diecinueve (2.019) entre ellos y a la declaratoria de terminación unilateral realizada por la señora propietaria el treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2.021), levantan acta de restitución del bien inmueble antes descrito por parte del señor ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ, a la señora MARTHA LUZ LUNA FLORES, de la siguiente forma:

PRIMERO: Se deja constancia de que se toma como punto de partida de la revisión del estado del bien, las evidencias consignadas en el acta de entrega del bien inmueble al arrendatario que se levantó el 5 de agosto de 2019, donde se constata que el inmueble le fue entregado al señor Andrés Tadeo Acosta Gómez como consecuencia de la celebración del contrato arrendamiento con la arrendadora, en óptimas condiciones, recién pintado, buen estado, estéticamente integro, sin daño alguno en las instalaciones, habitaciones y/o espacios de la casa y sin ninguna clase de averías que pudieran afectar su pleno goce como arrendatario.

De esto modo, se puede percibir que el día de hoy, la casa se encuentra parcialmente recién pintada y resanada, no obstante, existen daños como consecuencia de un deterioro anormal que se determinan a continuación de la siguiente manera:

1. Casa sin servicios domésticos (gas, electricidad, agua fría y caliente)
Energía cortada por falta de pago.
 - Puerta por donde dañado, deteriorada
 - Las conexiones de la lavadora no se pudieron revisar falta agua
2. Motorbomba no se ensayó por falta de energía.
 - Cielo rasó mangorizado pintura blanca
 - Me cambiaron los techos sin autorización
3. Conexión de gas y los techos y la manguera
no están.
 - No me entregó recibos pagos al día de servicios públicos
 - 4 baldosas, 1 del tanque del baño dañados, patio
4. sin pintar
Vizcocho de baño y taza de baño deteriorados
por falta de aseo.
5. baño de arriba falta un vidrio del cielo rasó, y
la cerradura de baño desmontada por falta de
ayuste.
6. vidrios de la ventana sala rotos
vidrios habitación de arriba también rotos (ventana)
botella de bombillo desconectada, selta
baldosa de garaje despegada.
7. Se deja constancia que las instalaciones de la casa que no fueron pintadas, ni resanadas son:

SEGUNDO: Algunos de los daños anteriormente descritos fueron evidenciados en inspección ocular que con autorización del señor Arrendatario se hizo de la casa el día veinticinco (25) de mayo de dos mil veintiuno (2.021), realizada por la señora Martha Luz Luna Flores, en compañía de su hija y abogada, Diana Alejandra Villalba Luna, de la cual quedó registro fotográfico, y por lo cual, la señora Martha Luz, en calidad de arrendadora, le solicitó al señor Andrés Tadeo, como arrendatario, en el escrito de terminación unilateral de fecha treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2.021) las reparaciones locativas necesarias producto del deterioro anormal. Los demás daños descritos fueron recientemente

evidenciados, por ende, se toma registro fotográfico y audiovisual de ellos el día de hoy ocho (08) de julio de dos mil veintiuno (2.021), a efectos de que conste como evidencia judicial en las acciones legales a que dieren lugar.

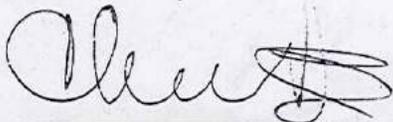
TERCERO: Así las cosas, dejando de presente lo anterior, se deja constancia que el señor Andrés, deberá asumir el costo de estas mejoras locativas necesarias antes descritas en la que la señora Martha, propietaria, tendrá que incurrir para reparar y volver a disponer, gozar y usufructuar de forma plena de su bien, por lo que el costo de las mismas se sustentará en facturas que se firmarán y expedirán por el maestro de obra, la ferretería, la vidriería y demás proveedores y/o trabajadores necesarios que provean los materiales para su realización y la mano de obra para la labor. Por lo anterior, una vez se cuente con las mismas, se le remitirán por cualquier medio de comunicación idóneo al señor Andrés, con el fin de que realice el correspondiente pago de las mismas, el cual, de no ser realizado podrá ser ejecutado mediante las acciones legales a que dieren lugar.

CUARTO: Se deja constancia que en el escrito de terminación unilateral de fecha treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2.021), realizado por la señora Martha Luz, en calidad de arrendadora y debidamente recibido con firma por parte del señor Andrés Tadeo, como consta, se determinó como fecha de restitución efectiva y material del bien inmueble ubicado en la Calle treinta y cinco A número dieciocho B – diez (C 35 A N ° 18B – 10), Manzana B (MZ B) Casa treinta y siete (37), Barrio Alcalá, el día siete (07) de junio del año dos mil veintiuno (2.021), no obstante, no fue sino hasta el día de hoy, ocho (08) de julio de dos mil veintiuno (2.021), que se realizó la misma, por lo que se solicita al señor Andrés saldar además de los cánones adeudados, el pago del canon de arrendamiento causado por el mes de junio de 2021, esto es la suma de ochocientos mil pesos moneda corriente (\$800.000), monto que de forma libre y espontánea acepta asumir ante la actitud poco diligente que ha tenido y el desequilibrio contractual al que ha sometido a la señora propietaria del predio.

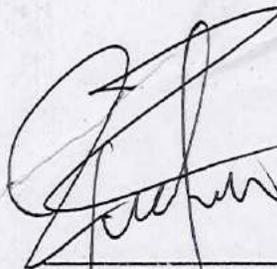
QUINTO: En suma de lo anterior, se deja constancia de que pese a lo estipulado en el acta de entrega del inmueble al antes arrendatario, señor Andrés Tadeo, de fecha del cinco (5) de agosto de dos mil diecinueve (2.019), el depósito por la suma de doscientos cincuenta mil pesos moneda corriente (\$250.000) por concepto de depósito para pago de los servicios públicos domiciliarios que se pudieran llegar a causar con posterioridad a la terminación del contrato, nunca fueron pagados por el señor Andrés Tadeo, motivo por el cual, en el momento que fueren llegando cada una de las facturas correspondientes del mes(es) pendiente(es) de pago(s) de los recibos de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO-AGUA, EMSA -ENERGÍA ELÉCTRICA, BIOAGRÍCOLA- RECOLECCIÓN DE BASURAS y LLANOGAS-GAS NATURAL, la señora Martha Luz, propietaria del inmueble, le hará llegar una copia de cada una de ellas por cualquier medio de comunicación idóneo al señor Andrés Tadeo, antes arrendatario, y le solicitará el pago de las mismas, el cual, de no ser realizado podrá ser ejecutado mediante las acciones legales a que dieren lugar.

Dejando constancia de lo anterior, se realiza la entrega efectiva y material del inmueble, siendo las _____ del ocho (08) de julio de dos mil veintiuno (2.021).

Firman las partes asistentes,



MARTHA LUZ LUNA FLORES
CC.40.394.613 DE VILLAVICENCIO
PROPIETARIA DEL INMUEBLE



ANDRES TADEO ACOSTA GOMEZ
CC. 86.065.693 DE VILLAVICENCIO
ANTES ARRENDATARIO