



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLES DE
NEIVA HUILA**

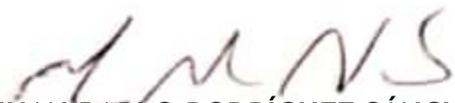
**Correo electrónico: cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321**

Neiva, dos (02) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Demandante : DORIAN JAVIER GUZMÁN RODRÍGUEZ
Demandado : JULLY PAOLA RAMOS RAMÍREZ Y MAURICIO
VALENZUELA
Radicación : 2021-209

De las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada, córrase traslado al ejecutante por el término de diez (10) días, de conformidad con lo establecido en el artículo 443 # 1º del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE,


JUAN PABLO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
JUEZ

Señores

**JUZGADO TERCERO (3º) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA**

E. S. D.

REFERENCIA:	Proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía
DEMANDANTE:	Dorian Javier Guzmán Rodríguez
DEMANDADO:	Jully Paola Ramos Ramírez y Mauricio Valenzuela
RADICADO:	<u>410014189003 2021-002-0900</u>
ASUNTO:	<u>Contestación Demanda</u>

JULLY PAOLA RAMOS RAMÍREZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.308.020 de Neiva, y **MAURICIO VALENZUELA BUITRAGO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía No. 7.711.620 de Neiva, ambos en calidad de demandados, por medio del presente escrito nos permitimos presentar escrito de **CONTESTACIÓN DE DEMANDA** dentro de los términos legales para el efecto, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 96 y en especial del 442 y 443 del Código General del Proceso. Así, este Despacho mediante comunicación de 11 de octubre de 2021, dio lugar a la configuración y aplicación de la figura de conducta concluyente junto con el respectivo traslado de la demanda, los anexos y complementarios, correspondientes al proceso de la referencia, adelantado en nuestra contra por parte de **DORIAN JAVIER GUZMÁN RODRÍGUEZ**, en calidad de demandante.

Lo anterior, en sustento de los siguientes:

I. HECHOS:

A) PROCESALES:

1. De manera preliminar y exhortando al Despacho mediante memorial presentado el once 11 de octubre del año en curso, se enfatizó en la identificación de un proceso ordinario de tipo ejecutivo, adelantado en nuestra contra por parte del señor **DORIAN JAVIER GUZMÁN RODRÍGUEZ**. Así, de la revisión efectuada, se verificó que, el día 03 de marzo de 2021 fue radicada la actuación contentiva de la demanda ejecutiva. No obstante, sobre la misma actuación, el Juzgado que conoce del proceso se pronuncia a través de un Auto inadmisorio de la demanda.
2. Esta circunstancia, evidenció ante el Despacho que la parte demandante no trasladó según corresponde con la reglamentación que introdujo el Decreto 806 de 2020, la demanda ejecutiva por la cual hizo valer una aparente obligación insatisfecha junto con los

documentos que integraban la misma para ser conocida por el juez de instancia. La carga que le asista al demandante ante la procura de la habilitación de la administración de justicia de manera virtual, está basada en la flexibilidad de las comunicaciones entre las partes y el director del proceso y el debido conocimiento e información con respecto a las partes vinculadas.

3. El 03 de mayo del año en curso se emite Auto que Libra Mandamiento Ejecutivo de Pago a favor del señor **DORIAN JAVIER GUZMÁN RODRÍGUEZ**, no obstante con ocasión del memorial en mención, el Despacho concluyó que había lugar a la declaratoria de conducta concluyente a partir del 11 de octubre de 2021, situación que otorga la posibilidad del pronunciamiento de excepciones de mérito y en consideración al tipo de proceso ejecutivo, del pronunciamiento de excepciones contra la acción cambiaria según lo dispuesto por el Artículo 784 del Código de Comercio.

B) DEL NEGOCIO SUBYACENTE Y LA RELACIÓN CON EL DEMANDANTE:

4. El 30 de septiembre de 2019 se celebra un contrato escrito de arrendamiento del apartamento 1004 piso 10 torre 3 con el señor **DORIAN JAVIER GUZMÁN RODRÍGUEZ**. El apartamento se encuentra ubicado en la calle 21 sur No 21 -58 Conjunto Residencial Reserva de los Tulipanes. Cabe señalar que el contrato de arrendamiento escrito, por orden del demandante pretendió que el pago de los cánones mensuales se cancelaran a través de la firma de letras de cambio; de tal forma que, el mismo 30 de septiembre de 2019, se firmaron once (11) letras de cambio, cada una por valor de **UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.050.000)** por concepto de canon y una suma adicional de **QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000)** por depósito, las cuales corresponderían de manera consecutiva a los meses de: noviembre y diciembre de 2019 junto con enero hasta septiembre de 2020, los días treinta de cada mes, respectivamente.
5. El demandante en calidad de arrendador, de manera mensual y consecutiva, al advertir el vencimiento del mes, esto es, del correspondiente vencimiento del canon, procedía a entregar la siguiente letra de cambio por concepto de siguiente canon. Por lo anterior, una vez cancelado el valor por el mes de noviembre, por mi parte “destruía” la letra de cambio y por parte de él, recibía una posterior que contenía la obligación del canon del mes siguiente.
6. Durante la entrega y firma de las letras de cambio, el señor **DORIAN JAVIER GUZMÁN RODRÍGUEZ** diligencia de manera errónea los títulos valores, situación que no pasó inadvertida, toda vez que para las letras correspondientes a los meses de (**“Enero a Septiembre de 2020”**), resultaron atender a una fecha anterior, esto es, con la mención que creación del año **DOS MIL DIECINUEVE (2019)**. Este hecho es conocido por el demandante y arrendador y tras el impase y mi manifestación del error, él mismo de forma aparente toma la salvedad y corrige, dejando la fecha y año que si corresponde con los meses mencionados. Sin embargo, vale hacer hincapié sobre este hecho, porque en el entendido

por la parte demandante que se trataba de un yerro subsanado y advertido, no había lugar a que el mismo demandante en siguiente tomará para sí, las letras de cambio diligenciadas erróneamente y las usará de manera arbitraria y luego intentará entregarme esas letras erronas como soporte del pago canon de arrendamiento.

7. Sobre el hecho anterior, se aúna que cuento en mi poder con recibos de caja por los meses de: octubre, noviembre y diciembre de 2019 y otro por el canon correspondiente al mes de enero de 2020. Por ende, para el pago del canon del mes de febrero, el demandante y arrendador no se presentó al cobro y tampoco atendió llamadas o dejó indicación alguna para efectuar el pago.
8. El contrato firmado por ambas partes se da finalizado unilateralmente a partir del día 05 marzo del 2020, esta finalidad se da por parte de incumplimiento del señor **DORIAN JAVIER GUZMAN RODRIGUEZ** del pago de administraciones en el Conjunto Residencial los Tulipanes que era su responsabilidad y nos imposibilitó desde el comienzo del mismo del goce completo acordado en debida forma, como eran las zonas comunes (piscina, gimnasio, salones sociales y zona bbq.
9. Se le envía solicitud de entrega de letras de cambio restantes según memorial 19 de marzo 2019.

II. CONSIDERACIONES Y EXCEPCIONES:

Corresponde sobre este asunto al Despacho, considerar cuatro (4) aspectos fundamentales, de manera tal que se advierta y resuelva sobre esta contestación: **(i)** la improcedencia de un mandamiento de pago por obligaciones que no cumplen con el requisito de claridad, toda vez que afectan normas de carácter imperativo, **(ii)** la desnaturalización del elemento esencial del contrato de arrendamiento de apartamento **“CANON”**, a través de títulos valores como medio de pago y **(iii)** la abstracción sobre el negocio subyacente solo se aplica, cuando existe libre negociabilidad del título valor – circulación, **(iv)** la naturaleza de la obligación supedita que la calidad de la parte del negocio real, es decir, de arrendador sobre arrendatario, cumpla con la normativa exigida por el Código de Comercio sobre este contrato, se ciñe estrictamente a lo allí estipulado, por tanto, la vía no es un proceso ejecutivo.

En ese orden, y de manera previa a la configuración de las excepciones de la acción cambiaria, se desarrollan los puntos así para las excepciones de fondo:

(i) **DE LA IMPROCEDENCIA DEL MANDAMIENTO DE PAGO POR OBLIGACIONES QUE AFECTAN NORMAS DE ORDEN PÚBLICO:**

En concordancia y de la lectura de los elementos exigidos para configurar la existencia de mérito ejecutivo, se tiene que las obligaciones contenidas en los títulos valores, en principio obedecen a aquellas que gozan de la siguiente verificación: son claras, expresas y actualmente exigibles. No obstante, de igual lectura se tiene que sobre las letras de cambio, es exigible una legitimación para su ejercicio y de manera concurrente, del cumplimiento de unos requisitos genéricos y de requisitos especiales de acuerdo con el Artículo 671, 676 y siguientes del Código de Comercio. Así las cosas, se tiene que el demandante presenta al cobro cuatro (4) letras de cambio: **No. 1** del 05 de febrero con vencimiento de 28 de febrero de 2020, **No. 2** de 05 de marzo con vencimiento el 31 de marzo de 2020, **No. 3** del 05 de abril con vencimiento de 30 de abril de 2020 y **No. 4** de 05 de mayo con vencimiento de 31 de mayo de 2020.

Cada una de ellas, en apariencia vencidas al cobro tras su presentación y que responden a una obligación económica sin distinción alguna. Ahora bien, bajo este contexto, el primer aspecto que se evidencia sobre los títulos valores por virtud de los cuales se libró mandamiento de pago el tres (3) mayo 2021 es que aquellos, de la lectura de su diligenciamiento, no expresan una fecha de ACEPTACIÓN. Vista cada letra de cambio, el espacio dedicado para las firmas de los aceptantes, no cuentan con una fecha cierta de su consentimiento. Cabe precisar que son tres fechas las que deben evidenciarse de manera simple y sencilla sobre el contenido del título, se tiene entonces 1. Fecha de creación, 2. Una fecha que responde al vencimiento de la obligación inserta y finalmente 3. Una fecha que conduce a la verificación de cuando se dio la aceptación por la parte aceptante.

Aun cuando el Despacho considere que es un elemento que puede excusarse para el demandante, lo cierto es que resulta determinante por cuanto como se procederá a señalar, si bien estamos ante obligaciones comerciales, corresponden a la complejidad propia del arrendamiento comercial y por tanto, en razón de la misma naturaleza de este contrato privado y reglado por el Código de Comercio, en su Artículo 524 señala expresamente el carácter imperativo de estas normas, lo que conduce a que la estipulación de las partes que contravenga directamente su contenido y en este caso que pretende la sustitución de prerrogativas como la **“terminación por incumplimiento y en consecuencia la operatividad del desahucio”**, resulten no solo ineficaces del contrato en sentido estricto y que se encuentre en físico, sino que, conduce a decretar la ilicitud de medios de pago que persigan alterar y distorsionar normas de orden público. Tal es el caso, que el demandante omitió al Juzgado de instancia, la relación de los hechos sobre las obligaciones subyacentes, necesarias para el decreto de medidas cautelares y del propio mandamiento de pago cuando verificado el título valor, no se encuentra que el mismo ha sido objeto de negociabilidad en el tráfico comercial. Por ende, era obligación de la parte, manifestar y dejar presente al Despacho, que la aparente independencia de los letras de cambio, solo se produce ante terceros, para los cuales, les es indiferente e inoponible cualquier relación anterior o que provenga del tenedor del título.

Siendo así, ninguna de las letras de cambio hizo parte de la libre negociabilidad y circulación en el tráfico jurídico y comercial, al no cumplirse este objetivo con los títulos valores y por el contrario solo fungió como garantía, es claro que estamos ante un uso que provoca la desnaturalización de este instrumento por parte de un arrendador que desconoce normas de carácter imperativo en armonía con lo señalado por el Artículo 13 del Código General del Proceso. Ahora, la garantía no es lo mismo que pago, por lo tanto, es claro que el demandante está induciendo en error al despacho, sobre la base de unas letras de cambios con un contenido ilícito y que pretende la sustitución del elemento esencial de canon de arrendamiento como forma de pago por un título valor como medio de cancelación de este concepto.

(ii) **DE LA DESNATURALIZACION DEL ELEMENTO ESENCIAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL (“CANON”); LA LETRA DE CAMBIO NO ES UN MEDIO DE PAGO Y NO SUSTITUYE EL CANON:**

Siguiendo el corte mencionado, uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento del apartamento es el conocido canon. Representado en el valor al que se obliga la parte arrendataria de manera mensual a cancelar directamente al arrendador. Resulta importante destacar que su marcada diferencia sobre otras formas en que se aplica el pago a obligaciones es que el mismo responde a una prestación periódica que solo pueden terminarse con el desahucio estipulado en el Artículo 520 del Código de Comercio.

Entonces, se tiene que el canon es particular y exclusivo de contratos de arrendamiento firmado por ambas partes el día 30 de septiembre 2019, que se ha configurado de manera escrita por la autonomía, aquiescencia y buena fe las partes, supone igualmente que el pago se realiza de manera mensual, sin que implique la creación de títulos valores. Toda vez que, tal parece que el arrendador confunde la naturaleza de los títulos y de los contratos y supone erróneamente que los títulos valores subsumen obligaciones de pago o que se traducen en **“MEDIOS DE PAGO”** cuando abiertamente la jurisprudencia y el mismo Código de Comercio resalta la característica de negociabilidad de las letras de cambio y que el uso que puede otorgarse a las mismas en diversos negocios jurídicos, sí es independiente pero en calidad de garantías.

El uso indiscriminado de letras de cambio en contratos de arrendamiento comercial, carece de propósito más allá de la mencionada desnaturalización, así, lo que conduce el uso inapropiado de las mismas bajo el aparente convencimiento de quien ostenta la calidad o doble calidad de girador y tenedor que el resultado de su uso es proporcional a la parte contraria, esto es, el arrendatario, quién asume obligaciones propias del pago de cánones a través de una garantía. Lo anterior no solo perjudica el negocio principal, sino que como sucede en el caso en concreto, perjudica la independencia toda vez que su efecto solo se produce frente a terceros de buena fe.

(iii) **DE LA ABSTRACCION SOBRE EL NEGOCIO SUBYACENTE SOLO SE APLICA, CUANDO EXISTE LIBRE NEGOCIABILIDAD DEL TÍTULO VALOR:**

El negocio subyacente es aquel que surgió de manera previa y que condujo irremediamente a la creación de títulos valores. De antemano, la mención del negocio se exige cuando la relación de tenedor y girador y aceptantes de letras de cambios, no resulta alterada o modificada por la intervención de la libre negociabilidad del título frente a terceros. Esta vinculación entre un contrato o un negocio y la letra de cambio, resulta fundamental toda vez que visto el instrumento, no se percibe otro endoso diferente al de procuración, sobre el cual no se produce el efecto de propiedad, control, y disposición del mismo, siendo esencial que, ante cualquier argumentación de la parte contraria, se revise lo dispuesto por el Artículo 658 del Código de Comercio.

En ese orden de ideas, la exclusión de la relación de los hechos por los cuales tuvo lugar la creación del título valor, solo obedece a la imposibilidad frente a terceros. Siendo así, la abstracción predicada resulta inaplicable frente al negocio existente, esto es, el contrato de arrendamiento del apartamento entre el señor **DORIAN JAVIER GUZMÁN RODRÍGUEZ** y nosotros, los demandados. Por lo anterior, será necesario acudir a la solicitud de decreto de interrogatorio de parte a demandante, con el fin de establecer la relación causal y que dio origen a las letras de cambios, situación que no difiere de la relacionada en los hechos de esta contestación y que fundamentan que la existencia de los títulos valores se produjo contrario a derecho, lo que es indicativo de una violación de normas de orden público, decantadas en la expresa mención del Artículo 524 del Código de Comercio sobre las normas de los contratos comerciales de arrendamiento. Si la Ley señala que no hay estipulación de las partes y que las mismas se tendrán por no escritas, no resulta otra la situación que atender que sobre este proceso ejecutivo se surte de manera indebida el cobro judicial de letras de cambio.

(iv) **DEL NEGOCIO REAL SOBRE EL PROCESO EJECUTIVO:**

Dado que la causa de la creación de los títulos es ilícita, el negocio real es un contrato que carece del cumplimiento de las normas contenidas en los Artículos 518, 519, 520, 522 y 524 del Código de Comercio. Si el carácter abstracto de los títulos valores solo tiene vigencia cuando el título entra en circulación y la cuestión debatida se suscita entre dos personas que no se ven alcanzadas por la relación subyacente, puede predicarse la independencia del mismo y su exigibilidad sin lugar a la mención del negocio causal. Es decir, entre partes inmediatas el principio de "abstracción cambiaria", **SÍ** resulta necesario determinar las causas por las cuales se ejecuta el título, siempre y cuando no resulten claras y sobre las mismas descansen ELEMENTOS DE ILICITUD.

V) DE LAS EXCEPCIONES DE ACCIÓN CAMBIARIA, ARTÍCULO 784 DEL CÓDIGO DE COMERCIO:

Sobre este punto el Código de Comercio señala que, sobre la acción cambiaria, esta es, la que se produce sobre títulos valores, las excepciones procedentes son:

- (i) Numeral 4: “Las fundadas en la omisión de los requisitos que el título deba contener y que la Ley no supla expresamente”.

Toda vez que como se mencionó párrafos arriba (*“De las consideraciones y excepciones parte (i)”*) la lectura de los requisitos de diligenciamiento especial de la letra de cambio, señalan que debe observarse la fecha de aceptación por parte de los aceptantes. Se encuentra la rúbrica y cédula pero no es indicativo que cuando se presentaron para su consentimiento. No es menos cierto que el uso y creación de letras de cambio “al blanco” es una práctica común, sin embargo no debe perderse de vista que el Código es claro en el lleno de requisitos para su validez.

- (ii) Numeral 6: “Las relativas a la no negociabilidad del título”

Se funda esta excepción en la mención al considerar que la libre circulación de la letra de cambio no tuvo efecto, toda vez que la propiedad y el cobro no se desprendió de las partes originarias y creadoras del instrumento. Por tanto, no se cumple con la carga o propósito de creación y se presenta sobre la misma una desnaturalización a través de sustitución del elemento canon de arrendamiento por un título como medio de pago y no de garantía.

- (iii) Numeral 11: “Las que deriven de la falta de entrega del título o de la entrega sin intención de hacerlo negociable, contra quién no sea tenedor de buena fe”

Siguiendo lo anterior, es evidente que no existió sobre la creación del título – letra de cambio la intención de prever su negociabilidad y libre circulación, si no de someter a la parte arrendataria a una relación en que suponía desnaturalizar las condiciones contractuales contenidas en el contrato de arrendamiento del apartamento que tuvieron lugar con la relación comercial surgida a través del arrendamiento del apartamento 1002 torre 3 piso 10 del conjunto residencial RESERVA DE LOS TULIPANES en la dirección Calle 21 sur No 21-58

- (iv) Numeral 12: **“Las derivadas del negocio que dio origen a la creación o transferencia del título, contra el demandante que haya sido parte en el respectivo negocio contra cualquier otro demandante que no sea tenedor de buena fe exenta de culpa” (negrilla fuera de texto original)**

Sobre este punto se itera que la relación causal, esto es, del negocio origen de los títulos valores, responde a un contrato de arrendamiento del apartamento. Por lo cual, corresponde al Despacho, conocer que el demandante es un Arrendador, con el cual se pactó un canon por valor de **UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.050.000)** por concepto de canon y una suma adicional de **QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000)** por depósito. El contrato escrito celebrado con el arrendador y demandante, por expresa sistematicidad de la parte, indicó que la aceptación del negocio se daría bajo la aceptación de una serie de letras de cambio que hacen las veces de canon y bajo el comportamiento abiertamente contrario a normas imperativas sobre las que recae este contrato específico.

III. PRETENSIONES:

PRIMERA: CONFIRMAR LA PROCEDENCIA DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO, DE EXISTIR MEDIDAS CAUTELARES DECRETADAS Y LIBRADAS MEDIANTE OFICIO, SE ORDENE SU DESEMBARGO.

SEGUNDA: SE DECRETE EL AUTO DE PRUEBAS DE INTERROGATORIO DE PARTE AL DEMANDANTE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 198, 200 y 213 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. Una vez decretado, se solicita al Despacho recibir en sobre cerrado las preguntas a formular a la parte demandante.

TERCERA: DECRETAR LA FINALIDAD DEL PROCESO EJECUTIVO Y SU PROCEDENTE ARCHIVO.

CUARTA: CONDENAR EN COSTAS AL DEMANDANTE DEL PROCESO.

IV. PRUEBAS:

- **Copia del contrato de arrendamiento firmados por ambas partes No.4**
- **Recibos de caja: Por los cuales se confirma el hecho No. 7**
- **Memoriales de finalización de contrato y solicitud de devolución de letras No.8**
- **Memorial solicitud de entregas de letras #5º fecha 19 marzo 2019 No9**
- **Testimonial 1: Por el cual se confirma la relación comercial con el demandante.**

Nombre: María del Carmen Ramírez Alvarado

Identificación: 36165709

Dirección: calle 29 No 17 b -43 los andes

Teléfono: 3143093217

- **Testimonial 2: Por el cual se confirma la relación comercial con el demandante.**
Nombre: Leidy Tatiana Córdoba Muñoz
Identificación: 1075247382
Dirección: calle 70 a No 25-53 algarrobo
Teléfono:3138704452
- **Solicitud de interrogatorio de parte: Por el cual se pretende confirmar los hechos 4, 5, 6 y 7 de esta contestación. Según dispone el Artículo 198 y 199 del Código General del Proceso.**
- **Correo del Juzgado por el cual se concede el plazo para presentar la contestación. Por el cual se confirman los hechos 1, 2 y 3 de esta contestación.**

V. ANEXOS:

- Cédula de ciudadanía Jully Paola Ramos Ramírez.
- Cédula de ciudadanía Mauricio Valenzuela Buitrago.

VI. NOTIFICACIONES:

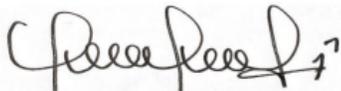
Para todos los efectos del presente escrito, las notificaciones serán dirigidas a las direcciones que a continuación se señalan; en cumplimiento de las formalidades exigidas en torno al Decreto 806 de 2020 que prevé con relación a las medidas atinentes a la aceptación y validez de canales virtuales y electrónicos, la interacción y recepción judicial de documentos por medio de correo electrónico.

- (I) **PARTE DEMANDADA:** La parte demandada recibirá notificaciones personales a las siguientes direcciones.

Correos electrónicos:

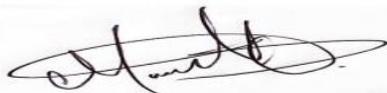
1. paola.ramirez@coopidrogas.org. (correo particular)
Dirección: calle 1 bis a No 28 b 88 urbanización peñón redondo
Teléfonos celulares: 3105503331

Con respeto y atención del Señor Juez,



JULLY PAOLA RAMOS RAMIREZ

C.C. 36308020 de Neiva



MAURICIO VALENZUELA BUITRAGO

C.C. 7.711.620 de Neiva

IV. PRUEBAS

- Copia del contrato de arrendamiento firmados por ambas partes No.4

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Neiva, Septiembre 30 del 2019, **ARRENDADOR:** **DORIAN JAVIER GUZMAN RODRIGUEZ**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No.14.138.697 de Ibagué, domiciliario y residenciado en Neiva. **ARRENDATARIO** **JULLY PAOLA RAMOS RAMIRE**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. de 36308020

Neiva, **OBJETO:** Conceder el goce de un inmueble que consta de un apartamento ubicado en conjunto residencial, **RESERVA DE LOS TULIPANES** apartamento en el piso 10, torre 3 1004 que consta de sala, comedor, cocina integral, con su estufa horno empotrado, extractor de olores, una lacería, patio de ropas con su lavadero y modulo, biblioteca, tres habitaciones todas con su respectivo closet la habitación principal con baño privado y otro baño social con sus devociones en vidrio templado, los pisos del apartamento son en porcelanato, se entrega con dos aires acondicionados uno en la habitación principal de marca Panasonic invertir y otro en una alcoba auxiliar de marca electric, funcionando en perfecto estado y con sus respectivo control, se entrega en sus respectivas cortinas en todas las habitaciones y balcón principal en la sala un ventilador de techo y lámpara decorativa en la sala y comedor

DIRECCION: El inmueble objeto del presente colle 21 sur # 21-58 torre 3 apartamento 1004 conjunto residencial reserva de los tulipanes

PRESIO DE LA RENTA: El precio de la renta es de (\$1.00.000) un millón de pesos **MIL PESOS M/C** el cual serán pagados mensualmente del día 1 a 5 de cada mes, al **ARRENDADOR**. Por el termino de 6 meses y a partir de marzo del 2020 el cano de arrendamiento es modificado a (1.100.000) un millón cien mil pesos **M/C**

DURACION DEL CONTRATO: El término de duración del contrato es de un (1) año.

FECHA DE INICIACION DEL CONTRATO: SEPTIEMBRE 30 DEL 2019

FECHA DE TERMINACION DEL CONTRATO: SEPTIEMBRE 2020

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: El pago de los servicios públicos domiciliarios de agua, energía eléctrica y gas estarán a cargo del **ARRENDATARIO**. El inmueble no posee línea telefónica, por lo cual su uso será exclusivamente a cargo del **ARRENDATARIO** si este desea instalarlo, pero al finalizar el contrato, deberá retirar este servicio o trasladarlo. Además de las

anteriores estipulaciones, el **ARRENDATARIO** Y EL **ARRENDATARIO**, Convienen las siguientes **CLAUSULAS**:

PRIMERA: PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO.- EL ARRENDATARIO se obliga a pagar la renta acordada dentro de los plazos previstos, en el conjunto reserva de los tulipanes de la ciudad de Neiva.

SEGUNDA: AJUSTE A LA RENTA- La renta se ajustara cada **DOCE (12) MESES** en la proporción máxima que autorice el gobierno, en principio en 100% del incremento del índice de precios al consumidor en el año calendario inicialmente anterior.

TERCERA: MORA- La mora por falta de pago de la renta mensual en la oportunidad forma acordada facultara al **ARRENDADOR** para hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del bien.

CUARTA: DESTINACION- EL ARRENDATARIO Se obliga a usar el inmueble para vivienda de el y de su familia y no podrá darle otro uso ni ceder o transferir el arrendamiento sin la autorización escrita del **ARRENDADOR**. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al **ARRENDADOR** para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble o, en caso de cesión o subarriendo, celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia el **ARRENDATARIO**. El uso del inmueble es solo para uso lícito por parte del **ARRENDATARIO**.

QUINTA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que a recibido el inmueble objeto de este contrato en perfecto estado, el cual hace parte de este contrato; como son: servicios, cosas y usos conexos y adicionales. **EL ARRENDATARIO**, a la terminación del contrato, deberá devolver al **ARRENDADOR** el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimos.

SEXTA: MEJORAS- EL ARRENDATARIO, tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (CC., arts 2028,2029 y 2030) y no podrá realizar otras sin el consentimiento escrito del **ARRENDADOR**.

SEPTIMA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Son obligaciones de las partes las siguientes: **DEL ARRENDADOR:** 1. Entregar al **ARRENDATARIO** en fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado.

OCTAVA: PREAVISO-El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prorrogas, mediante preaviso dado al arrendatario con un mes de anticipación y el pago de indemnización que prevé la ley (L.56/85, artt.16, inc final). Así mismo el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, dentro del término inicial o el de sus prorrogas previo aviso escrito al arrendador con un plazo no menor a un (1) mes.

NOVENA :-CLAUSULA PENAL –El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato la constituirá en deudora de la otra por la suma de **DOS MILLONES DOCIENTOS MIL PESOS M/CTE; (\$2.200.0000)** a título de de pena sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento, desde ya las partes manifiestan que esta cláusula se asimila a título valor ,letra de cambio que presta mérito ejecutivo, que renuncia a la presentación para el pago y al aviso.

DECIMA: ADICIONALES Y DEPOSITO –**EL ARRENDATARIO** dejara un deposito de una suma de **QUINIENTOS MIL M/CTE (\$500.000)** que respaldara cualquier daño del inmueble.

El presente contrato está elaborado en cuatro, hojas de papel simple tamaño carta.

EL ARRENDATARIO, se compromete a restituir el apartamento objeto de este contrato, con las paredes resanadas y totalmente pintadas de nuevo, es decir, en las mismas condiciones en que le fue entregada por parte del **ARRENDADOR**

ARRENDADOR:

Dorian J. Guzman

DORIAN JAVIER GUZMAN RODRIGUEZ

C.C.No14138697 DE IBAGUE

ARRENDATARIO:

Jully Paola Ramos Ramirez

JULLY PAOLA RAMOS RAMIREZ

CC: 36.308.020 DE NEIVA

CODEUDORES:

Mauricio Valenzuela Buitrago

MAURICIO VALENZUELA BUITRAGO

C.C. 7.711.320 DE NEIVA

- Recibos de caja: Por los cuales se confirma el hecho No. 7

Recibo de Caja Menor			
No.			
Ciudad	Día	Mes	Año
Neiva, Huila	17	01	20
Cant. cobrada	\$ 1'050.000=-		
Por concepto de:	Arrendamiento Torre 3 Apartamento 1004 / conjunto Reserva de los Tuligones		
Valor en letras	Mes Enero de 2020		
Código	FIRMA DE RECIBIDO		
Aprobado por	x D. J. G. 14138698		
	C.C.	NIT.	No.

Recibo de Caja Menor			
No.			
Ciudad	Día	Mes	Año
Neiva, Huila	17	01	20
Cant. cobrada	\$ 3'150.000=-		
Por concepto de:	Arriendo Torre 3 Apartam 1004 Conjunto Reserva de los Tuligones Meses Octubre - Noviembre - Diciembre de 2019.		
Valor en letras	Diciembre de 2019.		
Código	FIRMA DE RECIBIDO		
Aprobado por	x D. J. G. 14138698		
	C.C.	NIT.	No.

- Memoriales de finalización de contrato y solicitud de devolución de letras No.8

Señor
DORIAN JAVIER GUZMAN RODRIGUEZ .=
NEIVA.=

Estimado Señor :

La presente tiene como objeto saludarlo y a la vez exponerle lo siguiente :

1º.=Somos arrendatarios de su apartamento No.=1004 de la TORRE 3 conjunto residencial reserva de los Tulipanes en la calle 21 surNo.=21=58 de Neiva conjuntamente con mi esposo MAURICIO VALENZUELA .

2º.=Los suscritos nos hemos visto cohibidos del uso y goce completo de lo acordado en el contrato en debida forma ,como las zonas comunes que hacen parte del conjunto y por ende hacen parte de los derechos que tengo por el contrato de arrendamiento que firmamos con usted.=

3º.=Tambièn somos objeto de vergüenzas porque mi hijo usa la piscina y utiliza todos las zonas que nos corresponden , y le hacen buly por estos motivos .

4º.=Desde el primer dia se le manifestó que el parqueadero no nos convenía porque es pequeño y usted sabia que tenemos un carro grande y dos motos que no caben allí. Por este motivo la administración nos ha llamado la atención y amenaza con multas a las que no tenemos ninguna responsabilidad .

5º.=Ademas tenemos en nuestras manos una nota de cobro a su cargo por concepto de administración, que va en un total de \$1'967.000,00 ,y debido a esto no se nos permite utilizar la piscina ni zonas comunes del conjunto .=

6º.=Ante estas situaciones nos vemos en la necesidad de comunicarle que por Ley debido a su incumplimiento , daremos por terminado el contrato que suscribimos con usted , en asocio de mi esposo a partir del cinco de Marzo del año 2020 , recordándole que nos hallamos a paz y salvo por concepto de canones de arrendamiento y servicios públicos .

6º.=Le solicitamos que por consiguiente, nos haga entrega de las 9 letras de cambio firmadas sin llenarlas , y que no debió haberse hecho según consultas jurídicas , y que ya hemos recogido tres letras de cambio mas el mes de Octubre de 2019 que le paguè y quedó debiendo el recibo .

7º.=Favor ponerse de acuerdo con nosotros para que estè pendiente de recibir el apartamento el dia 6 de Marzo de 2020,o antes si nos fuere posible para lo cual queda requerido y notificado por medio de este escrito , tanto nuestro derecho de dar por terminado el contrato en forma unilateral como para que se le pueda entregar

oportunamente como lo estamos informando desde la fecha de esta nota un mes después
.=

Se le anexa las notas de cuenta de cobro con el No.06647 con fecha 1º.de febrero de 2020 ,nota de requerimiento de la administración del conjunto con fecha 16 de Enero de 2020 ,donde se nos comunica que no podemos hacer uso de las zonas sociales y la nota por medio de la cual se nos requiere por ubicar en zona fuera de la línea del parqueadero autorizado , según eso usted estaba en mora desde cuando nos hizo entrega del apartamento , hecho que usted tenía conocimiento desde el comienzo del contrato .=

Atentamente,

JULY PAOLA RAMOS RAMIREZ
C.C.No.= 36308020 Nevo

MAURICIO VALENZUELA BUITRAGO
C.C.No. 7711 620

Neiva, febrero 6 de 2020 .

	Centro de Soluciones
06-02-2020	
El documento que compone el presente envío fué cotejado con el presentado por el interesado o remitente, siendo idénticos. El interesado o remitente exonera de responsabilidad a SERVIENTREGA por la veracidad de la información contenida en los documentos que componen la guía.	
No. 911114 0349	
Tipo	# folios # anexos
<input type="checkbox"/> Notificaciones	— —
<input type="checkbox"/> Citaciones a diligencias varias	— —
<input checked="" type="checkbox"/> Otros Documentos Legales	02-03
Los anexos no son cotejables	

- Memorial solicitud de entregas de letras #5° fecha 19 marzo 2019 No9

Señor
DORIAN JAVIER GUZMÁN RODRÍGUEZ.=
NEIVA.=



Centro de Soluciones

19/03/20

El documento que compare el presente envío fue cotizado con el presentado por el interesado orientante, siendo idéntico.

Interesado o representante de responsabilidad SERVIENTREGA por la veracidad de la información contenida en sus documentos que conforman la guía.

No. 9113493217

Tipo: # folios # anexos

Notificaciones

Citaciones a diligencias variadas

Otros Documentos

Legales

Los anexos no son detachables

Estimado Señor:

La presente tiene como objeto saludarlo y a la vez exponerle lo siguiente:

1º.=Somos su ex arrendatarios de su apartamento No.=1004 de la TORRE 3 conjunto residencial reserva de los Tulipanes en la calle 21 sur No.=21=58 de Neiva conjuntamente con mi esposo MAURICIO VALENZUELA.

2º. Mediante la presente comunicado le manifestamos que el apartamento que me arrendo desde el día 16 de –marzo del 2020 está deshabitado y desocupado. Haciendo lo descrito en el comunicado de fecha 06 de febrero del 2020 en donde se le manifestó lo siguiente *“Ante estas situaciones nos vemos en la necesidad de comunicarle que por Ley debido a su incumplimiento , daremos por terminado el contrato que suscribimos con usted , en asocio de mi esposa a partir del cinco de Marzo del año 2020.”*

3º.= En vista de su desinterés por comunicarse conmigo y su negativa a recibirme el apartamento de cobrar el canon del mes de Enero 2020 de la entrega de la letras firmadas por mí y de su negativa a que a un acuerdo amable entre las partes.

4º.=El apartamento se lo estoy entregando en condiciones óptimas, pero con los siguientes exenciones que le solicito sean descontadas con los quinientos mil pesos (\$500.000) de depósito que usted tiene en su poder para que con ese dinero haga los correspondientes arreglos y me sea entregado el excedente.

- 1 de las tres lámparas de la sala se rompió
- La puerta del alcoba principal debe ser cambiada
- El recibo del agua fecha de facturación hasta el 29-02-2020 \$48.220 y el próximo que llegue con promedio de pago x 16 Días con valor \$25.717 para un total de facturas de agua \$73.938.
- El recibo del luz fecha de facturación hasta el 09-03-2020 por valor de \$153.400 y el próximo que llegue con promedio de pago x 7 días con valor \$35.793 para un total de \$189.193

5º.= le recuerdo que yo estoy en disposición de pago del mes de Enero 2020, siempre y cuando usted me firme un recibo de pago del mismo y me entregue la letra firmada por nosotros de dicho mes.

Y estamos en disposición de quedar a paz y salvo con usted en todo sentido

Usted manifiesta su deseo de demandas y cobros de cláusulas penales, a lo que de la manera más respetuosa le informo que usted es el que incumplió con dicho contrato, que desde el primer día de vivir en su apartamento nos hemos visto cohibidos del uso y goce completo de lo acordado en el contrato en debida forma, como las zonas comunes que hacen parte del conjunto y por ende hacen parte de los derechos que tengo por el contrato de arrendamiento que firmamos con usted.=

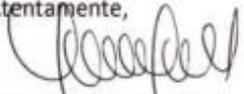
6º.= La única llave que usted me entrego única llave de su apartamento se la entrego mediante este correo certificado, junto con este comunicado, para lo cual queda requerido y notificado por medio de este escrito, tanto nuestro derecho de dar por terminado el contrato en forma unilateral.

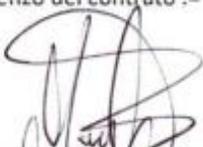
7º.= Le informo que interpondré ante los entes correspondiente una demanda por abuso de confianza al estar totalmente segura que usted junto con su esposa abusivamente tomaron de mi la mesa de mi comedor, las letras de cambio que quedaron llenadas con fecha errónea el contrato que nosotros firmamos tiene de fecha octubre del 2020, y las letras que ustedes tomaron tienen fecha del enero del 2019 hasta septiembre del 2019, cuando nosotros ni siquiera teníamos ningún contacto con ustedes, le aclaro por qué estoy segura de este hecho porque usted me iba a entregar una de esas letras arrugadas y de fecha errónea y cuando yo lo confronte usted salió con evasivas.

8º.= Cualquier notificación a la calle 1 bis a No 28 B 88 urbanización peñón redondo, el 3105503331

Se le anexa los recibos del agua, luz pendiente de pago, las notas de cuenta de cobro con el No.06806 con fecha 1º.de marzo de 2020 con mora de \$1.728.000, las notas de cuenta de cobro con el No.06647 con fecha 1º.de febrero de 2020 con mora de \$1.967.000, nota de requerimiento de la administración del conjunto con fecha 16 de Enero de 2020, donde se nos comunica que no podemos hacer uso de las zonas sociales y la nota por medio de la cual se nos requiere por ubicar en zona fuera de la línea del parqueadero autorizado, según eso usted estaba en mora desde cuando nos hizo entrega del apartamento, hecho que usted tenía conocimiento desde el comienzo del contrato .=-

Atentamente,


JULY PAOLA RAMOS RAMIREZ
C.C.No.= 36307020


MAURICIO VALENZUELA BUITRAGO
C.C.No. 7711620

Neiva, Marzo 19 del 2020.

- **Correo del Juzgado por el cual se concede el plazo para presentar la contestación. Por el cual se confirman los hechos 1, 2 y 3 de esta contestación.**

Q: Buscar...

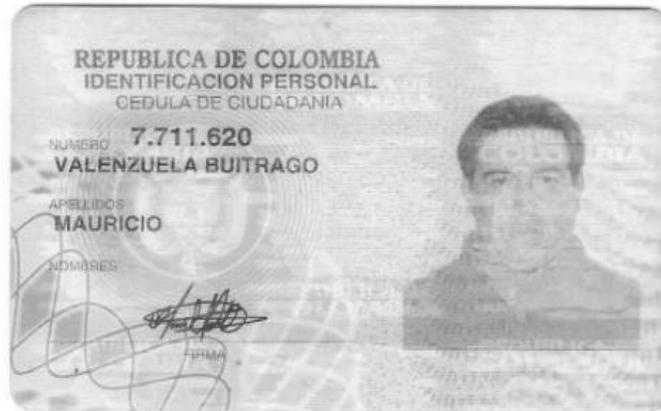
<input type="checkbox"/> Yo Mie, 10/13 Read: solicitud de radicación de memorial de notifi AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electróni	RE: solicitud de cita presencial Juzgado 06 Civil Municipal - Huila - Neiva para mí Lun, 10/11/2021 10:23 AM
<input type="checkbox"/> Yo Mar, 10/12 RE: [Fwd: solicitud de cita presencial y/o radicación Buenas tardes, no somos de pequeñas causas debe	2 archivos adjuntos PROCESO 2021-209C1.pdf 2.6 MB RAD. 2021-209 AUTO LIBRA MANDAMI... 1.63.8 KB
<input type="checkbox"/> Yo Mar, 10/12 RE: solicitud de cita presencial y/o radicación de no Buenas tardes, una vez revisados nuestros registros	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; display: inline-block;">Ver todos (2)</div> Atento saludo
<input type="checkbox"/> Yo Mar, 10/12 Read: solicitud de cita presencial y/o radicación de r AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electróni	Sea lo primero indicar que la solicitud de cita presencial se deniega porque estas se otorgan únicamente para trámites que no pueden realizarse en virtualidad lo cual claramente no ocurre en el presente caso.
<input type="checkbox"/> Laura.ardila@asocoldro.com Mar, 10/12 buen dia envio contestacion No DE LETRAS MES AÑO VALOR ESTADO 1 NOVIEMB	Así las cosas, teniendo en cuenta su solicitud se procede a tenerlos por notificados por conducta concluyente a partir de la fecha, para lo cual se remite cuaderno que contiene el libelo demandatorio y el mandamiento de pago que se les notifica, indicándoles que a partir de la fecha cuentan con el término improrrogable diez (10) días para contestar la demanda y excepcionar y/o el término de cinco (5) días para proceder a cancelar la obligación ejecutada.
<input type="checkbox"/> Yo Lun, 10/11 RE: solicitud de cita presencial Señores Yully Paola Ramos Ramírez Mauricio Valenz	Atentamente JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE NEIVA (H)
<input type="checkbox"/> Yo Lun, 10/11 Read: solicitud de cita presencial AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electróni	<hr/> De: RAMOS RAMIREZ JULLY PAOLA <paola.ramirez@coopidrogas.org> Enviado: sábado, 9 de octubre de 2021 10:38 a. m. Para: cempl06nei@cendoj.ramajudicial.gov <cempl06nei@cendoj.ramajudicial.gov>; Juzgado 06 Civil Municipal - Huila - Neiva <cempl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co> Asunto: solicitud de cita presencial
<input type="checkbox"/> Yo Sab, 10/09 ⇒ Respuesta automática: solicitud de cita presencial El Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Compete	

9 elementos, 1 seleccionados ↓ Fecha Mensaje Archivos adjuntos Fuente

VII. ANEXOS:

- Cédula de ciudadanía Jully Paola Ramos Ramírez.
- Cédula de ciudadanía Mauricio Valenzuela Buitrago





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Neiva, Septiembre 30 del 2019, **ARRENDADOR: DORIAN JAVIER GUZMAN RODRIGUEZ**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No.14.138.697 de Ibagué, domiciliario y residenciado en Neiva. **ARRENDATARIO JULLY PAOLA RAMOS RAMIRE**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. de 36308020

Neiva, **OBJETO:** Conceder el goce de un inmueble que consta de un apartamento ubicado en conjunto residencial, **RESERVA DE LOS TULIPANES** apartamento en el piso 10, torre 3 1004 que consta de sala, comedor, cocina integral, con su estufa horno empotrado, extractor de olores, una lacería, patio de ropas con su lavadero y modulo, biblioteca, tres habitaciones todas con su respectivo closet la habitación principal con baño privado y otro baño social con sus devociones en vidrio templado, los pisos del apartamento son en porcelanato, se entrega con dos aires acondicionados uno en la habitación principal de marca Panasonic invertir y otro en una alcoba auxiliar de marca electric, funcionando en perfecto estado y con sus respectivo control, se entrega en sus respectivas cortinas en todas las habitaciones y balcón principal en la sala un ventilador de techo y lámpara decorativa en la sala y comedor

DIRECCION: El inmueble objeto del presente colle 21 sur # 21-58 torre 3 apartamento 1004 conjunto residencial reserva de los tulipanes

PRESIO DE LA RENTA: El precio de la renta es de (\$1.00.000) un millón de pesos **MIL PESOS M/C** el cual serán pagados mensualmente del día 1 a 5 de cada mes, al **ARRENDADOR**. Por el termino de 6 meses y a partir de marzo del 2020 el cano de arrendamiento es modificado a (1.100.000) un millón cien mil pesos M/C

DURACION DEL CONTRATO: El término de duración del contrato es de un (1) año.

FECHA DE INICIACION DEL CONTRATO: SEPTIEMBRE 30 DEL 2019

FECHA DE TERMINACION DEL CONTRATO: SEPTIEMBRE 2020

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: El pago de los servicios públicos domiciliarios de agua, energía eléctrica y gas estarán a cargo del **ARRENDATARIO**. El inmueble no posee línea telefónica, por lo cual su uso será exclusivamente a cargo del **ARRENDATARIO** si este desea instalarlo, pero al finalizar el contrato, deberá retirar este servicio o trasladarlo. Además de las

anteriores estipulaciones, el **ARRENDATARIO** Y EL **ARRENDATARIO**, Convienen las siguientes **CLAUSULAS**:

PRIMERA: PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO.- EL ARRENDATARIO se obliga a pagar la renta acordada dentro de los plazos previstos, en el conjunto reserva de los tulipanes de la ciudad de Neiva.

SEGUNDA: AJUSTE A LA RENTA- La renta se ajustara cada **DOCE (12) MESES** en la proporción máxima que autorice el gobierno, en principio en 100% del incremento del índice de precios al consumidor en el año calendario inicialmente anterior.

TERCERA: MORA- La mora por falta de pago de la renta mensual en la oportunidad forma acordada facultara al **ARRENDADOR** para hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del bien.

CUARTA: DESTINACION- EL ARRENDATARIO Se obliga a usar el inmueble para vivienda de el y de su familia y no podrá darle otro uso ni ceder o trasferir el arrendamiento sin la autorización escrita del **ARRENDADOR**. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al **ARRENDADOR** para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble o, en caso de cesión o subarriendo, celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia el **ARRENDATARIO**. El uso del inmueble es solo para uso licito por parte del **ARRENDATARIO**.

QUINTA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que a recibido el inmueble objeto de este contrato en perfecto estado, el cual hace parte de este contrato; como son: servicios, cosas y usos conexos y adicionales. **EL ARRENDATARIO**, a la terminación del contrato, deberá devolver al **ARRENDADOR** el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimos.

SEXTA: MEJORAS- EL ARRENDATARIO, tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (CC., arts 2028,2029 y 2030) y no podrá realizar otras sin el consentimiento escrito del **ARRENDADOR**.

SEPTIMA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Son obligaciones de las partes las siguientes: **DEL ARRENDADOR:** 1. Entregar al **ARRENDATARIO** en fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado.

OCTAVA: PREAVISO-El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prorrogas, mediante preaviso dado al arrendatario con un mes de anticipación y el pago de indemnización que prevé la ley (L.56/85, artt.16, inc final). Así mismo el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, dentro del término inicial o el de sus prorrogas previo aviso escrito al arrendador con un plazo no menor a un (1) mes.

NOVENA :-CLAUSULA PENAL –El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato la constituirá en deudora de la otra por la suma de **DOS MILLONES DOCIENTOS MIL PESOS M/CTE; (\$2.200.0000)** a título de de pena sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento, desde ya las partes manifiestan que esta clausula se asimila a título valor ,letra de cambio que presta merito ejecutivo, que renuncia a la presentación para el pago y al aviso.

DECIMA: ADICIONALES Y DEPOSITO –**EL ARRENDATARIO** dejara un deposito de una suma de **QUINIENTOS MIL M/CTE (\$500.000)** que respaldara cualquier daño del inmueble.

El presente contrato está elaborado en cuatro, hojas de papel simple tamaño carta.

EL ARRENDARARIO, se compromete a restituir el apartamento objeto de este contrato, con las paredes resanadas y totalmente pintadas de nuevo, es decir, en las mismas condiciones en que le fue entregada por parte del **ARRENDADOR**

ARRENDADOR:

Dorian J. Guzman

DORIAN JAVIER GUZMAN RODRIGUEZ

C.C.No14138697 DE IBAGUE

ARRENDATARIO:

Jully Paola Ramos Ramirez

JULLY PAOLA RAMOS RAMIREZ

CC: 36.308.020 DE NEIVA

CODEUDORES:

Mauricio Valenzuela Buitrago

MAURICIO VALENZUELA BUITRAGO

C.C. 7.711.320 DE NEIVA

Recibo de Caja Menor

No.

Ciudad	Neiva, Avila	Día	17	Mes	01	Año	20	
Cancelado a	Dorian Guzman	\$ 1'050.000=-						
Por Concepto de:	Arrendamiento Torre 3 Apartamento 1004 / Conjunto Reserva de los Tulipanes							
Valor en letras	Mes Enero de 2020							
Código	FIRMA DE RECIBIDO:							
Aprobado por	x <i>D.G. 6</i> 14138698							
	C.C. NIT. No.							

Recibo de Caja Menor

No.

Ciudad	Neiva, Huila	Día	17	Mes	01	Año	20	
Cancelado a	Dorian Guzman	\$ 3'150.000=-						
Por Concepto de:	Arriendo Torre 3 Apartam 1004 Conjunto Reserva de los Tulipanes							
Valor en letras	Meses Octubre - Noviembre - Diciembre de 2019.							
Código	FIRMA DE RECIBIDO:							
Aprobado por	x <i>D.G. 6</i> 14138698							
	C.C. NIT. No.							

Señor
DORIAN JAVIER GUZMAN RODRIGUEZ .=
NEIVA.=

Estimado Señor :

La presente tiene como objeto saludarlo y a la vez exponerle lo siguiente :

1º.=Somos arrendatarios de su apartamento No.=1004 de la TORRE 3 conjunto residencial reserva de los Tulipanes en la calle 21 surNo.=21=58 de Neiva conjuntamente con mi esposo MAURICIO VALENZUELA .

2º.=Los suscritos nos hemos visto cohibidos del uso y goce completo de lo acordado en el contrato en debida forma ,como las zonas comunes que hacen parte del conjunto y por ende hacen parte de los derechos que tengo por el contrato de arrendamiento que firmamos con usted.=

3º.=Tambièn somos objeto de vergüenzas porque mi hijo usa la piscina y utiliza todos las zonas que nos corresponden , y le hacen bully por estos motivos .

4º.=Desde el primer día se le manifestò que el parqueadero no nos convenía porque es pequeño y usted sabia que tenemos un carro grande y dos motos que no caben allí. Por este motivo la administración nos ha llamado la atención y amenaza con multas a las que no tenemos ninguna responsabilidad .

5º.=Ademas tenemos en nuestras manos una nota de cobro a su cargo por concepto de administración, que va en un total de \$1'967.000,00 ,y debido a esto no se nos permite utilizar la piscina ni zonas comunes del conjunto .=

6º.=Ante estas situaciones nos vemos en la necesidad de comunicarle que por Ley debido a su incumplimiento , daremos por terminado el contrato que suscribimos con usted , en asocio de mi esposo a partir del cinco de Marzo del año 2020 , recordándole que nos hallamos a paz y salvo por concepto de canones de arrendamiento y servicios públicos .

6º.=Le solicitamos que por consiguiente, nos haga entrega de las 9 letras de cambio firmadas sin llenarlas , y que no debió haberse hecho según consultas jurídicas , y que ya hemos recogido tres letras de cambio mas el mes de Octubre de 2019 que le paguè y quedó debiendo el recibo .

7º.=Favor ponerse de acuerdo con nosotros para que estè pendiente de recibir el apartamento el dia 6 de Marzo de 2020,o antes si nos fuere posible para lo cual queda requerido y notificado por medio de este escrito , tanto nuestro derecho de dar por terminado el contrato en forma unilateral como para que se le pueda entregar

oportunamente como lo estamos informando desde la fecha de esta nota un mes después
.=

Se le anexa las notas de cuenta de cobro con el No.06647 con fecha 1º.de febrero de 2020 ,nota de requerimiento de la administración del conjunto con fecha 16 de Enero de 2020 ,donde se nos comunica que no podemos hacer uso de las zonas sociales y la nota por medio de la cual se nos requiere por ubicar en zona fuera de la línea del parqueadero autorizado , según eso usted estaba en mora desde cuando nos hizo entrega del apartamento , hecho que usted tenía conocimiento desde el comienzo del contrato . =

Atentamente,

JULY PAOLA RAMOS RAMIREZ
C.C.No.= 36308020 Neiva

MAURICIO VALENZUELA BUITRAGO
C.C.No. 7711620

Neiva, febrero 6 de 2020 .

	Centro de Soluciones
06-02-2020	
El documento que compone el presente envío fué cotejado con el presentado por el interesado o remitente, siendo idénticos. El interesado o remitente exonera de responsabilidad SERVIENTREGA por la veracidad de la información contenida en los documentos que componen la guía	
No. 9111140349	
Tipo	# folios # anexos
<input type="checkbox"/> Notificaciones	— —
<input type="checkbox"/> Citaciones a diligencias varias	— —
<input checked="" type="checkbox"/> Otros Documentos Legales	02-03
Los anexos no son cotejables	



CONJUNTO RESERVAS DE LOS TULIPANES

NIT. 900.605.607 - 2
CALLE 22 SUR N. 21-58 - TEL. 8627872
EMail. conjuntotulipanes.admon@gmail.com

FECHA DE IMPRESION 2020-01-01

PERIODO A COBRAR: 2020-01
COD. DEPARTAMENTO : 31004
PROPIETARIO : GUSEN DORIAN JAVIER

CUENTA DE COBRO: 96882

C O N C E P T O		D E B E
SALDO ANTERIOR		230.000,00
CUOTA DE ADMINISTRACION 239000		239.000,00
INCUMPL CONVIV		50.000,00
CUOTA EXTRAORDINARIA 2019		1.200.000,00
T O T A L		1.719.000,00

FAVOR CONSIGNAR EN COONFIE CUENTA DE AHORRO 9-11-00000027

SI USTED SE ENCUENTRA AL DIA EN LOS PAGOS POR FAVOR OMITIR ESTE MENSAJE.

"CONJUNTO RESERVA DE LOS
TULIPANES
Nit: 900.605.607 - 2.



Neiva, Enero 16 de 2020

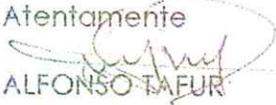
Señor
MAURICIO VALENZUELA
Residente Apto 1004 Torre 3
Conjunto Residencial Reserva de los Tulipanes
Ciudad

Asunto: uso de áreas sociales.

Cardial saludo.

Señor residente, es nuestra política en el conjunto reservas de los tulipanes respeto al uso de las áreas sociales, que cualquier residente que este en mora por pago de administración, no podrá hacer uso de las áreas sociales hasta que esté al día o llegue a un acuerdo de pago con la administración, nuestro libros nos muestran que el apto 3-1004 esta en mora por \$519.000 por concepto de administracion, por lo tanto los residentes de tal apto no pueden hacer uso de las áreas sociales, además hay un saldo de \$1200.000 por concepto de cuota extraordinaria que se debe cancelar el día 30 de enero 2020 de lo contrario se le sumara al saldo \$519.000, invitamos a nuestro residentes a estar al día en sus obligaciones con el conjunto para evitar intereses y sanciones.

Atentamente


ALFONSO TAFUR
Administrador encargado.

"CONJUNTO RESERVA DE LOS
TULIPANES
Nit: 900.605.607 - 2.



Neiva, Enero 03 de 2020

Señor

MAURICIO VALENZUELA

Residente Apto 1004 Torre 3

Conjunto Residencial Reserva de los Tulipanes

Ciudad

Asunto: Llamado de atención.

Cordial saludo.

Señor residente, nosotros en el conjunto reservas de los tulipanes como propiedad horizontal estamos cobijados bajo la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual incluye el manual de convivencia.

Debido a su reiteración en la violación del artículo 55 (del manual de convivencia). Estacionamiento de vehículos: Que textualmente dice: "todo residente debe estacionar su vehículo en el parqueadero que le corresponde, dentro de su área privada demarcada (líneas amarillas). Sin invadir la vía pública, ni propiedad privada de otros residentes". A usted en muchas ocasiones se le ha notificado de dichas violaciones y usted ha ignorado los llamados de los vigilantes

En el artículo 58. Dice que: "Está prohibido estacionar sobre la vía".

Usted está parqueando sus dos motos y un vehículo en su parqueadero y una de sus motos la parquea sobre la vía pública, obstruyendo el paso de tráfico vehicular y violando este artículo del manual de convivencia.

Artículo 59. Dice: "El incumplimiento al presente artículo acarrea una sanción pecuniaria de 50.000 y reincidente 100.000"

Por lo tanto le pedimos que se acoja a la normativa para que evite ser sancionado, la próxima ocurrencia de violación al manual de convivencia le acarreará una sanción pecuniaria determinada por el consejo administrativo, le pedimos su cooperación y le recordamos que nuestros parqueaderos fueron diseñados para un solo vehículo, o un vehículo y una moto si su vehículo es pequeño y al estacionar no invade la vía pública.

Agradecemos su colaboración y acatamiento de nuestras normas.

Atentamente

Administración

CC. Propietario.



Constancia de Entrega de AVISO JUDICIAL



NIT 860512330-3

1469930

Información Envío

No. de Guía Envío	9111140349	Fecha de Envío	6	2	2020
-------------------	------------	----------------	---	---	------

Remitente	Ciudad	NEIVA	Departamento	HUILA
	Nombre	JULLY PAOLA RAMOS RAMIREZ CALLE 1 BIS A # 28 B - 88 URBANIZACION P EÑO RE		
	Dirección	CALLE 1 BIS A # 28 B - 88 URBANIZACION P EÑO RE	Teléfono	3105503331

Destinatario	Ciudad	NEIVA	Departamento	HUILA
	Nombre	DORIAN JAVIER GUZMAN CALLE 69 # 2 - 76 CASA # 7 CONJUNTO LOS ROSALES		
	Dirección	CALLE 69 # 2 - 76 CASA # 7 CONJUNTO LOS ROSALES	Teléfono	3105591065

Información de Entrega

Por manifestación de quién recibe, el destinatario reside o labora en la dirección indicada SI

Nombre de quien Recibe	CALEB CORRECHA - VIGILANTE COOVIPORE
------------------------	--------------------------------------

Tipo de Documento:	CEDULA CIUDADANIA	No Documento:	1006149312
--------------------	-------------------	---------------	------------

Fecha de Entrega Envío	Día	7	Mes	2	Año	2020	Hora de Entrega	HH	11	MM	2
------------------------	-----	---	-----	---	-----	------	-----------------	----	----	----	---

Información del Documento movilizado

Nombre Persona / Entidad	No. Referencia Documento
JULLY PAOLA RAMOS RAMIREZ - CALLE 1 BIS A # 28 B - 88 URBANIZACION PENO REDONDE	COMUNICADO

SERVIENTREGA S.A. hace constar que hizo entrega de:	AVISO JUDICIAL
---	----------------

Anexos()	
----------	--

Información de seguimiento interno

Nombre Lider :	Nombre quien elabora la constancia	Fecha y Hora Elaboración Constancia					
DANIEL ARCINIEGAS		Día	Mes	Año	HH	MM	
Firma:	DANIEL EDUARDO ARCINIEGAS MENDEZ	10	2	2020	15	0	2053348262
							Número de Guía Logística de Reversa

Mensaje: Verifique que la imagen de la Prueba de Entrega "Envío Original" en la página www.servientrega.com como constancia de entrega de este documento.



Recibido por: *alvaro Roldan*
cc: 7733.051
fecha: 29-02-2020
Hora: 16:25

Señor
DORIAN JAVIER GUZMÁN RODRÍGUEZ .=
NEIVA.=

Estimado Señor:

La presente tiene como objeto saludarlo y a la vez exponerle lo siguiente:

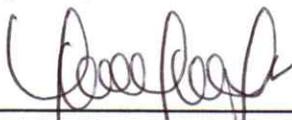
1º.=Somos arrendatarios de su apartamento No.=1004 de la TORRE 3 conjunto residencial reserva de los Tulipanes en la calle 21 sur No.=21=58 de Neiva conjuntamente con mi esposo MAURICIO VALENZUELA .

2º.=Los suscritos nos hemos visto con preocupación el hecho de que usted no se presente a cobrar el arriendo del mes de febrero. No entiendo el por qué, usted sabe que desde el 10 de cada mes el dinero está listo para que usted pase al conjunto a recoger lo del canon y me entregue la letra firmada por mí y mi esposo, letra que se firmaron como recibo de pago del mismo.

3º.= En el comunicado anterior de fecha 6 de febrero del 2020, le manifesté que por Ley debido a su incumplimiento, daremos por terminado el contrato que suscribimos con usted, en asocio de mi esposo a partir del cinco de Marzo del año 2020, y usted no se manifiesta con ninguna respuesta, en donde nos acepte o no la entrega del apartamento, lo que nos deja en incertidumbre total frente a la falta de una respuesta suya.

4º.= Le informo que seguimos cohibidos del uso y goce completo de lo acordado en el contrato en debida forma ,como las zonas comunes que hacen parte del conjunto y por ende hacen parte de los derechos que tengo por el contrato de arrendamiento que firmamos con usted.

5º.= Que seguimos con el problema del parqueadero que la administración nos ha llamado la atención y nos sigue amedrentando con multas por el no cumplimiento de los manuales impuestos en las políticas del conjunto con el uso del espacio en las zona de parqueadero. Le vuelvo y le recuerdo que desde el inicio de nuestro contrato de forma radical clara se le explico que nosotros tenemos 1 carro y 2 motos.



JULY PAOLA RAMOS RAMÍREZ
C.C.No.= 36302020 Neiva.



MAURICIO VALENZUELA BUITRAGO
C.C.No. 774620

Neiva, febrero 29 de 2020.

Señor
DORIAN JAVIER GUZMÁN RODRÍGUEZ.=
NEIVA.=



Centro de Soluciones	
19/03/20	
El documento que compone el presente envío fue cotejado con el presentado por el interesado o remitente, siendo idénticos.	
<input checked="" type="checkbox"/> El interesado o remitente exonera de responsabilidad SERVIENTREGA por la veracidad de la información contenida en los documentos que conforman la guía.	
No. 9113493217	# folios 5
Notificaciones	
Citaciones a diligencias varias	2
Otros Documentos Legales	5
Los anexos no son cotejables	

Estimado Señor:

La presente tiene como objeto saludarlo y a la vez exponerle lo siguiente:

1º.=Somos su ex arrendatarios de su apartamento No.=1004 de la TORRE 3 conjunto residencial reserva de los Tulipanes en la calle 21 sur No.=21=58 de Neiva conjuntamente con mi esposo MAURICIO VALENZUELA.

2º. Mediante la presente comunicado le manifestamos que el apartamento que me arrendo desde el día 16 de marzo del 2020 está deshabitado y desocupado. Haciendo lo descrito en el comunicado de fecha 06 de febrero del 2020 en donde se le manifestó lo siguiente *"Ante estas situaciones nos vemos en la necesidad de comunicarle que por Ley debido a su incumplimiento , daremos por terminado el contrato que suscribimos con usted , en asocio de mi esposo a partir del cinco de Marzo del año 2020 "*

3º.= En vista de su desinterés por comunicarse conmigo y su negativa a recibirme el apartamento de cobrar el canon del mes de Enero 2020 de la entrega de la letras firmadas por mí y de su negativa a que a un acuerdo amable entre las partes.

4º.=El apartamento se lo estoy entregando en condiciones óptimas, pero con los siguientes exenciones que le solicito sean descontadas con los quinientos mil pesos (\$500.000) de depósito que usted tiene en su poder para que con ese dinero haga los correspondientes arreglos y me sea entregado el excedente.

- 1 de las tres lámparas de la sala se rompió
- La puerta del alcoba principal debe ser cambiada
- El recibo del agua fecha de facturación hasta el 29-02-2020 \$48.220 y el próximo que llegue con promedio de pago x 16 Dias con valor \$25.717 para un total de facturas de agua \$73.938.
- El recibo del luz fecha de facturación hasta el 09-03-2020 por valor de \$153.400 y el próximo que llegue con promedio de pago x 7 dias con valor \$35.793 para un total de \$189.193

5º.= le recuerdo que yo estoy en disposición de pago del mes de Enero 2020, siempre y cuando usted me firme un recibo de pago del mismo y me entregue la letra firmada por nosotros de dicho mes.

Y estamos en disposición de quedar a paz y salvo con usted en todo sentido

Usted manifiesta su deseo de demandas y cobros de cláusulas penales, a lo que de la manera más respetuosa le informo que usted es el que incumplió con dicho contrato, que desde el primer día de vivir en su apartamento nos hemos visto cohibidos del uso y goce completo de lo acordado en el contrato en debida forma, como las zonas comunes que hacen parte del conjunto y por ende hacen parte de los derechos que tengo por el contrato de arrendamiento que firmamos con usted.=

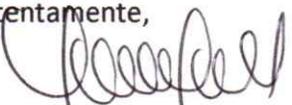
6º.= La única llave que usted me entregó única llave de su apartamento se la entregó mediante este correo certificado, junto con este comunicado, para lo cual queda requerido y notificado por medio de este escrito, tanto nuestro derecho de dar por terminado el contrato en forma unilateral.

7º.= Le informo que interpondré ante los entes correspondiente una demanda por abuso de confianza al estar totalmente segura que usted junto con su esposa abusivamente tomaron de mi la mesa de mi comedor, las letras de cambio que quedaron llenadas con fecha errónea el contrato que nosotros firmamos tiene de fecha octubre del 2020, y las letras que ustedes tomaron tienen fecha del enero del 2019 hasta septiembre del 2019, cuando nosotros ni siquiera teníamos ningún contacto con ustedes, le aclaro por qué estoy segura de este hecho porque usted me iba a entregar una de esas letras arrugadas y de fecha errónea y cuando yo lo confronte usted salió con evasivas.

8º.= Cualquier notificación a la calle 1 bis a No 28 B 88 urbanización peñón redondo, el 3105503331

Se le anexa los recibos del agua, luz pendiente de pago, las notas de cuenta de cobro con el No.06806 con fecha 1º.de marzo de 2020 con mora de \$1.728.000, las notas de cuenta de cobro con el No.06647 con fecha 1º.de febrero de 2020 con mora de \$1.967.000, nota de requerimiento de la administración del conjunto con fecha 16 de Enero de 2020, donde se nos comunica que no podemos hacer uso de las zonas sociales y la nota por medio de la cual se nos requiere por ubicar en zona fuera de la línea del parqueadero autorizado, según eso usted estaba en mora desde cuando nos hizo entrega del apartamento, hecho que usted tenía conocimiento desde el comienzo del contrato . =

Atentamente,


JULY PAOLA RAMOS RAMIREZ
C.C.No.= 36307020


MAURICIO VALENZUELA BUITRAGO
C.C.No. 7711620

Neiva, Marzo 19 del 2020.

FECHA DE IMPRESION 2020-03-01

PERIODO A COBRAR: 2020-03
 COD. APARTAMENTO : 31004
 PROPIETARIO : GUZMÁN DORIAN JAVIER

CUENTA DE COBRO: 06806

C O N C E P T O	D E B E
SALDO ANTERIOR	239.000,00
CUOTA DE ADMINISTRACION 239000	239.000,00
INCUMPL CONVIV	50.000,00
CUOTA EXTRAORDINARIA 2019	1.200.000,00
T O T A L	1.728.000,00

FAVOR CONSIGNAR EN COONFIE CUENTA DE AHORRO 9-11-00000027
 SI USTED SE ENCUENTRA AL DIA EN LOS PAGOS POR FAVOR OMITIR ESTE MENSAJE.



CONJUNTO RESERVAS DE LOS TULIPANES

NIT. 900.605.607 - 2
 CALLE 22 SUR N. 21-58 - TEL. 8627872
 Email: conjuntotulipanes.admon@gmail.com

FECHA DE IMPRESION 2020-02-01

PERIODO A COBRAR: 2020-02
 COD. APARTAMENTO : 31004
 PROPIETARIO : GUZMÁN DORIAN JAVIER

CUENTA DE COBRO: 06647

C O N C E P T O	D E B E
SALDO ANTERIOR	459.000,00
INTERESES	9.000,00
CUOTA DE ADMINISTRACION 239000	239.000,00
INCUMPL CONVIV	50.000,00
CUOTA EXTRAORDINARIA 2019	1.200.000,00
T O T A L	1.967.000,00

FAVOR CONSIGNAR EN COONFIE CUENTA DE AHORRO 9-11-00000027
 SI USTED SE ENCUENTRA AL DIA EN LOS PAGOS POR FAVOR OMITIR ESTE MENSAJE.



SERVIENTREGA
Centro de Soluciones

NIT 860512330-3

**Constancia de Entrega de
COMUNICADO**



1501965

Información Envío

No. de Guía Envío	9113493217	Fecha de Envío	19	3	2020
-------------------	------------	----------------	----	---	------

Remitente	Ciudad	NEIVA	Departamento	HUILA	
	Nombre	JULY PAOLA RAMOS RAMIREZ CALLE 1 BIS A # 28 B - 88 URBANIZACION P EDO REDON			
	Dirección	CALLE 1 BIS A # 28 B - 88 URBANIZACION P EDO REDON	Teléfono	3105503331	

Destinatario	Ciudad	NEIVA	Departamento	HUILA	
	Nombre	DORIAN JAVIER GUZMAN CALLE 69 # 2 - 76 CASA 7 CONJUNTO LOS ROSALES			
	Dirección	CALLE 69 # 2 - 76 CASA 7 CONJUNTO LOS ROSALES	Teléfono	3105591065	

Información de Entrega

Por manifestación de quién recibe, el destinatario reside o labora en la dirección indicada SI

Nombre de quien Recibe	LIBARDO GARZON - PORTERIA				
------------------------	---------------------------	--	--	--	--

Tipo de Documento:	CEDULA CIUDADANIA	No Documento:	1075241953
--------------------	-------------------	---------------	------------

Fecha de Entrega Envío	Día	20	Mes	3	Año	2020	Hora de Entrega	HH	11	MM	23
------------------------	-----	----	-----	---	-----	------	-----------------	----	----	----	----

Información del Documento movilizado

Nombre Persona / Entidad	No. Referencia Documento
JULY PAOLA RAMOS RAMIREZ - CALLE 1 BIS A # 28 B - 88 URBANIZACION PENO REDONDE	COMUNICADO

SERVIENTREGA S.A. hace constar que hizo entrega de:	COMUNICADO
---	------------

Anexos()	
----------	--

Información de seguimiento interno

Nombre Lider :	Nombre quien elabora la constancia	Fecha y Hora Elaboración Constancia					 2053348868
DANIEL ARCINIEGAS		Día	Mes	Año	HH	MM	
Firma:	DANIEL EDUARDO ARCINIEGAS MENDEZ	30	3	2020	10	52	Número de Guía Logística de Reversa

Mensaje: Verifique que la imagen de la Prueba de Entrega "Envío Original" en la página www.servientrega.com como constancia de entrega de este documento.