



Lizeth Morales <lizeth.morales@litigiosgrupolegal.com>

PODER ESPECIAL

2 mensajes

claudia Patricia Becerra <clapabe06@hotmail.com>

1 de junio de 2023, 16:52

Para: "lizeth.morales@litigiosgrupolegal.com" <lizeth.morales@litigiosgrupolegal.com>

SEÑOR**JUEZ 37 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D**

- **REF: PROCESO DECLARATIVO No. 2022-107**
- **DE: PEDRO YOBANI PAEZ ORTEGON**
- **CONTRA: RV INMOBILIARIA S.A Y MANUEL VARGAS GALVIS**

MANUEL VARGAS GALVIS, persona mayor de edad, con domicilio principal en Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía número 91068864 y con dirección de notificación electrónica clapabe06@hotmail.com, por medio de este escrito manifiesto a su despacho que confiero **PODER ESPECIAL** a la doctora **LIZETH VIVIANA MORALES HERNÁNDEZ**, persona mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía número 1024.513.760 de Bogotá y con tarjeta profesional número 286.652 del Consejo Superior de Judicatura y con domicilio principal en la misma ciudad, con dirección electrónica de notificación lizeth.morales@litigiosgrupolegal.com, para que en mi nombre y representación conteste la demanda de la referencia, interponga recursos, nulidades y presente cualquier otro procedimiento jurídico tendiente a defender mis intereses dentro del presente asunto.

A la apoderada se le confieren las facultades de conciliar, transigir, desistir, sustituir, reasumir el presente poder, recibir y además todas las demás que sean necesarias para el trámite del correspondiente proceso y las demás facultades señaladas el artículo 77 del Código General del proceso.

El presente poder se confiere de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022, por medio de mensaje de datos, sin firma manuscrita ni digital, goza de la presunción de autenticidad, y se envía desde y al correo electrónico del abogado, la cual coincide con la dirección registrada en el Registro Nacional de Abogados.

Cordialmente,

MANUEL VARGAS GALVIS
C.C. No. 91.068.864**Responder****Reenviar**

Lizeth Morales <lizeth.morales@litigiosgrupolegal.com>

1 de junio de 2023, 17:53

Para: claudia Patricia Becerra <clapabe06@hotmail.com>

Acepto poder,

Cordialmente,

Lizeth V. Morales H.

1/6/23, 17:53

Correo de litigiosgrupolegal.com - PODER ESPECIAL

C.C. No. 1024.513.760 de Bogotá

T.P. No. 286.652 del Consejo Superior de la J.

[El texto citado está oculto]

SEÑOR
JUEZ 37 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D

- REF: PROCESO DECLARATIVO No. 2022-107
- DE: PEDRO YOBANI PAEZ ORTEGON
- CONTRA: RV INMOBILIARIA S.A Y MANUEL VARGAS GALVIS

LIZETH VIVIANA MORALES HERNÁNDEZ, persona mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía número 1024.513.760 de Bogotá y con tarjeta profesional número 286.652 del Consejo Superior de Judicatura, en mi condición de apoderada del demandado **MANUEL VARGAS GALVIS**, persona mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 91068864, dentro del término legalmente establecido, con el respeto que acostumbro, me dirijo a su despacho con el fin de contestar la demanda de la referencia de la siguiente manera:

I. FRENTE A LOS HECHOS:

1. NO ME CONSTA.

En primer lugar, ha de enunciarse que el inmueble ubicado en la Carrera 52 A No. 174 a – 65 de Bogotá, es de propiedad de mi apoderado el señor Manuel Vargas Galvis, no obstante, el predio fue entregado en administración a RV Inmobiliaria S.A mediante contrato de administración suscrito el día 13 de junio de 2005, por lo que, las condiciones del contrato de arrendamiento tales como, fecha de suscripción, fecha de iniciación y fecha de terminación, son hechos que no son de mi pleno conocimiento y que deberán ser constatados a través de las pruebas documentales que se allegan al plenario tanto como por el demandante como por RV Inmobiliaria.

2. NO ES CIERTO.

El inmueble ubicado en la Carrera 52 A No. 174 a – 65 de Bogotá era un predio que fue seleccionado voluntariamente por el demandante para el funcionamiento de su establecimiento de comercio.

3. NO ES CIERTO.

El inmueble fue dado en administración a RV Inmobiliaria S.A y una vez esta sociedad lo ofreció en arrendamiento, fue el mismo demandante quien lo tomó y lo aceptó en las condiciones en que se encontraba.

No obstante, se aclara que cualquier inmueble que fuese arrendado para actividad comercial, se le deben hacer unas mejoras única y exclusivamente locativas, es decir, unas adecuaciones por el arrendatario, que le permita desarrollar su actividad comercial. Adecuaciones locativas tales como, poner cuadros, letreros, cocinas, neveras, pintura, logos, mesas, etc. Circunstancia que, el propietario o arrendador debe permitir para el desarrollo del contrato de arrendamiento.

Ahora, Pedro Yobani Páez para el año 2014, le solicitó a mi apoderado la autorización para realizar dentro del inmueble algunas adecuaciones con el fin de poner en funcionamiento una pescadería, permiso que se concedió de manera verbal, y en donde se hizo énfasis en que los costos debían ser asumidos en su totalidad por los inquilinos quienes se beneficiarían por la explotación de la actividad comercial, así como también se dejó entre dicho que las adecuaciones que se realizaran no afectarían en nada la estructura del predio y, que bajo ninguna circunstancia se iba a reconocer sumas de dinero por las adecuaciones que se realizaran al interior del bien.



Todo lo anterior, en concordancia a su vez, de las condiciones que fueron contratadas por RV Inmobiliaria S.A y Pedro Yobanny en el contrato de arrendamiento, pues se tiene entendido que en el enunciado tratado tiene expresamente prohibido realizar modificaciones al inmueble, así como el reconocimiento de sumas de dinero que provengan de este tipo de reclamos.

Luego entonces, una vez dada la autorización de realizar adecuaciones en el inmueble sin ninguna clase de reconocimiento por ello, el inquilino desarrollo su actividad comercial hasta el año 2022.

4. NO ES CIERTO NI SE PRUEBA

Para iniciar, falta a la verdad el demandante al enunciar que el inmueble no cumplía con las condiciones de seguridad y presentaba falencias eléctricas y de tuberías de aguas, pues, a decir verdad, el predio desde el año 2005 que se entregó en administración a RV Inmobiliaria S.A fue arrendado a diferentes arrendatarios.

También, ha de decirse que, de ser cierto que este no cumplía con los “estándares de seguridad”, el inquilino se hubiera negado a firmar el contrato de arrendamiento, pues allí se especificó que el inmueble no podía ser objeto de adecuaciones, y aún así, decidió tomarlo en arrendamiento por ajustarse a las condiciones por él requeridas.

Por otro lado, dentro del acervo probatorio aportado a la demanda, se echa de menos algún tipo de concepto, peritaje o informe que acredite que la casa ubicada en la Carrera 52 A No. 174 A – 65 de Bogotá tenía que ser objeto de reestructuración en el cableado eléctrico o en las tuberías de los baños para el año 2014, de igual forma, tampoco se allegan conceptos de algún profesional experto que confirmen que la omisión a la reestructuración eléctrica y de tuberías, pueda representar un riesgo a la seguridad de los habitantes, como temerariamente lo enuncia el demandante.

De esta forma, no es cierto que debido a la antigüedad de la casa esta necesitara ser reestructurada en su cableado eléctrico y de tuberías de agua, pues es una estructura que no tiene más de 40 años de antigüedad y las demás personas que vivieron en el predio jamás tuvieron inconvenientes de alguna índole. Por lo que, si se llevó a cabo al interior del inmueble algún tipo de modificación de cableado y de tuberías de agua, fue para el desarrollo de la actividad comercial propia del señor Pedro Yobanny, seguramente de la instalación de más luces y más puntos de agua para el restaurante, más nunca, porque el inmueble necesitare de alguna mejora necesaria.

Igualmente, se hace hincapié que, de un estudio basado en la sana crítica de las pruebas allegadas por el extremo demandante, no se puede conducir a que el inmueble de propiedad de mi apoderado haya sido objeto de todas las enunciaciones que se expusieron en los folios 53 y 54 del adjunto a la notificación, así como tampoco, los recibos de caja menor son documentos suficientes que demuestren el pago de una supuesta contratación, esto, resulta insuficiente para la carga de la prueba impuesta al demandante de acuerdo al artículo 167 del Código General del Proceso, en el que incumbe al demandante probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, las altas cortes ya han hecho constantes pronunciamientos en donde se especifica que para el pago de una contraprestación económica no resulta suficiente un recibo de caja menor como pretende el demandante, en estudio nuevamente de una sana crítica, se puede observar por ejemplo, que los recibos de caja menor curiosamente tienen la misma letra y están intactos pese a que provienen de hace 9 años, por lo que, tenerlos en consideración como prueba verídica sería un yerro para el proceso.



5. NO ES CIERTO.

Hay que reiterar que, cualquier bien inmueble que fuese arrendado para el desarrollo de una actividad comercial, tiene que ser objeto de mejoras locativas realizadas a gusto y a orden del arrendatario para el adecuado desarrollo de su actividad comercial. Estas adecuaciones locativas corresponden netamente a meras decoraciones y jamás tiene que ver con mejoras necesarias.

Entonces, reiterativamente y de manera temeraria el demandante enuncia hechos contrarios a la realidad, recuérdese que tal y como se enunció con antelación, el arrendatario y mi poderdante sostuvieron una conversación en la cual, el inquilino solicitó el permiso para realizar algunas mejoras locativas con el fin de poner en funcionamiento un establecimiento de comercio correspondiente a una pescadería, permiso que no fue concedido por escrito, pero sí de manera verbal, circunstancia que pese a no constar en algún documento, se pone de presente al despacho en principio a la verdad y la buena fe procesal.

Empero, hay que recordar que las adecuaciones realizadas por el inquilino al inmueble fueron netamente mejoras locativas con el fin de desarrollar una actividad comercial, más nunca correspondieron a mejoras necesarias, como mal lo quiere hacer ver el demandante.

Recordemos que comúnmente es el arrendador o propietario quien asume las reparaciones necesarias con el fin de que el inquilino pueda hacer uso y goce del bien inmueble, así como **eventualmente podría asumir las adecuaciones no locativas en los términos establecidos en el artículo 1993 del Código Civil que señaló:**

“ARTICULO 1993. <REEMBOLSO DE LAS MEJORAS NECESARIAS NO LOCATIVAS>. *El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciera en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad”*

Es así como para el caso que nos compete debemos precisar: 1. El inmueble no presentaba daños en su estructura que significaran el inicio de reparaciones necesarias, 2. No quedó consignado en algún documento, carta, requerimiento, correo electrónico u otra prueba conducente, que el bien tuviera daños de tiempo atrás que impidieran su uso y goce. 3. Si el inquilino notó que al predio había que hacerle alguna especie de reparación no locativa, este tenía la obligación de: a) Notificar al arrendador o al propietario para que asumieran este rubro o, b) Asumir su costo y pretender el reconocimiento de dicho gasto sólo si, con antelación informó al propietario o arrendador de dicha necesidad de obra y si efectivamente esa necesidad corresponde a una reparación netamente necesaria.

En resumidas cuentas y como se puede observar en estudio de los elementos de prueba traídos al proceso, dentro del inmueble ubicado en la Carrera 52 A No. 174 A – 65 de Bogotá jamás se tuvo la necesidad de realizar alguna clase de reparación necesaria, si hubiese sido así, el mismo inquilino hubiese manifestado su descontento con esto de alguna manera, ya sea por medio de un comunicado, una carta, derecho de petición, etc, pero nunca se acercó ni a la inmobiliaria ni al propietario a reclamar tal inconformidad.

Contrario sensu, el arrendatario a su capricho y beneficio decidió afectar la estructura del bien realizando mejoras locativas o útiles para el desarrollo de una



actividad comercial que sólo lo benefició a él, por lo que en aplicación del artículo 1993 del Código Civil, este no tendría ningún derecho al reconocimiento por este concepto.

Ahora, respecto de las mejoras útiles realizadas, recordemos la regulación del artículo 1994 del Código Civil Colombiano que estableció:

“ARTICULO 1994. <MEJORAS UTILES>. El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.”

De manera que, es claro el articulado en hacer énfasis a que el arrendador o propietario no está obligado a reembolsar o responder por las mejoras útiles dejadas en el inmueble sobre las que este ni se obligó ni se comprometió a hacer reintegro, por lo que, el demandante no puede pretender tal reconocimiento.

Después de todo, el inquilino en uso del articulado anterior, pudo llevarse todas las locaciones que instaló, sin embargo, es el momento oportuno para referir al despacho que lo único que el inquilino dejó en el inmueble fueron graves daños estructurales, basura, servicios públicos vencidos, deudas por cánones de arrendamiento y la necesidad del propietario de asumir una deuda por la intervención de obras al inmueble con el fin de que este quedara en buen uso para ser dado en arrendamiento de nuevo. (Se allega evidencia fotográfica)

Aún así, no debe perder de vista el demandante y el despacho, que dentro de los contratos de arrendamiento suscritos por el señor Pedro Yobanny Páez Ortegón respecto del inmueble de propiedad de mi apoderado, se consignó la expresa prohibición de realizar algún tipo de modificación y mejora en el inmueble así:

DECIMA. PROHIBICIONES: A los arrendatarios se les prohíbe. a. Destinar el inmueble para la realización de cualquier conducta delictiva. En este caso el contrato quedará terminado inmediatamente sin necesidad de declaración judicial, de manera que lo arrendatarios autorizan anticipadamente a la arrendadora para retomar unilateralmente la tenencia del inmueble a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de la conducta delictiva. b. Introducir en el inmueble arrendado cualquier sustancia o elemento que pueda causar daño o que atente contra la salubridad, tranquilidad y seguridad de las personas o contra la integridad del mencionado inmueble. c. Hacer en el inmueble reparaciones indispensables no locativas o mejoras. Así las mejoras llegaren a beneficiar al propietario del inmueble, no habrá lugar de reembolso a favor de los arrendatarios, quienes tampoco podrán descontar del valor del canon de arrendamiento ningún por este concepto. Sin embargo, la arrendadora podrá exigir su retiro. En ningún caso los arrendatarios podrán alegar derecho de retención por este concepto. d. Subarrendar o permitir que otra persona que no tenga la calidad de arrendataria haga uso del inmueble arrendado.

SÉPTIMA. PROHIBICIONES: A EL ARRENDATARIO(S) se le prohíbe expresamente lo siguiente: a. Destinar el inmueble para la realización de cualquier conducta prohibida por las autoridades Públicas, delictivas o que ponga en peligro la salubridad, integridad o seguridad de los inquilinos o terceros, ya sea por medio de cualquier sustancia, elemento o animal peligroso; en este caso el contrato quedará terminado inmediatamente sin necesidad de declaración judicial o requerimiento alguno, de manera que EL ARRENDATARIO(S) autoriza anticipadamente a EL ARRENDADOR para retomar unilateralmente la tenencia del inmueble a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de la conducta. b. Realizar en el inmueble reparaciones, modificaciones o mejoras no autorizadas por escrito por EL PROPIETARIO. Si las ejecutaren y EL PROPIETARIO las acepta por escrito, EL ARRENDADOR podrá aceptarlas sin lugar a reembolso a favor del EL ARRENDATARIO(S), o cualquier tercero, quienes tampoco podrán descontar del valor del canon de arrendamiento ningún valor por este concepto. En todo caso, EL ARRENDADOR podrá exigir su retiro en cualquier momento. En ningún caso EL ARRENDATARIO(S) podrá alegar derecho de retención por este concepto. c. subarrendar el inmueble. d. Está terminantemente prohibido, solicitar cupos de crédito o cualquier otro producto, servicio o beneficio, con las empresas de servicios públicos, especialmente cuando es cargado a cada factura. PARAGRAFO PRIMERO. El realizar las conductas antes señaladas será causa justificada para solicitar la terminación del contrato.

En consecuencia, ambos contratos de arrendamiento tenían la prohibición expresa de realizar en el inmueble reparaciones, modificaciones o mejoras, y aun siendo estas autorizadas por el propietario y aceptadas por la inmobiliaria, jamás habría lugar a reembolso.

6. NO ES CIERTO.



Pese a que el documento referido y representado en un otrosí del 27 de marzo de 2014 resulta ser un instrumento desconocido por mi apoderado, de su contenido se debe afirmar:

- A. Que el demandante, reconoce su autenticidad y contenido, independientemente de si lo suscribió o no RV Inmobiliaria, aceptando de esta forma, que se pactó entre RV como arrendadora y Pedro Yobanny como arrendatario, la renuncia frente a cualquier tipo de reclamación o reintegro referente a mejoras dejadas en el inmueble.
- B. Que todas las cláusulas del contrato de arrendamiento quedaron incólumes.
- C. Que se trató de unas **ADECUACIONES**, mas no, de modificaciones, cambios estructurales y mejoras necesarias.

En resumen:

- El contrato de arrendamiento suscrito para el año 2014, tiene en la cláusula décima, la prohibición de hacer en el inmueble reparaciones indispensables no locativas o mejoras, aun cuando estas llegasen a beneficiar al propietario no habrá lugar a reembolso.
- El contrato de arrendamiento suscrito para el año 2019, tiene en la cláusula séptima, la prohibición de realizar en el inmueble reparaciones, modificaciones o mejoras no autorizadas por el propietario, y aun siendo autorizadas por este y ejecutadas por el arrendatario, el arrendador puede aceptarlas, pero sin lugar a reembolso.
- En el otrosí del 27 de marzo de 2014, en el numeral 5, el mismo arrendatario renuncia expresamente a la reclamación o reintegro de las adecuaciones que se realizaran en el inmueble.

Entonces, ¿cuál es el objeto de este proceso? ¿para que desgastar la justicia en ello?

7. NO ES CIERTO.

La manifestación hecha por la actora, carece de toda lógica, puesto que, dentro del contenido del otrosí, se expuso que: “6. *TODAS LAS CLAUSULAS QUEDAN COMO APARECEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*” por lo tanto, no se realizaron modificaciones al convenio de arrendamiento y menos al termino de duración que se estipuló por doce meses, siendo entonces falso que la vigencia de la renta se plasmó a 5 años.

8. NO ME CONSTA NI SE PRUEBA.

No podría la inmobiliaria o el arrendatario hacer una proyección respecto de los incrementos que pueda tener el valor del canon de arrendamiento, pues, según se observa en los contratos allegados, el incremento a la renovación, se establece de acuerdo al IPC del año anterior al que deba de hacerse el ajuste, y el IPC es variable para cada año en razón al comportamiento de la economía nacional, por lo que resulta ilógico poder realizar dicha proyección, en todo caso, este hecho es totalmente irrelevante para el proceso.

9. NO ES CIERTO.

Como se ha demostrado a lo largo de esta contestación, en ningún momento, el inmueble ubicado en la Carrera 52 A No. 174 A – 65 de Bogotá tuvo que ser objeto de mejoras necesarias, es decir, de aquellas reparaciones consistentes en que el bien permanezca en estado de conservación y utilidad en el tiempo. **ARTICULO**



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.”*

Por ejemplo, el daño en un techo que represente una posible inundación en caso de lluvia, una grave fuga de gas o incluso una fuga de agua, todo esto, corresponde a reparaciones necesarias, más sin embargo, el inquilino y acá demandante en ejecución del contrato de arrendamiento, nunca tuvo alguna observación frente a que el predio tuviera en sí, problemas que impidieran su goce y uso, además porque este estaba en perfectas condiciones de conservación como se puede observar en los inventarios y en las fotografías que se allegan con esta contestación, luego entonces, no es cierto que luego de hacerse todas las “mejoras necesarias” hubiese empezado a funcionar el restaurante, lo que se hizo al interior del inmueble fueron lo que se podría denominar mejoras útiles.

Como todos sabemos, las mejoras útiles no son necesarias, y si el arrendatario desea costearlas, el arrendador no está obligado a reintegrar o responder por ellas frente al inquilino, pues su costo por ejemplo en este caso, obedeció al desarrollo propio de la actividad del demandante como comerciante de comidas.

“ARTICULO 1994. <MEJORAS UTILES>. *El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.”*

En otro aspecto, a la fecha de radicación de este escrito, el contrato de arrendamiento suscrito entre RV Inmobiliaria y el demandante, no se encuentra vigente como lo enuncia el demandante, y en cambio, **se encuentra finalizado por orden judicial**, pues, el arrendatario y parte activa del proceso, incumplió el convenio de arrendamiento al dejar de cancelar cánones de arrendamiento y servicios públicos, comportamiento que llevó a la inmobiliaria a iniciar la acción judicial de restitución de bien inmueble arrendado por dicho incumplimiento, proceso que culminó con sentencia en la que se ordenó la entrega del inmueble; de esta forma, se dio terminación al contrato de arrendamiento para agosto de 2022.

10. NO ME CONSTA.

Esta parte se atenderá a lo que se pruebe mediante las pruebas documentales que se alleguen al plenario.

11. NO ME CONSTA NI SE PRUEBA.

De las pruebas allegadas por el demandante y la documentación recolectada por esta parte, se pudo observar dos ejemplares de contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 52 A No. 174 A – 65 de Bogotá, uno de ellos, inició el día 01 de abril de 2014, era de uso comercial y figuran como arrendatario y coarrendatario los señores Pedro Yobanny Páez Ortigón y Andrea Julieth Sierra Villamil, a su vez, se observa otro contrato de arrendamiento que inició el día 01 de diciembre de 2019 y figuran como arrendatario y coarrendatario los señores Pedro Yobanny Páez Ortigón y Leidy Tatiana Mora Páez, es decir, las coarrendatarias ya no eran las mismas, por lo que no es cierto el hecho respecto de la enunciación en la que se precisa que tiene los mismos coarrendatarios.

Pese a ello, no le consta al señor Manuel Vargas Galvis si estos dos contratos estuvieron vigentes, por cuanto tiempo, la forma de terminación y demás pormenores del tema, lo único que se conoce a precisión, es que frente al contrato



de arrendamiento que existía en el inmueble ubicado en la Carrera 52 A No. 174 A – 65 de Bogotá y en donde el señor Pedro Yobanny era arrendatario, finalizó para agosto de 2022 por medio de una orden judicial debido al incumplimiento en las obligaciones de pago de rentas y servicios públicos domiciliarios.

En todo caso, carece de lógica que el demandante haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con la inmobiliaria para el año 2019 y no haya hecho oposición o reclamación de ningún tipo por las supuestas mejoras que había realizado desde el año 2014. Entonces, ¿estaba o no estaba en malos términos con la inmobiliaria? o ¿este proceso será una represaría por la restitución del inmueble debido a su incumplimiento?

12. NO ME CONSTA.

En términos generales, y así como se ha hecho alusión en numerales anteriores, esta parte desconoce los términos pactados en los dos contratos de arrendamiento que se exponen en las pruebas documentales, esto, teniendo en cuenta que la labor de arrendador la desempeñó todo el tiempo RV Inmobiliaria, sin embargo, en uso razonado de la apreciación de las pruebas, resulta inconducente tener que la suscripción de estos dos contratos puso en desventaja a los arrendatarios, pues, de haber sido así, el demandante se hubiese negado a su firma, contrario sensu, suscribió los acuerdos, desarrollando el contrato durante 8 años sin algún tipo de reclamación y manifestando de esta forma, su aceptación y validación de las condiciones del negocio.

Es más, me gustaría saber que contratos leyó el apoderado del demandante para manifestar tal cosa, o si esto es producto de su imaginación.

13. NO ME CONSTA NI SE PRUEBA.

De las pruebas documentales y anexos aportados por el demandante en la notificación de la demanda, no se adjuntó otrosí distinto al de marzo de 2014, por lo que resulta imposible determinar si en realidad se suscribió dicho documento para diciembre de 2019; así mismo, el señor Manuel Vargas ignora si en el desarrollo de la gestión contractual esto ocurrió, recuérdese que el propietario no actuó en calidad de arrendador frente a los contratos de arrendamiento.

14. NO ME CONSTA.

No le consta al propietario del inmueble que a raíz de la pandemia del covid-19, el arrendatario hubiese tenido problemas económicos, en todo caso, el Gobierno Nacional en materia de arrendamiento, dispuso de dos decretos que ayudaron de algún modo a disminuir los problemas que se suscitaron en los contratos de arrendamiento.

A saber, el decreto 579 de 2020, quiso que arrendador y arrendatario se acercaran a pactar acuerdos de pago respecto de las rentas de los meses de abril, mayo y junio de 2020, disposición que el propietario acogió y por la que, autorizó la reducción del valor del canon de arrendamiento para los meses de abril de 2020 a marzo de 2021, en un porcentaje equivalente al 33% y al 25% respectivamente.

Por otro lado, el decreto 797 de 2020, permitió a los arrendatarios terminar los contratos de arrendamiento de uso comercial y de establecimientos que debido a la pandemia del covid-19 tenían imposibilitado su funcionamiento, tales como, bares, restaurantes, gimnasios, etc.



A estos comerciantes, se les dio la oportunidad de terminar los contratos de arrendamiento a más tardar el día 31 de agosto de 2020, realizando el pago de 1/3 de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, disposición normativa que no fue acogida por el acá demandante, pues continuó en desarrollo de su actividad comercial en el inmueble dado en arrendamiento por RV Inmobiliaria S.A.

Así las cosas, se pone en evidencia que tanto la inmobiliaria como el propietario, ofrecieron fórmulas de arreglo para que el arrendatario se pusiera al día con sus obligaciones, no obstante, este permaneció en mora todo el año 2020, 2021 y 2022, siendo necesario el impulso de las acciones judiciales pertinentes, sin embargo, los detalles de esta información, tales como, inicio de la mora, total de lo adeudado en cánones de arrendamiento y demás, lo conoce específicamente la inmobiliaria como arrendadora, mi apoderado, apenas sabe que hubo un incumplimiento, pues le dejaron de realizar los pagos del canon de arrendamiento, debido a que la póliza contratada con la inmobiliaria, sólo cubría 12 meses de renta en caso de que el inquilino entrara en mora, por lo tanto, al propietario aún se le adeuden algunos cánones de arrendamiento.

A su vez, esta parte es testigo de que, con mucha insistencia tanto de la inmobiliaria como del propietario, se solicitó la entrega del inmueble y la terminación del contrato de arrendamiento debido al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, empero, el inquilino siempre se negó rotundamente a ello y por eso fue necesaria la intervención del aparato judicial.

15. NO ME CONSTA.

No le consta al señor Manuel Vargas Galvis que se haya suscrito algún tipo de acuerdo de transacción referente al pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, abril y mayo de 2020, recuérdese que el propietario no actúa como arrendador frente al contrato de arrendamiento, por lo que desconoce por completo de esos temas contractuales, a pesar de ello, sí reconoce, que bajo su mandato se concedió la autorización para realizar descuentos pero única y exclusivamente del 33% de los cánones de arrendamiento y para los meses de abril y mayo de 2020.

16. NO ME CONSTA.

Los pagos u abonos que se hubiesen realizado por el arrendatario a la obligación en mora, fueron realizados directamente a RV Inmobiliaria S.A en razón a que sólo esta puede recibir dineros al tener la titularidad de arrendadora, por lo tanto, se desconoce el monto de los abonos, si en realidad si se efectuaron y la manera en la que se aplicaron a la deuda.

17. NO ES CIERTO.

En las oportunidades en las que existió conversaciones entre las partes del presente proceso, se expuso la posibilidad de la condonación parcial de cánones de arrendamiento, un acuerdo de pago frente a lo que quedara en deuda y la entrega del inmueble, esto, debido al riesgo que representaba que el arrendatario continuara en el predio sin cancelar los cánones de arrendamiento. Téngase de presente que, con el pasar de los meses, la obligación incrementaba y se volvía insostenible, por ello, se realizó tal ofrecimiento por parte del propietario y la inmobiliaria, pero, el demandante se negó tajantemente a ello y continuó desarrollando su actividad comercial, persistiendo así el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

18. NO ES CIERTO.



Dentro del inmueble únicamente se realizaron arreglos locativos con el único fin de poder desarrollar en debida forma la actividad del comerciante, estos arreglos, debían ser por lógica, aceptados por el propietario y la arrendadora, pues es apenas natural que, para el inicio de un contrato de arrendamiento de uso comercial, se realicen adecuaciones que permitan al inquilino tener productividad.

Sin embargo, no es menos importante reconocer que, cuando el inquilino supuestamente realizó los arreglos locativos, este, decidió firmar el contrato de arrendamiento del 01 de abril de 2014, obligándose, reconociendo y renunciando a reclamar cualquier tipo de arreglo que dejara en el inmueble.

No solo esto, **por segunda vez, decide suscribir otro contrato de arrendamiento** que inició el día 01 de diciembre de 2019, aceptando de nuevo la expresa prohibición de realizar arreglos y de reclamar el reintegro sobre cualquier adecuación que se realizara.

DÉCIMA. PROHIBICIONES: A los arrendatarios se les prohíbe. a. Destinar el inmueble para la realización de cualquier conducta delictiva. En este caso el contrato quedará terminado inmediatamente sin necesidad de declaración judicial, de manera que lo arrendatarios autorizan anticipadamente a la arrendadora para retomar unilateralmente la tenencia del inmueble a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de la conducta delictiva. b. Introducir en el inmueble arrendado cualquier sustancia o elemento que pueda causar daño o que atente contra la salubridad, tranquilidad y seguridad de las personas o contra la integridad del mencionado inmueble. c. Hacer en el inmueble reparaciones indispensables no locativas o mejoras. Así las mejoras llegaren a beneficiar al propietario del inmueble, no habrá lugar de reembolso a favor de los arrendatarios, quienes tampoco podrán descontar del valor del canon de arrendamiento ningún por este concepto. Sin embargo, la arrendadora podrá exigir su retiro. En ningún caso los arrendatarios podrán alegar derecho de retención por este concepto. d. Subarrendar o permitir que otra persona que no tenga la calidad de arrendataria haga uso del inmueble arrendado.

SÉPTIMA. PROHIBICIONES: A EL ARRENDATARIO(S) se le prohíbe expresamente lo siguiente: a. Destinar el inmueble para la realización de cualquier conducta prohibida por las autoridades Públicas, delictivas o que ponga en peligro la salubridad, integridad o seguridad de los inquilinos o terceros, ya sea por medio de cualquier sustancia, elemento o animal peligroso; en este caso el contrato quedará terminado inmediatamente sin necesidad de declaración judicial o requerimiento alguno, de manera que EL ARRENDATARIO(S) autoriza anticipadamente a EL ARRENDADOR para retomar unilateralmente la tenencia del inmueble a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de la conducta. b. Realizar en el inmueble reparaciones, modificaciones o mejoras no autorizadas por escrito por EL PROPIETARIO. Si las ejecutaren y EL PROPIETARIO las acepta por escrito, EL ARRENDADOR podrá aceptarlas sin lugar a reembolso a favor del EL ARRENDATARIO(S), o cualquier tercero, quienes tampoco podrán descontar del valor del canon de arrendamiento ningún valor por este concepto. En todo caso, EL ARRENDADOR podrá exigir su retiro en cualquier momento. En ningún caso EL ARRENDATARIO(S) podrá alegar derecho de retención por este concepto. c. subarrendar el inmueble. d. Está terminantemente prohibido, solicitar cupos de crédito o cualquier otro producto, servicio o beneficio, con las empresas de servicios públicos, especialmente cuando es cargado a cada factura. PARAGRAFO PRIMERO. El realizar las conductas antes señaladas será causa justificada para solicitar la terminación del contrato.

19. NO ES CIERTO.

De los anexos y pruebas documentales que se allegaron por la parte demandada en la notificación, se pierde de vista algún plano o levantamiento topográfico respecto del bien inmueble arrendado.

20. NO ES CIERTO.

No puede existir reconocimiento del propietario o de la arrendadora por unas supuestas mejoras realizadas al inmueble, pues:

1. Existía en los contratos de arrendamiento la expresa prohibición al arrendatario de realizar cualquier tipo de modificación, mejoras o arreglos al inmueble.
2. Existía en los contratos de arrendamiento la tácita aceptación del inquilino de renunciar al reintegro de arreglos, modificaciones o mejoras que realizara al inmueble.
3. Existía en el otrosí del 27 de marzo de 2014, la expresa manifestación de la voluntad del inquilino de renunciar al reintegro o reconocimiento de mejoras dejadas en el inmueble.

De todas formas, el inquilino para el momento de la restitución del bien inmueble y llevado a cabo mediante la diligencia de lanzamiento, dejó solo daños y suciedad, prueba de ello es el video que se adjunta a este escrito como prueba y en la que se puede observar:



Baldosa negra en mal estado.
Paredes color amarillo sucias
Paredes rotas
Puertas rotas y en muy mal estado
Paredes y pisos con grasa
Ventanas rotas

Entonces, ¿Cuáles fueron las supuestas mejoras que dejó en el inmueble?

21. NO ES CIERTO.

En realidad, ocurrió todo lo contrario, de las pruebas allegadas por el extremo demandante y de las traídas por el suscrito, pone en evidencia las pésimas condiciones en las que se dio la restitución del inmueble, produciendo de esta manera una desvalorización del inmueble y lo que acarreó un gasto y perjuicio enorme para mi apoderado, quien luego de la entrega tuvo que asumir costos por más de 50 millones de pesos para dejar el inmueble en optimas condiciones para volver a ser arrendado.

22. NO ES CIERTO.

¿Cómo pretende el demandante demostrar que asumió mejoras en el inmueble arrendado por cien millones de pesos? ¿a través de recibos de caja menor?

De acuerdo al artículo 615 del estatuto tributario, *“todas las personas o entidades que tengan la calidad de comerciantes ejerzan profesiones liberales o presten servicios inherentes a éstas, o enajenen bienes producto de la actividad agrícola o ganadera, deberán expedir factura o documento equivalente, y conservar copia de la misma por cada una de las operaciones que realicen, independientemente de su calidad de contribuyentes o no de los impuestos administrados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.”*

Así mismo, para que se acredite la existencia de la supuesta relación comercial entre el demandante y el señor Cesar Gonzalo Flórez Mogollón, se deberán aportar facturas que contengan:

- Estar denominada expresamente como factura de venta.
- Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.
- Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.
- Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.
- Fecha de su expedición.
- Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.
- Valor total de la operación.
- El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.
- Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.

Por consiguiente, los recibos de caja menor son pruebas insuficientes para acreditar el pago de cien millones de pesos por obras, pues en razón a los principios de apreciación razonada de la prueba, la unidad de la prueba y las reglas de la experiencia de la prueba, así como del principio de proporcionalidad y razonabilidad, se poner en grave duda la veracidad del contenido de los recibos aportados por el actor.

23. NO ES CIERTO.



Este extremo conoce que la restitución del bien inmueble se llevó a cabo a través de una diligencia de lanzamiento ordenada por un Juez de la república, pues, en distintas oportunidades se requirió al inquilino para la entrega y terminación del contrato en razón a los constantes incumplimientos en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos domiciliarios, sin embargo, el demandante siempre se negó a la entrega voluntaria y solo la realizó por la orden del Juez.

Así las cosas, es falsa la manifestación del demandante al decir que siempre estuvo dispuesto a través de la conciliación a efectuar la terminación del contrato de arrendamiento.

Ahora, en lo que respecta al reconocimiento por las supuestas mejoras realizadas, ha de decirse que, el propietario se negó al reconocimiento de este concepto, pues bajo ningún medio o contrato este se obligó a reintegrar dichos proyectos, más si se tiene en cuenta que: a) El inmueble jamás fue objeto de mejoras necesarias, b) Si se realizaron adecuaciones locativas por parte del inquilino fue en desarrollo de una actividad comercial, c) El inmueble fue entregado en deplorables condiciones por parte del inquilino, d) Los contratos de arrendamiento suscritos entre RV y el demandante, contienen la expresa prohibición de realizar mejoras, adecuaciones u obras y de llegar a realizarse por el arrendatario y ser aceptadas por el propietario y la arrendadora, no habrá lugar a reembolso, e) El otrosí del 27 de marzo de 2014, fue enfático en determinar que las adecuaciones hechas al inmueble al momento de terminación del contrato se dejarían allí y no habría lugar a reclamación frente a ellas.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES:

1. PRETENSIÓN PRIMERA:

Me opongo al reconocimiento de pago de mejoras y a la prosperidad de esta pretensión en razón a que:

- En el contrato de arrendamiento suscrito entre RV Inmobiliaria S.A y el señor Pedro Yobanny Páez Ortégón el día 01 de abril de 2014 se dejó consignado en la clausula décima: *“PROHIBICIONES: A los arrendatarios se les prohíbe. ... c. Hacer en el inmueble reparaciones indispensables no locativas o mejoras. Así las mejoras llegaren a beneficiar al propietario del inmueble, no habrá lugar de reembolso a favor de los arrendatarios”*
- La parte activa del proceso, no ha logrado ni podrá demostrar que dentro del inmueble dado en arrendamiento se hayan realizado mejoras.
- Las evidencias fotográficas traídas al proceso por mi apoderado, demuestran que el inmueble fue restituido por el acá demandante, en muy malas condiciones, desaseado, con daños estructurales en paredes, pisos y muebles y con deudas en servicios públicos y en cánones de arrendamiento.

2. PRETENSIÓN SEGUNDA:

Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, puesto que:

- Una vez fue entregado el bien inmueble arrendado al demandante para abril de 2014, se dejó consignado por el arrendatario, que el inmueble estaba en perfectas condiciones. (ver acta de entrega de inmueble suscrita el día 26 de marzo de 2014)
- Las mejoras necesarias corresponden a aquellos arreglos que se deben realizar al inmueble para que este se mantenga en uso. Pues bien, dentro de las descripciones traídas por el demandante en las pruebas documentales, se



detalla que aparentemente se hizo trabajos correspondientes netamente a arreglos locativos, decoración e instalación de herramientas necesarias para el desarrollo de una actividad comercial así:

- Trampa de grasas
- Enchapes
- Muebles en madera
- Puerta en madera
- Pintura
- Instalaciones especiales
- Estufa, etc.

Dicho lo anterior, ninguna de las especificaciones de la supuesta obra hecha por el demandante, detalla algo que represente mejoras necesarias que necesitara el inmueble, supongamos por ejemplo, el instalar una tubería de gas que está deteriorada y representa un peligro para los arrendatarios, una humedad que represente afectaciones en la salud o taponamientos por aguas negras, etc.

Ahora, en ninguna parte de la ley se establece que sea el propietario o el arrendador quien deba adecuar el espacio arrendado para que un comerciante pueda ejercer su actividad comercial, es el empresario o arrendatario quien debe adecuar el espacio arrendado para el funcionamiento de su actividad.

3. PRETENSIÓN TERCERA.

Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por cuanto, los intereses moratorios sólo se causan en las relaciones comerciales que surjan en razón a operaciones con entidades financieras, como un crédito bancario, o por una relación mercantil suscitada por un préstamo o por el incumplimiento de una obligación que esté contenida en un contrato.

El demandante carece de argumentos jurídicos para que esta pretensión pueda ser reconocida, mi apoderado en ningún documento se obligó a reconocer alguna suma de dinero a favor del señor Páez Ortigón que pueda generar el cobro de intereses por su incumplimiento, además, ni siquiera se sabe a partir de qué fecha se deberían calcular los supuestos intereses si no existe en algún pliego la acreditación de una obligación clara, expresa o exigible, así como su tiempo y lugar de cumplimiento.

Ahora, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de sala de casación del 28 de noviembre de 1989 traída a colación en STC12891 de 2019, precisó: *“convencionalmente se pueden estipular los intereses remuneratorios y los moratorios; cuando no ha habido tal estipulación, nada debe el deudor por razón de los primeros, pero en caso de mora, ipso iure, deberá pagar intereses legales a título de indemnización de los perjuicios correspondientes (...);”* también recuerda que *“la obligación de pagar intereses remuneratorios como fruto de prestaciones dinerarias no opera ipso iure, como acontece con los intereses moratorios (artículo 883 del Código de Comercio), sino que es incuestionablemente necesario que la obligación de pagarlos dimanen de un acuerdo entre las partes o de una disposición legal que así lo determine”*¹

Entonces, ¿bajo qué obligación, contrato o sentencia judicial se pueden tabular intereses de mora a partir de enero, febrero, marzo, abril, mayo de 2019?

Se pone en evidencia que el apoderado del demandante desconoce la forma en la que se deben calcular los intereses moratorios, de todas formas, es imposible definir la fecha a partir de la cual se deberían calcular para el caso de estudio, pues no

¹ Sentencia Corte Suprema de Justicia 12891 de 2019.



existe documento con fecha establecida desde la que se pueda definir a partir de qué momento existe un incumplimiento que genere el interés moratorio.

4. PRETENSIÓN CUARTA.

Me opongo a esta pretensión, las agencias en derecho y las costas procesales deberán ser asumidas por la parte vencida en el proceso.

III. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO:

La finalidad extrínseca para que en los procesos en los que se pretende el reconocimiento de una indemnización, compensación o pago de mejoras, es que, a través de la discriminación de estos conceptos, se pueda establecer el valor real de las sumas procuradas en las pretensiones de la demanda, así, resulta ser una prueba importante para el sostenimiento de las pretensiones, pues bien, del juramento rendido por la parte actora, se puede vislumbrar:

1. Se discriminan 14 conceptos por “anticipo obra Cra 54 # 174 a – 65 – 10” de distintas fechas del año 2014 y por valores de \$30.000.000, \$4.494.350 y \$11.235.875, empero, frente a estas nociones, se omite contribuir una prueba pertinente que respalde la inferencia respecto del pago, hablemos de un medio que resulte idóneo para la demostración de un pago y que en principio de las costumbres mercantiles sea comúnmente usado en nuestro ordenamiento, hablemos por ejemplo de una consignación en una entidad bancaria, una transferencia, un extracto bancario o una copia de un cheque, contrario sensu, el demandante pretende que a través de 14 recibos de caja menor elaborados con la misma caligrafía, con el mismo esfero y realizados aparentemente el mismo día, vinculen directamente a un reconocimiento de la estrambótica cifra de \$101'909.600.

Luego entonces, me pregunto, ¿resulta lógico pagar el valor de treinta millones de pesos y como comprobante expedir apenas un recibo de caja menor? ¿Resulta coherente, que uno realice un pago de treinta millones de pesos en efectivo? ¿Resulta convincente aportar unos recibos de caja menor por ciento un millón de pesos para respaldar el pago de una obligación?

A decir verdad, las respuestas a todos estos interrogantes, son no; la valoración individual de la prueba, presidida por el proceso hermenéutico conduce a interpretar de manera razonable que todos los recibos de caja menor aportados por el extremo actor carecen de fuerza de prueba para demostrar que se asumió un costo por unas supuestas reparaciones necesarias realizadas en el inmueble.

2. La enunciación realizada en el juramento estimatorio, debe estar respaldado de igual forma por otros medios de prueba que acrediten que las cifras denominadas corresponden a la realidad, pruebas que acá brillan por su ausencia; los valores expuestos en cumplimiento del artículo 206 del Código General del Proceso en este proceso, sólo están respaldados por los recibos de caja menor y un supuesto contrato de obra, sin que se hayan aportado las facturas legales de los materiales que fueron usados para el desarrollo de las supuestas obras, lo que bajo la sana crítica resulta ser un medio de prueba ineficaz para la acreditación del monto de los supuestos arreglos realizados a la casa.

En realidad, el juramento estimatorio realizado por la actora tiene una notoria injusticia y sospecha de fraude por lo que, solicito muy amablemente al despacho dar aplicación a lo establecido en el inciso 7 del artículo 206 del C.G.P en el evento en el que se desestimen las pretensiones de la demanda, sancionando así a la parte actora al pago del 5% de las pretensiones de la demanda, por juramento estimatorio erróneo, se sustenta por esta parte que, la Corte Suprema de Justicia ha enunciado que “Además, aunque en la demanda se



hizo el juramento estimatorio, tal acto no relevaba a los actores de acreditar la existencia del perjuicio. La prueba del incumplimiento y del menoscabo derivado del mismo era necesaria para la estimación de las pretensiones. Incluso, el parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso establece una sanción al litigante"... en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios...", ello con el condicionamiento establecido por la Corte Constitucional en la sentencia C-157 de 2013²

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

1. EXONERACIÓN AL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS HECHAS POR EL INQUILINO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO EN ABRIL DE 2014.

En analogía al artículo 1602 del Código Civil, los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, significando así que las cláusulas definidas en su contenido, tienen carácter vinculante y se pactaron en principio de la voluntad de los contratantes, es decir, que el contrato de arrendamiento celebrado entre la arrendadora RV y el señor Pedro Yobanny Páez Ortegón significó la manifestación de la voluntad de estos.

En suma, en la cláusula decima del contrato de arrendamiento celebrado para abril de 2014 y definida, prohibiciones, se estableció: *"A los arrendatarios se les prohíbe. ... c. Hacer en el inmueble reparaciones indispensables no locativas o mejoras. Así las mejoras llegaren a beneficiar al propietario del inmueble, no habrá lugar de reembolso a favor de los arrendatarios"*

Dicho esto, si el demandante Pedro Yobanny Páez decidió realizar dentro del inmueble algún tipo de mejoras y arreglos locativos, sabía desde la suscripción del contrato que debía renunciar a su reconocimiento, por lo que esta demanda carece de toda lógica, resultando ser la cláusula décima es una exoneración para el propietario.

2. EXONERACIÓN AL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS HECHAS POR EL INQUILINO EN EL OTROSÍ DEL 27 DE MARZO DE 2014.

Para la misma fecha de suscripción del contrato de arrendamiento de 2014 que se realizó el día 27 de marzo de 2014, se alzó un otrosí entre las partes contratantes, documento que es expuesto a este proceso por el propio demandante y dentro del que se enunció en la cláusula quinta:

"5. LAS ADECUACIONES QUE FUERON AUTORIZADAS POR EL PROPIETARIO, AL MOMENTO DE LA ENTREGA QUEDAN EN EL INMUEBLE"

Es decir, de manera consecutiva vuelve el acá demandante a pactar un clausulado en el que renuncia a las adecuaciones, mejoras o arreglos locativos que hubiese hecho al interior del inmueble arrendado, lo que por segunda vez nos indica que las pretensiones de la demanda están injustificadas y que bajo ninguna circunstancia el señor Manuel Vargas como propietario del inmueble se obligó al reconocimiento de arreglos realizados por los inquilinos por los que pueda ser declarado responsable al pago de ello.

3. EXONERACIÓN AL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS HECHAS POR EL INQUILINO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO EN ----- DICIEMBRE DE 2019.

² CSJ, Sala Cas. Civil, Sent. SC876-2018, mayo 14/2018. M.P. Ariel Salazar Ramírez.



El 01 de diciembre de 2019, nació un nuevo contrato de arrendamiento entre RV Inmobiliaria S.A y el señor Pedro Yobanny Páez Ortigón como arrendatario, transacción que se suscribió el día 04 de diciembre del mismo año y en el que **por tercera vez el demandante decide pactar la siguiente obligación:**

“SÉPTIMA. PROHIBICIONES: A EL ARRENDATARIO(S) se le prohíbe expresamente lo siguiente: ... b. Realizar en el inmueble reparaciones, modificaciones o mejoras no autorizadas por escrito por EL PROPIETARIO. Si las ejecutaren y EL PROPIETARIO las acepta por escrito. EL ARRENDADOR podrá aceptarlas sin lugar a reembolso a favor del EL ARRENDATARIO(S). o cualquier tercero”

Esto significa que, por tercera vez en un documento manuscrito por el mismo demandante, este formalmente renuncia al reconocimiento de mejoras o arreglos realizados en el inmueble, volviendo a poner en extrema duda las pretensiones de la demanda por carecer de argumentos fácticos y jurídicos y personificando reiteradamente la exoneración al propietario por responsabilidad al pago de mejoras.

4. EXONERACIÓN LEGAL AL PAGO DE MEJORAS LOCATIVAS O ÚTILES.

Como todos sabemos, el artículo 1985 del Código Civil determinó la responsabilidad del arrendador a mantener en buen estado la cosa arrendada, así como de realizar en algunos casos las reparaciones locativas si el deterioro proviniese de tiempo atrás o por fuerza mayor o caso fortuito:

“ARTICULO 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.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.”

“ARTICULO 1993. El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad”

En este entendido, recapitulemos que bajo ningún requerimiento el inquilino informó a la arrendadora o al propietario de que el inmueble estuviera en mal estado y que por ello no pudiera desarrollar su actividad como comerciante, a su vez, en acta de entrega de inmueble firmada el día 26 de marzo de 2014 se dejó consignado por el inquilino su entera satisfacción por las condiciones en las que se encontraba el bien, hecho que le permitió desplegar su ocupación como independiente por más de 8 años.

En segundo término, respecto de las supuestas mejoras locativas o útiles dejadas en el inmueble por el demandante, el artículo 1994 del Código Civil adujo:



“ARTICULO 1994. *El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados”*

Bajo esta postura, el arrendador o propietario no está obligado al reconocimiento de mejoras útiles dejadas en el inmueble si jamás se obligó a ello, y es que mi apoderado no dejó consignado en algún tratado su obligación a responsabilizarse por este pago, quedó altamente demostrado que las supuestas mejoras hechas por el inquilino obedecieron fue a unas adecuaciones que se hicieron para poder poner en funcionamiento un restaurante y que incluso estas adecuaciones fueron desprendidas del inmueble por el arrendatario, dejando así desastres como paredes rotas, pisos despegados y en mal estado, pintura desecha y suciedad en general.

5. INSUFICIENCIA PROBATORIA.

Las pruebas son la columna vertebral de las pretensiones y para el caso de estudio el demandante no ha aportado prueba suficiente que acredite:

1. La existencia de daños en el inmueble que significaran mejoras necesarias, y que hayan tenido que ser materia de intervención por el propietario, recuerde el despacho que no se alzó en ninguna oportunidad escrito o solicitud por el demandante y dirigido a la inmobiliaria o al propietario en la que se diera a conocer que el predio dado en arrendamiento tuviera algún inconveniente en su cableado eléctrico o tuberías de agua, tal y como se expuso en el hecho cuarto de la demanda.
2. Concepto técnico de un profesional en el que se enuncie que el inmueble ubicado en la Carrera 52 A No. 174 A – 65 de Bogotá al tener más de 35 años de construcción debía ser reparado en su cableado eléctrico o de tuberías de agua, como erróneamente se expuso en el hecho cuarto de la demanda.
3. Evidencias fotográficas en las que se pueda observar que para el momento de la entrega del inmueble arrendado en el año 2014, este tuviera necesidad de realizar reparaciones necesarias.
4. Evidencias fotográficas en las que se pueda observar cuales fueron las supuestas mejoras dejadas en el inmueble.
5. Facturas con los requisitos de ley que acredite la compra de los materiales descritos en el anexo del folio 53 de la notificación.
6. Soportes o prueba idónea tales como, consignación, cheque o transferencia bancaria que respalde el pago de \$101.909.600

Luego entonces, en distribución de la carga dinámica de la prueba, se resalta que en este escenario la actora tiene el deber de demostrar el menoscabo sufrido, el perjuicio reclamado y la compensación solicitada por las supuestas mejoras, empero en apreciación conjunta de los elementos materiales de prueba que fueron allegados por la parte actora y sometidos a la valoración de la sana crítica, las evidencias son inútiles o insuficientes para la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

6. IMPOSIBILIDAD AL COBRO DE INTERESES MORATORIOS.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia de sala de casación del 28 de noviembre de 1989 traída a colación en STC12891 de 2019, precisó: *“convencionalmente se pueden estipular los intereses remuneratorios y los moratorios; cuando no ha habido tal estipulación, nada debe el deudor por razón de los primeros, pero en caso de mora, ipso iure, deberá pagar intereses legales a título de indemnización de los perjuicios correspondientes (...);”* también recuerda que *“la obligación de pagar intereses remuneratorios como fruto de prestaciones dinerarias no opera ipso iure,*



como acontece con los intereses moratorios (artículo 883 del Código de Comercio), sino que es incuestionablemente necesario que la obligación de pagarlos dimane de un acuerdo entre las partes o de una disposición legal que así lo determine" ³

Así tenemos que la pretensión tercera de la demanda en la que se solicita el pago de intereses moratorios a partir de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2019, pasa por alto que entre mi apoderado y el demandante no se pactó bajo algún documento el pago por capital o suma de dinero que acredite el reconocimiento de intereses, así como tampoco existe decisión emitida por autoridad judicial en la que se condene a esta parte al pago de alguna compensación y que pueda generar el cobro de este rubro. Resultando así coherente desestimar esta pretensión al echarse de menos los requisitos legalmente establecidos para la prosperidad del pago de intereses moratorios.

V. PRUEBAS

DOCUMENTALES:

- Contrato de administración suscrito entre RV Inmobiliaria y el señor Manuel Vargas Galvis.
- 7 fotografías tomadas en febrero de 2014 al inmueble ubicado en la Carrera 52 A No. 174 A – 65 de Bogotá.
- Contratos de arrendamiento suscritos con antelación a agosto de 2014 sobre el inmueble ubicado en la Carrera 52 A No. 174 A – 65 de Bogotá.
- Acta de entrega de inmueble y terminación de contrato por parte del inquilino anterior a Pedro Yobanny, que denota que el inmueble estaba en perfectas condiciones para la fecha de entrega (28 de febrero de 2014).
- Contrato de arrendamiento suscrito entre RV Inmobiliaria S.A y el señor Pedro Yobanny Páez Ortega con fecha de iniciación 01 de abril de 2014.
- Acta de entrega de inmueble en perfectas condiciones, suscrita por el demandante y de fecha 26 de marzo de 2014.
- Contrato de arrendamiento suscrito entre RV Inmobiliaria S.A y el señor Pedro Yobanny Páez Ortega con fecha de iniciación 01 de diciembre de 2019.
- Fotografías de las condiciones en las que fue restituido el bien inmueble por parte del demandante Pedro Yobanny a la inmobiliaria.
- Video tomado al momento de la restitución jurídica hecha por el señor Pedro Yobanny Páez a RV inmobiliaria S.A en agosto de 2022.
- Video firmado el día 22 de junio de 2023 en el inmueble ubicado en la Carrera 52 A No. 174 A – 65 de Bogotá en lo que se muestran las condiciones actuales del predio.
- Acta de entrega del inmueble por parte del inquilino a RV inmobiliaria de fecha 17 de agosto de 2022 en la que se observa las condiciones en las que fue devuelto el bien.
- Factura No. 0063 del 13 de octubre de 2022 emitida al señor Manuel Vargas por Ferretería 129 de compras realizadas para la estructuración y reparación de daños dejados por el inquilino Pedro Yobanny.
- Comprobante de los descuentos autorizados por el propietario al inquilino y al canon de arrendamiento.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito muy amablemente al despacho fijar fecha y hora para que comparezca el demandante Pedro Yobanny Páez Ortega a fin de que rinda interrogatorio de parte que realizará esta parte demandada.

³ Sentencia Corte Suprema de Justicia 12891 de 2019.



VI. ANEXOS

- Poder debidamente conferido en las disposiciones del artículo 5 de la ley 2213 de 2022.

VII. NOTIFICACIONES:

La suscrita apoderada recibirá notificaciones en la dirección electrónica lizeth.morales@litigiosgrupolegal.com.

Cordialmente,

Lizeth Morales Hernández
C.C. No. 1024.513.760 de Bogotá
T.P. No. 286.652 del C. S. de la J.





RV
INMOBILIARIA S.A.
 SU MANO AMIGA EN FINCA RAIZ

Matrícula de Arrendador No. 845

CONTRATO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA INTEGRAL

Entre

MANUEL VIDALES GALVIS
CC 91.068.664

mayor de edad, quien se identifica como aparece al pie de la firma, que en adelante se denominará EL PROPIETARIO y la sociedad R.V. INMOBILIARIA S.A., actuando por medio de su representante legal, que en adelante se denominará EL ADMINISTRADOR, se celebra contrato de ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA INTEGRAL, contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA. EL PROPIETARIO entrega a EL ADMINISTRADOR, la mera tenencia del siguiente inmueble para que proceda a administrarlo mediante la celebración de contratos de arrendamiento.

DIRECCIÓN:

Cm 49ª # 174ª 65

MATRÍCULA INMOBILIARIA No.:

GARAJE No.

DEPOSITO No.

LÍNEA TELEFÓNICA No.

6720937

SEGUNDA. SON OBLIGACIONES DE EL ADMINISTRADOR CON RESPECTO A LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE, LAS SIGUIENTES: A) Promocionarlo en la forma que estime más conveniente. B) Fijar el canon de arrendamiento de conformidad con las condiciones del mercado inmobiliario, de acuerdo a las características del inmueble y según las instrucciones dadas por EL PROPIETARIO.

C) Celebrar en nombre propio, los contratos de arrendamiento respectivos. D) Pagar por cuenta de EL PROPIETARIO, cuando éste así lo solicite por escrito, adjuntando el formulario correspondiente a cancelar y sea aceptado por EL ADMINISTRADOR, los impuestos prediales y demás que graven el inmueble. E) Pagar por cuenta de EL PROPIETARIO cuando éste así lo solicite por escrito y sea aceptado por EL ADMINISTRADOR de la misma manera, los servicios públicos domiciliarios y las expensas comunes necesarias, que no corresponda pagarlos al arrendatario. F) Efectuar por cuenta y riesgo de EL PROPIETARIO, las reparaciones locativas convenientes o necesarias para la conservación del inmueble. G) Rendir una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos cada mes, así como de los gastos que se hubieren efectuado en el mismo período. Esta cuenta deberá ser recogida por EL PROPIETARIO en las oficinas de EL ADMINISTRADOR ubicadas en la Calle 78 No. 12 A 30 de Bogotá D.C.

TERCERA. SON OBLIGACIONES DE EL ADMINISTRADOR CON RESPECTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LAS SIGUIENTES: A) Realizar todas las gestiones prejurídicas y jurídicas necesarias para la correcta ejecución del contrato de arrendamiento y exigir judicial o extrajudicialmente según lo considere más adecuado, la entrega del inmueble cuando se presente alguna causa legal imputable a los arrendatarios.

B) Pagar a EL PROPIETARIO el valor del canon de arrendamiento mensual durante el tiempo en que el inmueble se encuentre arrendado por EL ADMINISTRADOR, siempre que el arrendatario permanezca ocupándolo efectivamente. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El pago lo hará EL ADMINISTRADOR por periodos mensuales vencidos. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si llegare a ser necesario el trámite de acciones judiciales para obtener la restitución o entrega del inmueble, EL ADMINISTRADOR continuará atendiendo el pago del valor mensual del arrendamiento hasta el momento en que por cualquier medio obtenga la restitución del inmueble, mas sin que en ningún caso exceda de doce (12) meses que se contarán desde cuando se inicie la correspondiente acción judicial en contra del arrendatario o de quien corresponda. C) Pagar a las empresas respectivas, a la terminación del contrato de arrendamiento la suma de dinero equivalente al precio del consumo, reconexión, o reinstalación de los servicios públicos domiciliarios, siempre y cuando se hayan causado durante la permanencia del arrendatario en el inmueble; este pago se hará hasta la suma de \$ 1.000.000 señalada en el literal A2 de la cláusula cuarta de este contrato.

CUARTA. SON OBLIGACIONES DE EL PROPIETARIO: A) Pagar a EL ADMINISTRADOR, la comisión por los SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, así: A1 El 11.5% mensual, sobre el valor del canon de arrendamiento vigente. A2 El 15% sobre la suma de \$ 1.000.000, por cada vez que se suscriba un contrato de arrendamiento con un nuevo arrendatario. Para ello autoriza a EL ADMINISTRADOR a deducir mensualmente dichos valores del monto de los arrendamientos. B) Pagar el importe correspondiente al Impuesto al Valor Agregado (IVA.). C) Hacer o autorizar oportunamente la realización de las reparaciones por los daños provenientes del deterioro normal del inmueble o de cualquiera otra causa no imputable al arrendatario. En caso de no otorgar oportunamente la autorización, desde ahora faculta a EL ADMINISTRADOR, para que las realice y descuenta su valor de los cánones de arrendamiento. D) Pagar todos los gastos que ocasione el inmueble, en especial los impuestos de cualquier clase, servicios públicos domiciliarios, expensas comunes necesarias, servicios de vigilancia, y las reparaciones efectuadas por cuenta de EL PROPIETARIO, mientras el inmueble se encuentre desocupado sin arrendar. E) Revisar y aceptar si fuere el caso, las cuentas que EL ADMINISTRADOR rinda en desarrollo del contrato, entendiéndose que si en el curso del mismo mes en que ellas sean rendidas, no les hubiere hecho observación alguna por escrito, se considerarán aceptadas y aprobadas por éste. F) Pagar los gastos por razón de publicidad en la promoción del inmueble. G) Pagar al término de cada mes, los saldos que resulten a su cargo. H) Entregar el inmueble libre de pleitos o embargos y en general de cualquiera otra situación que impida su utilización normal y pacífica, lo cual incluye la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios, la administración de áreas comunes y otros servicios. I) Recibir las llaves del inmueble materia de este contrato, a más tardar dentro de los cinco (5) días comunes siguientes a la comunicación que por vía telefónica o por correo le haga EL

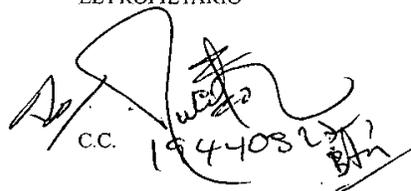
ADMINISTRADOR. QUINTA. Si al término de noventa (90) días calendario contados a partir de la celebración del presente contrato, el inmueble no ha sido arrendado, EL PROPIETARIO podrá retirar de las oficinas de EL ADMINISTRADOR, las llaves del inmueble y en el caso de no hacerlo, el contrato se entenderá prorrogado de manera sucesiva y por igual término. Una vez arrendado el inmueble, el contrato de administración tendrá una duración igual a la del contrato de arrendamiento y se considerará prorrogado automáticamente por igual término, con la renovación o por la suscripción de otro contrato de arrendamiento con el mismo o diferente arrendatario. Para darse por terminado, deberá EL PROPIETARIO estar a paz y salvo con EL ADMINISTRADOR y comunicar por escrito con una anticipación de noventa (90) días calendario, antes de su vencimiento, indicando el día de terminación. En caso de terminación de este contrato, EL PROPIETARIO se compromete para con EL ADMINISTRADOR a respetar el contrato o los contratos de arrendamiento vigentes, así como las prórrogas que EL ADMINISTRADOR haya acordado en cumplimiento del presente contrato. **PARÁGRAFO:** Declaran las partes que este evento desaparece para EL ADMINISTRADOR la obligación prevista en el parágrafo segundo de la cláusula tercera de este contrato, pues en tal caso la entrega o restitución del inmueble correrán por cuenta de EL PROPIETARIO, a quien EL ADMINISTRADOR, con la precisión antes advertida, cederá el o los contratos de arrendamiento. **SEXTA.** En el evento en que EL PROPIETARIO opte por terminar unilateralmente el presente contrato, estando vigente un contrato de arrendamiento sobre el inmueble y decida continuar con el mismo arrendatario, o en caso de venta del inmueble, o si éste no pueda seguirse administrando en razón de una orden judicial o administrativa, se obliga a pagar a EL ADMINISTRADOR a título de indemnización, una suma equivalente al duplo del canon de arrendamiento que se esté cancelando por el inmueble, al momento de la terminación, sin perjuicio de lo que se le otorgue en la ley al arrendatario para estos eventos. Igual valor al aquí señalado se pagará por concepto de cláusula penal moratoria; cuando EL PROPIETARIO incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo, sin que haya lugar a requerimientos de ninguna naturaleza, pues renuncia a ellos; el presente documento para el cobro de obligaciones a cargo de EL PROPIETARIO presta mérito ejecutivo. **PARÁGRAFO:** Si fuere EL ADMINISTRADOR quien decida dar por terminado el contrato, así lo pondrá en conocimiento de EL PROPIETARIO y una vez vencido el término de noventa (90) días calendario, contados desde el momento en que haya comunicado por escrito a EL PROPIETARIO, éste deberá retirar de las oficinas de EL ADMINISTRADOR, las llaves del inmueble, en razón de que a partir de esa fecha, cesarán todas las obligaciones del EL ADMINISTRADOR, quien no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado. **SÉPTIMA.** EL ADMINISTRADOR no será responsable por hurtos, daños o cualquier conducta delictiva que puedan ocurrir al inmueble o dentro de éste. **PARÁGRAFO:** EL ADMINISTRADOR tampoco responderá por los daños que sean el resultado de caso fortuito o fuerza mayor, que ocasione la destrucción total o parcial del inmueble objeto del contrato, al igual que los daños que éstos eventos puedan ocasionar a bienes y a personas. **OCTAVA.** Cuando EL PROPIETARIO directamente y sin intervención de EL ADMINISTRADOR reciba del arrendatario el inmueble administrado, exonera a EL ADMINISTRADOR de cualquier clase de responsabilidad, sin perjuicio de las acciones a que haya lugar por el incumplimiento tanto del contrato de arrendamiento como del de administración. **NOVENA.** EL ADMINISTRADOR no asume ninguna responsabilidad en frente de EL PROPIETARIO cuando el incumplimiento del arrendatario provenga de fuerza mayor o caso fortuito. **DÉCIMA.** Para que EL ADMINISTRADOR pueda cumplir cabalmente con la gestión encargada, EL PROPIETARIO debe garantizar el uso y goce del inmueble objeto de este contrato. Por consiguiente, en el evento que el inmueble llegare a presentar deterioro, daños o vicios ocultos y / o redhibitorios que imposibiliten la utilización por parte de los arrendatarios, esto será motivo suficiente para exonerar de toda responsabilidad a EL ADMINISTRADOR en frente a EL PROPIETARIO y con relación al contrato de arrendamiento. **DÉCIMA PRIMERA.** Declaran las partes que la actividad de EL ADMINISTRADOR, como obligación de medio que es, tiene como único objeto la administración del inmueble dentro de los exclusivos términos, límites y facultades acordados por medio del presente contrato, sin que, en consecuencia, EL ADMINISTRADOR contraiga obligaciones distintas a las que aquí se establecen. Su responsabilidad en frente de EL PROPIETARIO queda, por tanto, limitada a lo que consta en las cláusulas precedentes, sin que haya lugar a entender que se extiende a supuestos no definidos expresamente, o a circunstancias constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito.

Para constancia se firma el presente documento, en Bogotá D.C., el _____ de _____ de _____, en dos ejemplares de un mismo valor y contenido.

EL ADMINISTRADOR

EL PROPIETARIO

R.V. INMOBILIARIA S.A.
N.I.T. 860.049.599-1 M.A. 845


C.C. 1944082371
Bm

















RV
INMOBILIARIA S.A.
SU MANO AMIGA EN FIRMA BRIZ

16-Feb-2011 015387 0000043075 014098 - 01



Matrícula Inmobiliaria: M.A.845

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA

ARRENDADORA: RV Inmobiliaria S.A. IDENTIFICACIÓN: NIT 860.049.599-1
ARRENDATARIOS:
NOMBRE: SANJUAN MOYA PAOLA ANDREA IDENTIFICACIÓN: CC 52.538.571
COARRENDATARIOS:
NOMBRE: LAVERDE GONZALEZ GUILLERMO ESTEBAN IDENTIFICACIÓN: CC 19.224.311
NOMBRE: CHAVES BUSTOS MIRYAM CONSUELO IDENTIFICACIÓN: CC 41.612.280
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE CR 52 A Nº 174 A - 65
CIUDAD: BOGOTÁ
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: AGUA-10381119 , ENERGIA-07591943 , ASEO-10381119 , GAS-697356 ,
ALCANTARILLADO-10381119

LÍNEA(S) TELEFONICA(S):

VALOR DEL CANON: \$ 1.300.000 UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE MENSUALES

INCREMENTO DEL CANON EN LAS RENOVACIONES: DE LEY

TERMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: 12 MESES

FECHA INICIO: 01 de Marzo de 2011 FECHA TERMINACIÓN: 29 de Febrero de 2012

Entre las partes antes identificadas se celebra el presente contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana, contenido en las siguientes cláusulas y en lo general por las normas legales respectivas.

PRIMERA. OBJETO: Conceder el goce del inmueble antes identificado, para destinarlo exclusivamente a vivienda urbana, en beneficio y provecho de los arrendatarios.

SEGUNDA. DURACIÓN, PRORROGAS Y PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE: La duración del contrato es la indicada anteriormente. Se entenderá prorrogado en forma automática y sucesiva, en igualdad de condiciones a las aquí pactadas, más lo que signifique el aumento del canon mensual de arrendamiento y el precio mensual de las expensas comunes necesarias causadas por la administración del edificio, si ninguna de las partes le informa a la otra por medio de comunicación escrita, la decisión de darlo por terminado, con una antelación de tres (3) meses a la fecha del vencimiento inicial o de las prórrogas.

TERCERA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO: Para que los arrendatarios puedan dar por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento, antes del vencimiento del término inicial o de las prórrogas, deberán informar por escrito a la arrendadora, la decisión de darlo por terminado, manifestando que se pagará la indemnización correspondiente. La comunicación que informe sobre la terminación, debe ser enviada con una anticipación de tres (3) meses a la fecha en que se vaya a efectuar la respectiva entrega. Igualmente deberán pagar a la arrendadora la suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento mensuales vigentes al momento de hacer la restitución. Si no se cumple con lo anterior, la arrendadora no tendrá la obligación de recibir el inmueble.

CUARTA. CANON DE ARRENDAMIENTO, INCREMENTO DURANTE LAS PRÓRROGAS, FORMA DE PAGO: El canon lo componen el valor correspondiente al precio mensual del arrendamiento y el valor correspondiente al precio mensual de las expensas comunes necesarias causadas por la administración del edificio. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Al presentarse la renovación, el componente del canon de arrendamiento correspondiente al precio mensual del arrendamiento, se incrementará en una proporción equivalente al ciento por ciento (100%) del índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste, sin perjuicio de lo que el gobierno nacional autorice por encima de este porcentaje de inflación para esa misma anualidad. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor correspondiente al precio mensual de las expensas comunes necesarias como componente del canon de arrendamiento se reajustará de acuerdo con la cuota fijada por la asamblea de copropietarios en la fecha y en el porcentaje que para los efectos se establezcan por aquella. El pago se hará por anticipado el primer día de cada mes en las oficinas de la arrendadora o a su orden y aun cuando se pague con posterioridad a la fecha, este hecho no implicará aceptación o prórroga del término establecido para efectuarlo. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si la parte arrendataria no paga oportunamente el canon mensual de arrendamiento en la fecha pactada, además de las consecuencias acordadas en este contrato, se obliga expresamente a pagar el valor por concepto de honorarios de cobranza prejurídica o jurídica, ya sea que esta se haga directamente por la arrendadora por cualquier empresa encargada por tales gestiones de cobranza. **PARÁGRAFO CUARTO:** Si para el pago del canon se gira cheque y este no es pagado por el banco, se tendrá por no cancelada la obligación y adicionalmente se obliga a la parte arrendataria a cancelar junto con el valor del cheque, el veinte (20%) por ciento más sobre dicho valor, en los términos de las normas civiles o comerciales que regulen la materia.

QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS: a. Pagar conjuntamente el precio mensual del arrendamiento y el precio mensual de las expensas comunes necesarias, más los reajustes respectivos cuando éstos se causen, en el lugar y fecha oportuna. b. Mantener el inmueble en las mismas condiciones en que le fue entregado por la arrendadora. c. Entregar el inmueble a la arrendadora en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, cuando el contrato se termine por cualquiera de las causales establecidas en el mismo. El inmueble solamente será recibido por la arrendadora cuando los arrendatarios hayan cancelado todas las obligaciones a su cargo; mientras esto no ocurra el contrato seguirá produciendo efectos hasta tanto se haga la restitución



RV
INMOBILIARIA S.A.
 SU MANO AMIGA EN FIRCA RAZ

16-Feb-2011 015387 000043075



Matrícula Inmobiliaria: M.A.,845

efectiva del inmueble. d. Realizar todas las reparaciones locativas que de acuerdo con la ley le correspondan y pagar por los perjuicios ocasionados debido al incumplimiento de esta obligación. e. Pagar oportunamente el valor por consumo de los servicios públicos domiciliarios instalados en el inmueble y conservar las instalaciones respectivas sin efectuar en ellas ninguna clase de modificaciones o alteraciones. f. Prestar las garantías, depósitos o fianzas necesarias con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, el pago de las facturas correspondientes al consumo durante el tiempo que el inmueble está bajo la tenencia de los arrendatarios y hasta la restitución efectiva de mismo. Dado que a la firma de este contrato el Gobierno Nacional no ha reglamentado el procedimiento para la prestación de las garantías o depósitos antes mencionadas, los arrendatarios se comprometen a su prestación dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de envío de la comunicación por parte de la arrendadora en la cual se comunique la forma como se debe cumplir dicha obligación.

SEXTA. CONDICIONES PARA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Las partes acuerdan que la restitución del inmueble arrendado será válida únicamente, mediante entrega física, real y material en el lugar de su ubicación, que hagan los arrendatarios a la arrendadora, de acuerdo con las condiciones del inventario con que lo recibieron al inicio del contrato y que el simple envío de las llaves a la dirección de la arrendadora, cualquiera que sea el medio utilizado para ello, o la entrega que hagan de estas en la portería del edificio, no se tendrá como cumplimiento de la obligación de restituir. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento que los arrendatarios hayan tenido mascotas en el inmueble arrendado y éste se encuentre alfombrado, se obligan a la instalación de una alfombra nueva de idénticas calidades a la anterior, como condición necesaria para restitución del bien. Mientras esta obligación no se cumpla el inmueble no será recibido. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El arrendatario para cumplir con la obligación de entregar el inmueble arrendado, se obliga a cumplir el siguiente procedimiento: Estar a paz y salvo por todo concepto ante RV Inmobiliaria S.A.. Diez (10) días antes de la fecha de terminación del contrato debe presentarse en el Departamento de Servicios Públicos, en la Oficina Principal, EDIFICIO GRUPO EMPRESARIAL RV INMOBILIARIA, ubicado en la Cra. 15 No. 86-31, Antiguo Country, con las tres (3) últimas facturas originales de los servicios públicos debidamente canceladas. El valor a cancelar de estimativos de servicios públicos se establecerá por el promedio de los últimos tres (3) periodos de facturación, aumentado en un CINCUENTA POR CIENTO (50%), de acuerdo con la Ley 820 de 2003, Artículo 15 - Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros. Si solicitó algún servicio adicional (créditos en Codensa, Líneas telefónicas, Planes de Internet, Planes de larga Distancia, Pólizas Exequiales, TV Cable, Parabólica, etc.) debe presentar carta de la cancelación o traslado de los mismos radicada ante la empresa del servicio correspondiente. Si su canon de arrendamiento incluye administración de áreas comunes, debe presentar el correspondiente PAZ Y SALVO expedido por la administración del conjunto o edificio, en el Departamento de Administraciones en la oficina principal de RV Inmobiliaria. El inmueble debe estar en perfectas condiciones de ASEO, PINTADO Y COMPLETAMENTE DESOCUPADO, si hay daños deben ser reparados previamente, de acuerdo con el inventario realizado en el momento de tomarlo; de lo contrario, se seguirá causando canon de arrendamiento, servicios públicos y administración. Si pasado un (1) día después del vencimiento del contrato no obtenemos la desocupación efectiva, el contrato se renovará en forma automática por un periodo igual al tiempo inicialmente pactado.

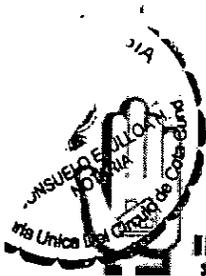
SÉPTIMA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: La arrendadora podrá dar por terminado el contrato cuando ocurran los siguientes hechos. a. El incumplimiento de las obligaciones de pagar el valor mensual del canon de arrendamiento y de las expensas comunes necesarias y los incrementos respectivos. b. El incumplimiento de la obligación de pagar el valor por los servicios públicos domiciliarios, o la suspensión, desconexión o pérdida definitiva del servicio. c. El cambio de destinación del inmueble. d. La cesión o subarriendo. e. La destinación del inmueble para fines ilegales, ilícitos o inmorales. f. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble y en general cualquier modificación, sin la autorización expresa de la arrendadora. g. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el reglamento de la propiedad horizontal a la que pertenezca el inmueble. h. La negativa a prestar las garantías, depósitos o fianzas necesarias con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, el pago de las facturas correspondientes. i. El abandono del inmueble.

OCTAVA. EFECTOS DEL ABANDONO DEL INMUEBLE: Si el inmueble por cualquier circunstancia permanece abandonado o deshabitado durante el término de uno o más meses y con el propósito de evitar el deterioro o desmantelamiento, la exposición al riesgo y la amenaza que pueda representar para los vecinos, los arrendatarios facultan expresamente a la arrendadora para penetrar y recuperar la tenencia, siendo suficiente requisito para llevar a cabo esta actuación, la presencia de dos testigos.

NOVENA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de los arrendatarios de cualquiera de las obligaciones a su cargo pactadas en el contrato y de las demás que legalmente le sean exigibles en calidad de arrendatario, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades del canon de arrendamiento, producirá a favor de la arrendadora, el pago a título de cláusula penal moratoria, de la suma equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento vigentes al momento de ocurrir el incumplimiento, sin perjuicio del cobro que corresponda por la obligaciones principales incumplidas y la indemnización por los daños ocasionados.

DÉCIMA. PROHIBICIONES: A los arrendatarios se les prohíbe. a. Destinar el inmueble para la realización de cualquier conducta delictiva. En este caso el contrato quedará terminado inmediatamente sin necesidad de declaración judicial, de manera que los arrendatarios autorizan anticipadamente a la arrendadora para retomar unilateralmente la tenencia del inmueble a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de la conducta delictiva. b. Introducir en el inmueble arrendado cualquier sustancia o elemento que pueda causar daño o que atente contra la salubridad, tranquilidad y seguridad de las personas o contra la integridad del mencionado inmueble. c. Hacer en el inmueble reparaciones indispensables no locativas o mejoras. Si las ejecutaren beneficiarán al propietario del inmueble sin lugar de reembolso a favor de los arrendatarios, quienes tampoco podrán descontar del valor del canon de arrendamiento ningún costo por este concepto. Sin embargo, la arrendadora podrá exigir su retiro. En ningún caso los arrendatarios podrán alegar derecho de retención por este concepto. d. Subarrendar o permitir que otra persona que no tenga la calidad de arrendatario haga uso del inmueble arrendado.

DÉCIMA PRIMERA. RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: Los arrendatarios renuncian expresamente a todos y cada uno de los



Matrícula Inmobiliaria: M.A,845

requerimientos legales judiciales o extrajudiciales, establecidos en el Código Civil, en el Código de Procedimiento Civil y en general a todos aquellos que sean necesarios para constituirlos en mora de pagar sus obligaciones y aún de la cláusula penal.

DÉCIMA SEGUNDA. COBRO EJECUTIVO DE LAS OBLIGACIONES E INDEMNIZACIÓN: Las partes acuerdan que para el cobro por la vía judicial, de las obligaciones incumplidas, además de las indemnizaciones a que haya lugar, bastará la presentación del documento que contiene el contrato, la afirmación por parte de la arrendadora sobre el incumplimiento de las obligaciones a cargo de los arrendatarios, la presentación de las facturas o recibos de liquidación expedidos por las empresas prestadoras de servicios públicos, que contengan las obligaciones sin cancelar por parte de los arrendatarios.

DÉCIMA TERCERA. SOLIDARIDAD: Los arrendatarios responderán de manera solidaria por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato y de la demás que legalmente sean exigibles, durante el término inicial y de las prórrogas del mismo y hasta tanto hayan sido cumplidas en su totalidad. En consecuencia, la arrendadora podrá exigir tanto la restitución del inmueble como el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato a todos, a algunos o a cualquiera de los arrendatarios.

DÉCIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO DEL DOCUMENTO. Las partes acuerdan que el documento que contiene el contrato, presta mérito ejecutivo para efectos extrajudiciales y judiciales, con relación a todas las obligaciones que de éste se deriven, sin importar que la exigibilidad de las mismas, se haga con posterioridad la restitución del inmueble. Los efectos del título ejecutivo se extenderán aún después de la restitución y hasta el cumplimiento total de las obligaciones a cargo de los arrendatarios.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL: Las arrendadora podrá ceder o transferir a un tercero su calidad de tal y los arrendatarios se obligan a cumplir con el cesionario todas las obligaciones aquí expresadas, desde la fecha en que se le comunique tal hecho, a través de comunicación enviada a la dirección del inmueble.

DÉCIMA SEXTA: LUGAR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales a que haya lugar, los arrendatarios indican que la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o indirectamente con el contrato de arrendamiento, es la consignada en este documento al pie de la firma, la cual conservará plena validez, hasta tanto no se informe a la arrendadora el cambio de dirección, por medio de comunicación enviada a través del servicio postal autorizado. Para los mismos efectos, la dirección en donde recibirá notificaciones la arrendadora es la Carrera 15 No 86-31 de Bogotá D.C.

DÉCIMA SÉPTIMA. AUTORIZACIÓN: Los arrendatarios autorizan a la Arrendadora y a su eventual cesionario para incorporar reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información relacionada con este contrato o que del mismo se derive; la autorización se extiende hasta el momento en que los arrendatarios paguen la totalidad de las obligaciones surgidas del contrato independientemente que se hagan exigibles aún después de haber entregado el inmueble a la arrendadora. Los arrendatarios permitirán en cualquier tiempo las visitas que el arrendador o sus representantes tenga a bien realizar para constatar el estado y condiciones del inmueble y demás circunstancias que sean de su interés.

DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS ANEXOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DE ESTE CONTRATO: Hacen parte integral de este contrato el documento que contiene el inventario del inmueble arrendado, firmado por el o los arrendatario (s) o por cualquiera otra persona que actúe en su nombre, al momento en que la arrendadora hace entrega del inmueble los arrendatarios para su utilización.

DÉCIMA NOVENA. MODIFICACIONES AL CONTRATO POR ESCRITO: Las partes acuerdan que para cualquier modificación a las condiciones o clausulado del presente contrato, se deberán hacer siempre en documento escrito firmado por ellas.

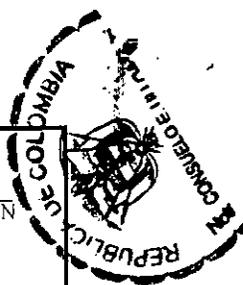
VIGÉSIMA. GASTOS DEL CONTRATO: Los gastos generados por este acuerdo, incluido el impuesto de timbre, serán cancelados por los arrendatarios.

VIGÉSIMA PRIMERA. COPIA DEL CONTRATO: La arrendadora hace entrega de un ejemplar del presente contrato con idéntico contenido y firmas originales a cada uno de los arrendatarios, quienes declaran haberlo recibido a satisfacción.

Se suscribe el presente documento en ejemplares para cada uno de los intervinientes, en Bogotá D.C.,
16 de 02 de 2011

NOTA IMPORTANTE:
Ningún funcionario está autorizado para recibir cualquier tipo de pago, éste debe realizarlo usted mismo con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Colmena BCSC, Banco Caja Social BCSC o Multibanca Colpatria en todo el país

Firmar y autentica



LOS ARRENDATARIOS

Firma: *Paola Andrea*
 SANJUAN MOYA PAOLA ANDREA

C.C.: 52538571

Dir. Para notificaciones: _____
 CR 52 A N° 174 A - 65

Dir. Of.: U 52A#174A-65

Tel. Casa: 2719800

Tel. Of.: 311 8769761

Firma: *Guillermo Esteban*
 LAVERDE GONZALEZ GUILLERMO ESTEBAN

C.C.: 19.224311

Dir. Para notificaciones: _____
 CR 52 A N° 174 A - 65

Dir. Of.: 6830009 Km6vta Suba-Cota

Tel. Casa: 6830009

Tel. Of.: 6830009

Firma: *Miryam Consuelo*
 CHAVES BUSTOS MIRYAM CONSUELO

C.C.: 52538571

Dir. Para notificaciones: _____
 CR 52 A N° 174 A - 65

Dir. Of.: U 52A#174A-65

Tel. Casa: 2710819

Tel. Of.: 6918630

Firma: _____

C.C.: _____

Dir. Para notificaciones: _____

Dir. Of.: _____

Tel. Casa: _____

Tel. Of.: _____

Firma: _____

C.C.: _____

Dir. Para notificaciones: _____

Dir. Of.: _____

Tel. Casa: _____

Tel. Of.: _____

Firma: _____

C.C.: _____

Dir. Para notificaciones: _____

Dir. Of.: _____

Tel. Casa: _____

Tel. Of.: _____

LA ARRENDADORA: R.V. INMOBILIARIA S.A.
M.A. No. 845

NC NOTARIA UNICA
 CIRCULO DE COTA CUNDINAMARCA

EN COTA CUNDI. A. 18 FEB 2011
 COMPARECIERON ANTE EL NOTARIO UNICO

Guillermo Esteban Laverde
Gonzalez

C.C. No. 19.224311 DE Bocota

Y MANIFESTARON QUE RECONOCEN EL CONTENIDO DEL ANTERIOR DOCUMENTO COMO CERTO Y QUE LAS FIRMAS Y HUELLAS QUE LO AUTORIZAN SON SUS AUTOGRAFAS Y POR TANTO SON AUTENTICAS ASI SE FIRMO.

COMPARECIENTES

EL NOTARIO: *Consuelo E. Lillo*



la Unica Del Circulo de Cota

REPUBLICA DE COLOMBIA
OAH. J. J.
COSA QUINCE

NC NOTARIA UNICA
CIRCULO DE COTA CUNDINAMARCA

EN COTA CUNDI. A. 18 FEB 2011
COMPARECERON ANTE EL NOTARIO UNICO
Paola Andrea Sotomayor Hoyos

C.C. No. 52.538.571 DE Bogota
Y MANIFESTARON QUE RECONOCEN EL CONTENIDO DEL ANTERIOR DOCUMENTO COMO VERDADERO Y QUE LAS FIRMAS Y HUELLAS QUE LO AUTORIZAN SON AUTOGRAFAS Y POR TANTO SON AUTENTICAS ASI SE FIRMO.
COMPARECIENTES
J. J. Sotomayor 

EL NOTARIO: _____

REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO DE ULLOAH. J. J.
NOTARIA UNICA
Circulo de Cota Quince

REPUBLICA DE COLOMBIA
O. E. ULLOAH. J. J.
NOTARIA UNICA
Circulo de Cota Quince

Documento: 70-ACTA DE ENTREGA
Remitente: SANJUAN MOYA PAOLA ANDREA
Destinatario: Victor Gordillo

Documento: 70-ACTA DE ENTREGA
Remitente: SANJUAN MOYA PAOLA ANDREA
Destinatario: Victor Gordillo

(Este sello no implica aceptación del contenido)

(Este sello no implica aceptación del contenido)



RV
INMOBILIARIA S.A.
SU MANO AMIGA EN FINCA RAIZ

**ACTA DE TERMINACION DE CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO Y ENTREGA DE INMUEBLE POR PARTE DEL
INQUILINO**

Fecha: 28/02/2014 Ciudad: BOGOTÁ

Inquilino: CC 52538571 SANJUAN MOYA PAOLA ANDREA

Dirección del Inmueble: CR 52 A N° 174 A - 65

Código del Inmueble: 014098 01

Por medio de la presente una vez verificadas las novedades registradas en el acta de la previsita se recibe el inmueble en el siguiente estado:

* Recibi la casa villa del Prado
* en buen estado con 6 yares

NOTA IMPORTANTE:
Ningún funcionario está autorizado para recibir cualquier tipo de pago, éste debe realizarlo usted mismo con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Colmena BCSC, Banco Caja Social BCSC o Multibanca Colpatría en todo el país

En constancia se firma:

Arrendatario *[Signature]*
c.c. 52538571

Teléfono 3118769761



Propietario y/o apoderado

Funcionario RV Inmobiliaria

Nombre: NIOBIS MERCEDES OSPINO ROMERO



Matrícula Inmobiliaria: M.A,845

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA URBANA

ARRENDADORA: RV Inmobiliaria S.A. IDENTIFICACIÓN: NIT 860.049.599-1
ARRENDATARIOS:
NOMBRE: PAEZ ORTEGON PEDRO YOBANNY IDENTIFICACIÓN: CC 79787075
COARRENDATARIOS:
NOMBRE: SIERRA VILLAMIL ANDREA JULIETH IDENTIFICACIÓN: CC 52697360
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CR 52 A Nº 174 A 65
CIUDAD: BOGOTÁ
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: AGUA-10381119 , ENERGIA-07591943 , ASEO-10381119 , GAS-697356 ,
ALCANTARILLADO-10381119

LÍNEA(S) TELEFONICA(S):

VALOR DEL CANON: \$ 1.800.000 UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE MENSUALES

INCREMENTO DEL CANON EN LAS RENOVACIONES: INCREMENTO CERO

TERMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: 12 MESES

FECHA INICIO: 01 de Abril de 2014 FECHA TERMINACIÓN: 31 de Marzo de 2015

Entre las partes antes identificadas se celebra el presente contrato de arrendamiento de inmueble, contenido en las siguientes cláusulas y en lo general por las normas legales respectivas.

PRIMERA. OBJETO: Conceder el goce del inmueble antes identificado, para destinarlo a un uso diferente al de vivienda urbana.

SEGUNDA. DURACIÓN, PRORROGAS Y PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE: La duración del contrato es la indicada anteriormente y se prorrogará en forma automática y sucesiva; en igualdad de condiciones a las aquí pactadas, más lo que signifique el aumento del canon de arrendamiento, a menos que los arrendatarios le informen a la arrendadora por medio de comunicación escrita, su decisión de darlo por terminado, con una antelación de seis meses (06) meses a la fecha de la terminación inicial o de las prórrogas; igual procedimiento empleará la arrendadora si los arrendatarios no hubiesen utilizado el inmueble por el término de dos años consecutivos.
PARÁGRAFO: Si los arrendatarios hubieren adquirido el derecho a la renovación del contrato y la arrendadora decide solicitar la entrega del inmueble al vencimiento del plazo inicial o de la prórroga, lo hará con la anticipación correspondiente señalada en las normas del Código de comercio. Si no obstante la solicitud a la que aquí se hace referencia, los arrendatarios no entregan el inmueble oportunamente y por esa razón es necesario adelantar proceso judicial de restitución de inmueble, los arrendatarios pagarán por este solo hecho, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato y las indemnizaciones a que haya lugar, la suma equivalente a uno punto cinco (1.5) cánones de arrendamiento por cada mes de retardo en la entrega del inmueble.

TERCERA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO: Para que los arrendatarios puedan dar por terminado de manera unilateral el contrato, antes del vencimiento del término inicial o de la prórroga, deberán comunicar por escrito a arrendadora, su decisión de darlo por terminado, con una anticipación de seis (6) meses a la fecha en que se vaya a efectuar respectiva entrega. Igualmente deberán pagar a la arrendadora el valor de los cánones de arrendamiento faltantes para vencimiento inicial o de la prórroga según el caso. Solo si se da cumplimiento a los requisitos de preaviso y pago antes indicado, la arrendadora estará en la obligación de recibir el inmueble.

CUARTA. CANON DE ARRENDAMIENTO, INCREMENTO DURANTE LAS PRORROGAS, FORMA DE PAGO: El canon lo componen el valor correspondiente al precio mensual del arrendamiento y el correspondiente al precio mensual de las expensas comunes necesarias causadas por la administración del edificio.
PARÁGRAFO PRIMERO: Al presentarse la renovación, el componente del canon de arrendamiento correspondiente al precio mensual del arrendamiento, se incrementará en un proporción equivalente al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el al calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste, aumentado en los puntos que se indican en parte inicial del documento. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor correspondiente al precio mensual de las expensas comunes necesarias como componente del canon de arrendamiento se reajustará de acuerdo con la cuota fijada por la asamblea de copropietarios en la fecha y en el porcentaje que para los efectos se establezcan por aquella. La arrendadora es únicamente responsable del pago de la cuota ordinaria de Administración según el contrato de arrendamiento que tiene la inmobiliaria con inquilino. Los servicios adicionales tales como parqueaderos, calderas u otros definidos por la copropiedad deberán ser cancelados directamente por el arrendatario según las normas internas de cada conjunto. El pago se hará por anticipado el primer día de cada mes en las oficinas de la arrendadora o a su orden y aun cuando se pague con posterioridad a la fecha este hecho no implicará aceptación o prórroga del término establecido para efectuarlo.

QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS: a. Pagar conjuntamente el precio mensual del arrendamiento y el precio mensual de las expensas comunes necesarias, más los reajustes respectivos cuando estos se causen, en el lugar y fecha oportuna. b. Mantener el inmueble en las mismas condiciones en que le fue entregado por la arrendadora. c. Entregar el inmueble a la arrendadora en buen estado de servicio, seguridad y



RV
INMOBILIARIA S.A.
SU MANO AMIGA EN FINCA RAÍZ



Matrícula Inmobiliaria: M.A,845

sanidad, cuando el contrato se termine por cualquiera de las causal establecidas en el mismo. El inmueble solamente será recibido por la arrendadora cuando los arrendatarios hayan cancelado todas las obligaciones a su cargo; mientras esto no ocurra el contrato seguirá produciendo efectos hasta tanto se haga la restitución efectiva del inmueble. d. Realizar todas las reparaciones locativas que de acuerdo con la ley le correspondan y pagar por los perjuicios ocasionados debido al incumplimiento de esta obligación. e. Pagar oportunamente el valor por consumo de los servicios públicos domiciliarios instalados en el inmueble y conservar las instalaciones respectivas sin efectuar en ellas ninguna clase de modificaciones o alteraciones. f. Prestar las garantías, depósitos o fianzas necesarias con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, el pago de las facturas correspondientes al consumo durante el tiempo que el inmueble está bajo la tenencia de los arrendatarios y hasta la restitución efectiva de mismo. Dado que a la firma de este contrato el Gobierno Nacional no ha reglamentado el procedimiento para la prestación de las garantías o depósitos antes mencionadas, lo arrendatarios se comprometen a su prestación dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de envío de la comunicación por parte de la arrendadora en la cual se comuniquen la forma como se debe cumplir dicha obligación. g. Pagar el impuesto a las ventas IVA, que grava los servicios de arrendamiento de inmuebles para destinación diferente al uso de vivienda urbana. Para efectos de calcular el valor de impuesto a las ventas IVA a cargo de los arrendatarios, se tendrá en cuenta solamente el componente del canon de arrendamiento, correspondiente al precio mensual del arrendamiento, excluyendo el componente que corresponde al valor correspondiente al precio mensual de las expensas comunes necesarias causadas por la administración del edificio.

SEXTA. CONDICIONES PARA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Las partes acuerdan que la restitución del inmueble arrendado será válida únicamente, mediante entrega física, real y material en el lugar de su ubicación, que hagan los arrendatarios a la arrendadora, de acuerdo con las condiciones del inventario con que lo recibieron al inicio del contrato y que el simple envío de las llaves a la dirección de la arrendadora, cualquiera que sea el medio utilizado para ello, o la entrega que hagan de estas en portería del edificio, no se tendrá como cumplimiento de la obligación de restituir. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento que los arrendatarios hayan tenido mascotas en el inmueble arrendado y éste se encuentre alfombrado, se obligan a la instalación de un alfombra nueva de idénticas calidades a la anterior, como condición necesaria para restitución del bien. Mientras esta obligación no se cumpla el inmueble no será recibido. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El arrendatario para cumplir con la obligación de entregar el inmueble arrendado, se obliga a cumplir el siguiente procedimiento: Estar a paz y salvo por todo concepto ante RV Inmobiliaria S.A.. Diez (10) días antes de la fecha de terminación del contrato debe presentarse en el Departamento de Servicios Públicos, en la Oficina Principal, EDIFICIO GRUPO EMPRESARIAL RV INMOBILIARIA., ubicado en la Cra. 15 No. 86-31, Antiguo Country, con las tres (3) últimas facturas originales de los servicios públicos debidamente canceladas. El valor a cancelar de estimativos de servicios públicos se establecerá por el promedio de los últimos tres (3) periodos de facturación, aumentado en un CINCUENTA POR CIENTO (50%), de acuerdo con la Ley 820 de 2003, Artículo 15 - Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros. Si solicitó algún servicio adicional (créditos en Codensa, Líneas telefónicas, Planes de Internet, Planes de larga Distancia, Póliza Exequiales, Televisión por cable, etc.) debe presentar carta de la cancelación o traslado de los mismos radicada ante la empresa del servicio correspondiente. Si su canon de arrendamiento incluye administración de áreas comunes, debe presentar correspondiente PAZ Y SALVO expedido por la administración del conjunto o edificio, en el Departamento de Administraciones de la oficina principal de RV Inmobiliaria, y en todo caso debe presentar PAZ Y SALVO expedido por la administración del conjunto o edificio respecto de las espensas comunes no necesarias. El inmueble debe estar en perfectas condiciones de ASEO, PINTADO Y COMPLETAMENTE DESOCUPADO, si hay daños deben ser reparados previamente, de acuerdo con el inventario realizado en el momento de tomarlo; de lo contrario, se seguirá causando canon de arrendamiento, servicios públicos y administración. Si pasado un (1) día después del vencimiento del contrato no obtenemos la desocupación efectiva, el contrato se renovará en forma automática por un periodo igual al tiempo inicialmente pactado, siempre y cuando no se haya solicitado previamente por parte del arrendador, caso en el cual estará obligado a restituir el inmueble so pena de iniciarse las acciones legales pertinentes.

SÉPTIMA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: La arrendadora podrá dar por terminado el contrato cuando ocurran los siguientes hechos. a. El incumplimiento de las obligaciones de pagar el valor mensual del canon de arrendamiento y de las expensas comunes necesarias y los incrementos respectivos. b. El incumplimiento de la obligación de pagar el valor por los servicios públicos domiciliarios, o la suspensión, desconexión o pérdida definitiva del servicio. c. El cambio de destinación del inmueble. d. La cesión o subarriendo. e. La destinación del inmueble para fines ilegales, ilícitos o inmorales. f. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble y en general cualquier modificación, sin la autorización expresa de la arrendadora. g. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el reglamento de la propiedad horizontal a la que pertenezca inmueble. h. La negativa a prestar las garantías, depósitos o fianzas necesarias con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, el pago de las facturas correspondientes. i. El abandono del inmueble.

OCTAVA. EFECTOS DEL ABANDONO DEL INMUEBLE: Si el inmueble por cualquier circunstancia permanece abandonado o deshabitado durante el término de uno o más meses y con el propósito de evitar el deterioro o desmantelamiento, la exposición al riesgo y la amenaza que pueda representar para los vecinos, los arrendatarios facultan expresamente a la arrendadora para penetrar y recuperar la tenencia, siendo suficiente requisito para llevar a cabo esta actuación, la presencia de dos testigos.

NOVENA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de los arrendatarios de cualquier obligación pactada en el contrato y de las demás que legalmente sean exigibles, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades del canon de arrendamiento, producirá a favor de la arrendadora, el pago a título de cláusula penal moratoria, de la suma equivalente al doble del valor del canon mensual de arrendamiento vigente al momento de ocurrir el incumplimiento, sin perjuicio del cobro que corresponda por las obligaciones principales incumplidas y la



RV
INMOBILIARIA S.A.
 SU MANO AMIGA EN FINCA RAZ

Matrícula Inmobiliaria: M.A.845

Indemnización por los daños ocasionados.

DÉCIMA. PROHIBICIONES: A los arrendatarios se les prohíbe. a. Destinar el inmueble para la realización de cualquier conducta delictiva. En este caso el contrato quedará terminado inmediatamente sin necesidad de declaración judicial, de manera que lo arrendatarios autorizan anticipadamente a la arrendadora para retomar unilateralmente la tenencia del inmueble a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de la conducta delictiva. b. Introducir en el inmueble arrendado cualquier sustancia o elemento que pueda causar daño o que atente contra la salubridad, tranquilidad y seguridad de las personas o contra la integridad del mencionado inmueble. c. Hacer en el inmueble reparaciones indispensables no locativas o mejoras. Así las mejoras llegaren a beneficiar al propietario del inmueble, no habrá lugar de reembolso a favor de los arrendatarios, quienes tampoco podrán descontar del valor del canon de arrendamiento ningún por este concepto. Sin embargo, la arrendadora podrá exigir su retiro. En ningún caso los arrendatarios podrán alegar derecho de retención por este concepto. d. Subarrendar o permitir que otra persona que no tenga la calidad de arrendataria haga uso del inmueble arrendado.

DÉCIMA PRIMERA. RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: Los arrendatarios renuncian expresamente a todos y cada uno de los requerimientos legales judiciales o extrajudiciales, establecidos en el Código Civil, en el Código de Procedimiento Civil y en general a todos aquellos que sean necesarios para constituirlos en mora de pagar sus obligaciones y aún de la cláusula penal.

DÉCIMA SEGUNDA. COBRO EJECUTIVO DE LAS OBLIGACIONES E INDEMNIZACIÓN: Las partes acuerdan que para el cobro por la vía judicial, de las obligaciones incumplidas, además de las indemnizaciones a que haya lugar, bastará la presentación del documento que contiene el contrato, la afirmación por parte de la arrendadora sobre el incumplimiento de las obligaciones a cargo de los arrendatarios, la presentación de las facturas o recibos de liquidación expedidos por las empresas prestadoras de servicio públicos, que contengan las obligaciones sin cancelar por parte de los arrendatarios.

DÉCIMA TERCERA. SOLIDARIDAD: Los arrendatarios responderán de manera solidaria por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato y de la demás que legalmente sean exigibles, durante el término inicial y de las prórrogas del mismo y hasta tanto hayan sido cumplidas en su totalidad. En consecuencia, la arrendadora podrá exigir tanto restitución del inmueble como el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato a todos, a algunos o cualquiera de los arrendatarios.

DÉCIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO DEL DOCUMENTO: Las partes acuerdan que el documento que contiene el contrato, presta mérito ejecutivo para efectos extrajudiciales y judiciales, con relación a todas las obligaciones que de este se deriven, sin importar que la exigibilidad de las mismas, se haga con posterioridad la restitución del inmueble. Los efectos del título ejecutivo se extenderán aún después de la restitución y hasta el cumplimiento total de las obligaciones a cargo de los arrendatarios.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL: La arrendadora podrá ceder o transferir a un tercero su calidad de tal y los arrendatarios se obligan a cumplir con el cesionario todas las obligaciones aquí expresadas, desde la fecha en que se le comunique tal hecho, a través de comunicación enviada a la dirección del inmueble.

DÉCIMA SEXTA. LUGAR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales a que haya lugar, los arrendatarios indican que la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o indirectamente con el contrato de arrendamiento, es la consagrada en este documento al pie de la firma, la cual conservará plena validez, hasta tanto no se informe a la arrendadora el cambio de dirección, por medio de comunicación enviada a través del servicio postal autorizado. Para los mismos efectos, la dirección en donde recibirá notificaciones la arrendadora es la Carrera 15 No 86-31 de Bogotá D.C.

DÉCIMA SÉPTIMA. PROHIBICIÓN DE CEDER POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que por lo tanto la enajenación que eventualmente se establezca del mismo, no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que los arrendatarios se obligan a no ceder, a no subarrendar, ni a transferir su tenencia. En cualquier caso, la enajenación del establecimiento de comercio, ni el aviso de transferencia, ni aún la inscripción en registro mercantil exonerará del cumplimiento de las obligaciones adquiridas por los arrendatarios.

DÉCIMA OCTAVA. GASTOS DEL CONTRATO: Los gastos generados por este acuerdo, incluido el impuesto de timbre, serán cancelados por los arrendatarios.

DÉCIMA NOVENA. RENUNCIA A RECLAMACIÓN ECONÓMICA: Los arrendatarios renuncian expresamente a exigir suma alguna a la arrendadora o al propietario del inmueble por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presen contrato.

VIGÉSIMA. AUTORIZACIÓN: Los arrendatarios autorizan a la Arrendadora y a su eventual cesionario para incorporar, reportar procesar y consultar en Bancos de Datos, la información relacionada con este contrato o que del

NOTARIO
 MARTHA CASTRO DE...



Matrícula Inmobiliaria: M.A,845

mismo se derive; la autorización se extiende hasta el momento en que los arrendatarios paguen la totalidad de las obligaciones surgidas del contrato, independientemente que se hagan exigibles aún después de haber entregado el inmueble a la arrendadora. Los arrendatarios permitirán en cualquier tiempo las visitas que el arrendador o sus representantes tenga a bien realizar para constatar el estado condiciones del inmueble y demás circunstancias que sean de su interés.

VIGÉSIMA PRIMERA. COPIA DEL CONTRATO: La arrendadora hace entrega de un ejemplar del presente contrato con idéntico contenido y firmas originales a cada uno de los arrendatarios, quienes declaran haberlo recibido a satisfacción.

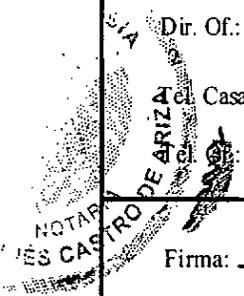
Se suscribe el presente documento en ejemplares para cada uno de los intervinientes, en Bogotá D.C.,
26 de Marzo de 2014.

NOTA IMPORTANTE:

Ningún funcionario está autorizado para recibir cualquier tipo de pago, éste debe realizarlo usted mismo con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Colmena BCSC, Banco Caja Social BCSC o Multibanca Colpatría en todo el país

LOS ARRENDATARIOS

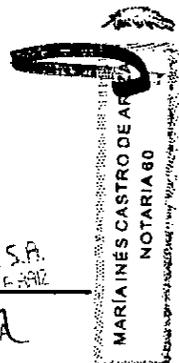
<p>Firma: <u><i>[Signature]</i></u> PAEZ ORTEGON PEDRO YOBANNY</p> <p>C.C.: <u>79.782.075 B7A</u></p> <p>Dir. Para notificaciones: _____ CR 52 A N° 174 A 65</p> <p>Dir. Of.: <u>CL 3 #3 E 116 334 T 4</u> <u>313 294 5451</u></p> <p>Tel. Casa: _____</p> <p>Tel. Of.: _____</p>	<p>Firma: <u><i>[Signature]</i></u> SIERRA VILLAMIL ANDREA JOSEPH</p> <p>C.C.: <u>52697360</u></p> <p>Dir. Para notificaciones: _____ CR 52 A N° 174 A 65</p> <p>Dir. Of.: <u>calle 103 # 21 - 19</u></p> <p>Tel. Casa: <u>3 4 489 8794</u></p> <p>Tel. Of.: _____</p>
<p>Firma: _____</p> <p>C.C.: _____</p> <p>Dir. Para notificaciones: _____</p> <p>Dir. Of.: _____</p> <p>Tel. Casa: _____</p> <p>Tel. Of.: _____</p>	<p>Firma: _____</p> <p>C.C.: _____</p> <p>Dir. Para notificaciones: _____</p> <p>Dir. Of.: _____</p> <p>Tel. Casa: _____</p> <p>Tel. Of.: _____</p>
<p>Firma: _____</p> <p>C.C.: _____</p> <p>Dir. Para notificaciones: _____</p> <p>Dir. Of.: _____</p> <p>Tel. Casa: _____</p> <p>Tel. Of.: _____</p>	<p>Firma: _____</p> <p>C.C.: _____</p> <p>Dir. Para notificaciones: _____</p> <p>Dir. Of.: _____</p> <p>Tel. Casa: _____</p> <p>Tel. Of.: _____</p>



[Signature]

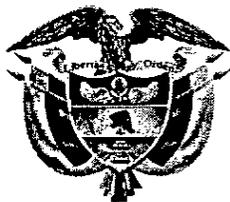
LA ARRENDADORA: R.V. INMOBILIARIA S.A.
M.A. No. 845

[Signature]
R.V. INMOBILIARIA S.A.
SU MENEJAJE DIRECTOR
SUCURSAL BOGOTA



REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA
SESENTA
DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ

EM
N
B
R
L
A
N
C
O



A 151487

Consecutivo 151487

NOTARIA SESENTA (60) DEL CIRCULO DE BOGOTA

EN LA PRESENTE HOJA SE HA HECHO LA DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL DE LA(S) PERSONA(S) QUE A CONTINUACIÓN SE INDIVIDUALIZA(N) CORRESPONDIENTE AL DOCUMENTO ADJUNTO CUYO CONTENIDO SE RESUME ASÍ:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.



DOCUMENTOS CON ESPACIOS EN BLANCO

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En el despacho de la Notaria Sesenta del círculo de BOGOTÁ D.C., el día 27/03/2014 09:21 a.m

se presentó:

PAEZ ORTEGON PEDRO YOBANNY

quien se identificó con:

CC. No. 79.787.075

y dijo que reconoce el anterior documento como suyo, y que la firma es de su puño y letra.

Igualmente reconoce como suya la huella dactilar del índice derecho que a continuación se está



FOTO



HUELLA

MARIA INES CASTRO DE ARIZA
NOTARIA 60 DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

FIRMA AUTOGRAFA DEL DECLARANTE

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En el despacho de la Notaria Sesenta del círculo de BOGOTÁ D.C., el día 27/03/2014 09:21 a.m

se presentó:

SIERRA VILLAMIL ANDREA JULIETH

quien se identificó con:

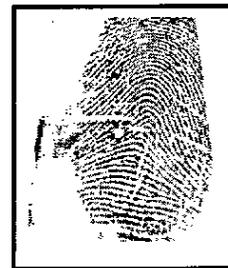
CC. No. 52.697.360

y dijo que reconoce el anterior documento como suyo, y que la firma es de su puño y letra.

Igualmente reconoce como suya la huella dactilar del índice derecho que a continuación se está



FOTO



HUELLA

MARIA INES CASTRO DE ARIZA
NOTARIA 60 DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

FIRMA AUTOGRAFA DEL DECLARANTE

ADVERTENCIA: EL PRESENTE DOCUMENTO CARECE DE VALIDEZ SI TIENE ENMENDADURAS, TACHADURAS ETIQUETAS SOBREPUESTAS, O SI EL DOCUMENTO ADJUNTO NO TIENE SELLOS DE UNIÓN Y DE RÚBRICAS DE ESTA NOTARÍA O SU CONTENIDO NO COINCIDE CON LO ARRIBA INDICADO.



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ADVERTENCIA: EL PRESENTE DOCUMENTO CARECE DE VALIDEZ SI TIENE ENMENDADURAS, TACHADURAS ETIQUETAS SOBREPUESTAS, O SI EL DOCUMENTO ADJUNTO NO TIENE SELLOS DE UNIÓN Y DE RÚBRICAS DE ESTA NOTARÍA O SU CONTENIDO NO COINCIDE CON LO ARRIBA INDICADO.

Func.o: LEONARDO CALDERON



RV
INMOBILIARIA S.A.
SU MANO AMIGA EN FINCA RAIZ

ACTA DE ENTREGA DEL INMUEBLE

DECLARO HABER RECIBIDO EL INMUEBLE CON EL INVENTARIO QUE PRECEDE Y ME COMPROMETO A ENTREGARLO EN LAS MISMAS CONDICIONES Y A RECONOCER EL VALOR DE LOS DAÑOS QUE SE CAUSEN DURANTE EL TIEMPO QUE PERMANEZCA EN INMUEBLE EN MI PODER.

PARA CONSTANCIA DE LO ANTERIOR SE FIRMA EN BOGOTA D.C. A LOS 26 DIAS DEL MES 03 DEL AÑO 2014

NOTA IMPORTANTE:

Ningún funcionario está autorizado para recibir cualquier tipo de pago, éste debe realizarlo usted mismo con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Colmena BCSC, Banco Caja Social BCSC o Multibanca Colpatría en todo el país

ARRENDATARIOS: PAEZ ORTEGON PEDRO YOBANNY
IDENTIFICACIÓN: CC 79787075
DIRECCIÓN : CR 52 A Nº 174 A 65
TELÉFONO:

PROPIETARIO: DAVIDE L. UNDAVE
COD. _____

Por: _____
Fecha: _____

INFORMACIÓN INMUEBLE:

Dirección CDS 490 # 1740
Barrio VIA DEL PUERTO Estrato _____ Tiempo de construcción _____ Area _____
Escritura No. _____ Notaría _____ Fecha _____ No. de Matrícula Inmobiliaria _____
Fecha de consignación _____ Canon \$ 700.000 Admón \$ _____
Código _____ Tipo CASA Recibo Caja \$ _____
Nuevo _____ Usado SI Vista Interior SI Vista Ext: SI

ENTRADA:

SI Llaves puerta principal CASA 2 B.E.
SI Cerraduras puerta principal Apartamento 1
B.E. + LLAVE.
SI Fallebas en las puertas 1 B.E.
SI Fallebas en las ventanas _____
SI Rosetas 1 B.E. Apliques _____
SI Interruptores con su tapa _____
SI Tomas con su tapa _____
SI Vidrios en perfecto estado B.E.
SI Vidrios averiados _____
SI Registro de luz 1 B.E.
SI Aparato telefónico - color 1 NARANJA
en No. _____
y Directorios _____
SI Citófonos 1
SI Piso en BAJOSA B.E.
SI Paredes en B.E.

SI Pisos en TAPETE B.E.
SI Closet con _____
SI Cerraduras con _____ Llaves _____
SI Paredes en B.E. PINTADO
SI Color BLANCO - NARANJA
SI Puertas en _____

COMEDOR:

SI Pisos 1 PISO VINO B.E.
SI Cerraduras _____
SI Llaves _____
SI Fallebas en puertas y 1 B.E.
SI Ventanas B.E.
SI Rosetas 1 B.E. Apliques _____
SI Interruptores con su tapa 1 B.E.
SI Tomas con su tapa 1 B.E.
SI Vidrios y ventanas en perfecto estado _____
y averiados _____ faltan _____
SI Vidrios puertas en perfecto estado _____
y averiados _____ faltan _____
SI Botones para timbre _____
SI Rieles para cortina _____
SI Repisas _____
SI Persianas en _____
SI Chimenea con _____
SI Pisos en TAPETE B.E.
SI Closet en _____
SI Cerraduras _____ Llaves _____
SI Paredes en B.E. PINTADO
SI Color BLANCO - NARANJA
SI Puertas en _____

BAÑO DE EMERGENCIA:

SI Cerraduras 1 B.E. con _____ llaves _____
SI Fallebas _____
SI Rosetas 1 B.E. Apliques _____
SI Interruptores con su tapa 1 B.E.
SI Vidrios en perfecto estado y averiados _____
Faltan _____
SI Lavamanos con 2 BAJOS
SI Sanitario completo en 1 B.E.
SI Papelera con travesaño de 1
SI Gabinete con MADERA
SI Toallero de _____
SI Jaboneras incrustadas 1 ORO.
SI Repisa de _____
SI Piso en BAJOSO
SI Paredes en B.E. PAREL COLOREDADO.

PRIMERA ALCOBA:

SI Cerraduras 1 B.E. con _____ Llaves _____
SI Rosetas 1 B.E. Apliques _____
SI Interruptores con su tapa 2 B.E.
SI Puertas MADERA B.E.
SI Tomas con tapa 3 B.E.
SI Botones para timbre 1
SI Fallebas 1 EN VENTANA.
SI Vidrios en perfecto estado y averiados B.E.
Faltan _____
SI Rieles para cortina 1
SI Persianas _____
SI Closet con B.E. Cerraduras _____ Llaves _____
SI Cajones 3 B.E. Zapateras _____
SI Travesaños B.E. Entrepaños 3 B.E.
SI Agarraderas 2 B.E.
SI Pisos en TAPETE
SI Paredes en B.E. PINTADO.
SI Color BLANCO NARANJA.
SI Rejas 1 B.E.

SALA:

SI Rosetas 2 B.E.
SI Cerraduras _____
SI Llaves _____
SI Fallebas en puertas y _____ Ventanas 1 B.E.
SI Interruptores con su tapa 1 DOBLE.
SI Tomas con su tapa 2 B.E.
SI Rejas 1 B.E.
SI Vidrios ventanas en perfecto estado B.E.
y averiados _____ faltan _____
SI Vidrios puertas en perfecto estado _____
y averiados _____ faltan _____
SI Botones para timbre _____
SI Rieles para cortina _____
SI Repisas _____
SI Persianas en _____
SI Chimenea 1 MADERA - COLOREDADO.

SEGUNDA ALCOBA:

32 Puertas en MADERAS B.E.
 32 Cerraduras LB.E. con --- Llaves
 32 Rosetas LB.E. Apliques ---
 32 Interruptores con su tapa LB.E.
 32 Tomas con tapa LB.E.
 Botones para timbre ---
 32 Fallebas LEN VENTANA.
 32 Vidrios en perfecto estado B.E.
 y averiados --- faltan ---
 Rieles para cortina ---
 Persianas en ---
 32 Closet con B.E. Cerraduras --- Llaves
 32 Cajones 3 B.E. Zapateras ---
 32 Travesaños LB.E. Entrepaños 3 B.E.
 32 Agarraderas 2 B.E.
 32 Pisos en 1 POTE.
 32 Paredes en B.E. PINTADAS.
 32 Color BLANCO PINTADAS.
 32 Rejas ---

TERCERA ALCOBA:

32 Puertas en MADERA B.E.
 32 Cerraduras LB.E. con --- Llaves
 32 Rosetas LB.E. Apliques ---
 32 Interruptores con su tapa LB.E.
 32 Tomas con su tapa LB.E.
 Botones para timbre ---
 32 Fallebas LEN VENTANA.
 32 Vidrios en perfecto estado B.E.
 y averiados --- faltan ---
 Rieles para cortina ---
 Persianas en ---
 32 Closet con B.E. Cerraduras --- Llaves
 32 Cajones 3 B.E. Zapateras ---
 32 Travesaños LB.E. Entrepaños 3 B.E.
 32 Agarraderas 2 B.E.
 32 Pisos en 1 POTE.
 32 Paredes en B.E. PINTADAS.
 32 Color BLANCO PINTADAS.
 32 Rejas LB.E.

CUARTA ALCOBA: ESTUDIO

Puertas en ---
 Cerraduras --- con --- Llaves
 32 Rosetas LB.E. Apliques ---
 32 Interruptores con su tapa LB.E.
 32 Tomas con su tapa 2 B.E.
 Botones para timbre ---
 32 Fallebas LEN VENTANA.
 32 Vidrios en perfecto estado B.E.
 y averiados --- faltan ---
 32 Rieles para cortina ---
 Persianas en ---
 Closet con --- Cerraduras --- Llaves
 Cajones --- Zapateras ---
 Travesaños --- Entrepaños ---
 Agarraderas ---
 32 Pisos en 1 POTE B.E.
 32 Paredes en B.E. PINTADAS.
 32 Color BLANCO PINTADAS.
 32 Rejas LB.E.

QUINTA ALCOBA:

Puertas en ---
 Cerraduras --- con --- Llaves
 Rosetas --- Apliques ---

Interruptores con su tapa ---
 Tomas con su tapa ---
 Botones para timbre ---
 Fallebas ---
 Vidrios en perfecto estado ---
 y averiados --- faltan ---
 Rieles para cortina ---
 Persianas en ---
 Closet con ---
 Cerraduras --- Llaves ---
 Cajones --- Zapateras ---
 Travesaños --- Entrepaños ---
 Agarraderas ---
 Pisos en ---
 Paredes en ---
 Color ---
 Rejas ---

PRIMER BAÑO:

32 Puerta en MADERA B.E.
 32 Cerraduras LB.E. con --- Llaves
 32 Fallebas en las puertas y --- Ventanas
 32 Rosetas LB.E. Apliques ---
 32 Interruptores con su tapa LB.E.
 32 Tomas con su tapa LB.E.
 Vidrios en perfecto estado ---
 y averiados --- faltan ---
 32 Lavamanos con 2 LAVABOS B.E.
 32 Poma --- con --- Llaves
 32 Tina con ---
 32 Varillas para cortinas DE VISION PLASTICO.
 32 Sanitario completo B.E.
 Bidet completo ---
 Gabinete con --- Espejos --- Entrepaños ---
 32 Toallero de LB.E.
 32 Jaboneras incrustadas 2 B.E.
 32 Papeleras incrustadas con travesaño de LB.E.
 Repisa de --- con gancho de ---
 32 Cepillera LB.E.
 Ganchos de pared ---
 32 Pisos en 1 POTE en perfecto estado ---
 Enchape en --- en perfecto estado ---
 32 Paredes en PAREZ COLOMANAS.
 32 Color BLANCO.
 32 Rejas ---

SEGUNDO BAÑO:

Puerta en ---
 Cerraduras --- con --- Llaves
 Fallebas en las puertas y --- Ventanas
 Rosetas --- Apliques ---
 Interruptores con su tapa ---
 Tomas con su tapa ---
 Vidrios en perfecto estado ---
 y averiados --- faltan ---
 Lavamanos con ---
 Poma --- con --- Llaves
 Tina con ---
 Varillas para cortinas ---
 Sanitario completo ---
 Bidet completo ---
 Gabinete con --- Espejos --- Entrepaños ---
 Toallero de ---
 Jaboneras incrustadas ---
 Papeleras incrustadas con travesaño de ---
 Repisa de --- con gancho de ---
 Cepillera ---
 Ganchos de pared ---
 Pisos en --- en perfecto estado ---
 Enchape en --- en perfecto estado ---

Paredes en _____
Color _____
REPOSTERIA:
B.E. _____
R.E. _____
M.E. _____

COCINA:
 Puertas en MADERA B.E.
 Cerraduras _____ con _____ Llaves
 Fallebas _____
 Rosetas L.B.E. Apliques _____
 Interruptor con su tapa L.B.E.
 Tomas con su tapa L.B.E.
 Timbre con L.B.E.
 Vidrios en perfecto estado _____
 y averiados _____ faltan _____
 Estufa a _____ Marca _____
con _____ Puestos _____ Discos _____
Parrillas _____ Puertas de _____
Carbonera con _____ Puertas _____

Calentador a _____ Marca _____
Lavaplatos con _____ Llaves y muebles de _____
 Muebles de MADERA B.E.
 Repisas de MADERA B.E.
 Color BLANCO-LOFE.
 Paredes de ENCUADORNADO B.E.
 Pisos en ENCUADORNADO B.E.
 Enchape en MADERA.
Rejas _____
Extractor _____
Lavaplatos eléctrico _____

GARAJE CUBIERTO
Puertas en _____
Cerraduras _____ con _____ Llaves
Rosetas _____ Apliques _____
Interruptores con su tapa _____
Tomas con su tapa _____
Vidrios en perfecto estado y _____
averiados _____ faltan _____
Fallebas _____
Muebles de _____
Pisos en _____
Paredes en _____

OTROS:
Contador de luz _____ Estado _____

PATIOS:
 Pisos en ENCUADORNADO B.E.
 Vidrios _____
 Lavadero con LAVAVE B.E.
 Alberca con _____
 Llaves _____
 Instalación para lavadora con 2 LLAVES B.E.
 Interruptores con su tapa DOBLE B.E.
 Tomas con su tapa L.B.E.
 Rosetas _____
 Paredes en B.E.

CUARTO DE SERVICIO

Puertas en MADERA B.E.
 Cerraduras con L.B.E. Llaves _____
 Rosetas L.B.E.
 Interruptores con su tapa L.B.E.
 Tomas con su tapa L.B.E.
 Fallebas EN VENTANA.
 Vidrios en perfecto estado B.E.
y averiados _____ faltan _____
Persianas en _____
Closet con _____ Cerraduras _____
Llaves _____
Paredes en B.E. ENCUADRNADO.
Color BLANCO PARMENDADO
Rejas L.B.E. POCOS.

BAÑO DEL SERVICIO

Puertas en _____
Cerraduras _____ con _____ Llaves _____
 Rosetas L.B.E.
 Interruptores con sus tapas L.B.E.
Fallebas _____
 Lavamanos con 2 LLAVES.
Poma de _____ con _____ Llaves _____
 Sanitario con _____
Toallero de _____
 Jaboneras incrustadas 2 B.E.
Gabinete con _____ Espejos 2
Entrepaños _____
 Papelera _____
Repisa de _____ con gacho de _____
 Cepillera L.B.E.
 Ganchos de pared _____
Vidrios en perfecto estado _____
Averiados _____ faltan _____
 Piso en CHORRO B.E.
 Enchape en MADERA.
Paredes en B.E. ENCUADRNADO
Color BLANCO DZOL.
Rejas _____

OBSERVACIONES:

OBSERVACIONES: No se recibe aparato telefónico de ser requerido por el arrendatario, este será suministrado por el propietario

FIRMAS:

PROPIETARIO: _____
C.C. ó NIT: _____
TELEFONO: _____
DIRECCION: _____

APODERADO: _____
C.C. ó NIT: 19440824
TELEFONO: 2872824
DIRECCION: CALLE 12 N. 16



Matrícula Inmobiliaria: M.A, 845

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA URBANA

ARRENDADORA: RV Inmobiliaria S.A. IDENTIFICACIÓN: NIT 860.049.599-1

ARRENDATARIOS:

NOMBRE: PAEZ ORTEGON PEDRO YOBANNY

COARRENDATARIOS:

NOMBRE: MORA PAEZ LEIDY TATIANA

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CR 52 A Nº 174 A 65

CIUDAD: BOGOTÁ

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: AGUA-10381119, ENERGIA-07591943, ASEO-10381119, GAS-697356, ALCANTARILLADO-10381119



LÍNEA(S) TELEFONICA(S):

VALOR DEL CANON: \$ 3.750.000 TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE MENSUALES

INCREMENTO DEL CANON EN LAS RENOVACIONES: IPC + 4

TERMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: 12 MESES

FECHA INICIO: 01 de diciembre de 2019 FECHA TERMINACIÓN: 30 de noviembre de 2020

Entre las partes antes identificadas se celebra el presente contrato de arrendamiento de inmueble, contenido en las siguientes cláusulas y en lo general por las normas legales respectivas.

PRIMERA. OBJETO: Conceder el goce del inmueble antes identificado, para destinarlo a un uso diferente al de vivienda urbana, en beneficio y provecho de EL ARRENDATARIO(S).

SEGUNDA. CANON DE ARRENDAMIENTO, INCREMENTO DURANTE LAS PRORROGAS, FORMA DE PAGO: El valor del canon de arrendamiento lo componen a) el valor correspondiente al precio mensual del arrendamiento y b) el valor correspondiente al precio mensual de la administración de zonas comunes de todo tipo cobradas por la administración del inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO:** De prorrogarse el contrato, el componente del valor correspondiente al precio mensual del arrendamiento se incrementará anualmente, independientemente del término de vigencia del contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor correspondiente al precio mensual de la administración de zonas comunes se reajustará de acuerdo con la cuota fijada por la asamblea de copropietarios en la fecha y en el porcentaje que para los efectos se establezcan por aquella. El hecho que no se reajuste de manera inmediata, no exonera a EL ARRENDATARIO(S) de realizar el pago correspondiente en el momento en que se le requiera para tal fin, en todo caso EL ARRENDATARIO(S) deberá cancelar, además, los servicios adicionales señalados por la administración de la copropiedad tales como parqueaderos, calderas entre otros. **PARAGRAFO TERCERO:** Estos pagos se realizarán conjuntamente y por anticipado dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes, en los medios de pago autorizados por LA ARRENDADORA **PARÁGRAFO CUARTO** En caso de incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento a partir del día sexto del mes en curso, EL ARRENDATARIO(S) cancelará los recargos de facturación, honorarios y gastos de cobranza fijados por LA ARRENDADORA, ya sea que esta se realice directamente por LA ARRENDADORA o por cualquier persona que ésta delegue, más los impuestos que por ley correspondan, sin perjuicio que mientras el incumplimiento continúe se pueda hacer exigible la cláusula penal incluida en el presente contrato. **PARÁGRAFO QUINTO:** Si EL ARRENDATARIO(S) realiza cualquier pago por medio de cheque y este no es pagado por el banco, se tendrá por no cancelada la obligación y se obliga EL ARRENDATARIO(S) a cancelar junto con el valor del cheque, el veinte (20%) por ciento más sobre dicho valor, en los términos de las normas que regulan la materia.

TERCERA DURACIÓN, PRORROGAS Y PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE: La duración del contrato es la indicada anteriormente y se prorrogará en forma automática y sucesiva, en igualdad de condiciones a las aquí pactadas, más los incrementos pactados en el contrato o en la ley, si ninguna de las partes le informa a la otra por medio de comunicación escrita, la intención de terminarlo con una antelación no menor de seis (6) meses a la fecha de vencimiento inicial o de las prórrogas; igual procedimiento empleará la arrendadora si los arrendatarios no hubiesen utilizado el inmueble por el término de dos años consecutivos **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si los arrendatarios hubieren adquirido el derecho a la renovación del contrato y la arrendadora decide solicitar la entrega del inmueble al vencimiento del plazo inicial o de la prórroga, lo hará con la anticipación correspondiente señalada en las normas del Código de comercio. En el caso de que los arrendatarios no entregan el inmueble oportunamente y por esa razón es necesario adelantar proceso judicial de restitución de inmueble, los arrendatarios pagarán por este solo hecho, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato y las indemnizaciones a que haya lugar, la suma equivalente a uno punto cinco (1.5) cánones de arrendamiento por cada mes de retardo en la entrega del inmueble.

CUARTA. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS: a. Pagar conjuntamente el valor mensual del arrendamiento y el valor mensual de las cuotas de administración en el lugar y fecha oportunos b. Mantener el inmueble en las mismas condiciones en que le fue entregado por la arrendadora. c. Entregar el inmueble a la arrendadora en las fechas de terminación contrato, en buen estado de servicio, seguridad, sanidad y conforme a inventario; el inmueble solamente será recibido por LA ARRENDADORA cuando EL ARRENDATARIO(S) cumpla con todas las obligaciones a su cargo; mientras esto no ocurra el contrato seguirá produciendo efectos legales y económicos hasta tanto se haga la restitución material y efectiva del inmueble. d. Realizar todas las reparaciones locativas que de acuerdo con la ley le correspondan y pagar por los perjuicios ocasionados debido al incumplimiento de esta obligación al propietario, a LA ARRENDADORA y/o a terceros. e. Permitir en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes tenga a bien realizar para constatar el estado material del inmueble y demás circunstancias que sean de su interés, y en todo caso, para que LA ARRENDADORA realice las reparaciones autorizadas que requiera el inmueble f. Pagar oportunamente el valor de los servicios públicos domiciliarios instalados en el inmueble y conservar las instalaciones respectivas sin efectuar en ellas ninguna clase de modificaciones o alteraciones. g. Pagar todos los impuestos, contribuciones, gravámenes y retenciones que indique la normatividad. h. No realizar modificaciones al inmueble de ninguna naturaleza sin la autorización de la ARRENDADORA, y abstenerse de realizar comportamientos que constituyan delitos, cuasidelitos o contravenciones, contenidos en las normas de orden público, o en los reglamentos de propiedad Horizontal, especialmente los que afecten la paz y tranquilidad de los vecinos y residentes. i. Pagar las sanciones o servicios que la administración le imponga tales como problemas de convivencia, servicios, o por uso de beneficios generales. j. No llegar a acuerdos con el Propietario del inmueble. k. Actualizar información comercial, tributaria y direcciones de notificaciones l. Informar por escrito al arrendador sobre las convocatorias a las asambleas de propietarios so pena de responder por los perjuicios que se causen por no informar a tiempo m. Informar por escrito al ARRENDADOR sobre cualquier circunstancia que altere, extinga o modifica las garantías presentadas para tomar el inmueble en arrendamiento so pena de facultar al Arrendador de dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento. n. Prestar las garantías, depósitos o fianzas necesarias con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, el pago de las facturas correspondientes al consumo durante el tiempo que el inmueble está bajo la tenencia de los arrendatarios y hasta la restitución efectiva del mismo. Dado que a la firma de este contrato el Gobierno Nacional no ha reglamentado el procedimiento para la prestación de las garantías o depósitos antes mencionadas, los arrendatarios se comprometen a su prestación dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de

HENRY CADENA FRANCO
Notario
C.I. 101910449



Matrícula Inmobiliaria: M.A. 845

envío de la comunicación por parte de la arrendadora en la cual se comunice la forma como se debe cumplir dicha obligación. o. Informar a LA ARRENDADORA el cambio de la actividad comercial a realizar en el inmueble.

QUINTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO: Para que EL ARRENDATARIO(S) pueda dar por terminado de manera unilateral el contrato, antes del vencimiento del término inicial o de la prórroga, deberán comunicar por escrito a EL ARRENDADOR su decisión de darlo por terminado, con una anticipación de seis (6) meses a la fecha en que se vaya a efectuar respectiva entrega, y pagar a LA ARRENDADORA una suma equivalente a seis (6) cánones de arrendamiento mensuales vigentes, previo al cumplimiento de los requisitos contenidos en la cláusula.

SEXTA. CONDICIONES PARA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Las partes acuerdan que la restitución del inmueble arrendado será válida únicamente, si se cumplen a cabalidad en su totalidad los siguientes requisitos: 1) Estar al día en el pago de todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, especialmente con los cánones de arrendamiento de las expensas comunes. 2) Si el inmueble está sujeto al reglamento de propiedad horizontal debe presentar en la oficina de RV INMOBILIARIA el PAZ y SALVO expedido por la administración de la copropiedad por lo menos diez (10) días antes de la fecha de terminación del contrato. 3) Es obligación del ARRENDATARIO(S) presentar en la oficina de RV INMOBILIARIA, por lo menos diez (10) días antes de la fecha de terminación del contrato, las tres (3) últimas facturas originales de los servicios públicos debidamente canceladas con el fin de realizar y pagar el valor de los estimativos de servicios públicos domiciliarios, los cuales se calcularán con el promedio de los últimos tres (3) periodos de facturación, aumentado en un CINCUENTA POR CIENTO (50%) de acuerdo con la ley. Si EL ARRENDATARIO(S) solicitó algún servicio adicional deberá presentar carta de la cancelación o traslado de estos radicados, debidamente radicados ante la empresa de servicios correspondientes. 4) El inmueble debe estar en perfecto estado de servicio, seguridad, sanidad, conforme a inventario Y COMPLETAMENTE DESOCUPADO. 5) En el evento que EL ARRENDATARIO(S) haya realizado modificaciones, alteraciones o el inmueble presente daños o faltantes, este deberá entregarlo en las condiciones en que lo recibió salvo autorización expresa del ARRENDADOR. 6) La restitución del inmueble se debe realizar mediante entrega física, real, material en el lugar de su ubicación, que realice EL ARRENDATARIO(S) a EL ARRENDADOR. El simple envío de las llaves a la dirección de EL ARRENDADOR o cualquiera otra persona, sin interesar cual sea el medio utilizado para ello, o la entrega que hagan de estas en la portería de la copropiedad, o el abandono del mismo, no se tendrá como cumplimiento de la obligación de restituir. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Mientras la totalidad de estos requisitos no se cumplan el inmueble no será recibido y el contrato de arrendamiento seguirá generando efectos legales y económicos hasta tanto se haga la restitución en debida forma. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si pasado un (1) día después del vencimiento del contrato no se restituye en debida forma el inmueble, el contrato se podrá prorrogar por voluntad de EL ARRENDADOR en forma automática por un periodo igual al inicialmente pactado, y en todo caso en los términos de este contrato. **PARAGRAFO TERCERO:** Solo se entenderá entregado el inmueble y terminado el contrato de arrendamiento en el momento que se firme el acta de recibo respectiva por parte del ARRENDADOR. **PARAGRAFO CUARTO:** EL ARRENDATARIO(S) autoriza en caso que el inmueble no se entregue en condiciones de limpieza y aseo, este pueda realizarse a costa de los dineros que sobren del valor pendiente de restituir de los estimativos de servicios públicos. **PARAGRAFO QUINTO:** En todo caso, si el inmueble no es entregado conforme a lo establecido en la presente cláusula, el inmueble podrá, a criterio única y exclusiva de EL ARRENDADOR, ser recibido en el estado en que se encuentre, facultándolo así para realizar en contra de los arrendatarios y/o coarrendatarios, el reporte en las centrales de riesgo e iniciar las acciones judiciales pertinentes tendientes al cobro de los daños y perjuicios que por el incumplimiento contractual se hayan causado.

SÉPTIMA. PROHIBICIONES: A EL ARRENDATARIO(S) se le prohíbe expresamente lo siguiente: a. Destinar el inmueble para la realización de cualquier conducta prohibida por las autoridades Públicas, delictivas o que ponga en peligro la salubridad, integridad o seguridad de los inquilinos o terceros, ya sea por medio de cualquier sustancia, elemento o animal peligroso; en este caso el contrato quedará terminado inmediatamente sin necesidad de declaración judicial o requerimiento alguno, de manera que EL ARRENDATARIO(S) autoriza anticipadamente a EL ARRENDADOR para retomar unilateralmente la tenencia del inmueble a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de la conducta. b. Realizar en el inmueble reparaciones, modificaciones o mejoras no autorizadas por escrito por EL PROPIETARIO. Si las ejecutaren y EL PROPIETARIO las acepta por escrito, EL ARRENDADOR podrá aceptarlas sin lugar a reembolso a favor del EL ARRENDATARIO(S), o cualquier tercero, quienes tampoco podrán descontar del valor del canon de arrendamiento ningún valor por este concepto. En todo caso, EL ARRENDADOR podrá exigir su retiro en cualquier momento. En ningún caso EL ARRENDATARIO(S) podrá alegar derecho de retención por este concepto. c. subarrendar el inmueble. d. Está terminantemente prohibido, solicitar cupos de crédito o cualquier otro producto, servicio o beneficio, con las empresas de servicios públicos, especialmente cuando es cargado a cada factura. **PARAGRAFO PRIMERO:** El realizar las conductas antes señaladas será causa justificada para solicitar la terminación del contrato.

OCTAVA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Es causal suficiente de terminación del contrato de arrendamiento, el simple incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato, especialmente las siguientes: a. El incumplimiento o simple retardo en el pago del valor mensual del canon de arrendamiento y/o de las expensas comunes necesarias, incrementos, sanciones, servicios y demás rubros que la copropiedad imponga. b. El incumplimiento en el pago de los servicios públicos domiciliarios, suspensión, desconexión o pérdida definitiva del servicio. c. El cambio de destinación del inmueble. d. La cesión o subarriendo total o parcial. e. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal a la que pertenezca el inmueble. f. La destinación del inmueble para fines ilegales, ilícitos o inmorales. g. La realización de mejoras, cambios ampliaciones del inmueble y en general cualquier modificación, sin la autorización expresa de EL ARRENDADOR. h. El abandono del inmueble. i. El incumplimiento de cualquier norma legal vigente. j. No informar por escrito al Arrendador sobre cualquier circunstancia que altere, extinga o modifica las garantías presentadas para tomar el inmueble en arriendo. k. Cuando el inquilino realice a juicio de EL ARRENDADOR cualquier conducta prohibida en este contrato.

NOVENA. EFECTOS DEL ABANDONO DEL INMUEBLE: Si el inmueble por cualquier circunstancia es abandonado en cualquier momento y con el propósito de evitar el deterioro o desmantelamiento, la exposición o riesgo que esta situación pueda representar para el propietario, EL ARRENDADOR o terceros, los ARRENDATARIO(S) facultan expresamente a la EL ARRENDADOR para ingresar y recuperar la tenencia, ya sea por medio de cerrajero o cualquier otra manera que resulte efectiva. Estos costos de la cerrajería se cargarán a la cuenta de EL ARRENDATARIO(S).

DECIMA. FACTURACIÓN: EL ARRENDATARIO acepta recibir su facturación a través de correo electrónico al Email registrado, también podrá registrarlo al pie de la firma del presente contrato EL ARRENDATARIO eberá actualizar sus datos personales. No obstante, EL ARRENDATARIO conoce y acepta que podrá generar su factura a través de nuestro portal web www.rvinmobiliaria.com.

DECIMA PRIMERA. CLAUSULA PENAL: EL ARRENDATARIO(S) cancelará a EL ARRENDADOR, la suma equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento vigentes en caso de: 1. La mora en el pago oportuno del canon de arrendamiento, los cuales serán exigibles al momento de ocurrir incumplimiento. 2. Por los daños generados en el inmueble arrendado. 3. Por incurrir en cualquiera de las prohibiciones señaladas en el contrato. **PARAGRAFO PRIMERO:** La no entrega en forma debida y oportuna del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO lo hará acreedor de una sanción que deberá pagar a favor de EL ARRENDADOR en la suma equivalente a uno punto cinco (1.5) cánones de arrendamiento vigentes por cada mes de retardo en la entrega del inmueble. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Todo lo anterior, sin perjuicio del cobro que corresponda por las obligaciones principales incumplidas, los gastos de cobranza y la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento.

DÉCIMA SEGUNDA. RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: EL ARRENDATARIO(S) renuncia expresamente a todos y cada uno de los requerimientos legales judiciales o extrajudiciales, establecidos en el Código Civil, en el Código General del Proceso y en general a todos



Matrícula Inmobiliaria: M.A, 845

aqueellos que sean necesarios para constituirlos en mora de pagar sus obligaciones y aún de la cláusula penal.

DECIMA TERCERA. SOLIDARIDAD: Los ARRENDATARIO(S) responderán de manera solidaria e ilimitada por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato y de las demás que legalmente sean exigibles, durante el término inicial y de las prórrogas del mismo y hasta tanto hayan sido cumplidas en su totalidad. En consecuencia, LA ARRENDADORA podrá exigir tanto restitución del inmueble por vía judicial o extrajudicial como el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato a todos, a algunos o cualquiera de los ARRENDATARIO(S).

DECIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO DEL DOCUMENTO: Las partes acuerdan que el documento que contiene el contrato, presta mérito ejecutivo para efectos legales, con relación a todas las obligaciones que de este se deriven, sin importar que la exigibilidad de las mismas, se haga con posterioridad la restitución del inmueble. Los efectos del título ejecutivo se extenderán aún después de la restitución y hasta el cumplimiento total de las obligaciones a cargo de los arrendatarios.

DECIMA QUINTA. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL: La ARRENDADORA podrá ceder o transferir a un tercero su calidad de arrendadora y EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir con el cesionario todas las obligaciones aquí expresadas, desde la fecha en que se comunique tal hecho, a través de comunicación enviada a la dirección del inmueble arrendado. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el contrato de arrendamiento.

DECIMA SEXTA: LUGAR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales a que haya lugar, EL ARRENDATARIO(S) indica que la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o indirectamente con el contrato de arrendamiento, es la consignada en este documento como inmueble arrendado. Para los mismos efectos, la dirección en donde recibirá las notificaciones la arrendadora especialmente para cualquier clase de requerimiento judicial o extrajudicial es la Carrera 15 No 86-31 de Bogotá, D.C.

DECIMA SEPTIMA. AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO(S) declara que la información que han suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal. Por lo anterior, conceden expresamente y de manera irrevocable autorización AL ARRENDADOR, de efectuar los diferentes reportes y consultas a las centrales de riesgo en cumplimiento de la normatividad vigente. Por lo anterior EL ARRENDATARIO(S) faculta a EL ARRENDADOR a: 1. Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información todos los datos relevantes para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de celebrar negocios. 2. Reportar a las centrales de información, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de las obligaciones o de sus deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que éstas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de su desempeño como deudor después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa. 3. Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa, y también por intermedio de la Superintendencia Financiera o las demás entidades públicas que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla a dichas centrales. 4. Reportar a las centrales de información el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Igualmente, EL ARRENDATARIO(S) autoriza conservar a EL ARRENDADOR la información en las centrales de información, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario; así como suministrar a las centrales de información, datos relativos a su solicitud de arrendamiento, así como otros atinentes a su comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales. La autorización anterior no permite a EL ARRENDADOR y a las centrales de información divulgar la información mencionada para fines diferentes.

DECIMA OCTAVA. PROHIBICIÓN DE CEDER POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS. Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que por lo tanto la enajenación que eventualmente se establezca del mismo, no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que los arrendatarios se obligan a no ceder, a no subarrendar, ni a transferir su tenencia. En cualquier caso, la enajenación del establecimiento de comercio, ni el aviso de transferencia, ni aún la inscripción en registro mercantil exonerará del cumplimiento de las obligaciones adquiridas por los arrendatarios.

DECIMA NOVENA. DOCUMENTOS ANEXOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DE ESTE CONTRATO Hacen parte integral de este contrato el documento que contiene el inventario del inmueble arrendado, firmado por EL ARRENDATARIO(S) o por cualquier otra persona que actúe en su nombre

VIGESIMA GASTOS DEL CONTRATO: Los gastos generados por la adjudicación del contrato de arrendamiento tales como papelería, asesoría legal, elaboración del contrato, entre otros serán cancelados por EL ARRENDATARIO(S).

VIGESIMA PRIMERA. RENUNCIA A RECLAMACIÓN ECONÓMICA: Los arrendatarios renuncian expresamente a exigir suma alguna a la arrendadora o al propietario del inmueble por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato.

VIGESIMA SEGUNDA COPIA DEL CONTRATO: La arrendadora hace entrega de un ejemplar del presente contrato con idéntico contenido y firmas originales a cada uno de los arrendatarios, quienes declaran haberlo recibido a satisfacción.

Se suscribe el presente documento en ejemplares para cada uno de los intervinientes, en Bogotá D.C., 04 de 12 de 2019

¿POR CUAL MEDIO CONOCIÓ A RV INMOBILIARIA?	
MEDIOS IMPRESOS	EL TIEMPO
	ADN
	VOLANTES
MEDIOS DIGITALES	METRO CUADRADO
	FINCA RAIZ
	REDES SOCIALES
	PAGINA WEB
PRESENCIAL	VISITA SUCURSAL
	AVISO DE VENTANA
	FERIA
	EVENTOS
	REFERIDO





Matrícula Inmobiliaria: M.A, 845

¿POR CUAL MEDIO CONOCIO EL INMUEBLE QUE VA A TOMAR EN ARRIENDO?	
MEDIOS IMPRESOS	EL TIEMPO
	ADN
	VOLANTES
MEDIOS DIGITALES	METRO CUADRADO
	FINCA RAIZ
	REDES SOCIALES
	PÁGINA WEB
PRESENCIAL	VISITA SUCURSAL
	AVISO DE VENTANA
	FERIA
	EVENTOS
	REFERIDO

NOTA IMPORTANTE:
Ningún funcionario está autorizado para recibir pagos, debe realizarlos con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Caja Social ó Banco Colpatría en todo el país

LOS ARRENDATARIOS

Firma: PAEZ ORTEGON PEDRO YOBANNY Dir. Notificaciones: CR 52 A N° 174 A 65	Firma: MORA PAEZ LEIDY TATIANA Dir. Notificaciones: CR 52 A N° 174 A 65
--	---

LA ARRENDADORA: R.V. INMOBILIARIA S.A.
M.A. No. 845

Notaria 60

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En el despacho de la Notaría Sesenta del círculo de Bogotá, D.C. el día 2019-12-07-10:12:23 se presentó

PAEZ ORTEGON PEDRO YOBANNY
quien se identificó con la C.C. 79787075 y dijo que reconoce el anterior documento como cierto y que la firma es de su puño y letra y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

HENRY CADENA FRANCO
NOTARIO 60 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

NOTARIA 74 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Arte la Notaría 74 del Círculo de Bogotá, compareció:

MORA PAEZ LEIDY TATIANA
Identificado con C.C. 1018102449 y declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma y huella dactilar son suyas. El compareciente autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Dado en Bogotá D.C. 2019-12-06/15:51:44

ARRENDAMIENTO

LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERÓN
NOTARIO 74 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.





















3102965114

Churrasco
KARNES
Picadas
Mojarra

ARRIENDA
PORTAL NORTE
RV 3287807
INMOBILIARIA www.rvimmobiliaria.com

3102965114

ARRIENDA
PORTAL NORTE
RV 3287807
INMOBILIARIA www.rvimmobiliaria.com

3232221682

ARRIENDA
PORTAL NORTE
3287807
VISA
www.rvimmobiliaria.com

Churrasco
Picadas
Mojarra

3102965114
3232221682

















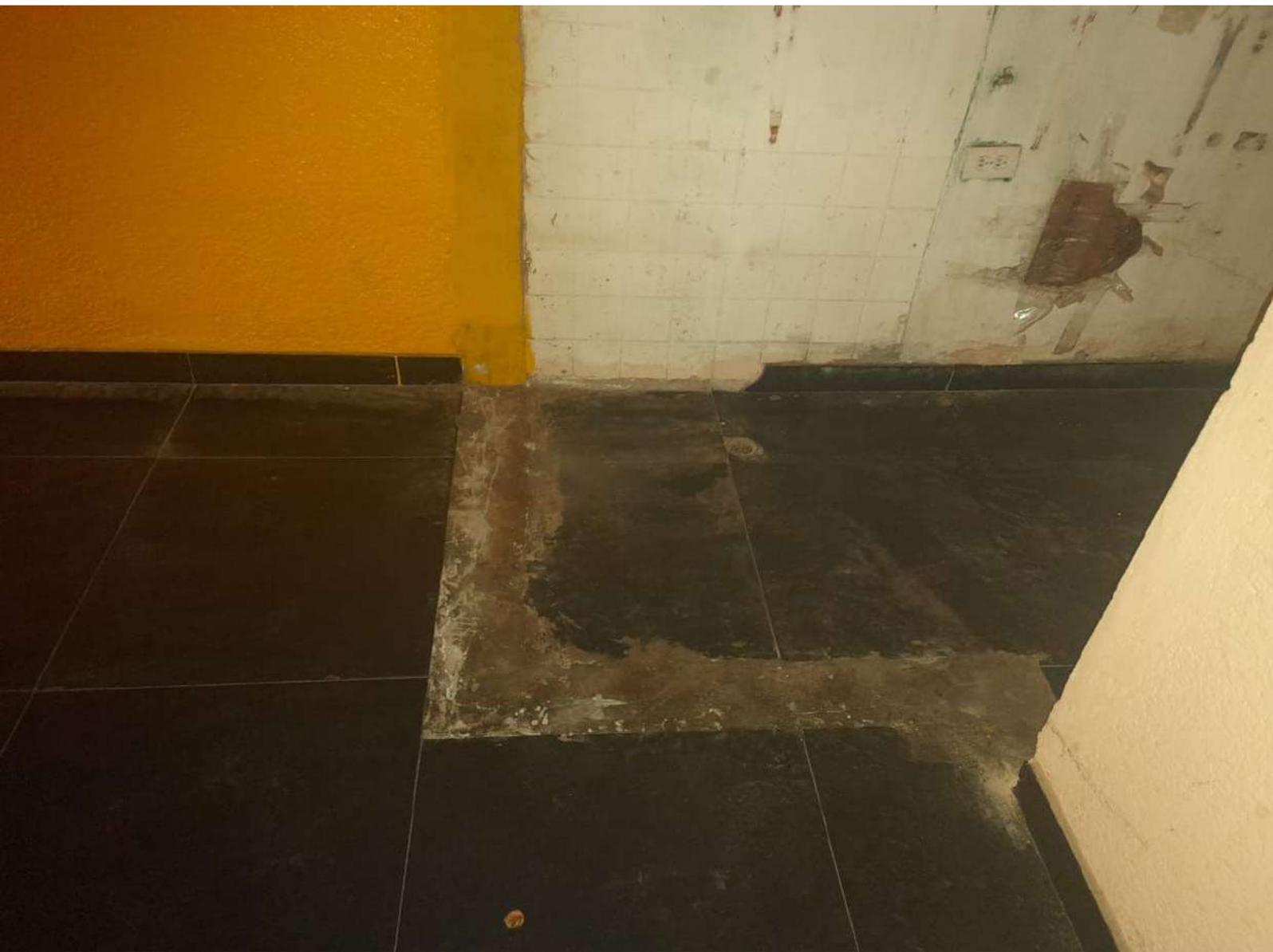
























ACTA DE TERMINACION DE CONTRATO

DE ARRENDAMIENTO Y ENTREGA DE INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO

Fecha: 17- 08 2022

Ciudad: BOGOTÁ

Inquilino: CC. 79787075
PEDRO YOBANNY PAEZ ORTEGON

Dirección del Inmueble: Cra. 52A # 174A -01

Código del Inmueble: 014098-01

Por medio de la presente una vez verificadas las novedades registradas en el acta de la previsita se recibe el inmueble en el siguiente estado:

- * Paredes con chazos y sin pintar, baldosas vencidas en el Primer piso
- * Cocina completamente engrasada, con chazos, baldosas rotas, baño de
- * emergencia no existe lo quitaron, Pared cob. donde quedaba el baño.
- * Puerta de la cocina caída y dañada. Muros cocina dañados
continúa.

NOTA IMPORTANTE:

Ningún funcionario está autorizado para recibir cualquier tipo de pago, éste debe realizarlo usted mismo con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Colmena BCSC, Banco Caja Social BCSC o Multibanca Colpatria en todo el país

En constancia se firma:

Arrendatario

C.C.

Telefono

Pedro Yobanny Paez Ortegón
9132945451.

Propietario y/o apoderado

Funcionario RV Inmobiliaria

Nombre:

Angel Atarado

Nota: Se entregó la casa diferente primer piso.
Remodelado y se entregó piso como se veía.
el día de hoy.

Muro en bambu que no existia, Puertas de los baños deterioradas

Pintura y sala y comedor amarilla

Puerta del deposito dañada, mal estado del deposito con basura.

Escaleras de los escaleras con pintura.

Abledado electrico expuesto.

1^o habitacion

Llave y Puerta dañada.

Falta roseta

Un vidrio roto.

Closet sin Puertas, un cojon dañada, closet dañada.

Pisos en unisol con 4 piezas rotas.

Cambio de color Pintura.

2^o Habitacion.

Puerta y chara dañadas

Closet sin Puertas y dañada.

Pintura mal estado.

PISOS cambiados y con 19 unidades faltantes.

Paredes con charos y mal estado de Pintura.

3^o Habitacion.

Puerta y chara dañados.

Closet dañada y sin Puertas.

Un vidrio roto.

Paredes con charos y de diferente color.

PISOS diferentes con 3 unidades dañadas.

Baño segundo PISO.

Chara y Puerta dañada.

Sanitario torcido, sin tope y biscocho.

PISOS dañados.

quebra del lavamanos dañada.

Paredes en mal estado.

Faltan Soportes de toldos y Papelera.

Perillos dichos dañadas.

No hay regadera.

Acilico de techos dañadas.

En general techos de diferente color.

No hay luz en el inmueble

crucio de los cortado

OTA: El inmueble se recibe totalmente diferente al inventario original
sin asco

Codigo 14098-01

RE: SOLICITUD INMUEBLE

Sucursal Portal Norte | RV Inmobiliaria <arriendos.portalnorte@rvinmobiliaria.com>

Mar 29/12/2020 9:37

Para: Ivonne Cortes | RV Inmobiliaria <dircolina@rvinmobiliaria.com>

CC: Angel Giovanni Alvarado | RV Inmobiliaria <dirportalnorte@rvinmobiliaria.com>

Buenos días

Ivonne,

Cordial saludo, remito correo para verificación y correspondiente tramite.

En RV Inmobiliaria trabajamos para brindar cada día un mejor servicio, por esta razón reiteramos nuestra disposición y compromiso para atender oportunamente sus inquietudes.

Cordialmente

www.rvinmobiliaria.com**Gloria Lancheros**

Asistente de Operaciones

✉ arriendos.portalnorte@rvinmobiliaria.com

☎ +571 3287807 Ext. 1721 3142309407

📍 Av. Cra. 45 # 178 - 71 - Bogotá Colombia



De: Paola Carvajal <brigadasnutricionsalud11@gmail.com>**Enviado:** lunes, 28 de diciembre de 2020 6:52**Para:** Sucursal Portal Norte | RV Inmobiliaria <arriendos.portalnorte@rvinmobiliaria.com>**Asunto:** SOLICITUD INMUEBLE

Buen dia.

Yo, MANUEL VARGAS GALVIS con cedula de ciudadanía numero 91.068.664 y propietario del inmueble que ustedes me administran en Villa del Prado. AUTORIZÓ se le aplique al arrendatario un descuento del 25% sobre el canon actual, únicamente sobre los meses enero, febrero y marzo del 2021.

Quedo atento a cualquier inquietud.

Atentamente,

MANUEL VARGAS GALVIS

C.C 91.068.664

*Cta de cobro dic

*Pago deuda

Muchas gracias

Cordial saludo



www.rvinmobiliaria.com

Angie Rojas

Asesor Inmobiliario Sucursal Colina

✉ angieg.rojas@rvinmobiliaria.com

☎ +571 6460462 / +57 321 2139632

📍 Cll 138 # 46A - 16, Bogotá Colombia



ACUERDO CON EL INQUILINO- CODIGO 014098-01

De: MANUEL VARGAS GALVIS <mavaga1961@hotmail.com>

Enviado: Thu, 7 May, 2020 a la(s) 12:03 pm

Para: diportalnorte@rvinmobiliaria.com

SEÑORES
RV INMOBILIARIA
BOGOTA

CORDIAL SALUDO:

Con el presente me dirijo a ustedes, con el fin de darles a conocer que mediante conversación con el arrendatario de la casa ubicada en la calle 174A No. 64 65 del Barrio Villa del Pardo y que ustedes administran y que aparece con el código de arrendamiento #014098-01,.

Llegue de mutuo acuerdo de darle un beneficio por solamente los meses MAYO Y JUNIO de un descuento del 33%, sobre el valor de canon de arrendamiento .

Solicito confirmarme el recibido.

Cordialmente,

MANUEL VARGAS GALVIS
C.c.NO. 91.068.664
CEL 3102527805

RV: autorazacion d edescuento

De: MANUEL VARGAS GALVIS <mavaga1961@hotmail.com>

Enviado: Thu, 25 Jun, 2020 a la(s) 6:28 pm

Para: [Sucursal Portal Norte RV Inmobiliaria](#)

De: MANUEL VARGAS GALVIS

Enviado: jueves, 25 de junio de 2020 6:24 p. m.

Para: Sucursal Portal Norte RV Inmobiliaria <arriendos.portalnorte@rvinmobiliaria.com>

Asunto: autorazacion d edescuento

buensa tardes autirizo que el descuento se amplie hasta el mes de abril incluyendo julio osea que el beneficio del 33% va desde el mes de abril hasta julio de este año

gracias por la atencion

atte

manuel vargas galvis

propietrio del inmueble con el cod 014098-01

RV: ASUNTO DCTO ARRIENDO CANON 014098-01

claudia Patricia Becerra <clapabe06@hotmail.com>

Jue 10/09/2020 14:41

Para: Angel Giovanni Alvarado | RV Inmobiliaria <dirportalnorte@rvinmobiliaria.com>

De: claudia Patricia Becerra

Enviado: jueves, 10 de septiembre de 2020 12:01 p. m.

Para: dirportalnorte@rvinmobiliaria.com <dirportalnorte@rvinmobiliaria.com>

Cc: MANUEL VARGAS GALVIS <mavaga1961@hotmail.com>

Asunto: ASUNTO DCTO ARRIENDO CANON 014098-01

BUEN DÍA

YO MANUEL VARGAS CON CC.N. 91.068.664 AUTORIZO SE CONTINUE APLICANDO EL DESCUENTO DEL 33% QUE SE VENÍA APLICANDO HASTA EL MES DE DICIEMBRE DEL 2020. DEL INMUEBLE EN MENCIÓN NO. 014098-01

GRACIAS POR SU AMABLE ATENCIÓN

MANUEL VARGAS

91.068.664

3102527805

Juzgado 37 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

De: Lizeth Morales <lizeth.morales@litigiosgrupolegal.com>
Enviado el: lunes, 26 de junio de 2023 3:02 p. m.
Para: Juzgado 37 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
CC: Procesal | Cubrifianza; giovannyp376@hotmail.com
Asunto: Contestación de demanda - declarativo No. 2022-107
Datos adjuntos: Contestación y anexos.pdf; Correo de litigiosgrupolegal.com - PODER ESPECIAL.pdf; Video nuevo.mp4

**SEÑOR
JUEZ 37 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D.**

**REF: PROCESO DECLARATIVO No. 2022-107
DE: PEDRO YOBANI PAEZ ORTEGON.
CONTRA: RV INMOBILIARIA S.A Y MANUEL VARGAS GALVIS.**

Por medio del documento adjunto, allego: poder, contestación a la demanda, documento de pruebas y dos archivos audiovisuales.

Cordialmente,

**Lizeth Morales Hernández.
C.C. No. 1024.513.760 de Bogotá
T.P. No. 286.652 del C. S. de la J.**

 [_Video antiguo.mp4](#)