

SEÑOR
JUEZ DE PEQUEÑAS CAUSAS DEL CIRCULO DE RIOHACHA
E. S. D.

REF: Poder

Proceso Ejecutivo

Demandado **ELSIDES SUAREZ JIIMENEZ, ABADIA MENDOZA MEJIA Y DOIBER PARRA TORRES**

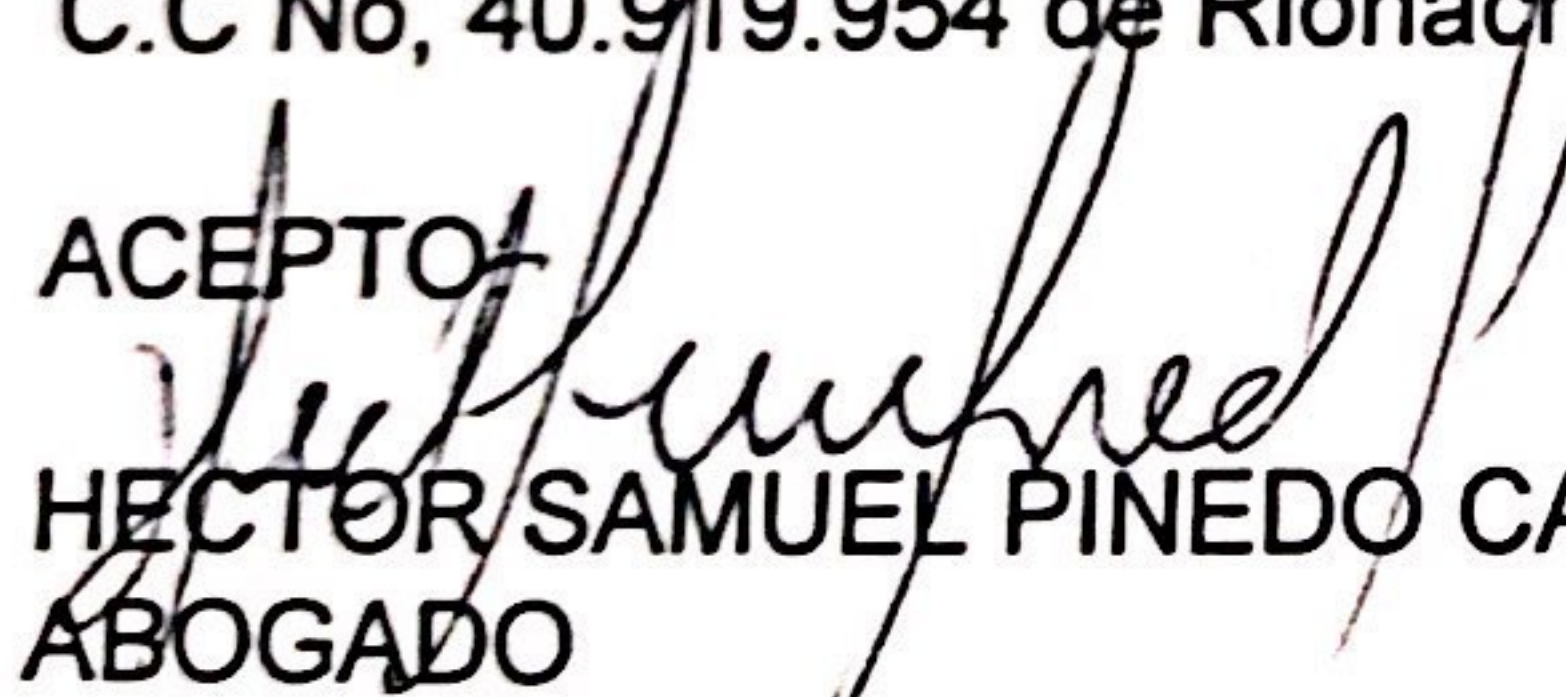
ALEXIS TRINIDAD CASTRO DAZA, domiciliada y residente en Riohacha, de estado civil casada, identificada con cedula de ciudadanía No 40.919.954 de Riohacha, La Guajira, Por medio del presente manifiesto que confiero PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al Abogado HECTOR SAMUEL PINEDO CASTRO, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.118.859.223 de Riohacha, y Tarjeta Profesional de Abogado No. 333566 del Honorable Consejo Superior de la judicatura, con domicilio en la calle 9 # 9-86 de esta ciudad para que en mi nombre y representación inicie, tramite y lleve hasta su terminación DEMANDA PARA PROMOVER PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA contra los señores ELSIDES SUAREZ JIIMENEZ CC 1.065.572.704, ABADIA MENDOZA MEJIA CC 77.023.605 Y DOIBER PARRA TORRES CC 77.181.809 también mayores de edad, Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir presentar demandas y retirar procesos, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión. Sirvase, señor Juez, a reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Aterramente;


ALEXIS CASTRO DAZA.

C.C No, 40.919.954 de Riohacha, La Guajira.

ACEPTO


HECTOR SAMUEL PINEDO CASTRO.

ABOGADO

Correo Electrónico hpinedo15@hotmail.com

C.C No. 1.118.859.223 de Riohacha, La Guajira.

Tarjeta profesional de Abogado No. 333566 del H. Consejo Superior de la Judicatura



W- 02821419

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

11 SEP 2011

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

ARRENDADOR (S) HECTOR PINEDO MARQUEZ C.C 17.802.666

Nombre e identificación ALEXIS CASTRO DAZA C.C. 40.919.9954

ARRENDATARIO (S) ELSIDES A. SUAREZ JIMENEZ C.C 1.065.572.704

Nombre e identificación DOIDER E. PARRA TORRES C.C 77.181.809

Nombre e identificación ABADIAS J. MENDOZA MEJIA C.C 77.023.605

Denominación del inmueble CUATROCIENTOS MIL PESOS.

(\$ 400.000)

Duración de duración del contrato SEIS MESES

(06) Año (s)

Fecha de inicio del contrato (Día

() Mes

Año

El inmueble consta de los servicios de AGUA, LUZ, GAS, ASEO, ALCANTARILLADO.

Cuya pago corresponde a ARRENDATARIO

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

PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda (casas linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. SEGUNDA - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO: El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en

Rionhacha, Calle 9 No 9-86

, la suma de

() dentro de los primeros CINCO

() días de cada periodo contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. TERCERA - DESTINACIÓN: El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n)

darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). CUARTA - RECIBO Y ESTADO: El (Los)

arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. QUINTA - REPARACIONES: El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones

locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por

ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. SEXTA - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES: a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día

() del mes de

() del año () en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los)

arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3.

Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Parágrafo. Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los)

arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha,

cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario (s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los)

arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones

o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciere (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por Gas natural SA ESP y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los)

arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). SÉPTIMA - TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo.

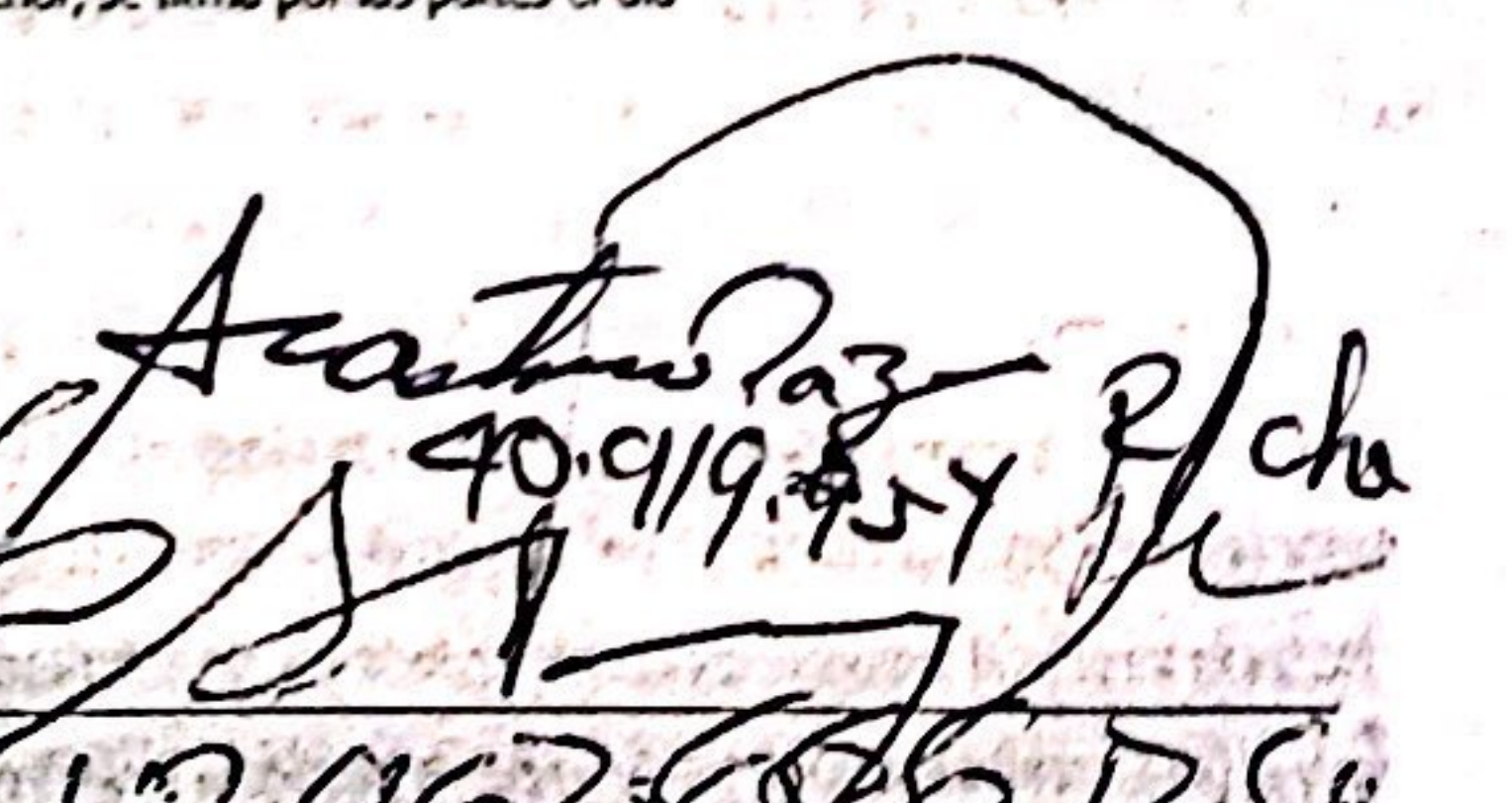
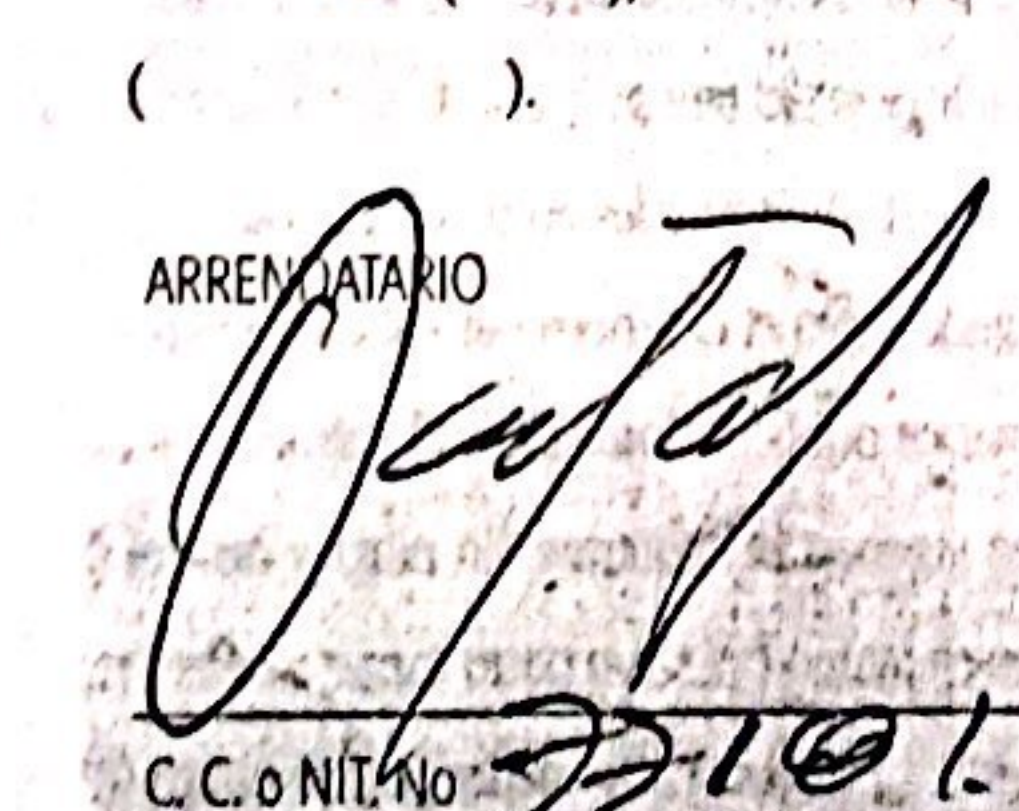
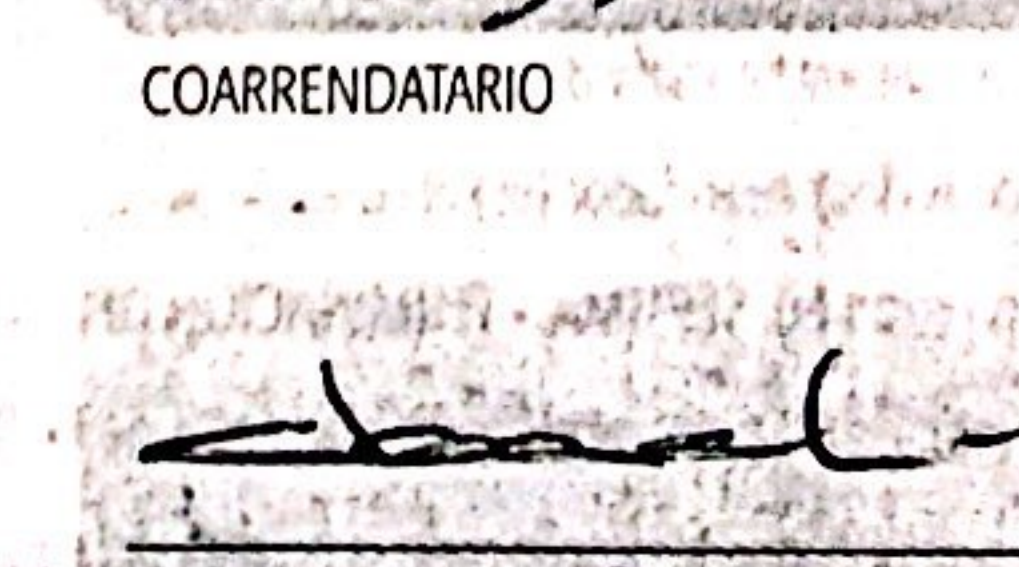
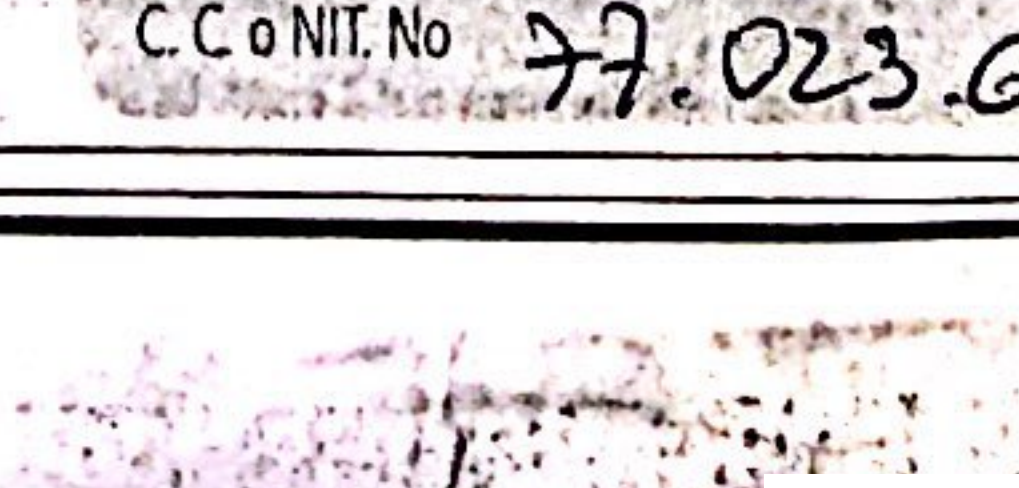
2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es)

(s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es)

(s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es)

(s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es)

66 4. Las mejoras, cambios, ampliaciones que se hagan al inmueble en adelante serán de exclusiva responsabilidad del (los) arrendatario (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de
67 el (los) arrendatario (es). 5. La responsabilidad de los (los) arrendatario (es) en procedimientos que afecten la tranquilidad (disturbios de los vecinos), o la destrucción del inmueble para actos delicti-
68 vos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobada ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (es) de las normas del respectivo reglamento de pro-
69 piedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (los) arrendatario (es) con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar
70 por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación
71 no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado
72 (s) a restituir el inmueble. 8. El (los) arrendatario (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas
73 invocando cualquiera de las siguientes causas: a) cuando el (los) arrendador (es) o poseedor (es) del inmueble impidiera (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un
74 (s) meses a la referida fecha de vencimiento. b) cuando el (los) arrendador (es) o poseedor (es) del inmueble impidiera (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un
75 (s) meses a la referida fecha de vencimiento. c) cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación. d) la plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contra-
76 tado haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento. e) la plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contra-
77 to de arrendamiento cumpla como mínimo cuatro (4) años de vigencia. En este último caso el (los) arrendatario (es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es) con una suma equivalen-
78 te al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendatario (es) acompañará (n) al aviso escrito la constan-
79 cia de haber constituido una causal en firme, bancaria o litigada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor
80 equivalente a un (1) mes del precio del arrendamiento agotado, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando
81 se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por
82 escrito del proceso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La sus-
83 tancia de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos
84 casos el (los) arrendatario (es) podrá (n) cesar por escrito el contrato de arrendamiento del servicio y descontarlo de los pagos que le correspondan hacer como arrendatario (s). 2. La incursión
85 reiterada de el (los) arrendador (es) en procedimientos que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad
86 pública. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por
87 terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal auto-
88 rizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artí-
89 culo 23 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble, si no lo hiciere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisio-
90 na mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.
91 5. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n)
92 previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los)
93 arrendatario (es) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del
94 proceso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común
95 acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCTAVA - MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportuni-
96 dad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA -
97 CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la
98 otra por la suma de () salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin
99 perjuicio del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es)
100 podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para
101 ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. EL (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora
102 que la ley exige para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA - PRÓRROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el
103 término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art.6. Ley 820
104 de 2003). DÉCIMA PRIMERA - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de:
105 DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado
106 (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arren-
107 dador (es). DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a
108 mayor y vecino de () identificado (a) con
109 mayor y vecino de () identificado (a) con
110 quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble
111 en poder de éste (os). DÉCIMA CUARTA - El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos.
112 DÉCIMA QUINTA - LINDEROS DEL INMUEBLE:
113
114
115
116

115 DECIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:
116
117 En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día (), del mes de (),
118 del año ().
119
120 ARRENDADOR 
121 40.919.454 P/cha
122
123 C.C. o NIT. No. 1.7.462.696 DCA
124 ARRENDATARIO () COARRENDATARIO ()
125
126 
127 ARRENDATARIO
128 
129 C.C. o NIT. No. 77.023.605
130
131 
132 C.C. o NIT. No. 77.023.605

Inmobiliaria Pinedo Castro

NEGOCIOS DE FINCA RAÍZ

Arrendamientos – Compras – Ventas – Avalúos – Asesorías

Calle 9 No. 9-86. Telefax: 7276146-7286708

Email: inmobiliariapinedocastro@hotmail.com

Riohacha _ La Guajira

Riohacha, 04 de Septiembre del 2015

Señor

ELSIDES SUAREZ JIMENEZ

Calle 17 # 13-17 Apto 2

Cuidad

Ref.: REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Por este medio, las partes acuerdan reajustar el canon de arrendamiento, de vivienda urbana, ubicado en la calle 17 # 13-17 Apto 02 por el término inicialmente pactado a un Año, a partir de 11 de Mayo 2015; hasta Mayo 11 de 2016. El canon de arrendamiento mensual será reajustado en el porcentaje legal del 3.66%.

3.66% de 629.989= \$ 23.057= (\$653.046)

Son en letras: **SEIS CIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUARENTA Y SEIS PESOS M.L**

Atentamente


HECTOR PINEDO MARQUEZ


ACEPTADO

Inmobiliaria Pineda Castro

NIT-17802666-9

NEGOCIOS DE FINCA RAÍZ

Arrendamientos – Compras – Ventas – Avalúos – Asesorías

Calle 9 No. 9-86. Telefax: 7276146-7286708

Email: inmobiliariapinedocastro@hotmail.com

Riohacha _ La Guajira

13

Años

Riohacha, 25 de Abril de 2016

Señor
ELSIDES SUAREZ JIMENEZ
Ciudad

Ref.: REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Por este medio, las partes acuerdan reajustar el canon de arrendamiento, de Vivienda Urbana, por el término inicialmente pactado a un Año, a partir de **MAYO 11 DE 2016**; hasta **MAYO 11 DE 2017**. El canon de arrendamiento mensual será reajustado 6.77%; de acuerdo con la ley.

6.77% de \$ 653.046 = \$44.211 = **(\$697.257)**

Son en letras: **SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M.L.**

Atentamente,


INMOBILIARIA
PINEDO CASTRO
CALLE 9 NO. 9-86 TEL 7276146
ANGELA DELUQUE ACOSTA
Secretaria

ACEPTO



INMOBILIARIA PINEDO CASTROS
NIT 17.802.666-9
CALLE 9 # 9-86 TEL 7276146
RIOHACHA, LA GUAJIRA

**1,228,690.00
Expedido en :
RIOHACHA

00052990

11/MA/16

*****<< Recibido de : >>*****
* SUAREZ JIMENEZ ELSIDES
* CALLE 17 N 13-17 APTO 2
* RIOHACHA
* Ruc.106557270

< RECIBO DE CAJA No.00052990 >

La suma de :UN MILLON DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS N
OVENTA CON 00/

Por concepto de : ARRIENDO MES DE FEB11 A MAR11 Y MAR
11 A ABRIL11/16 ✓

EFFECTIVO O CHEQUE :

BANCO :

*****<< Contabilizacion >>*****

Codigo	Nombre	Debitos	Credit
0501	BANCOLOMBIA	1,228,690.00	
051065572704	CTAS. X COBRAR		1,325,683.
011065572704	DESCUENTO PAGO DE SERVICIO	96,993.00	

Intereses 19.591.

CONSIGNADO 25/04/16
07/05/16

Firma autorizada

RECURSO DE REPOSICIÓN Y EXCEPCIONES PREVISAS - RAD. 2021-00550

Ronny Mario Roys Candanoza <ronnyroys.vindex@gmail.com>

Vie 11/03/2022 15:05

Para: elsidespos@hotmail.com <elsidespos@hotmail.com>; hpinedo15@hotmail.com <hpinedo15@hotmail.com>; Juzgado 01 Pequeñas Causas Competencia Múltiples - La Guajira - Riohacha <j01pqccmrhoa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes,

Por medio del presente e-mail, me permito remitir recurso de reposición y proposición de excepciones previas en el proceso ejecutivo con Rad. 2021-00550 promovido por la señora ALEXIS CASTRO VS ELSIDES SUAREZ Y OTROS.

Pdta: Adjunto cuatro (04) documentos en PDF.

--

Con distinción y respeto,

Ronny M. Roys Candanoza

Abogado Senior | Fundador



Barranquilla D.E.I.P, 11 de marzo de 2022.

Doctor:

TERAMENES RAFAEL GÓMEZ HENRIQUEZ

j01pqccmrloha@cendoj.ramajudicial.gov.co

JUEZ PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE RIOHACHA – LA GUAJIRA

E.

S.

D.

TIPO DE PROCESO: EJECUTIVO.
RADICADO: 2021-00550.
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN.
EJECUTANTE: ALEXIS TRINIDAD CASTRO DAZA.
EJECUTADO: ELSIDEZ SUÁREZ JIMÉNEZ Y OTROS.

RONNY MARIO ROYS CANDANOZA, identificado como consta al pie de mi firma, en calidad de apoderado judicial del señor **ELSIDEZ SUÁREZ JIMÉNEZ**, quien ostenta la calidad de ejecutado en el proceso de la referencia, por medio del presente documento en virtud de lo establecido en los Arts.101, 318 y 430 del CGP me permito recurrir en **REPOSICIÓN** el auto del día 17 de febrero de 2022, notificado personalmente a mi poderdante el día 8 de marzo del año en curso; por medio del cual se libró mandamiento de pago en el proceso de la referencia.

i. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD PROCESAL.

De conformidad con el numeral tercero del artículo 442 del Código General del proceso y el inciso 2 del artículo 430 de la misma norma, los hechos que configuren excepciones previas, así como los requisitos formales del título ejecutivo, deberán alegarse mediante reposición al mandamiento de pago; medio de impugnación que según lo establecido por el artículo 318 del Estatuto Procesal, debe proponerse dentro de los tres (03) días siguientes a la notificación del auto.

Así las cosas, en el presente caso, es claro que mi poderdante fue notificado personalmente del mandamiento de pago el día martes 8 de marzo del 2022, como quiera que este recibió de parte del apoderado ejecutante copia de la demanda, sus anexos y el mandamiento de pago, el día viernes 4 de marzo de los corrientes, entonces, según dispone, el artículo 8 del Decreto 806 del 2020, la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación, por lo cual, no existen dudas de que efectivamente la notificación se surtió el 8 de marzo de este año y por lo tanto, los tres días para presentar el recurso que aquí se impetra, corren desde el 9 al 11 de marzo de esta anualidad.

ii. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Así entonces, los medios exceptivos y defectos formales el título con el que se promovió la presente ejecución son los siguientes:

a. INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE (Art 100 numeral 4)

Conforme lo establecido en el Art. 74 del CGP, para el otorgamiento de poder debe seguirse lo siguiente:

“El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento. El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario”.

Por otro lado, en virtud de la vigencia del Decreto 806 de 2022 en su Art. 5 se estableció para el otorgamiento de poder lo siguiente:

“Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o de reconocimiento”

En ese orden de ideas, la parte ejecutante al comparecer por medio del togado **HECTOR SAMUEL PINEDO CASTO**, identificado con la C.C.No. 1.118.859.223 quien es portador de la T.P. No. 333.566, no otorgó el poder especial con el cumplimiento de los requisitos de las disposiciones antes mencionadas, toda vez que el mismo no cuenta con presentación personal y mucho menos se acredita que haya sido remitido por medio de mensaje de datos (e-mail u otro) de donde se derive que la parte demandante es la remisoría del mismo, y a su vez la recepción por quién pretende su representación judicial.

Por ello entonces, es evidente en la presente *litis*, que quien ostenta la calidad de apoderado carece evidentemente de poder; configurándose así el medio exceptivo propuesto que ha sido definido por la Corte Suprema de Justicia de la siguiente manera:

*“La indebida representación de las partes en el proceso se da en primer lugar, cuando alguna de ellas o ambas, pese a no poder actuar por sí misma, como ocurre con los incapaces y las personas jurídicas, lo hacen directamente o por intermedio de quien no es su vocero legal; y, en Segundo término, **CUANDO INTERVIENE ASISTIDA POR UN ABOGADO QUE CARECE, TOTAL O PARCIALMENTE** de poder para desempeñarse en su nombre” (Mayúscula, negrilla y cursiva fuera del texto original)” Sentencia SC280-2018. MP. Luis Alonso Rico Puerta.*

Por lo anteriormente expuesto, estima este apoderado que nítidamente nos encontramos en presencia de la configuración fáctica de esta excepción, ya que el poder adosado al proceso carece de presentación personal o de remisión por mensaje de datos, formas que convergen actualmente en el tráfico jurídico actual, pero que se echan de menos en el presente asunto.

b. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES.

En concordancia con lo señalado en el acápite anterior, es preciso señalar que el poder constituye un anexo obligatorio de la demanda (Art. 84 numeral 1) y que en consecuencia da lugar a la inadmisión

(entiéndase no librar mandamiento de pago en el proceso ejecutivo) de la demanda en virtud de lo establecido en el Art. 90 parágrafo 3 numeral 1.

c. DEFECTOS FORMALES DEL TÍTULO EJECUTADO.

En virtud de lo establecido en los Arts. 422 y 430 se librará mandamiento de pago cuando un documento además de cumplirse la condición de ser EXPRESA, CLARA Y EXIGIBLE¹ el mismo se constituye con los requisitos formales establecidos para el mismo como ocurre con los títulos valores.

Así entonces. En virtud de lo establecido en la Ley 820 de 2003² el contrato de arrendamiento de vivienda puede ser verbal o escrito (siendo este último el Contrato por medio del cual se pretende la ejecución) pero en ambos casos debe contener como mínimo las siguientes formalidades:

*“Formalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana
Artículo 3º. Forma del contrato. El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:*

a) Nombre e identificación de los contratantes;

b) Identificación del inmueble objeto del contrato;

c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;

d) Precio y forma de pago;

e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;

f) Término de duración del contrato;

g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

*(...) **Artículo 6º. Prórroga.** El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley.*

¹ Corte Constitucional. Sentencia SU Por su parte, las condiciones sustanciales se refieren a la verificación de que las obligaciones que dan lugar a la pretensión de ejecución sean *expresas, claras y exigibles*. De esta manera, la obligación es **expresa** cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título; en otras palabras, aquella debe constar en el documento en forma nítida, es decir, debe contener el crédito del ejecutante y la deuda del obligado, sin necesidad de acudir a elucubraciones o suposiciones. Es **clara** cuando además de ser expresa, aparece determinada en el título, es fácilmente inteligible y se entiende en un solo sentido. Finalmente es **exigible** cuando puede demandarse su cumplimiento por no estar sometida a plazo o a condición.

² por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

Descendiendo al caso en particular, veámos el contrato que se anexa a la demanda como base de recaudo ejecutivo:

4

5 LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

6 ARRENDADOR (S) HECTOR PINEDO MARQUEZ C.C 17.802.666 11 SEP 2011

7 Nombre e identificación ALEXIS CASTRO DAZA C.C. 40.919.9954

8 Nombre e identificación

9 ARRENDATARIO (S) ELSIDES A. SUAREZ JIMENEZ C.C 1.065.572.704

10 Nombre e identificación DOIDER E. PARRA TORRES C.C 77.181.809

11 Nombre e identificación ABADIAS J. MENDOZA MEJIA C.C 77.023.605

12 Dirección del inmueble

13 Precio o canon CUATROCIENTOS MIL PESOS. (S) 400,000 (S)

14 Avalúo (Cámbital)

15 Término de duración del contrato SEIS MESES (06) Año (S)

16 Fecha de iniciación del contrato Día Mes ()

17

18 El inmueble consta de los servicios de AGUA, LUZ, GAS, ASEO, ALCÁNTARILLADO.

19 Cuya paga corresponde a ARRENDATARIO

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

21 PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda (casas linderos) se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s) a pagar por este goce el canon o renta estipulado. SEGUNDA - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO: El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

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

DÉCIMA QUINTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE:

DÉCIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día (), del mes de (), del año ().

ARRENDADOR
[Firma]
C.C. o NIT. No. 17.962.676.200
ARRENDATARIO () COARRENDATARIO ()

ARRENDATARIO
[Firma]
C.C. o NIT. No. 37.023.605
COARRENDATARIO

[Firma]
C.C. o NIT. No. 1.065.572.704

[Firma]
C.C. o NIT. No. 37.023.605

Activar V
Ver a Confío

Del mismo podemos evidentemente determinar:

1. No se identifica el bien inmueble sobre el cual se celebró el contrato de arrendamiento, el cuál es un requisito formal como se anotó anteriormente.
2. El documento no es legible: ¿En calidad de qué lo firma Alexis castro daza? ¿Qué dicen los textos de la página número dos del contrato? ¿Quiénes son las partes del contrato?
3. Se habla del cobro desde el 11 de septiembre de 2016 de cánones de arrendamiento pero en los espacios señalados de firma del contrato no se deja la constancia de la fecha en que este se firmó, por lo tanto salen a relucir las siguientes preguntas: ¿Desde cuándo se firmó y prorrogó el contrato? ¿Corresponden los cánones cobrados a aquellos efectivamente causados en vigencia del contrato?

Por último, sin que sea de menor importancia, el contrato de arrendamiento es **UN TÍTULO EJECUTIVO SIMPLE**, al no requerir documentos adicionales para que por medio de este se promueva un proceso ejecutivo. En ese orden de ideas, el documento exhibido en el plenario además de no ser claro, no tiene sino omisiones que no permiten generar certeza sobre las condiciones del contrato y además sobre las sumas de dinero que hoy se pretenden ejecutar.

Colorario de lo anterior solicito al señor JUEZ que:

PRETENSIONES

PRIMERA: Sírvasse declarar probada las excepciones previas de indebida representación del demandante e ineptitud de la demanda y en consecuencia de ello decrétese terminada la presente actuación.

SEGUNDA: Sírvase reponer el mandamiento de pago librado al interior del proceso, por ausencia de los requisitos formales del título ejecutivo adosado al proceso y, por lo tanto, sírvase Sr. Juez negar el mismo y detener la ejecución en contra de mi representado, según lo expuesto en los fundamentos del presente recurso.

TERCERO: En consecuencia de lo anterior, y en caso de que hayan sido decretadas, sírvase señor Juez, ordenar el levantamiento de las medidas cautelares practicadas en contra de mi representado, oficiando a las entidades respectivas.

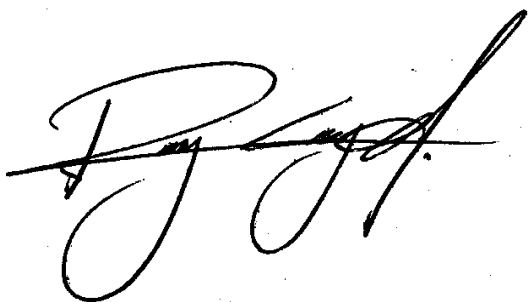
ANEXOS

PRIMERO: Anexos de la demanda remitida por el ejecutante donde consta el poder y el contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: Poder debidamente otorgado con constancia de remisión por mensaje de datos.

NOTIFICACIONES

El suscrito y si prohiado recibirán notificaciones judiciales en el e-mail ronny.vindex@gmail.com o en la dirección en físico Cra 54 No. 59 -15 apto 4ª de Barranquilla DEIP.



RONNY MARIO ROYS CANDANOZA

C. C. No. 1.069.497.533 de Sahagún

T.P. No. 308.439 del CSJ

romarcan@hotmail.com

ronnyroys.vindex@gmail.com

Barranquilla D.E.I.P, 11 de marzo de 2022.

Doctor:

TERAMENES RAFAEL GÓMEZ HENRIQUEZ

j01pqccmrhoa@cendoj.ramajudicial.gov.co

JUEZ PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE RIOHACHA – LA GUAJIRA

E.

S.

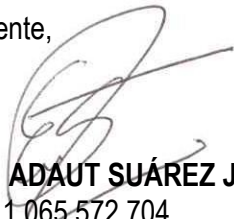
D.

TIPO DE PROCESO: PROCEO EJECUTIVO
RADICADO: 2021-00550
ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE
PODERDANTE: ELSIDES ADAUT SUÁREZ JIMÉNEZ
APODERADO: RONNY MARIO ROYS CANDANOZA

ELSIDES ADAUT SUÁREZ JIMÉNEZ, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de ejecutado en el proceso de referencia, por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a **RONNY MARIO ROYS CANDANOZA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.069.497.533 de Sahagún, portador de la T.P No. 308.439 del CJ para que ejerza mi representación judicial y defensa en el proceso ejecutivo con Rad. 2021-00550 que cursa en el **JUEZ PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE RIOHACHA – LA GUAJIRA** y que fue promovido por la señora **ALEXIS TRINIDAD CASTRO DAZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.919.954.

En ese orden de ideas, mi apoderado queda autorizado para realizar todas las gestiones necesarias para alcanzar el fin perseguido con el poder conferido, en especial las de: **presentar, notificarse, solicitar, recibir, conciliar, transigir, sustituir, desistir, demandar, interponer recursos, reasumir el mandato conferido** y las demás facultadas otorgadas en los artículos 74, 77 y demás normas concordantes del Código General del Proceso.

Atentamente,



ELSIDES ADAUT SUÁREZ JIMÉNEZ

C. C. N° 1.065.572.704

elsidespos@hotmail.com

Acepto,

RONNY MARIO ROYS CANDANOZA

C. C. No. 1.069.497.533 de Sahagún

T.P. No. 308.439 del CSJ

romarcan@hotmail.com

ronnyroys.vindex@gmail.com

1,840

1 de 4,483

PODER ELSIDES SUÁREZ

Recibidos x



ELSIDES SUAREZ JIMENEZ <elsidespos@hotmail.com>

para mí

14:50 (hace 2 minutos)

Buenas tardes Ronny Roys Candanoza,

Por medio del presente correo le remito poder especial, amplio y suficiente para que ejerza mi representación judicial en el proceso con Rad. 2021 - 00550 que cursa en el JUZGADO PRIMERO DE PEQUELAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE RIOHACHA, LA GUAJIRA.

atentamente,

NOMBRE ELSIDES SUÁREZ JMENEZ
CÉDULA.1065572704 de Valledupar

Enviado desde mi iPhone



No h



FIJACION EN LISTA DE TRASLADO

FECHA DE TRASLADO: 31 DE MARZO DE 2022
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: ALEXIS TRINIDAD CASTRO DAZA.
DEMANDADO: ELSIDES SUAREZ JIMENEZ Y OTROS
RADICADO: 44-001-41-89-001-2021-00550-00
TERMINO DE TRASLADO: TRES (03) DÍAS
INICIO: ABRIL UNO (01) DE 2022
FINAL: ABRIL CINCO (05) DE 2022
TIPO DE TRASLADO: RECURSO DE REPOSICIÓN

EN LA FECHA, SIENDO LAS OCHO (8:00) DE LA MAÑANA, SE FIJA LA PRESENTE LISTA POR EL TERMINO DE UN (1) DÍA, CONFORME A LO INDICADO EN EL INCISO 2°. DEL ARTÍCULO 110 DEL C.G.P.



MILEIBIS BEATRIZ BRITO MOSCOTE
Secretaria

Firmado Por:

Mileibis Beatriz Brito Moscote
Secretaria

Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 001 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Riohacha - La Guajira

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f45e71641faa3e0ffce36174c90a20ae40b9476eeae74cd9cf3694a5af86b5e1**

Documento generado en 30/03/2022 03:31:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>