

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT

E. _____ S. _____ D.

Ref.: Radicación No. 25307-40-03-002-2021-00205-00; REIVINDICATORIO DE MENOR CUANTIA

DE: BANCOLOMBIA S.A. N.I.T. No. 890.903.938-8

Representada legalmente por JAIRO HERNAN CARVAJAL SALDARRIAGA

C.C. No. 71'386.826

Contra: GRUPO F.R.C. S.A.S., SUPERMERCADO ALGRANO N.I.T. No. 901037562-6

Representado legalmente por FERNANDO ROJAS COLLAZOS C.C. No. 11'304.997

Asunto: CONTESTACION DE LA DEMANDA.

MARIO MARINO SAAVEDRA SOLER, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D. C., con oficina en la carrera 10ª. No. 14-56 (806), identificado con C. C. No. 17'122.620, litigante en ejercicio portador de la T.P. No. 21.018 del HH. C. S. de la J., con correo electrónico ab.mariosaavedra@gmail.com, obrando en mi calidad de apoderado judicial de GRUPO F.R.C. S.A.S., SUPERMERCADO ALGRANO, representado legalmente por FERNANDO ROJAS COLLAZOS, persona mayor de edad, domiciliada en Girardot, identificada con C. C. No. 11'304.997, con oficina en la carrera 9ª. No. 9 -68 de Girardot, Cundinamarca, correo electrónico gerencia@algrano.com.co, según poder debidamente presentado y aceptado que acompaño a este escrito, respetuosamente, procedo a dar contestación a la demanda de la referencia en los siguientes términos:

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

AL 1. Ese es un acto propio del objeto social de la entidad financiera.

Al 2. Este hecho es parcialmente cierto, pues, si bien es cierto que aparece un documento que acredita tal operación comercial, no es menos cierto que no se perfecciono el contrato por la no entrega del bien inmueble siendo ostensible tal ausencia por:

a.- Que el cedente, para el caso JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, no cumplió con lo establecido en las clausulas 5ª. Y 6ª. del contrato de CESION IRREVOCABLE DE DERECHOS

DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING No. 109327 suscrito el día treinta y uno (31) de mayo de dos mil dieciocho (2018), al no efectuar o hacer entrega física o material del inmueble objeto del contrato.

b.-De la misma forma según CONTRATO ACUERDO DE VOLUNTADES celebrado el día veinte (20) de mayo de dos mil diecinueve (2019) y específicamente en lo pactado en las cláusulas SEPTIMA y OCTAVA del mismo, las personas allí contratantes JEIMMY CATALINA TRUJILLO B. cedente y ANGEL ALFONSO GARZON G. conocían la situación material y jurídica en que se encontraba el bien inmueble a esa fecha, siendo también de anotar que los plazos en dicho documento fijados no se han cumplido en su totalidad.

c.- Dentro del ACUERDO DE VOLUNTADES, en la cláusula 7 las partes hacen manifestaciones expresas que conducen a establecer: "la DEUDORA, se obliga con el ACREEDOR, a pagar las obligaciones pendientes del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING No. 212654, en el que se encuentra ostentando la calidad de LOCATARIO, la empresa KARIOCO SAS., por un valor pendiente de CIENTO SETENTA Y NUEVE MILONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$179.582.429), así mismo, se obliga a legalizar los contratos de administración del bien inmueble de acuerdo a la naturaleza de titularidad y ocupación. Esto es firmar el contrato como ARRENDATARIA del local comercial identificado con matrícula inmobiliaria No. 307-45414 a la empresa KARIOCO SAS, quien en su calidad de tenedor ostentara la facultad de ARRENDADOR de dicho local comercial. Hasta tanto no se pagada por la deudora la totalidad del precio pactado al tenor y en armonía con lo dispuesto por el artículo 942 y 943 del Código de Comercio. Una vez la DEUDORA termine de pagar sus obligaciones de leasing se realizará su traspaso del local a nombre de la DEUDORA, entregando junto con ello todo lo respectivo al local comercial."

De conformidad con lo anterior se establecen claramente que las partes realizan un acuerdo sobre el local que hace referencia el inmueble objeto del proceso y que tácitamente dan por hecho que el mismo local volverá a manos de la señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, hecho este que complementado con la cláusula octava y novena del citado documento dejan por sentado de manera diáfana el conocimiento personal y directo de los suscritores de este documento respecto el mismo local, inmueble del que trata la demanda.

Al 3. Que se pruebe, advirtiendo que LEASING BANCOLOMBIA, no ha hecho entrega material del inmueble a EMPRESA KARIOCO S.A.S., representada por el señor ANGEL ALFONSO GARZON GARZON, como tampoco JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO hizo entrega material del bien a BANCOLOMBIA, S.A. a la fecha de 31 de mayo de 2018.



Al 4. Me atengo a lo que se pruebe.

Al 5. Me atengo a lo que se pruebe.

Al 6.- Este hecho no es cierto y consecuentemente no refleja la realidad objetiva de la calidad en que se encuentra la demandada por cuanto que ésta ha adquirido la **mera tenencia del inmueble de manos de JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO**, para ese momento titular de los derechos respecto del inmueble objeto del proceso, afirmación fundamentada en los siguientes hechos:

6.1- Tanto la EMPRESA KARIOCO S.A.S., representada por el señor ANGEL ALFONSO GARZON GARZON, quien alega ostentar la calidad de LOCATARIO DEL INMUEBLE como BANCOLOMBIA S.A., sabían y conocían de la real situación o calidad de **MERO TENEDOR** y no de POSEEDOR del GRUPO F.R.C. S.A.S., SUPERMERCADO ALGRANO, en que se encuentra ostentando y ocupando el bien inmueble objeto del proceso y por ello su demanda está destinada a fracasar, pues, existen pruebas útiles, pertinentes y conducentes que así lo demuestran tales como:

6.2.- Memorial suscrito por el abogado DIEGO ARMANDO CUBILLOS VERGARA, apoderado judicial de KARIOCO S.A.S., suscrito el día 23 de marzo de 2020, en el cual expresamente el "...apoderado judicial del señor EMPRESA KARIOCO, identificada con Nit No. 900354571-8, en su punto 2. Indica: **"2. Se tiene en conocimiento en el Local de la Empresa KARIOCO S.A.S., que representa mi poderdante, está siendo ocupado y usufructuado por el señor Fernando Rojas Collazos, en calidad de tenedor conforme al art. 775 del Código Civil por convenio realizado con la señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, identificada con cédula de ciudadanía No. 39'574.150 de Girardot, Cundinamarca- anterior propietaria del local en mención, ..."** negrilla subrayado es mío.

6.3.- De la misma forma el citado profesional DIEGO ARMANDO CUBILLOS VERGARA, con fecha 27 de marzo de 2020, en un nuevo memorial de requerimiento hace iguales afirmaciones, así: **"2. Se tiene en conocimiento en el Local de la Empresa KARIOCO S.A.S., que representa mi poderdante, está siendo ocupado y usufructuado por el señor Fernando Rojas Collazos, en calidad de tenedor conforme al art. 775 del Código Civil por convenio realizado con la señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, identificada con cédula de ciudadanía No. 39'574.150 de Girardot, Cundinamarca- anterior propietaria del local en mención, ..."** negrilla subrayado es mío.

6.4.- Además de lo anterior con fecha veinte (20) de mayo de dos mil diecinueve (2019) las personas JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO cedente y KARIOCO S.A.S., cliente, representada por el señor ANGEL ALFONSO GARZON GARZON, celebraron un "ACUERDO CONTRATO ACUERDO DE VOLUNTADES" que fue suscrito posteriormente a la celebración

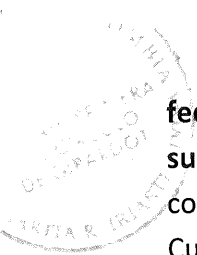
del contrato de LEASING con BANCOLOMBIA, respecto del mismo bien inmueble fechado a treinta y uno (31) de mayo de dos mil dieciocho (2018), que refleja el real y verdadero conocimiento del estado del inmueble y la calidad de mero tenedor en que se encuentra el hoy demandado GRUPO F.R.C. S.A.S. SUPERMERCADO ALGRANO, representado por FERNANDO ROJAS COLLAZOS, este contrato refleja la vinculación de JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO con el inmueble pretendido e igualmente las circunstancias en que se encuentra la EMPRESA KARIOCO S.A.S., representada legalmente por ANGEL ALFONSO GARZON GARZON, conocedor claro de la misma vinculación DE JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO y del estado material y jurídico del inmueble objeto de este proceso.

Además, es de indicar que es clara la calidad de mero tenedor que ostenta el GRUPO F.R.C. SAS sobre el inmueble de la cra 9 No. 9-76, de Girardot, materia de la demanda, pues, debido a la transacción o convención realizada entre FERNANDO ROJAS COLLAZOS como representante legal del GRUPO F.R.C. y JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO se realizaron y realizan aun operaciones comerciales entre estas y frente a terceros de lo cual es conocedor personal y directo la empresa KARIOCO SAS a través de su representante legal señor ANGEL ALFONSO GARZON GARZON.

Al 7. Al parecer el inmueble a que hizo referencia el avalúo No. 109327 de 2009, sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 307-45414, resulta diferente al indicado en documento suscrito el día treinta y uno (31) de mayo de dos mil dieciocho (2018) y de que trata el documento "CESION IRREVOCABLE DE DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING. No obstante, es de advertir que para esa fecha ya el inmueble objeto de este proceso se encontraba modificado tal cual se encuentra hoy día, hecho de público conocimiento y específicamente de la EMPRESA KARIOCO, a través de su representante legal ANGEL ALFONSO GARZON GARZON.

Al 8. El GRUPO F.R.C. S.A.S., Supermercado ALGRANO no ha terminado su relación contractual con la señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, de manos de quien recibiera el inmueble objeto de la demanda y en ningún caso dicha persona le ha requerido para su entrega o similar, de buena fe ha considerado que no existe razón alguna para que personas ajenas a ella usen y gocen del citado bien y por ello se ha negado a aceptarlas.

Al 9.- Evidentemente no existe vínculo alguno entre las citadas partes debido al que como se ha manifestado la relación contractual sobre el citado bien inmueble se efectuó con la señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, desde mediados del año dos mil catorce, fecha en que mediante un contrato verbal acordara la persona JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO ceder el espacio que ostentara legalmente para esa



fecha, se repite ceder al SUPERMERCADO ALGRANO y concomitante o simultáneamente suscribir otro contrato con la señora EMMA MONROY HERNANDEZ sobre dos locales comerciales subsiguientes distinguidos en la nomenclatura urbana de Girardot, Cundinamarca, con los números 9-78/80 de la carrera 9ª. y 9-82 de la misma carrera 9ª, respectivamente, sector que ocuparía convencionalmente a cambio del de la carrera 9ª. No. 9-76 dejado por JEIMMY CATALINA TRUJILLO a GRUPO F.R.C. SUPERMERCADO ALGRANO que es objeto de este proceso. Sobre el sector tomado en arriendo a EMMA MONROY se ubicaría doña JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, con su negocio comercial denominado POLLOS LEO, luego a nombre de WILLIAM MAYID MENESES ACOSTA, luego COMERCIALIZADORA PL S.A.S., lo cual es prueba de la relación contractual vigente entre las partes.

Al 10. Este hecho es cuestionable por cuanto que en la fecha en que se hizo la negociación de Leasing financiero entre BANCOLOMBIA S.A. y KARIOCO S.A.S., como locatario, el inmueble objeto de dicho contrato había sido modificado físicamente desde más de cuatro (4) años atrás y dicho locatario conocía directa y personalmente el estado de la planta física que adquiriría. Por lo anterior no existe la denominada figura de DAÑO EN BIEN AJENO. Con las manifestaciones hechas en la forma como se expresa es clara la dañosa intención del actor en causar daño sin justa causa al demandado.

Al 11. El aquí demandado no ha sido requerido legalmente para efectuar entrega alguna del inmueble debido a que no le asiste justa causa a los solicitantes para tal efecto, pues, se ha dicho y conoce la relación contractual que dio origen a la ocupación o mera tenencia del demandado sobre el inmueble ha sido adquirida de total buena fe y de manos de quien para su momento gozaba de plenos derechos sobre el mismo, de JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO.

Al 12. Respecto al mismo es obvio que si los interesados en obtener la información requerida no suministraron elementos de juicio suficientes que dieran a las autoridades el convencimiento pleno de los derechos pretendidos estos no les podrían prestar el apoyo y/o colaboración solicitados, vale anotar que en la oportunidad citada en la demanda en este preciso punto fue la misma persona JEINNY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO quien se opusiera al acceso de la comitiva al inmueble en la oportunidad referida.

Al 13. Es parcialmente cierto, de ahí el ingreso regular y debido en legal forma por parte del hoy demandado GRUPO F.R.C. S.A.S., SUPERMERCADO ALGRANO quien recibió el inmueble de manos de la primera persona indicada, es decir, de JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO.

Al 14.- Presuntamente es cierto.

Al 15. No es cierto. El Grupo F.R.C.S.A.S. SUPERMERCADO ALGRANO S.A.S. no ostenta ninguna calidad de poseedor del inmueble, ya que reconoce y avala el contrato celebrado con JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, persona de quien recibió el dicho predio y continua aceptándola sin reparo alguno.

Al 16. Que se pruebe.

Al 17. De igual forma, que se pruebe.

DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Como quiera que se fundamentan en hechos no ciertos ellas deben fracasar en un todo y respecto de ellas me pronuncio así:

PRIMERO: El demandado no ha ejercido, ejerce, ni reclama posesión alguna y por ello ha sido mal llamado a responder como extremo poseedor dentro de la demanda reivindicatoria, al respecto señala la ley que para que tenga éxito la acción indicada esta debe ser ejercida contra el poseedor, hecho que aquí no sucede.

SEGUNDO: No es procedente la pretensión solicitada por igual razón, hecho o circunstancia, la parte demandada no ostenta posesión alguna sobre el inmueble pretendido.

De otra parte el ingreso efectuado por la demandada se dio por mutuo consentimiento de la señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, persona titular de derechos sobre el inmueble materia de la Litis y que entraría a formar parte del mayor espacio requerido y utilizado tanto por la misma beneficiaria por el acuerdo como por su nuevo tenedor GRUPO F.R.C. S.A.S., Supermercado ALGRANO, en negociación consensual efectuada a mediados del año dos mil catorce (2014).

Para sustentar este hecho me permito presentar ante su Despacho copia informal de contrato de arrendamiento suscrito entre EMMA MONROY HERNANDEZ, C.C. No. 28'712.061 como arrendadora y FERNANDO ROJAS COLLAZOS como arrendatario, siendo codeudores (coarrendatarios) la misma JEIMMY CATALINA TRUJILLO y su esposo WILLIAM MAYID MENESES, contrato fechado a 10 de octubre de 2014.

Dicho contrato tiene como objeto el de reubicar dentro del mismo espacio comercial a la titular de derechos sobre el inmueble que se ventila, el ostentado hasta entonces por JEIMMY CATALINA TRUJILLO B., y ceder ese, su espacio contractualmente, a favor de GRUPO F.R.C. S.A.S., SUPERMERCADO ALGRANO, con representación legal en cabeza de



FERNANDO ROJAS COLLAZOS, época en que ingresó el Grupo F.R.C. S.A.S, SUPERMERCADO ALGRANO al sector correspondiente al inmueble que es objeto de esta demanda y recibir JEIMMY recíprocamente la parte tomada en arrendamiento a EMMA MONROY HERNANDEZ. Debo anotar que en el espacio ocupado por la señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, que no es otro que el dado en arrendamiento por la señora EMMA MONROY HERNDANDEZ a GRUPO F.R.C. supermercado Algrano, en razón a la convención efectuada entre dichas partes a mediados del año 2014 y del cual da fe el indicado contrato de arrendamiento, la señora JEMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, realizo operaciones comerciales con la empresa KARIOCO SAS de las cuales surgieron las obligaciones a que hace referencia el documento "CONTRATO ACUERDO DE VOLUNTADES" suscrito el día 20 de mayo de 2019, lo cual evidencian las situación física del inmueble que es materia del proceso como la calidad de MERO TENEDOR del GRUPO F.R.C. S.A.S supermercado Algrano respecto al inmueble de la cra 9 No. 9-76, materia que se debate, y que conlleva a establecer el conocimiento personal de las anotadas circunstancias de tiempo, modo y lugar sobre el bien tantas veces citado, por parte de la empresa KARIOCO SAS a través de su representante legal.

De otra parte debe tenerse en cuenta que lo acordado en contrato de CESION IRREVOCABLE DE DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING No. 109327, fue la "...cesión irrevocable de derechos derivados del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 109327. En adelante el Contrato de Leasing 1, " ... Que el CLIENTE y EL CEDENTE acordaron que este último le venderá los derechos derivados del contrato de Leasing a EL CLIENTE y a la transferencia de EL inmueble..." Advirtiéndolo, eso sí, que para ese momento el CLIENTE, EMPRESA KARIOCO S.A.S., conocía perfectamente del estado del inmueble objeto de la cesión, hecho que se probará legal y oportunamente.

TERCERO: Al resultar imprósperas las pretensiones de la demanda consecuentemente, no procederá la petición que se reclama.

CUARTO: Como quiera que la demandada ha obrado de total buena fe, su mera tenencia es derivada de manos de quien para su época gozaba de los derechos cedidos y aún en este momento tal acuerdo de voluntades permanece vigente, no es procedente la petición que se hace.

QUINTO: Como mi mandante no reclama posesión alguna no es del caso dicha decisión, no obstante es facultativo del Juzgado decidir conforme.

SEXTO: Me pronuncio de la misma forma que respecto a la anterior petición.

SEPTIMO: La condena en costas recaerá en cabeza de quien resulte vencido en juicio.

OPOSICION A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

EXCEPCIONES:

AUSENCIA DE LA CALIDAD DE POSEEDOR EN CABEZA DE LA PARTE DEMANDADA. En efecto, la presencia del grupo F.R.C. S.A.S., SUPERMERCADO ALGRANO, representado por FERNANDO ROJAS COLLAZOS, en el sector reclamado por la actora es debida a un acuerdo de voluntades serio y cierto con la señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, que le otorga legítimamente la mera tenencia, no la posesión, y por dicha razón no cumple la demanda con este presupuesto legal para la prosperidad de su acción.

AUSENCIA DE LA ENTREGA MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE por parte de JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO a LEASING BANCOLOMBIA y de igual forma de LEASING BANCOLOMBIA A KARIOCO S.A.S., representada legalmente por su gerente ANGEL ALFONSO GARZON GARZON.

Si bien es cierto que existen las relaciones contractuales, respecto del reclamado inmueble, celebradas entre JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO con LEASING BANCOLOMBIA y de este con KARIOCO S.A.S. mediante las cuales se transfieren los concernientes derechos, no es menos cierto que el bien inmueble objeto de dichas transacciones, negociaciones u operaciones, sobre el referido inmueble no se efectuado entrega alguna y por ello la celebración de los respectivos contratos no se ha perfeccionado.

EXCEPCION GENERICA: Invoco como tal cualquier hecho, acto, circunstancia que conlleve a la expresión de ella sea decretada conforme a la ley.

PRUEBAS:

Documentales:

- 1.- Requerimiento efectuado por el apoderado de la firma KARIOCO S.A.S. abogado DIEGO ARMANDO CUBILLOS VERGARA, quien en memorial de 23 de marzo de 2020, reconoce y acepta la presencia de GRUPO F.R.C. S.A.S., Supermercado ALGRANO, representado por FERNANDO ROJAS COLLAZOS, indicando que dicha presencia se debe "...por convenio realizado con la señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO..."
- 2.- Requerimiento proveniente del mismo profesional del derecho quien en idéntica afirmación reconoce la calidad de mera tenedora del demandado respecto del inmueble objeto de la Litis, fechado a 27 de marzo de 2020, que ratifica la calidad de mero tenedor del demandado.

3.- CONTRATO ACUERDO DE VOLUNTADES, celebrado entre JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO y ANGEL ALFONSO GARZON GARZON, representante de KARIOCO S.A.S., el día 20 de mayo de 2019, fecha posterior al de LEASING FINANCIERO de BANCOLOMBIA con KARIOCO S.A.S., de fecha treinta y uno (31) de mayo de dos mil dieciocho (2018).

4.- Contrato de arrendamiento celebrado entre EMMA MONROY HERNANDEZ. Arrendadora, FERNANDO ROJAS COLLAZOS, arrendatario, JEIMMY CATALINA TRUJILLO y WILLIAM MAYID MENESES, codeudores, de los locales de la carrera 9ª. Nos. 9-78/80/82 de Girardot, inmuebles donde se reubicó la contratante JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, por el acuerdo consensual que a la vez diera acceso al GRUPO F.R.C. S.A.S., SUPERMERCADO ALGRANO, para ubicarse en el sector antes ocupado por JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO. Con el cual se sustenta la mera tenencia entregada al demandado por doña JEIMMY TRUJILLO.

5. -Documento de CESION IRREVOCABLE DE DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING No. 109327.

6.- Comunicación fechada a sep 27 de 2019, mediante la cual se solicita se tenga en cuenta a WILLIAM MAYID MENESES ACOSTA, petición realizada por JEIMMY CATALINA TRUJILLO.

7.- Comunicación de fecha 29 de enero de 2020, en la cual se solicita tener en cuenta a COMERCIALIZAMOS PL SAS, suscrita por la misma señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO.

INTERROGATORIO DE PARTE: Muy a pesar de que esta prueba se realiza por parte del operador judicial en la respectiva audiencia, para el caso el SEÑOR JUEZ, respetuosamente, solicito se decrete en forma especial a efecto de establecer la existencia de hechos **notorios que confirmaran lo señalado en la contestación de la demanda.**

INSPECCION JUDICIAL: Para establecer la existencia de mejoras útiles, necesarias levantadas de buena fe por el demandado solicito al señor Juez, decretar y practicar dicha diligencia con acompañamiento de perito especializado a efecto de que rinda la correspondiente pericia respecto de puntos tales como necesidad de las mismas, su utilidad, antigüedad y su valor monetario y beneficio físico además para establecer las mejoras levantadas, y los posibles daños y perjuicios que se podrían ocasionar con una

providencia adversa a los intereses de mi cliente, quien ha obrado con total buena fe exenta de culpa.

TESTIFICALES:

Decrétese y recíbase el testimonio de ls siguientes personas que siendo mayores de edad, domiciliadas y residentes en Girardot, Cundinamarca, son conocedores personales de los hechos de contestación de la demanda darán testimonio al respecto:

Dr. MAURICIO ORTIZ MONROY C. C. No. 93'126.311, mayor de edad, vecino de Espinal residente en la calle 7ª. No. 10-17, celular 3205782007; ANGGY CATALINA LOPEZ, C.C. No. 1-.070'592869, residente en Manzana 1 casa 1 C de la urbanización Hacienda Girardot; NINI YOHANA PINEDA RIVEROS, C.C. No. 1.105'681.672 residente en la manzana H, casa 9ª. barrio La Esperanza de Espinal, Tolima.

DERECHO: Son fundamento de la contestación de la demanda las siguientes normas: arts. 665, 667, 775, 777, 953, 964, 965 y concordantes del C. C.; 14, 15, 16, 19, 23, 77, 100, 368, 369, 371, 373, 375 y concordantes del C. G. P.

Dando cumplimiento a lo establecido por el art. 953 del C. C. me pèrmito informar que mi poderdante deriva su derecho de mera tenencia de manos de la señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, persona mayor de edad domiciliada en Girardot y residente en la carrera 9ª. No. 9-82 de esta ciudad.

A efecto de sustentar en derecho la contestación de la demanda me permito presentar ante el Despacho a su digno cargo precisos conceptos sobre los presupuestos que legalmente se requieren para la prosperidad de las pretensiones de la demanda y que brillan por su ausencia dentro de la demanda que nos ocupa, así:

Inicialmente debo remitirme a lo manifestado en esta contestación y que hace referencia a la ausencia de entrega por parte de JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO del bien a BANCOLOMBIA e igualmente de BANCOLOMBIA A KARIOCO S.A.S.,

"1. ¿QUÉ ES EL LEASING FINANCIERO O ARRENDAMIENTO FINANCIERO?

En sentido amplio, el leasing es un contrato financiero mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor."

De otra parte, me permito recabar en los requisitos que se deben sustentar para la prosperidad de la acción de dominio o reivindicatoria, así:

"1. Derecho de dominio en cabeza del actor

2. Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación.

3. Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio."

ANEXOS:

- 1.- Lo indicado en el capítulo de pruebas documentales.
- 2.- poder conferido por el demandado debidamente presentado y aceptado.
- 3.- Copia de la contestación de la demanda y anexos con destino al demandante con CD. respectivo.
- 4.- Copia de la demanda y sus anexos con destino al archivo del Juzgado junto con CD. respectivo.

NOTIFICACIONES: La demandada las recibirá en el lugar y correo indicados en su libelo de demanda Gerencia de Procesos Judiciales Region Antioquia y Sur, carrera 48 No. 26-85 Torre Sur Piso 9D teléfono 4044869 Medellín correo electrónico notificacjudicial@bancolombia.com.co

El demandado y yo las recibiremos en la carrera 9ª. No. 9-68 de Girardot, correo electrónico ab.mariosaavedra@gmail.com, contabilidad@algrano.com.co y contabilidadautoservicio@algrano.com.co

De la contestación de la demanda daré traslado a la parte actora a través de su apoderado en cumplimiento de lo ordenado art. 6 Decreto 806 de 2020.

Del señor Juez, respetuosamente,

MARIO MARINO SAAVEDRA SOLER

C.C. No. 17'122.620 de Bogotá, D. C.

T. P. No. 21.018 del HH. C. S. de la J.

Correo elect. ab.mariosaavedra@gmail.com Cel. 320 211 9557

Handwritten notes and stamps:
- Vertical stamp: "GERENCIA DE PROCESOS JUDICIALES REGION ANTIOQUIA Y SUR"
- Vertical stamp: "JUZGADO PRIMERO DE LA CIUDAD DE MEDILLIN"
- Vertical stamp: "13 JUL 2021"
- Vertical stamp: "Bta.D.C. 21018-DI A22600"
- Vertical stamp: "Superior de la Justicia"
- Handwritten signature: "Mario Saavedra Soler"
- Handwritten signature: "13 JUL 2021"
- Handwritten signature: "Bta.D.C. 21018-DI A22600"
- Handwritten signature: "Superior de la Justicia"

Señor (a)

JUEZ (a) CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT (REPARTO)

E.S.D.

Ref: Radicacion No. 25307-40-03-002-2021-00205-00; REIVINDICATORIO DE MENOR CUANTIA

DEMANDANTE

BANCOLOMBIA S.A.

NIT 890.903.938-8

Representante Legal Judicial

JAIRO HERNAN CARVAJAL SALDARRIAGA

C.C. 71.386.826

DEMANDADO

GRUPO F.R.C. S.A.S.

NIT No. 901037562-6

Propietario del SUPERMERCADO ALGRANO

Representado legalmente por el señor

FERNANDO ROJAS COLLAZOS

C.C. No. 11.304.997

FERNANDO ROJAS COLLAZOS, mayor de edad, domiciliado en Girardot residente cra 9 No. 9-17, identificado con C.C. 11.304.997 de Girardot, obrando en mi calidad de representante legal de GRUPO F.R.C. S.A.S, supermercado Algrano, demandada dentro del proceso de la referencia, y en ejercicio de las facultades legales conferidas, respetuosamente por medio del presente escrito otorgo poder especial, amplio y suficiente cuanto en derecho se requiere al abogado MARIO MARINO SAAVEDRA SOLER, persona mayor de edad domiciliada en Bogotá D.C. con oficina en la cra 10 No. 14-56 (806), identificado con C.C. 17.122.620, portador de la T.P. 21.018. C. S. J. con correo electrónico ab.mariosaavedra@gmail.com, a fin de que en nombre y representación de la demandada de contestación a la demanda y me asista y represente dentro del respectivo proceso.

Son facultades del apoderado las generales de los artículos 73, 77 y concordantes del C.G.P y las especiales de recibir, transigir, desistir, sustituir, y reasumir sustituciones, conciliar y en general de efectuar lo que considere necesario en la defensa de los derechos que representa.

Atentamente,

FERNANDO ROJAS COLLAZOS

C.C. 11.304.997 de Girardot

Acepto

MARIO MARINO SAAVEDRA SOLER

C.C. 17.122.620 de Bogotá

T.P. 21018 del C.S.J.

DECLARACION DE PRESENTACION PERSONAL

Ante mi, don Juan José Infante Alvarado, Notario Primero del
Circulo de Gremios de la ciudad de

Fernando
de la Cruz

quienes se identificaron con sus Cédulas de Ciudadanía Nos

11 304 997 Lu +

Respectivamente y consideramos que el contenido del presente

Documento es cierto y se otorga las firmas y los huellas

dactilares que aparecen en constancia y firman

los Declarantes

13 JUL 2020



CONTRATO ACUERDO DE VOLUNTADES
TRANSACCIÓN POR LA SUMA DE OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES
SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS
[\$828.629.689]

De una parte la señora **JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO**, mayor de edad, domiciliada en el Municipio de Girardot (Cundinamarca) identificada con cédula de ciudadanía No. 39.574.150, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente quien para efectos del presente contrato se denominará **LA DEUDORA**, y de la otra parte la Empresa **KARIOCO S.A.S.**, identificada con Nit. No. 900354571-8, Representada legalmente por el señor **ANGEL ALFONSO GARZÓN GARZÓN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.499.421 de Fusagasugá, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien en lo sucesivo se denominará **EL ACREEDOR**, han convenido celebrar un **CONTRATO DE ACUERDO DE VOLUNTADES -TRANSACCIÓN POR LA SUMA DE OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS [\$828.629.689]**, en adelante el "**CONTRATO**", el cual se rige por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Por medio del presente contrato, **LA DEUDORA**, se obliga para con el **ACREEDOR** a realizar el pago de **OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS [\$828.629.689]**, en el acuerdo de voluntades que será cumplido en diez (10) abonos.

SEGUNDA: La **DEUDORA** transfiere a la firma de este contrato a título de venta **AL ACREEDOR**, el derecho de dominio y la propiedad plena que tiene y ejerce sobre la casa distinguida como casa 12 de la manzana "B" del Conjunto Residencial "**BOSQUES DEL CENTENARIO**" ubicado en la calle 13 No. 23-26 del Municipio de Girardot (Cundinamarca), junto con el terreno en que se levanta su construcción, con todas sus anexidades, usos, dependencias y servidumbres, identificado con la matrícula inmobiliaria número 307-72501 y cédula catastral número 01*-02-0104-0062-801, en adelante el "Inmueble", cuyos linderos particulares son: La casa No. 12 de la Manzana "B", está construida sobre un lote de terreno que tiene un área de ochenta y cuatro metros cuadrados (84,00 M2), tiene un área construida de ciento seis metros cuadrados con ochenta y tres decímetros cuadrados (106,83 M2), distribuidos en dos (2) pisos que cuentan con las siguientes dependencias; **PRIMER PISO:** sala, comedor, estudio, cocina, baño auxiliar, patio, antejardín y garaje; **SEGUNDO PISO:** tres (3) alcobas, la principal con baño privado, baño y estar.

A este inmueble le corresponde un coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del dos punto dieciocho por ciento (2.18%) y se encuentra determinada por los siguientes linderos especiales: **POR EL NORTE**, en extensión de catorce metros (14,00 Mtrs), con la casa número trece (13) de la misma manzana; **POR EL ORIENTE**, en longitud de seis metros (6,00 Mtrs), con andén y vía vehicular interna; **POR EL SUR**, en distancia de catorce metros (14,00 Mtrs), con la casa número once (11) de la misma manzana; **POR EL OCCIDENTE**, en extensión de seis metros (6,00 Mtrs), con el lote del barrio centenario, representado en **TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$320.000.000)**.

Parágrafo especial: La **DEUDORA**, queda comprometida con el **ACREEDOR** en realizar diligencia de levantamiento de **HIPOTECA** que tiene el anterior bien inmueble con el **Banco BANCOLOMBIA**, así mismo como realizar el levantamiento de embargo del **PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA DE MPS MAYORISTA DE COLOMBIA**, en un plazo de 15 días, a partir de la firma de este contrato es decir, hasta el día treinta de (30) mayo de 2019, para realizar la escritura de venta a **KARIOCO SAS.**, para la respectiva formalidad de entrega real y material del bien inmueble mencionado.

TERCERA: La **DEUDORA**, realizará un abono al **ACREEDOR** de **CIENTO CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$140.844.491)**, en efectivo, el día quince (15) de Septiembre de 2019.

CUARTA: El **ACREEDOR** de manera expresa declara que brindará un (1) año de gracia a la **DEUDORA** para dar continuidad a los abonos de la deuda objeto de este **CONTRATO DE ACUERDO DE VOLUNTADES**, plazo que se dará desde el día 15 de mayo de 2019 hasta el día 15 de mayo de 2020, para el siguiente abono.

QUINTA: La **DEUDORA**, se obliga a realizar un abono al **ACREEDOR**, por un valor de **SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$67.602.551)**, en efectivo de acuerdo a las siguientes fechas:

- ✓ **Cuota 1:** El día 15 de mayo de 2020, **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)**, en efectivo.
- ✓ **Cuota 2:** El día 15 de julio de 2020, **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)**, en efectivo.
- ✓ **Cuota 3:** El día 15 de octubre de 2020, **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)**, en efectivo.
- ✓ **Cuota 4:** El día 15 de diciembre de 2020, **DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$17.602.551)**, en efectivo.

SEXTA: La **DEUDORA**, cumplirá con tres abonos por un valor de **CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$40.200.072) C/U**, en efectivo de acuerdo a las siguientes fechas:

- ✓ **Cuota 1:** El día 15 de mayo de 2021, **CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$40.200.072)**, en efectivo.
- ✓ **Cuota 2:** El día 15 de mayo de 2022, **CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$40.200.072)**, en efectivo.
- ✓ **Cuota 3:** El día 15 de mayo de 2023, **CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$40.200.072)**, en efectivo.

SEPTIMA: La **DEUDORA**, se obliga con el **ACREEDOR**, a pagar las obligaciones pendientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING No. 212654**, en el que se encuentra ostentando la calidad de **LOCATARIO**, la empresa **KARIOCO SAS.**, por un valor pendiente de **CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$179.582.429)**; así mismo, se obliga a legalizar los contratos de administración del bien inmueble, de acuerdo a la naturaleza de titularidad y ocupación. Esto es firmar el contrato como **ARRENDATARIA** del local comercial identificado con matrícula inmobiliaria No. 307-45414 a la Empresa **KARIOCO SAS**, quien en su calidad de tenedor ostentará la facultad de **ARRENDADOR** de dicho local comercial. Hasta tanto no le sea pagada por la **DEUDORA** la totalidad del precio pactado al tenor y en armonía con lo dispuesto por el artículo 942 y 943 del Código de Comercio, Una vez la **DEUDORA** termine de pagar la obligación de leasing la Empresa **KARIOCO SAS**, realizará

traspaso del local comercial a nombre de la **DEUDORA**, entregando junto con ello todo lo respectivo al local comercial.

OCTAVA: CLAUSULA PENAL.- Si cualquiera de las partes incumpliera una cualquiera de las obligaciones a su cargo en este **CONTRATO DE ACUERDO DE VOLUNTADES**, deberá pagar a la otra el 10% del valor del presente contrato, es decir la suma de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$84.000.000)**, a título de pena derivada de dicho incumplimiento.

NOVENA: DURACIÓN DEL CONTRATO DE VOLUNTADES. Se establecen como fechas para el cumplimiento de este contrato en su primera parte para el día quince (15) de mayo de dos mil diecinueve (2023), adicionándose en esa fecha la firma de **OTRO SI**, para el cumplimiento de **LEASING** hasta el día cinco (5) de julio de dos mil veintiocho (2028), teniéndose como garantía de cumplimiento en las dos fechas la cláusula penal de que trata la **CLASULA OCTAVA DE ESTE CONTRATO**.

Este documento *presta merito ejecutivo*, por lo cual, en garantía de su cabal cumplimiento dentro de las obligaciones en este contenidas en caso de incumplir con alguna de las obligaciones pactadas en este, por cualquiera de las partes *se puede exigir su cumplimiento o pago por vía judicial mediante un proceso ejecutivo o demanda ejecutiva, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 422 del Código General del Proceso*.

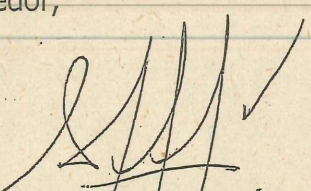
Leído este instrumento por los comparecientes, hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres, el número de sus documentos de identidad, que toda la información consignada en el mismo es correcta y, en consecuencia se firma a los veinte (20) días del mes de mayo de dos mil diecinueve (2019).

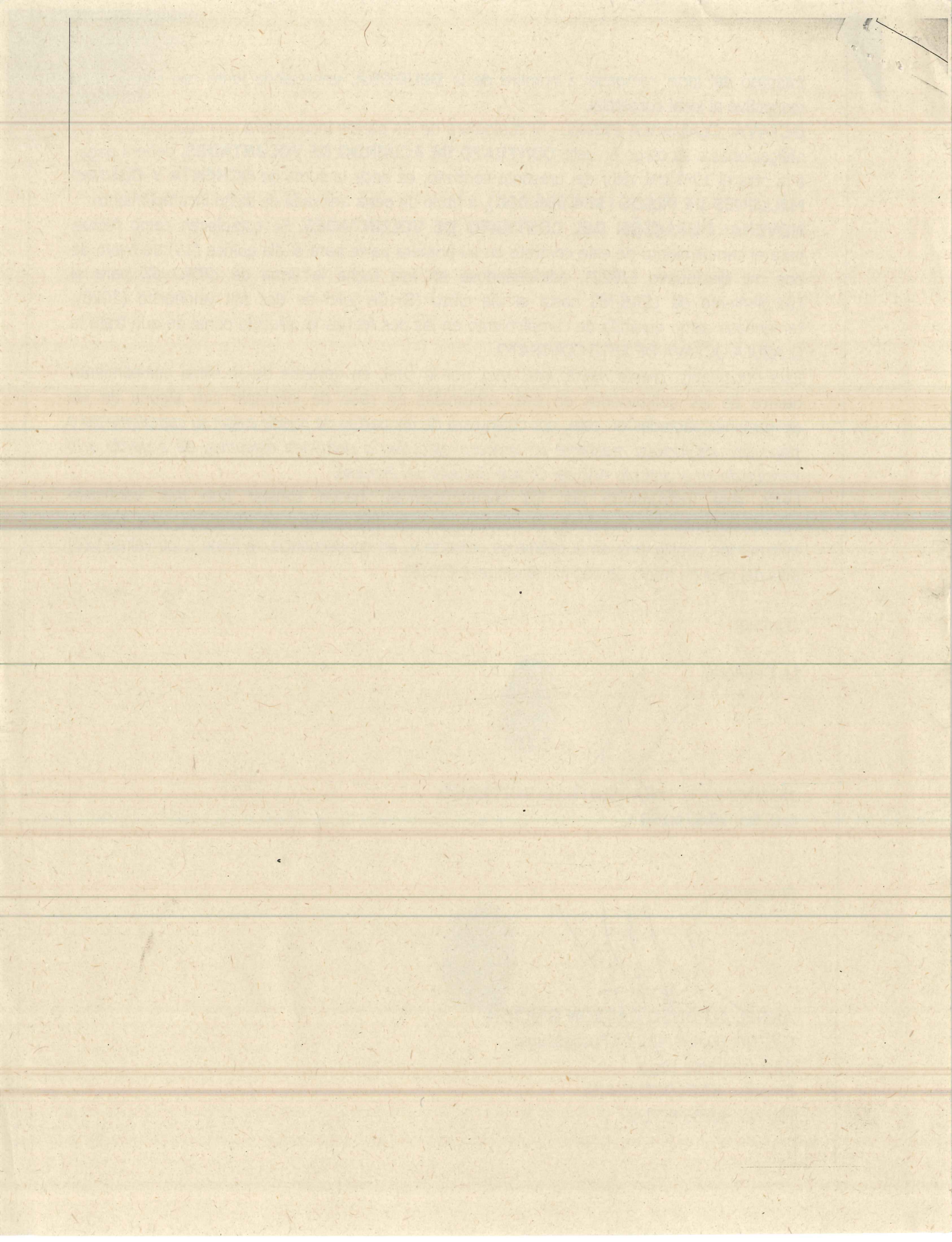
(Firmas)

La Deudora,


JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO
C.C. No. 39.574.150

El Acreedor,


ANGEL ALFONSO GARZÓN GARZÓN
C.C. No. 80.499.421 de Fusagasugá,
Representante Legal
Empresa **KARIOCO S.A.S.**
Nit. No. 900354571-8



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE DOS (2) LOCALES COMERCIALES

Girardot, Octubre 10 de 2014

CONTRATO No.: 001-2014.
ARRENDADOR: EMMA MONROY HERNANDEZ, C.C. 28.712.061 DE ESPINAL.
ARRENDATARIO: FERNANDO ROJAS COLLAZOS, C.C. 11.304.997, DE GIRARDOT.
CODEUDORES: JEIMMY CATALINA TRUJILLO, C.C. 39.574.150 DE GIRARDOT.
WILLIAM MAYID MENESES, C.C. 11.322.969 DE GIRARDOT.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CARRERA 9 No. 9-78/80/82.
MUNICIPIO: GIRARDOT.
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA.
SERVICIOS DE: AGUA Y LUZ.
POR CUENTA DE: ARRENDATARIO.
CANON: SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7.500.000) M/CTE MÁS IVA.
FECHA DE PAGO: LOS CINCO (05) PRIMEROS DÍAS DE CADA MES.
SITIO Y LUGAR DE PAGO: MZ O CS 4 CONJUNTO ARAÇON II, FLANDES – TOLIMA.
TERMINO DE DURACIÓN: QUINCE (15) AÑOS.
FECHA DE INICIACION: DIA 10 DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2014.
FECHA DE TERMINACION: DIA 09 DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2029.

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

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, EL ARRENDADOR entrega a TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AL ARRENDATARIO, los siguientes bienes inmuebles: 1) Un Local Comercial, ubicado en la Carrera 9 No. 9-78/80 del área urbana del Municipio de Girardot, Departamento de Cundinamarca, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 307-45415 y con cédula catastral número 010100240022000. 2) Un Local Comercial, ubicado en la Carrera 9 No. 9-82 (Carrera 9 No. 10-06) del área urbana del Municipio de Girardot, Departamento de Cundinamarca, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 307-3754 y con cédula catastral número 010100240011000.

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon será de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7.500.000) MONEDA CORRIENTE MAS IVA mensuales, pagaderos dentro de los CINCO (05) primeros días de cada mes, por anticipado en la siguiente dirección manzana O casa 4 Conjunto Residencial Aragón II, Flandes, Tolima. **PARAGRAFO:** El canon podrá ser incrementado por el ARRENDADOR anualmente en un siete por ciento (7%).

Tercera – Vigencia: El plazo de este contrato será por QUINCE (15) años, a partir del día DIEZ (10) del mes de OCTUBRE del año 2014 hasta el día NUEVE (9) del mes de OCTUBRE del año 2029, fecha en la cual EL ARRENDATARIO se obliga a devolver AL ARRENDADOR los inmuebles en buen estado y a PAZ Y SALVO por todo concepto. **PARAGRAFO:** Si el ARRENDADOR decide dar por terminado este contrato de arrendamiento antes del vencimiento del término planteado en el presente contrato ello dará derecho a EL ARRENDATARIO a exigir el pago de las mejoras (valoradas a la fecha en \$450 millones); y si es por parte del ARRENDATARIO perderá el valor de las mejoras.

Cuarta – Entrega: EL ARRENDADOR se compromete a hacer entrega del inmueble al ARRENDATARIO, el día DIEZ (10) del mes de OCTUBRE del año 2014; y EL ARRENDATARIO declara



haber recibido los inmuebles y sus instalaciones en buen estado, con todos los servicios completos y funcionando de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo. EL ARRENDATARIO, deberá devolver los inmuebles en el mismo estado, salvo el deterioro natural proveniente del tiempo y usos legítimos.

Quinta - Mejoras: EL ARRENDATARIO podrá, sin la autorización previa, expresa y escrita de EL ARRENDADOR, hacerle mejoras a los inmuebles. **PARAGRAFO PRIMERO:** EL ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO a hacer todas las mejoras necesarias para ejercer su actividad comercial. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Las partes acuerdan de que en caso de que sin justificación legal o contractual atendible EL ARRENDADOR haga exigencia de la entrega de los inmuebles arrendados antes del vencimiento del término planteado en el presente contrato, ello dará derecho a EL ARRENDATARIO a exigir en ese caso, el pago de las mejoras presentes (valoradas a la fecha en \$450 millones) y futuras efectuadas por su cuenta y los perjuicios que se causen a los mismos los que serán determinados mediante perito designado por las partes mediante trámite que se adelante ante las instancias correspondientes en la CAMARA DE COMERCIO DE GIRARDOT - CUNDINAMARCA.

Sexta - Reparaciones: EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que se causen por hechos de él o de sus dependientes. Serán de cargo de EL ARRENDADOR, las reparaciones necesarias a los inmuebles arrendados.

Séptima - Servicios Públicos: EL ARRENDATARIO pagará oportuna y totalmente los servicios públicos de los Inmuebles desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución de los Inmuebles. Si el ARRENDATARIO no paga los servicios públicos a su cargo, el ARRENDADOR podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos de los Inmuebles se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador. **PARÁGRAFO 1:** El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos de los Inmuebles, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **PARÁGRAFO 2:** El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos de los Inmuebles. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos de los Inmuebles, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

Octava - Inspección: EL ARRENDATARIO permitirá las visitas que en cualquier tiempo EL ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación de los inmuebles u otras circunstancias que sean de su interés.

Novena - Destinación: EL ARRENDATARIO, durante la vigencia del Contrato, se compromete a utilizar los Inmuebles objeto de este contrato única y exclusivamente para el desarrollo de su objeto social o actividad comercial, la cual consiste en venta de pollo, carnes rojas, comercio al por mayor de productos alimenticios. EL ARRENDATARIO podrá subarrendar o ceder en parte espacios de los inmuebles dados en arrendamiento con destino al mismo objeto o similares, las cesiones de los espacios podrán ser parciales o totales sin la autorización previa, expresa y escrita de EL ARRENDADOR; en caso de la cesión total se requerirá del consentimiento del ARRENDADOR, quien



deberá determinar la conveniencia o no de la cesión planteada. **PARÁGRAFO:** EL ARRENDADOR declarará expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia EL ARRENDATARIO se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. EL ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten los Inmuebles para verificar el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO.

Décima - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, EL ARRENDATARIO restituirá los Inmuebles AL ARRENDADOR en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del ARRENDADOR, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo del mismo. EL ARRENDATARIO, restituirá los inmuebles con todos los servicios conexos, totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso EL ARRENDADOR, será responsable por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por EL ARRENDATARIO, salvo pacto expreso entre las partes. **PARAGRAFO:** El ARRENDATARIO entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Décima Primera-Terminación y Prórroga del Contrato: El presente contrato termina por el vencimiento del término estipulado. No obstante, los contratantes por mutuo acuerdo podrán prorrogarlo por un periodo igual al inicialmente pactado, mediante comunicaciones escritas por lo menos con seis (6) mes de antelación a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio. **PARAGRAFO:** Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra parte su decisión de terminar este contrato, el termino de arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de cinco (5) años.

Décima Segunda - Incumplimiento: El incumplimiento del ARRENDATARIO a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al ARRENDADOR para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

- a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al ARRENDATARIO y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

PARAGRAFO: Se le da la oportunidad al ARRENDATARIO de informar cualquier situación económica que le impida cumplir su obligación en este contrato y dispondrá de dos (2) meses de anticipación para entregar los inmuebles sin perjuicios de no cumplir con el contrato y EL ARRENDADOR lo acepta teniendo en cuenta que se considera un problema económico o fortuito.

Décima Tercera - Cláusula penal.- El incumplimiento del ARRENDATARIO a cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato la constituirá en deudora del ARRENDADOR por la suma equivalente a dos (2) canones mensuales de arrendamiento; y si es de parte del ARRENDADOR lo consagrado en la cláusula Quinta - Mejoras, Parágrafo Segundo y los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

Décima Cuarta- Gastos.- Los gastos que cause este instrumento serán a cargo de las partes en la misma proporción.

Décima Quinta – Cesión: El arrendador estará facultado a ceder o subarrendar parcialmente este contrato conforme a los términos y condiciones pactadas en el mismo.

Décima Sexta - Mérito ejecutivo: El arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este contrato presta por mérito ejecutivo para exigir del arrendatario y a favor del arrendador el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el arrendatario, las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del arrendatario en cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este contrato, las sumas causadas y no pagadas por el arrendatario por concepto de servicios públicos de los inmuebles y cualquier otra suma de dinero por cualquier concepto que deba ser pagada por el arrendatario para lo cual bastara la sola afirmación de incumplimiento del arrendatario hecha por el arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el arrendatario por la presentación de los respectivos recibos de pago. De igual manera manifiesta que renuncia al requerimiento para ser constituido en mora por parte del arrendador. **PARÁGRAFO:** Las partes acuerdan que cualquier copia autenticada por el notario de este contrato tendrá el mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Décima Séptima – Abandono: El arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al arrendador para ingresar a los inmuebles y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos en procura para evitar el deterioro o desmantelamiento de los inmuebles; en el evento que por cualquier causa o circunstancia los inmuebles permanezcan abandonados o deshabitados por el término de dos meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física de los bienes o la seguridad del vecindario.

Décima Octava - Venta a un tercero como unidad comercial: Como quiera que el ARRENDATARIO, pretende utilizar los locales arrendados y otros colindantes como funcionamiento de un solo establecimiento comercial de mayor envergadura, EL ARRENDADOR manifiesta que podrá brindar su consentimiento escrito en caso que en el futuro el arrendatario pretenda vender o ceder como un todo el establecimiento comercial a un tercero, en cuyo caso el tercero comprador y el arrendatario estarán obligados a respetar como mínimo los cánones y cláusulas consagrados en este contrato, en todo caso dicha cesión total debe contar con el consentimiento escrito y previo del arrendador. De igual manera se pacta que en caso de venta a un tercero del total del negocio o establecimiento comercial, el arrendador podrá determinar a voluntad si vende a dicho tercero la propiedad de los inmuebles acá arrendados en cuyo caso el establecimiento comercial será vendido integralmente estableciendo cuatro valoraciones, valor de las mercancías, valor de lo mobiliario, valor del good will y valor de los inmuebles; del capítulo de inmuebles, al ARRENDADOR autorizante de la venta le corresponderá porcentualmente el valor a prorrata de metros cuadrados que correspondan a los inmuebles arrendados, para lo cual se determinará por un avaluador que haga dicha medición y valoración tasada en valor por metro cuadrado; EL ARRENDADOR no tendrá derecho al valor de las mercancías, mobiliario y godd will.

Décima Novena - Coarrendatarios.- Para garantizar al ARRENDADOR el cumplimiento de sus obligaciones, el ARRENDATARIO tiene como coarrendatarios a JEIMMY CATALINA TRUJILLO, mayor de edad y vecina de Girardot, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.574.150 de Girardot y WILLIAM MAYID MENESES, mayor de edad y vecino de Girardot, identificado con la cédula de ciudadanía número 11.322.969 de Girardot, quienes declaran que se obligan solidariamente con el arrendador durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y portando el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste.

Vigésima – Desistimiento: EL ARRENDATARIO manifiesta que desiste de cualquier acción de naturaleza civil indemnizadora que se pudiera generar en razón a las mejoras que ha construido en los inmuebles objeto de este contrato de arrendamiento, quedando exceptuado de este



desistimiento lo expresado en la cláusula Quinta – Mejoras, Parágrafo Segundo "Las partes acuerdan de que en caso de que sin justificación legal o contractual atendible EL ARRENDADOR haga exigencia de la entrega de los inmuebles arrendados antes del vencimiento del término planteado en el presente contrato ello dará derecho a EL ARRENDATARIO a exigir en ese caso, el pago de las mejoras presentes (valoradas a la fecha en \$450 millones) y futuras efectuadas por su cuenta y los perjuicios que se causen a los mismos los que serán determinados mediante perito designado por las partes mediante trámite que se adelante ante las instancias correspondientes en la CAMARA DE COMERCIO DE GIRARDOT - CUNDINAMARCA."

Vigésima Primera - Notificaciones: Cualquier comunicación entre las partes en relación con el presente contrato, deberá hacerse por escrito o por cualquier otro medio que evidencie la fecha exacta en que fue enviada la comunicación y recibida por la otra parte.

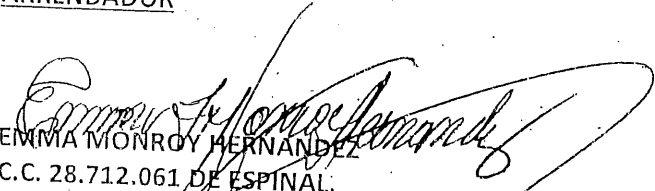
En el caso de que se produzca alguna modificación de las direcciones expresadas, deberá ser comunicado por escrito a la otra parte dentro de los dos (2) días hábiles siguiente a la fecha que ocurrió la modificación.

ARRENDADOR: Manzana O Casa 4 Conjunto Residencial Aragón II, Flandes, Tolima. Tel. Cel. 3132046115.

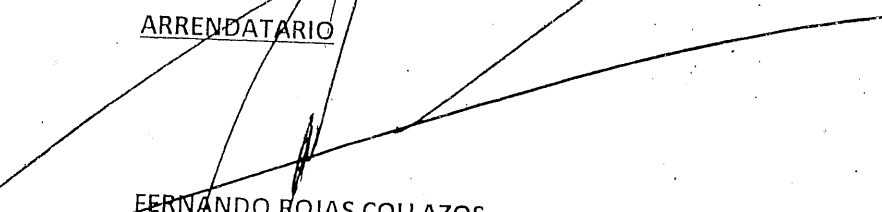
ARRENDATARIO: Carrera 9 A No.9-17 Girardot, Cundinamarca. Tel. 8350745

Para constancia se firma el presente contrato en Girardot, a los DIEZ (10) días del mes de OCTUBRE del año 2014.

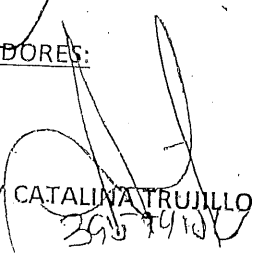
ARRENDADOR

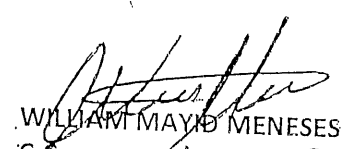

EMMA MONROY HERNÁNDEZ
C.C. 28.712.061 DE ESPINAL.

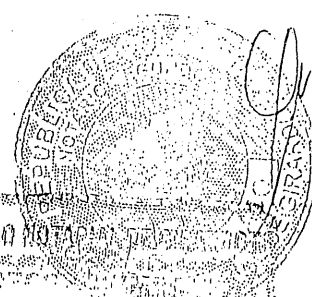
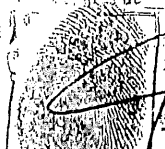
ARRENDATARIO


FERNANDO ROJAS COLLAZOS
C.C. 11.304.997 DE GIRARDOT

CODEUDORES:


JEIMMY CATALINA TRUJILLO
C.C. 29.579.100


WILLIAM MAYRO MENESES
C.C. 11.322.909


NOTARÍA 2a DEL CÍRCULO NOTARIAL DE GIRARDOT
DIRECCIÓN DE GIRARDOT
Ante el Notario Segundo del Circuito Notarial de Girardot
comparecieron (eron).
1. Fernando Rojas Collazos
CC 11.304.997 de 6 de 1
2. Jeimmy Catalina Trujillo
CC 29.579.100 de 6 de 1
y declararon que todo lo que en este Documento es (son)
le(s) su(s) y el contenido del mismo es cierto. En fe de lo cual
esta diligencia en Girardot, Cundinamarca, a los 10 días
del mes de Octubre Año 2014

Indico Derecho (Art. 68 D.L. 960/70)
Indico Derecho 21



NOTARÍA 2a DEL CÍRCULO NOTARIAL DE GIRARDOT

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

compareció (eron).

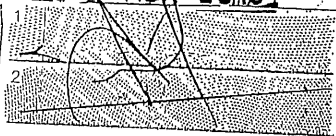
1. Jenny Catalina Tejedor
cc. 39.544.750 de 6.6.64

2. [Firma]
cc. [Firma] de [Firma]

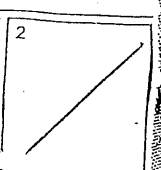
y declaró(aron) que la(s) firma(s) puesta(s) en este Documento es (son) la(s) suya(s) y el contenido del mismo es cierto. En Fé de lo cual se firma esta diligencia en Girardot - cundamarca, a los días del Mes de 30 ABR 2015



Índice Derecho



(Art. 68 D.L. 960/70)



Índice Derecho



46086

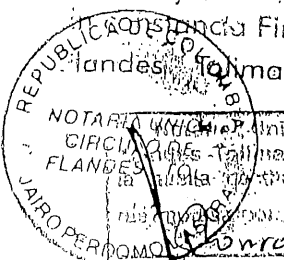
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE FLANDES TOLIMA

Ante el suscrito Notario compareció Enme

Lorely Hernandez
identificado con 28.731.061 de [Firma]

declaro que el contenido de este documento es cierto y que la firma y puella que aparece es de suya.

Constancia Firma: [Firma]
Flandes Tolima 1.0 DIC 2015



NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE
CIRCULO DE FLANDES TOLIMA
FLANDES TOLIMA

Enme
Lorely Hernandez

cc. 28.712.061 de [Firma]

T. Residencia No. [Firma]



SE HACE A RUEGO E
INSISTENCIA DEL USUARIO

5

Radicado: R 201800056277
Fecha: 2018/06/05 3:56 PM
Tpo: CESION DE DERECHOS
DORIS PATRICIA MARQUEZ MAZO

Grupo
Bancolombia



CESION IREVOCABLE DE DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING
No. 109327

Entre TRUJILLO BUITRAGO JEIMMY CATALINA, mayor de edad, identificado(a) como aparece al pie de su firma, y quien actúa en nombre propio, quien en adelante denominará EL CEDENTE, YULI CAROLINA MALAVER CUERVO, quien obra en nombre y representación, en su condición de Apoderado Especial de BANCOLOMBIA S.A., quien en adelante se denominará EL CESIONARIO, y ANGEL ALFONSO GARZON GARZON, mayor de edad, identificado(a) como aparece al pie de su firma, y quien actúa en nombre y representación legal de KARIOCO S A S, quien en adelante se llamará EL CLIENTE, hemos decidido suscribir la presente cesión irrevocable de derechos derivados del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 109327, en adelante el Contrato de Leasing 1, la cual se registrará por las siguientes cláusulas:

ANTECEDENTES:

PRIMERO: EL CEDENTE suscribió en calidad de locatario con EL CESIONARIO el Contrato de Leasing 1 sobre el(los) inmueble(s) ubicado(s) en GIRARDOT, identificado(s) con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número 307-45414 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de GIRARDOT, en adelante EL(LOS) INMUEBLE(S).

SEGUNDO: Que EL CEDENTE ha realizado el pago de las obligaciones derivadas del Contrato de Leasing 1 generadas hasta la fecha de la presente cesión.

TERCERO: Que EL CLIENTE y EL CEDENTE acordaron que este último le vendería los derechos derivados del Contrato de Leasing a EL CLIENTE y a la transferencia de EL(LOS) INMUEBLE(S) en virtud del ejercicio de la opción de compra, una vez se realice el pago de la totalidad de las obligaciones con EL CESIONARIO a cargo del CEDENTE.

CUARTO: Que EL CLIENTE ha suscrito para la financiación de EL(LOS) INMUEBLE(S) un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 212654, en adelante el Contrato de Leasing 2, donde se consigan las condiciones técnicas, materiales y económicas para que EL CESIONARIO adquiera EL(LOS) INMUEBLE(S) y como consecuencia del contrato celebrado, entregue su uso y tenencia a EL CLIENTE a cambio del pago de unos cánones de arrendamiento.

Que en virtud de la fusión por absorción celebrada entre BANCOLOMBIA S.A. y LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, BANCOLOMBIA S.A. como sociedad absorbente suscribe el presente DOCUMENTO como titular de los derechos y obligaciones de LEASING BANCOLOMBIA S.A. (sociedad absorbida).

Con base en lo anterior y en cumplimiento de las instrucciones dadas por EL CLIENTE, EL CEDENTE cede a EL CESIONARIO el derecho a que se transfiera la propiedad de EL(LOS) INMUEBLE(S) en los términos descritos en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: EL CEDENTE cede por este medio a EL CESIONARIO, la totalidad de los derechos derivados del Contrato de Leasing 1 para que una vez EL CEDENTE cumpla con la totalidad de las obligaciones a su cargo, no se proceda con la transferencia de EL(LOS) INMUEBLE(S) a EL CEDENTE; sino que EL CESIONARIO conserve la propiedad de los mismos con el fin de entregarlos en el Contrato de Leasing 2 a EL CLIENTE.

SEGUNDA: EL CESIONARIO pagará como precio total del derecho objeto de la presente cesión la suma de DOSCIENTOS TREINTA DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$232.000.000), que serán pagos por EL CESIONARIO de la siguiente forma:

a) La suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOSTREINTA Y TRES PESOS (\$44.919.933,00) MONEDA CORRIENTE, la cual se entenderá recibida por parte del CEDENTE a la fecha de firma de la presente cesión, toda vez que da la instrucción a EL CESIONARIO de imputarlo al pago de las obligaciones pendientes por parte del CEDENTE en el Contrato de Leasing 1. Este valor es un valor aproximado y podrá variar, y por ende el valor final a pagar será el que de conformidad con su contabilidad determine EL CESIONARIO a la fecha de pago.

b) La suma restante esto es la suma de CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA MIL SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$187.080.067,00), la cual será pagada por EL CESIONARIO a EL CEDENTE dentro de los () días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la factura o cuenta de cobro por concepto de venta de derechos por parte del CEDENTE a EL CESIONARIO, con el cumplimiento de la totalidad de los requisitos exigidos por este último.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL CEDENTE autoriza a EL CESIONARIO a aplicar al precio mencionado en la presente cláusula, las retenciones de ley que llegaren a causarse, las cuales declara conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CEDENTE es responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias derivadas de la presente cesión.

TERCERA: Los gastos que genere el presente contrato serán por cuenta de EL CEDENTE y EL CLIENTE en iguales proporciones.

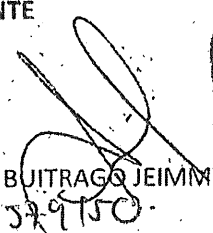
CUARTA: EL CEDENTE libera a EL CESIONARIO de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar, bien sea por reclamaciones judiciales o extrajudiciales provenientes de cualquier persona y bajo cualquier título, obligándose EL CEDENTE a salir en defensa de EL CESIONARIO y/o EL CLIENTE en todos los casos.

QUINTA: EL CEDENTE en su calidad de tenedor de EL(LOS) INMUEBLE(S), garantiza al CESIONARIO y a EL CLIENTE que el(los) mismo(s) se encuentra(n) libre(s) de todo gravamen y limitación talés como, pero sin limitarse a, embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias y a paz y salvo por todo concepto, incluyendo pero sin limitarse a impuestos, tasas, contribuciones, participaciones, cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y por servicios públicos. En todo caso, EL CEDENTE se obliga a salir al saneamiento de EL(LOS) INMUEBLE(S) sea por evicción o por vicios redhibitorios y a mantener indemnes tanto a EL CESIONARIO como a EL CLIENTE frente a cualquier reclamación por responsabilidad civil, ambiental, urbanística y de cualquier otro

SEXTA: EL CLIENTE manifiesta que recibió EL(LOS) INMUEBLE(S) objeto del Contrato de Leasing 1 por parte de EL CEDENTE, quien como locatario del mismo, tenía su tenencia material.

Para constancia el presente documento se firma en Giraridot, el día 31 de Mayo de 2018.

EL CEDENTE


TROJILLO BUITRAGO JEIMMY CATALINA
C.C. 39.579.150



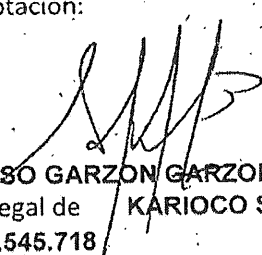
EL CESIONARIO


Representante legal de
Nit. No.
C.C. 53.055.150



En señal de aceptación:

EL LOCATARIO


ANGEL ALFONSO GARZON GARZON
Representante legal de KARIOCO S A S
Nit. No. 9.003.545.718
C.C. 80.499.421



Fusagasugá, marzo 23 de 2020

Señor

FERNANDO ROJAS COLLAZOS

Representante Legal-Gerente

Grupo F.R.C S.A.S.

SUPERMERCADO ALGRANO

Nit. No. 901037562-6

Ref.: SOLICITUD ENTREGA LOCAL, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 307-45414 y Código Catastral No. 01-01-0024-0053-000.

DIEGO ARMANDO CUBILLOS VERGARA, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio profesional en la ciudad de Fusagasugá, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.069.725.706 expedida en Fusagasugá y portador de la tarjeta Profesional número 237.967 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial del señor **Empresa KARIOCO S.A.S.**, identificada con **Nit No. 900354571-8**, representada legalmente por el señor **ANGEL ALFONSO GARZÓN GARZÓN**, persona mayor y de esta vecindad, identificado con **cédula No. 80.499.421** expedida en Fusagasugá, de manera respetuosa me dirijo a Usted con el fin de requerirle de carácter formal la restitución del bien inmueble Local comercial ubicado en la Carrera 9 No. 9-76 del barrio San Miguel, del Municipio de Girardot -Cundinamarca, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 307-45414 y Código Catastral No. 01-01-0024-0053-000, de propiedad de mi poderdante, de acuerdo a su dignidad de LOCATARIO del LEASING BANCOLOMBIA, COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, Contrato No. 212654, el cual fue adquirido mediante Escritura Pública No. 0381 del 16 de abril de 2010, de acuerdo a lo siguiente:

1. El local anteriormente identificado es de propiedad de la Empresa KARIOCO S.A.S., el cual fue adquirido por Entidad financiera y posterior a la compraventa que hiciera su anterior propietaria.

2. Se tiene en conocimiento en el Local de la Empresa KARIOCO S.A.S., que representa mi poderdante, está siendo ocupado y usufructuado por el señor Fernando Rojas Collazos, en calidad de tenedor conforme al artículo 775 del Código Civil -por convenio realizado con la señora **JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 39.574.150 de Girardot, Cundinamarca- anterior propietaria del local en mención, y que por esta razón se **permitió a ese momento** el funcionamiento del establecimiento de comercio denominado SUPERMERCADO ALGRANO, de propiedad del Grupo F.R.C S.A.S., identificado con Nit. No. 901037562-6, Organización Jurídica dentro de la cual el señor Rojas, es el Representante Legal y Gerente, que tiene dentro de su actividad comercial la comercialización y ventas al por mayor y detal de productos alimenticios, bebidas y tabaco, distribución de productos y servicios de la industria en general,

que se han venido desarrollando con un englobe de instalaciones comerciales que involucran el local de propiedad de mi poderdante y que desde el momento de adquisición de mi poderdante este no ha aceptado ninguna negociación con la razón social que allí funciona, y no está recibiendo beneficio económico por el uso de ello (*canon de arrendamiento alguno*).

3. Las facultades que ostenta mi poderdante como propietario son legítimas y trae consigo la reclamación del bien de su propiedad.

4. Se hace necesario se restituya el local comercial que englobó junto con su establecimiento de comercio por los daños y perjuicios que ocasiona a mi poderdante al estar desarrollando sus actividades comerciales en una propiedad privada, sin la debida aceptación del propietario.

5. La restitución se hace indispensable hasta que se hayan establecido las condiciones pecuniarias que debe recibir mi poderdante.

6. Es mi deber como Abogado de la Empresa KARIOCO S.A.S., propietaria del bien inmueble ya referenciado requerirle la entrega inmediata del Local comercial de propiedad mi poderdante.

De acuerdo a lo anterior, y en aras de solucionar las controversias jurídicas que se presentan con la ocupación y usufructo que tiene Usted señor Rojas, sobre el local comercial de propiedad de mi prohijado, sin haber pactado contrato alguno con mi poderdante, hago esta solicitud como requisito de procedibilidad para iniciar las acciones que correspondan en Derecho.

De usted.

Atentamente,

DIEGO ARMANDO CUBILLOS VERGARA

C.C. 1.069.725.706 de Fusagasugá

T.P. 237.967 – C.S. Judicatura

DIEGO ARMANDO CUBILLOS VERGARA



Fusagasugá, marzo 27 de 2020

Señor
FERNANDO ROJAS COLLAZOS
Representante Legal-Gerente
Grupo F.R.C S.A.S.
SUPERMERCADO ALGRANO
Nit. No. 901037562-6

Ref.: SOLICITUD ENTREGA LOCAL, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 307-45414 y Código Catastral No. 01-01-0024-0053-000.

DIEGO ARMANDO CUBILLOS VERGARA, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio profesional en la ciudad de Fusagasugá, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.069.725.706 expedida en Fusagasugá y portador de la tarjeta Profesional número 237.967 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial del señor Empresa KARIOCO S.A.S, identificada con Nit No. 900354571-8, representada legalmente por el señor ANGEL ALFONSO GARZÓN GARZÓN, persona mayor y de esta vecindad, identificado con cédula No. 80.499.421 expedida en Fusagasugá, de manera respetuosa me dirijo a Usted con el fin de requerirle de carácter formal la restitución del bien inmueble Local comercial ubicado en la Carrera 9 No. 9-76 del barrio San Miguel, del Municipio de Girardot –Cundinamarca, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 307-45414 y Código Catastral No. 01-01-0024-0053-000, de propiedad de mi poderdante, de acuerdo a su dignidad de LOCATARIO del LEASING BANCOLOMBIA, COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, Contrato No. 212654, el cual fue adquirido mediante Escritura Pública No. 0381 del 16 de abril de 2010, de acuerdo a lo siguiente:

1. El local anteriormente identificado es de propiedad de la Empresa KARIOCO S.A.S., el cual fue adquirido por Entidad financiera y posterior a la compraventa que hiciera su anterior propietaria.

2. Se tiene el conocimiento que en el Local de la Empresa KARIOCO S.A.S., que representa mi poderdante, está siendo ocupado y usufructuado por el señor FERNANDO ROJAS COLLAZOS, en calidad de tenedor conforme al artículo 775 del Código Civil -por convenio realizado con la señora JEIMMY CATALINA TRUJILLO BUITRAGO, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.574.150 de Girardot, Cundinamarca- anterior propietaria del local en mención, y que por esta razón se *permitió en ese momento* el funcionamiento de parte del establecimiento de comercio denominado SUPERMERCADO ALGRANO, de propiedad del Grupo F.R.C S.A.S., identificado con Nit. No. 901037562-6, Organización Jurídica dentro de la cual el señor Rojas, es el Representante Legal y Gerente, que tiene dentro de su actividad comercial la comercialización y ventas al por mayor y detal de productos alimenticios, bebidas y tabaco, distribución de productos y servicios de la industria en general, en el local que actualmente es de propiedad de la Empresa KARIOCO S.A.S., la cual se adquirió mediante contrato de compraventa y contrato LEASING con entidad financiera, y su establecimiento ha venido desarrollando sus actividades comerciales con un englobe de instalaciones comerciales que involucran el local de propiedad de mi poderdante, y, que desde el momento de adquisición de

Girardot sep 27 del 2019

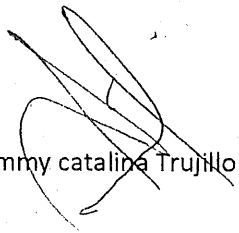
Señor

Fernando Rojas

Ref :respuesta carta enviada el 24 de sep 2019

Solicito que se haga cambio de la factura q se me genera mensualmente que corresponde al pago por aporte administrativo. Y de agosto en adelante se realice a nombre de mi esposo WILLIAM MAYID MENESES ACOSTA.

Agradezco su colaboración


Jeimmy catalina Trujillo

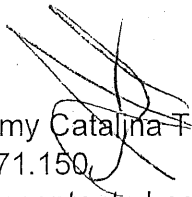
Girardot, 29 de enero de 2020

Señores
GRUPO FRC SAS
Fernando Rojas Collazos

Cordial Saludo

Por medio de la presente solicito el cambio de las facturas de apoyo administración desde el mes de enero del presente año, a nombre de COMERCIALIZAMOS PL SAS identificada con NIT 901.339.096-1 es esta la nueva razón social.

Atentamente.



Jeimmy Catalina Trujillo
39.571.150
Representante Legal
Comercializamos PL SAS

25307-40-03-002-2021-00205-00

Mario Saavedra <ab.mariosaavedra@gmail.com>

Mar 13/07/2021 5:25 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Cundinamarca - Girardot <j02cmpalgir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: notificacijudicial@bancolombia.com.co <notificacijudicial@bancolombia.com.co>

 1 archivos adjuntos (9 MB)

Contestación Demanda.pdf;

Respetuoso juez

Adjunto me permito enviar contestación de demanda en referencia.

Cordialmente,

Ab. Mario Saavedra