CONTESTACIÓN DDA - RAD. 2019 - 00857 - JUZ. SÉPTIMO CIVIL MPAL

Ivan Trujillo Arbelaez <ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co>

Vie 17/07/2020 11:35

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: diegocadenaleon@hotmail.com <diegocadenaleon@hotmail.com>

1 archivos adjuntos (18 MB)

Contestación dda - 2019 - 00857.pdf;

Señores
Centro de Servicios Judiciales
Juzgados Civiles y de Familia

Cordial saludo,

Me permito adjuntar lo referenciado en el asunto, contentivo en cuarenta y un (41) folios.

Demandante: Yam Alejandro Galvis Camacho
Demandado: Marianela Camacho Lozano

Atentamente,

Iván Trujillo Arbeláez
Abogado

1

Señores
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
Armenia, Quindío

Asunto: **Otorgamiento de Poder**
Proceso: Verbal Posesorio
Demandante: Yam Alejandro Galvis Camacho
Demandada: Marianela Camacho Lozano
Radicado: 630014003007-2019-00857-00

Cordial saludo:

MARIANELA CAMACHO LOZANO, mayor de edad, domiciliada y residenciada en la ciudad de Armenia-Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía 24.483.174 expedida en Armenia-Quindío, por medio del presente y con el respeto acostumbrado hacía el operador judicial, manifiesto al Despacho que otorgo poder ESPECIAL, AMPLIO y SUFICIENTE al profesional del derecho IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Armenia-Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía 7.528.376, y portador de la tarjeta profesional 65713 del C. S. de la Judicatura, para que en mi nombre y representación realice todos los trámites tendientes a la defensa de mis erguidos constitucionales a la DEFENSA Y ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN CONEXIDAD CON EL DEBIDO PROCESO, para que ejecute los actos de CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, PROPONGA EXCEPCIONES PREVIAS, EXCEPTIVOS DE FONDO O MÉRITO, INTERPONGA RECURSOS DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN, e INCIDENTES dentro del proceso de la referencia, así como las demás acciones judiciales a que haya derecho.

Mi apoderado judicial queda revestido de todas las facultades contenidas en el artículo 77 del Código General del Proceso, en especial las de CONCILIAR, RECIBIR, TRANSAR, sustituir, renúnciar, presentar acciones administrativas, acciones constitucionales, y todos los actos tendientes a la defensa de mis derechos, sin que en momento alguno pueda predicarse la ausencia de poder.

Dígnese señora Juez, reconocerle personería al profesional del derecho, en los términos del poder que se otorga.

Cordialmente,

PASAN FIRMAS,

A DE COLOMBIA
PO DEL CIRCULO DE ARMENIA

Carrera 18 No. 22 – 12, Mezzanine 103
Teléfono 315 4124279 – E-Mail ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co.
Armenia, Quindío

Escaneado con CamScanner

2.

MARIANELA CAMACHO LOZANO
Cédula de ciudadanía 24.483.174 expedida en Armenia, Quindío

Acepto,

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ
Cédula de ciudadanía 7.528.376 expedida en Armenia, Quindío
T. P. 65713 del C. S. de la Judicatura

Carrera 18 No. 22 – 12, Mezzanine 103
Teléfono 315 4124279 – E-Mail ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co.
Armenia, Quindío

Escaneado con CamScanner

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

51041

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el diecisiete (17) de marzo de dos mil veinte (2020), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Armenia, compareció: MARIANELA CAMACHO LOZANO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0024483174, presentó el documento dirigido a ENTIDAD QUE LO REQUIERAy manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Marianela Camacho L.

-------- Firma autógrafa --------

5uxm24c7v62h
17/03/2020 - 14:07:26:914

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

JAVIER OCAMPO CANO
Notario primero (1) del Círculo de Armenia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JAVIER OCAMPO CANO
NOTARIO
NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ARMENIA QUINDÍO

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 5uxm24c7v62h

Escaneado con CamScanner

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ
ABOGADO
Carrera 18 No 22- 12 Mezanine 103
Cel. 3154124279
Ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co
Armenia Quindío

Señora
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
Armenia Quindío.

Ref: **PROCESO VERBAL POSESORIO Rad. No 630014003007- 2019 00857-00**
Demandante: **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO.**
Demandadas: **MARIANELA CAMACHO LOZANO**
CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ, persona mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Armenia, Quindío, identificado con la .C. No 7'528.376 de Armenia, Quindío, Abogado en ejercicio con T.P. No 65.713 expedido por el C.S. de la J, en nombre y representación de la Señora, **MARIANELA CAMACHO LOZANO**, persona mayor de edad, identificada con la C.C No 24'483.174 de Armenia, por medio del presente escrito y en término oportuno, me permito dar **CONTESTACIÓN** a la demanda para proceso verbal de **ACCIÓN POSESORIO**, interpuesto a través de Apoderado judicial por el Señor, **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO,** persona mayor de edad, identificado con la C.C. No 4'377.116 de Armenia, en su calidad de demandante, en los siguientes términos:

1. **EN CUANTO A LOS HECHOS QUE SOPORTAN LA DEMANDA.**

1.1. En cuanto al hecho primero (1°). Es cierto, consta en documentación aportada.

1.2. En cuanto al hecho Segundo (2°). Es cierto, consta en documento aportado.

1.3. En cuanto al hecho Tercero (3°). Es cierto, consta en documento aportado.

1.4. En cuanto al hecho cuarto (4°). Es cierto, se desprende de la lectura del citado documento.

1.5. En cuanto al hecho Quinto (5°). Es cierto, se desprende de la lectura del citado documento.

1.6. En cuanto al hecho Sexto (6°). Es cierto, se desprende de la lectura del citado documento.

1.7. En cuanto al hecho Séptimo (7o). Es cierto, se desprende de la lectura del citado documento

1.8. En cuanto al hecho Octavo (8°). Es cierto.

Escaneado con CamScanner

1.9. En cuanto al hecho Noveno (9°). No me consta. Además, tendrá que demostrar los dineros entregados por el valor de la compra del usufructo y la Señora, **MARIA INÉS LOZANO DE CAMACHO**, tendrá que demostrar el ingreso de esos dineros.

1.10. **En cuanto a los hechos subsanados**.

1.10.1. Para aclarar el hecho No 2. es cierto, consta en los documentos.

1.10.2. Para aclarar el hecho No 3. Es cierto, consta en documentos aportados.

1.10.3. Para aclarar el hecho No 5. No me consta. Se trata de una Señora octogenaria sobre la cual debe haber valoración siquiátrica. Porque además de haber otorgado poder general, igualmente, con este mismo poder se ha hecho la compra para sí por parte del actor de los usufructos.

1.10.4. Para aclarar el hecho No 7. No me consta la veracidad del negocio jurídico en cuanto al precio y forma de pago, por cuanto la parte vendedora no se ha lucrado de esa actividad comercial, no hay soporte de ello, igualmente, está inmersa en un proceso **EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA** en su contra con actividad procesal de su nieto **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO** y demandada también, en un proceso de **SIMULACIÓN ABSOLUTA** junto a su hija **MARIANELA CAMACHO LOZANO**.

1.10.5. En cuanto al numeral Quinto (5) las escrituras citadas obran en el expediente.

1.10.6. En cuanto al numeral Sexto (6°). Sobre los inmuebles citados es cierto. En cuanto a que cobra lo cánones de arrendamiento es cierto, por cuanto la Señora **MARIANELA CAMACHO LOZANO**, desde hace más de veinte (20) años es la persona que ejercita los actos de señora y dueña sobre estos bines, disponiendo de los arreglos locativos para efectos de conservación de la cosa, del pago de los prediales, proceder a suscribir los contratos de arrendamiento de los establecimientos comerciales (Se allegan como prueba documental), etc., desde mucho antes de procederse a la transacción comercial donde se discriminó la unidad de los inmuebles con la **NUDA PROPIEDAD** y el **USUFRUCTO.**

1.10.7. En cuanto al numeral Séptimo (7°) No me consta los perjuicios. Los arrendatarios no tienen ningún vínculo comercial con el señor **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO**, por lo tanto no tienen que rendir cuentas ni dar información, a no ser que sean requeridos por autoridad competente.

Escaneado con CamScanner

1.10.8. En cuanto al numeral Octavo (8°). Es cierto lo soportado en documentos.

1.10.9. En cuanto al numeral Noveno (9°). Normas jurídicas citadas, la Señora Juez, ha determinado su competencia y procedimiento jurídico.

2. **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES**

2.1. En cuanto a lo pretendido con la demanda en su numeral Primero (1°) **ME OPONGO**.

2.2. En cuanto a lo pretendido en la demanda en su numeral Segundo (2°) **ME OPONGO**

2.3. En cuanto a lo pretendido en la demanda en su numeral Tercero (3°) **ME OPONGO**.

2.4. En cuanto a lo pretendido en el numeral Cuarto (4°) **ME OPONGO**.

2.5. Fundamento de la oposición.

2.5.1. "La posesión en los juicios posesorios y especialmente en el despojo, no se prueba por las escrituras públicas que acreditan el dominio o derecho sobre el fundo en cuestión. Estos títulos no dejan demostrada la posesión real o efectiva; Ellos prueban el derecho *ad rem*, mas no el *in re*, que es el constituye la posesión de la cosa misma, según los artículos 762 y 981 del c.c." (auto, 10 mayo 1.899, xiv,199).

2.5.2. El simple hecho de que el señor **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO**, se haya subrogado para él, el usufructo que en vida tenía su Señora Abuela **MARÍA INÉS LOZANO DE CAMACHO**, sobre los bienes enunciados, valiéndose de un poder por escritura pública que se le ha otorgado, desconociéndose si hay el asentimiento o voluntad de la octogenaria, no de le da acción de promover este proceso, por cuanto la Señora **MARIANELA CAMACHO LOZANO**, desde hace más de veinte (20) años es la persona que ejercita los actos de señora y dueña sobre estos, disponiendo de los arreglos locativos para efectos de conservación de la cosa, del pago de los prediales, proceder a suscribir los contratos de arrendamiento de los establecimientos comerciales (Se allegan como prueba documental), etc., desde mucho antes de procederse a la transacción comercial donde se discriminó la unidad de los inmuebles con la **NUDA PROPIEDAD** y el **USUFRUCTO**.

2.5.3. La situación del **USUFRUCTO** a favor de la Señora, **MARÍA INÉS LOZANO DE CAMACHO**, como consta en las escrituras públicas y certificados, soporte de esta demanda, es más una situación

Escaneado con CamScanner

protocolaria, ya que la misma usufructuaria, se despojó de la administración y por ende del ejercicio de los actos de señora y dueña de sus bienes en favor de sus hija, **MARIANELA CAMACHO LOZANO**, quien como se dijo en el numeral anterior, los viene asumiendo y en ese derecho y como responsabilidad moral, utiliza los cánones de arrendamiento para las necesidades de la manutención de la una y la otra.

2.5.4. Estos bienes que se han discriminado en el libelo de la demanda y junto a otros más, que son objeto de persecución judicial por el actor demandante, en procesos que se cursan en otros juzgados, no son más que el fruto- ganancia de trabajo denodado y perseverante por más de cuarenta y cinco (45) años de madre e hija, que les permitiera vivir una vejez tranquila y segura, hoy amenazada por el nieto-hijo, señor **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO**, quien pretende todo para si, como se discrimina así: (extractado de contestación demanda en proceso de **NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**):

2.5.4.1. *Proceso Ejecutivo Singular de mayor cuantía basado en letra de cambio por valor de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($500'000.000,oo)** que cursa como demandante el Señor **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO**, en contra de su Señora Abuela **MARÍA INÉS LOZANO DE CAMACHO**, como demandada, en el Juzgado Tercero Civil de circuito en Oralidad de la ciudad de Armenia, Quindío, bajo la radicación No 63001310300320200000300*

2.5.4.2. *Proceso de **ACCIÓN POSESORIA** actuando como parte demandante, en contra de su señora Madre **MARIANELA CAMACHO LOZANO**, como demandada, que se cursa en el Juzgado Séptimo Civil Municipal en Oralidad de la ciudad de Armenia, Quindío, bajo la radicación No **2.019- 00857** y referente a obtener el **USUFRUCTO** de los bienes distinguidos con matrículas inmobiliarias Nos **280- 124588, 280- 124589, 280- 124590 y 280- 89772,** los cuales adquirió por compra a su Señora abuela **MARÍA INÉS LOZANO DE CAMACHO** a través de la escritura pública No 3926 del 15 de octubre del año 2.019 protocolizada en la Notaría Primera del Círculo de Armenia, Q., con base al poder que le fue conferido por la misma **MARÍA INÉS LOZANO DE CAMACHO**, según escritura pública No 3741 del 3 de octubre del año 2.019, protocolizada igualmente en la Notaría Primera del Círculo de Armenia, Quindío. Es decir, la Señora **MARIA INÉS LOZANO DE CAMACHO**, no compareció a este acto notarial.*

Escaneado con CamScanner

*2.5.4.3. EL proceso de **NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, donde el Señor **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO**, como demandante y las Señoras, **MARÍA INÉS LOZANO DE CAMACHO y MARIANELA CAMACHO LOZANO**, como demandadas y que nos ocupa con esta contestación.*

3. EN CUANTO A LAS PRUEBAS PRESENTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE.

3.1. En cuanto a la prueba documental., el Señor Juez, le dará el valor probatorio de acuerdo a la sana crítica.

3.2. En cuanto a la prueba testimonial me pronunciaré en el momento procesal oportuno.

3.3. En cuanto a la inspección judicial si el Señor Juez, lo considera, se ordenará su práctica.

3.4. En cuanto al interrogatorio de parte. La poderdante estará presta y oportuna a la recepción de esta prueba.

4. EN CUANTO A LA CUANTÍA

4.1. La parte actora ha determinado que se trata de menor cuantía, pues, la estima en **NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($90'000.000,oo).**

5. EN CUANTO A PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA.

5.1. **Prueba documental.**

5.1.1. Contrato de arrendamiento suscrito el día 15 de enero del año 2.018 entre la Señora **MARIANELA CAMACHO LOZANO** como arrendadora y la Señora **MARTHA LILIANA RESTREPO MOLINA**, como arrendataria para el local comercial ubicado en la carrera 16 No 14- 37 matrícula inmobiliaria No **280- 124588**.

5.1.2. Contrato de arrendamiento suscrito el día 2 de enero del año 2.018 entre la Señora **MARIANELA CAMACHO LOZANO** como arrendadora y los Señores **JESÚS EMILIO CARDONA VALENCIA y JOSÉ ALVARO SAINEDA CASTRO**, como arrendatarios para el local comercial (parqueadero) ubicado en la carrera 16 No 14- 37 matrícula inmobiliaria No **280- 124588.**

5.1.3. Contrato de arrendamiento suscrito el día 1o de enero del año 2.018 entre la Señora **MARIANELA CAMACHO LOZANO** como arrendadora y la Señora **VIVIANA RESTREPO MOLINA**, como

Escaneado con CamScanner

arrendataria para el local comercial (para ventas de hierbas medicinales) ubicado en la carrera 16 No 14- 37 matrícula inmobiliaria No **280- 124588**

5.2. **Prueba Testimonial**.

5.2.1. Solicito a la señora Juez, se sirva recepcionar testimonio sobre los fundamentos de la oposición a las pretensiones de la demanda, a la siguiente persona, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Armenia, Q., quien comparecerá a su despacho cuando sea solicitado::

5.2.1.1. **JEIDER JULIO MESA**", C.C. No 94'152.900, Barrio **"PUERTO ESPEJO"**, Mz 27 casa No 13 de Armenia, Cel. 3147742366

6. **EN CUANTO A LA COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**.

6.1. La competencia es de primera instancia establecida por el artículo 18 núm. 2° del C.G.P. Y el procedimiento el abreviado del artículo 377 de C.G.P.

7. **EN CUANTO A LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA**.

7.1. Es del resorte de este tipo de proceso.

8. **EXCEPCIONES DE FONDO O MÉRITO**.

8.1. **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN POSESORIA.**

8.1.1. "las acciones que tiene por objeto conservar la posesión, prescriben al cabo de un año completo, contado desde el acto de molestia o embarazo inferido a ella.
Las que tienen por objeto recuperarla expiran al cabo de un año completo, contado desde que el poseedor anterior la ha perdido" Artículo 976 del código civil.

8.1.2. El artículo 974 del c.c. expresa "No podrá instaurar una acción posesoria sino el que ha estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo."

8.1.3. El Señor **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO**, no ha tenido la posesión del usufructo, ni aún cuando actuaba como apoderado general de la Señora **MARÍA INÉS LOZANO DE CAMACHO**.

8.1.4. Es decir, no puede hablar de conservar ni recuperar lo que no ha tenido ni perdido.

Escaneado con CamScanner

8.1.5. La Señora **MARIANELA CAMACHO LOZANO**, desde hace muchos años es la persona que ejercita los actos de señora y dueña sobre estos, disponiendo de los arreglos locativos para efectos de conservación de las cosas, del pago de los prediales, proceder a suscribir los contratos de arrendamiento de los establecimientos comerciales (Se allegan como prueba documental), etc., desde mucho antes de procederse a la transacción comercial donde se discriminó la unidad de los inmuebles con la **NUDA PROPIEDAD** y el **USUFRUCTO**

8.2. **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.**

8.2.1. De entrada ha de predicarse en grado de certeza, que el señor **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO**, no está legitimado en la causa para actuar, dado que los supuestos usufructos a que hace referencia el demandante en su libelo demandatorio, y dada la coexistencia de los derechos del nudo propietario y el usufructuario, se infiere que la calidad de este último es incompatible con la de poseedor.

Para proceder de forma sistemática y clara frente a la excepción planteada, cabe recordar que la posesión se encuentra definida en el artículo 762 del Código Civil como:

"La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él".

Ahora bien, el Código también contempla el ejercicio de la posesión sobre los derechos. Es lo que se ha denominado desde la época del Derecho Romano la cuasiposesión. Aunque el Código de Bello refirió la institución de la posesión en un primer momento a las cosas, los artículos 670 y 776 indican que el ordenamiento civil contempla este tipo de posesión.

Ahora bien, uno de los principales efectos de la posesión que alega el señor **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO**, es la legitimación del poseedor para obtener por vía judicial la protección de su condición. Entre los mecanismos con los que cuenta, es el principal el ejercicio de las llamadas acciones posesorias. Estas, consagradas en los artículos 972 y siguientes del Código Civil, tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en ellos.

Son, pues, acciones judiciales de carácter civil entabladas ante la jurisdicción ordinaria por el poseedor de bienes raíces o de derechos reales constituidos sobre ellos, por causa de perturbaciones o despojos de la posesión material.

Escaneado con CamScanner

De allí que se las clasifique en las dos categorías relacionadas, cada una de ellas, con el acto que atenta contra la posesión. Las primeras, que son interdictos de conservación o amparo, están relacionadas con los simples actos de molestia. Las segundas, interdictos de recuperación, son las que tienen lugar cuando hay un acto de despojo. Unas y otras prescriben en un término de un (1) año, contado como allí se indica (artículo 976).

Establecido lo anterior, es procedente efectuar el estudio del derecho de usufructo, para llegar desde ahora a la conclusión y en grado de certeza, que el señor **YAM ALEJANDRO GALVIS CAMACHO**, no está legitimado en la causa para accionar el aparato judicial y veremos porque.

La señora **MARIANELA CAMACHO LOZANO**, goza de un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y que supone necesariamente el derecho coexistente de la nuda propiedad y el del usufructuario.

Es por ello que se ha considerado que este derecho real es una desmembración de la propiedad, dado que el nudo propietario, de los tres atributos clásicos del dominio (utendi, fruendi y abutendi), sólo conserva el de disposición (abutendi); mientras que el usufructuario detenta los de uso de la cosa (usus) y de adquisición de los frutos (fruendi).

Ahora bien, de la coexistencia de los derechos del nudo propietario y el usufructuario, se infiere que la calidad de este último es incompatible con la de poseedor.

La Ley establece que para que exista posesión, es necesario que haya tenencia de la cosa con ánimo de señor o dueño (art. 762 del Código Civil)

En relación con ello, la doctrina ha señalado el animus domini como aquel que caracteriza la posesión y que consiste en la intención del poseedor de comportarse como dueño y amo del bien que ostenta. Por el contrario, la mera tenencia genera otra conducta, en la que la persona reconoce la existencia de un dueño distinto de él.

Así pues, la institución del usufructo implica de manera intrínseca el reconocimiento de la propiedad ajena y descarta de plano el animus domini necesario para la posesión. Dicho enunciado es recogido con claridad en el artículo 775 del Código Civil, que señala que el usufructuario es mero tenedor.

Escaneado con CamScanner

No obstante, el mero tenedor de la cosa, en el caso dado el usufructuario, puede mudar su condición en la de poseedor. Ello cuando opera la llamada interversión o inversión del título; es decir, cuando el tenedor se rebela expresa y públicamente contra el derecho del propietario o contra la posición del poseedor, desconociendo la calidad de señor de éstos y empezando una nueva etapa de señorío en su propio nombre.

De forma concordante con ello, el artículo 777 del Código Civil prescribe que el mero transcurso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

El artículo 978 del Código Civil, indica que el usufructuario, pueden instaurar acciones posesorias "dirigidas a conservar o recuperar el goce de sus respectivos derechos", aun contra el propietario mismo.

Esta disposición guarda concordancia con la parte final del artículo 972 eiusdem que indica que dichas acciones tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, "o de derechos reales constituidos sobre ellos", así como con la teoría arriba explicada de la cuasiposesión.

Así, el usufructuario podrá conservar o recuperar a través de un proceso posesorio, no la posesión (que no tiene) del bien, sino la "posesión" de su derecho de usufructo, que equivale al ejercicio de este derecho. En este sentido es esclarecedor el siguiente pasaje de una Sentencia dictada por la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil:

"Si bien es cierto que el usufructo constituye un derecho real cuya titularidad corresponde al usufructuario (C.C arts. 665 y 670) y que este puede promover acciones posesorias en defensa de su derecho (C.C. art. 978), no es menos cierto que dicho usufructuario no tiene la calidad de dueño del bien o bienes sobre el que recae el usufructo y que, en beneficio de la coexistencia de este derecho con el de la nuda propiedad, la ley considera al mismo mero tenedor frente al nudo propietario y atribuye a éste la posesión de los bienes mencionados (C.C arts. 775 y 776). De manera que el nudo propietario es el poseedor de las cosas dadas en usufructo y ejerce esa posesión por conducto del usufructuario" (Se subraya)

Ahora bien, si hay algo que se pueda concluir con acierto es que por el hecho de estar habilitado para ejercer acciones "posesorias" en defensa de su derecho de usufructo, **el usufructuario no es poseedor**, **ya que dicha posesión está en cabeza del nudo**

Escaneado con CamScanner

propietario. **En consecuencia, el mismo no está legitimado para ejercer la acción posesoria en estricto sentido**.

En caso de hacerlo, es decir, de intentar una acción posesoria de este tipo, se configura una carencia de legitimación por activa en la causa y, en consecuencia, aunque el juez que conozca del proceso no estará impedido para desatar el fondo del litigio, sí deberá decidirlo de forma adversa al actor.

La tenencia de los bienes la ostenta la señora MARIANELA CAMACHO LOZANO, quien tiene la calidad de PROPIETARIA DE LA NUDA PROPIEDAD de los bienes inmuebles objeto del proceso, **mientras que el usufructuario no es poseedor ya que dicha posesión está en cabeza del nudo propietario.**

Uno de los principales efectos de la posesión es la legitimación del poseedor para obtener por vía judicial la protección de su condición.

Al respecto, veamos los conceptos emitidos por la Corte Constitucional, sobre la materia:

De la coexistencia de los derechos del nudo propietario y el usufructuario, se infiere que la calidad de este último es incompatible con la de poseedor. (Subraya y negrilla fuera del texto original).

La Ley establece que para que exista posesión, es necesario que haya tenencia de la cosa con ánimo de señor o dueño. En relación con ello, la doctrina ha señalado el animus domini como aquel que caracteriza la posesión y que consiste en la intención del poseedor de comportarse como dueño y amo del bien que ostenta. Por el contrario, la mera tenencia genera otra conducta, en la que la persona reconoce la existencia de un dueño distinto de él. **Así pues, la institución del usufructo implica de manera intrínseca el reconocimiento de la propiedad ajena y descarta de plano el animus domini necesario para la posesión.**

De otra parte, el USUFRUCTUARIO NO es poseedor y por ende NO está legitimado para ejercer la acción posesoria.

Por el hecho de estar habilitado para ejercer acciones "posesorias" en defensa de su derecho de usufructo, **el usufructuario no es poseedor**, **ya que dicha posesión está en cabeza del nudo propietario**. En consecuencia, **el mismo no está legitimado para ejercer la acción posesoria en estricto sentido**. En caso de hacerlo, es decir, **de intentar una acción posesoria de este tipo, se configura**

Escaneado con CamScanner

una carencia de legitimación por activa en la causa y, en consecuencia, aunque el juez que conozca del proceso no estará impedido para desatar el fondo del litigio, sí deberá decidirlo de forma adversa al actor.

En estos términos y sin necesidad de un mayor análisis al respecto, dejo plasmada la presente excepción de falta de legitimación en la causa por activa, a efectos que se declare su procedencia.

8.3. **ECUMENICA CONSAGRADA EN EL ARTÍCULO 282 DEL C.G.P.**

8.3.1. Me permito sustentar esta excepción de conformidad con el artículo 282 del código general del proceso, que manifiesta que cuando el Juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo, la prescripción, compensación y nulidad relativa que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

8.3.2. Con fundamento en la norma transcrita, obrando en mi calidad de apoderado de los ejecutados, de manera respetuosamente me permito solicitar al Señor Juez que, si en el curo del proceso resultaren probado hechos que constituyan alguna excepción fuera de las enunciadas, se sirva declarar su prosperidad en forma oficiosa en la sentencia que ponga fin al proceso.

9. **EN CUANTO A DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES.**

9.1. Demandante, su Apoderado y la demandada, en las mismas que constan en la demanda inicial.

9.2. Mi dirección profesional es, carrera 18 No 22- 12 Mezanine 103 de la ciudad de Armenia, Quindío, Cel. 3154124279 correo ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co

Del Señor Juez,

Cordialmente,

IVAN TRUJILLO ARBELAEZ
C.C. No 7'528.376 Armenia
T.P. No 65.713 C.S. de la J.

Escaneado con CamScanner

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A LOCAL COMERCIAL

MARIANELA CAMACHO LOZANO, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de Armenia (Quindío), identificada con la Cédula de Ciudadanía número 24.483.174 Expedida en Armenia Quindío, y quien para efectos de este contrato se denominará " LA ARRENDADORA", por una parte, y por la otra, **MARTHA LILIANA RESTREPO MOLINA** identificada con la C.C 41.962.691 de Armenia y quienes para efectos de este contrato obra en su propio nombre y se le denominará LA ARRENDATARIA, bajo este contexto los antes mencionados manifestamos libre y voluntariamente la decisión de celebrar un contrato de arrendamiento de Inmueble (LOCAL PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE HIERVAS MEDICINALES), en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato La Arrendadora entrega a título de arrendamiento permitiéndole el Uso y el Goce a la ARRENDATARIA el siguiente bien inmueble (Local Comercial): inmueble urbano ubicado en la carrera 16 número 14-37 sector centro de la ciudad de Armenia, cuyos linderos generales son los siguientes: POR EL ORIENTE O AL FONDO DEL PARQUEADERO con propiedad de la fiscalía general de la nación antiguo DAS, POR EL SUR, con predio vecino denominado las quince letras, POR EL OCCIDENTE, con la carrera 16 o el frente de la edificación, y POR EL NORTE, con la propiedad del sindicato de

Escaneado con CamScanner

trabajadores o cooperativa de empresas públicas de Armenia: Con la ficha catastral No 010400000140004100000000 Y con ficha inmobiliaria No 280-124588 de la Oficina de registro e instrumentos públicos. (Datos extraídos de la escritura pública número 3449 28 de septiembre del 2017 de la notaria Primera del Circulo de Armenia (Quindío).

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de cuatrocientos treinta mil pesos libres de IVA M/ Cte ($430. 000) LA ARRENDATARIA pagará anticipadamente a la Arrendadora o a su orden de la siguiente manera: a.) el día quince de cada periodo mensual, dinero el cual será consignado al siguiente número de cuenta **24079994556** cuenta de ahorros del banco caja social a nombre de la arrendadora MARIANELLA CAMACHO LOZANO, es importante resaltar que no se acepta dinero en efectivo, ni pagos ni abonos parciales.

Tercera – Reajuste del Canon de Arrendamiento: A partir del primer año de contrato el canon de arrendamiento será reajustado de acuerdo al incremento del IPC.

Cuarta – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de doce meses (12) meses es decir un año contado a partir de la fecha de suscripción del presente contrato de arrendamiento, dicha fecha inicia el día quince de enero del año 2018, No obstante lo Anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por un periodo igual de (12) Meses, si

Escaneado con CamScanner

ninguna de las Partes con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas no informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato, por ende este se entenderá renovado automáticamente: **PARAGRAFO:** es importante tener en cuenta que la arrendataria tenia contrato de arrendamiento desde el día quince de abril del año 2017 con la antigua propietaria del bien, por ende y para efectos de no desconocer este tiempo, se deja constancia en este contrato que el día quince de abril del presente año completa doce meses.

Quinta: – Entrega: Los Arrendatarios en la fecha de suscripción de este documento declaran recibir el Inmueble de manos de la Arrendadora en perfecto estado.

Sexta -Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por los Arrendatarios, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por los Arrendatarios. En todo caso, los Arrendatarios se obligan a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo han recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. **Parágrafo 1:** Los Arrendatarios se abstendrán de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito de la Arrendadora, si las mejoras se llegasen a realizar sin el permiso de la arrendadora, una vez se haya hecho la respectiva entrega o devolución

Escaneado con CamScanner

del inmueble quedaran para el inmueble, sin que los arrendatarios puedan exigir un reconocimiento de carácter económico por las mismas.

Séptima – Servicios Públicos: Los Arrendatarios pagarán oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que inicie el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. El incumplimiento de los Arrendatarios en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable a la Arrendadora las sumas que por este concepto haya tenido que pagar la Arrendadora. **Parágrafo 1:** Los Arrendatarios se obligan para con la Arrendadora a presentarle de manera mensual la respectiva factura de servicios públicos ya cancelados. Los Arrendatarios declaran que han recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrán de modificarlas sin permiso previo y escrito de la Arrendadora y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2:** Los Arrendatarios reconocen que la Arrendadora en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble.

Octava – Destinación: Los Arrendatarios, durante la vigencia del Contrato, destinarán el Inmueble única y Exclusivamente para la comercialización de

Escaneado con CamScanner

hiervas medicinales, como quiera que la naturaleza de este contrato es de carácter comercial las controversias derivadas del mismo serán reguladas por el código del comercio, **Parágrafo**: La Arrendadora declara 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 los Arrendatarios se obligan a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, conservación, almacenamiento, consumo o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína y sus derivados, metacualona y similares. El arrendatario faculta a la Arrendadora para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

Novena - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, los Arrendatarios restituirán el Inmueble a la Arrendadora en las mismas buenas condiciones en que lo Recibió de ella, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, así mismo entregará a la Arrendadora 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 los arrendatarios, de igual manera al momento de suscribir este contrato los arrendatarios, facultan expresamente a la arrendadora para penetrara en el inmueble y

Escaneado con CamScanner

recuperar su tenencia, con el solo requisito de dos testigos, en procura de evitar el deterioro y el desmantelamiento del mismo, siempre que por cualquier circunstancia este permanezca abandonado por el termino de un mes, y luego de que después de unas labores de vecindad no se encuentre información del paradero de los arrendatarios, caso en el cual podrá recuperar la tenencia del inmueble, teniendo en cuenta que el inventario que se encuentre allí lo guardara y lo depositara el arrendador por lapso no superior de tres meses.

Décima – Renuncia: Los Arrendatarios declaran que renuncian en beneficio de la Arrendadora o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima Primera – Cesión: La Arrendadora PROHIBE CLARA Y EXPRESAMENTE ceder total o parcialmente este Contrato, así como se prohíbe el subarrendar el local objeto de este contrato a terceros por parte de los arrendatarios.

Décima Segunda– Incumplimiento: El incumplimiento o violación de las obligaciones de los arrendatarios, dará derecho a la arrendadora para terminar el contrato y exigir la entrega del inmueble de los Arrendatarios sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, el incumplimiento por parte de los arrendatarios se materializa tan solo con la

Escaneado con CamScanner

mora del no pago de un periodo de arrendamiento, por consiguiente cualquier violación a las obligaciones legales o contractuales faculta a la Arrendadora 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, a los Arrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Décima Tercera – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

Décima Cuarta– Merito Ejecutivo: Los Arrendatarios declaran de manera expresa que reconocen y aceptan que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir de los Arrendatarios y a favor de la Arrendadora 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 de 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 del Inmueble, y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el

Escaneado con CamScanner

Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento de los Arrendatarios hecha por la Arrendadora, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por los Arrendatarios con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Décima quinta – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido por partes iguales.

Décima Sexta– Cláusula Penal: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a dos cánones de Arrendamiento a título de pena.

Para constancia el presente Contrato y para efectos legales se tiene como fecha de inicio del presente contrato el día quince de Enero del año 2018 en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

LA ARRENDADORA

MARIANELA CAMACHO LOZANO

CC. 24.483.174

LA ARRENDATARIA

MARTHA LILIANA RESTREPO MOLINA

CC. 41.962.691

Escaneado con CamScanner

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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

-2816-

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el dieciocho (18) de enero de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Tres (3) del Círculo de Armenia, compareció:

MARTHA LILIANA RESTREPO MOLINA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0041962691 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

-------- Firma autógrafa --------

4acq283b2z9y
18/01/2018 - 16:29:42:527

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

JUAN CARLOS RAMÍREZ GÓMEZ
Notario tres (3) del Círculo de Armenia

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4acq283b2z9y

NOTARIA TERCERA
ARMENIA QUINDÍO - COLOMBIA
EL PRESENTE DOCUMENTO SE AUTENTICA POR INSISTENCIA DEL INTERESADO

Escaneado con CamScanner

NOTARIA TERCERA
NOTARIO
ARMENIA Q.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A LOCAL COMERCIAL

MARIANELA CAMACHO LOZANO, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de Armenia (Quindío), identificada con la Cédula de Ciudadanía número 24.483.174 Expedida en Armenia Quindío, y quien para efectos de este contrato se denominará " LA ARRENDADORA", por una parte, y por la otra, **JESUS EMILIO CARDONA VALENCIA** identificado con la C.C 18.375.030 y el señor **JOSÉ ALVARO SAINEDA CASTRO** identificado con cedula de ciudadanía 7.545.944 de Armenia y quienes para efectos de este contrato obran en su propio nombre y se les denominará LOS ARRENDATARIOS, bajo este contexto los antes mencionados manifestamos libre y voluntariamente la decisión de celebrar un contrato de arrendamiento de Inmueble (LOCAL COMERCIAL PARQUEADERO), en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato La Arrendadora entrega a título de arrendamiento permitiéndoles el Uso y el Goce a los ARRENDATARIOS el siguiente bien inmueble (Local Comercial): parqueadero que forma parte de uno de mayor porción, identificado así, siendo la actividad principal destinación comercial; inmueble urbano ubicado en la carrera 16 número 14-37 de Armenia, cuyos linderos generales son los siguientes: POR EL ORIENTE O AL FONDO DEL

156

Escaneado con CamScanner

PARQUEADERO con propiedad de la fiscalía general de la nación antiguo DAS, POR EL SUR, con predio vecino denominado las quince letras, POR EL OCCIDENTE, con la carrera 16 o el frente de la edificación, y POR EL NORTE, con la propiedad del sindicato de trabajadores o cooperativa de empresas públicas de Armenia: Con la ficha catastral No 010400000140004100000000 Y con ficha inmobiliaria No 280-124588 de la Oficina de registro e instrumentos públicos. (Datos extraídos de la escritura pública número 3449 28 de septiembre del 2017 de la notaria Primera del Circulo de Armenia (Quindío).

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de tres millones seiscientos mil pesos libres de IVA M/Cte ($3.600.000.000) LOS ARRENDATARIOS pagarán anticipadamente a la Arrendadora o a su orden de la siguiente manera: a.) los primeros cinco días de cada periodo mensual, dinero el cual será consignado al siguiente número de cuenta **24079994556** cuenta de ahorros del banco caja social a nombre de la arrendadora MARIANELLA CAMACHO LOZANO, es importante resaltar que no se acepta dinero en efectivo, ni pagos ni abonos parciales.

Tercera – Reajuste del Canon de Arrendamiento: A partir del primer año de contrato el canon de arrendamiento será reajustado de acuerdo al incremento del IPC.

Escaneado con CamScanner

Cuarta – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de doce meses (12) meses es decir un año contado a partir de la fecha de suscripción del presente contrato de arrendamiento, dicha fecha inicia el día dos de enero del año 2018, No obstante lo Anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por un periodo igual de (12) Meses, si ninguna de las Partes con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas no informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato, por ende este se entenderá renovado automáticamente.

Quinta: – Entrega: Los Arrendatarios en la fecha de suscripción de este documento declaran recibir el Inmueble de manos de la Arrendadora en perfecto estado.

Sexta -Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por los Arrendatarios, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por los Arrendatarios. En todo caso, los Arrendatarios se obligan a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo han recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. **Parágrafo 1**: Los Arrendatarios se abstendrán de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito de la Arrendadora, si las mejoras se llegasen a realizar sin el permiso de la arrendadora, una vez se haya hecho la respectiva entrega o devolución

Escaneado con CamScanner

del inmueble quedaran para el inmueble, sin que los arrendatarios puedan exigir un reconocimiento de carácter económico por las mismas.

Séptima – Servicios Públicos: Los Arrendatarios pagarán oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que inicie el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. El incumplimiento de los Arrendatarios en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable a la Arrendadora las sumas que por este concepto haya tenido que pagar la Arrendadora. **Parágrafo 1:** Los Arrendatarios se obligan para con la Arrendadora a presentarle de manera mensual la respectiva factura de servicios públicos ya cancelados. Los Arrendatarios declaran que han recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrán de modificarlas sin permiso previo y escrito de la Arrendadora y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2:** Los Arrendatarios reconocen que la Arrendadora en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble.

Octava – Destinación: Los Arrendatarios, durante la vigencia del Contrato, destinarán el Inmueble única y Exclusivamente para prestar el servicio de

Escaneado con CamScanner

parqueadero, como quiera que la naturaleza de este contrato es de carácter comercial las controversias derivadas del mismo serán reguladas por el código del comercio, **Parágrafo**: La Arrendadora declara 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 los Arrendatarios se obligan a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, conservación, almacenamiento, consumo o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína y sus derivados, metacualona y similares. El arrendatario faculta a la Arrendadora para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

Novena - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, los Arrendatarios restituirán el Inmueble a la Arrendadora en las mismas buenas condiciones en que lo Recibió de ella, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, así mismo entregará a la Arrendadora 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 los arrendatarios, de igual manera al momento de suscribir este contrato los arrendatarios, facultan expresamente a la arrendadora para penetrara en el inmueble y

Escaneado con CamScanner

recuperar su tenencia, con el solo requisito de dos testigos, en procura de evitar el deterioro y el desmantelamiento del mismo, siempre que por cualquier circunstancia este permanezca abandonado por el termino de un mes, y luego de que después de unas labores de vecindad no se encuentre información del paradero de los arrendatarios, caso en el cual podrá recuperar la tenencia del inmueble, teniendo en cuenta que el inventario que se encuentre allí lo guardara y lo depositara el arrendador por lapso no superior de tres meses.

Décima – Renuncia: Los Arrendatarios declaran que renuncian en beneficio de la Arrendadora o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima Primera – Cesión: La Arrendadora PROHIBE CLARA Y EXPRESAMENTE ceder total o parcialmente este Contrato, así como se prohíbe el subarrendar el local objeto de este contrato a terceros por parte de los arrendatarios.

Décima Segunda– Incumplimiento: El incumplimiento o violación de las obligaciones de los arrendatarios, dará derecho a la arrendadora para terminar el contrato y exigir la entrega del inmueble de los Arrendatarios sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, el incumplimiento por parte de los arrendatarios se materializa tan solo con la

Escaneado con CamScanner

mora del no pago de un periodo de arrendamiento, por consiguiente cualquier violación a las obligaciones legales o contractuales faculta a la Arrendadora 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, a los Arrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Décima Tercera – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

Décima Cuarta– Merito Ejecutivo: Los Arrendatarios declaran de manera expresa que reconocen y aceptan que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir de los Arrendatarios y a favor de la Arrendadora 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 de 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 del Inmueble, y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el

Escaneado con CamScanner

Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento de los Arrendatarios hecha por la Arrendadora, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por los Arrendatarios con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Décima quinta – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido por partes iguales.

Décima Sexta– Cláusula Penal: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a dos canon de Arrendamiento a título de pena.

Para constancia el presente Contrato y para efectos legales se tiene como fecha de inicio del presente contrato el día dos de Enero del año 2018 en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

LA ARRENDADORA

MARIANELA CAMACHO LOZANO

CC. 24.483.174

LOS ARRENDATARIOS

JESUS EMILIO CARDONA VALENCIA

CC. 18.375.030

JOSÉ ALVARO SAINEDA CASTRO

CC. 7.545.94

Escaneado con CamScanner

32

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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

28156

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el dieciocho (18) de enero de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Tres (3) del Círculo de Armenia, compareció:

JOSE ALVARO SAINEDA CASTRO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0007545944 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

-------- Firma autógrafa --------

86smfgc6his8
18/01/2018 - 15:38:33:227

JESUS EMILIO CARDONA VALENCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0018375030 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

-------- Firma autógrafa --------

42jufsqol68j
18/01/2018 - 15:39:32:434

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

JUAN CARLOS RAMÍREZ GÓMEZ
Notario tres (3) del Círculo de Armenia

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 86smfgc6his8

NOTARIA TERCERA
ARMENIA QUINDIO COLOMBIA
EL PRESENTE DOCUMENTO SE
AUTENTICA POR LA COINCIDENCIA
DEL INTERESADO

NOTARIA TERCERA

Escaneado con CamScanner

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A LOCAL COMERCIAL

MARIANELA CAMACHO LOZANO, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de Armenia (Quindío), identificada con la Cédula de Ciudadanía número 24.483.174 Expedida en Armenia Quindío, y quien para efectos de este contrato se denominará " LA ARRENDADORA", por una parte, y por la otra, **VIVIANA RESTREPO MOLINA** identificada con la C.C 1.094.912.935 y quienes para efectos de este contrato obra en su propio nombre y se le denominará LA ARRENDATARIA, bajo este contexto los antes mencionados manifestamos libre y voluntariamente la decisión de celebrar un contrato de arrendamiento de Inmueble (LOCAL PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE HIERVAS MEDICINALES), en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato La Arrendadora entrega a título de arrendamiento permitiéndole el Uso y el Goce a la ARRENDATARIA el siguiente bien inmueble (Local Comercial): inmueble urbano ubicado en la carrera 16 número 14-37 sector centro de la ciudad de Armenia, cuyos linderos generales son los siguientes: POR EL ORIENTE O AL FONDO DEL PARQUEADERO con propiedad de la fiscalía general de la nación antiguo DAS, POR EL SUR, con predio vecino denominado las quince letras, POR EL OCCIDENTE, con la carrera 16 o el frente de la edificación, y POR EL NORTE, con la propiedad del sindicato de

Escaneado con CamScanner

trabajadores o cooperativa de empresas públicas de Armenia: Con la ficha catastral No 010400000140004100000000 Y con ficha inmobiliaria No 280-124588 de la Oficina de registro e instrumentos públicos. (Datos extraídos de la escritura pública número 3449 28 de septiembre del 2017 de la notaria Primera del Circulo de Armenia (Quindío).

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de cuatrocientos treinta mil pesos libres de IVA M/Cte ($430. 000) LA ARRENDATARIA pagará anticipadamente a la Arrendadora o a su orden de la siguiente manera: a.) el día primero de cada periodo mensual, dinero el cual será consignado al siguiente número de cuenta **24079994556** cuenta de ahorros del banco caja social a nombre de la arrendadora MARIANELLA CAMACHO LOZANO, es importante resaltar que no se acepta dinero en efectivo, ni pagos ni abonos parciales.

Tercera – Reajuste del Canon de Arrendamiento: A partir del primer año de contrato el canon de arrendamiento será reajustado de acuerdo al incremento del IPC.

Cuarta – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de doce meses (12) meses es decir un año contado a partir de la fecha de suscripción del presente contrato de arrendamiento, dicha fecha inicia el día primero de enero del año 2018, No obstante lo Anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por un periodo igual de (12) Meses, si

Escaneado con CamScanner

ninguna de las Partes con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas no informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato, por ende este se entenderá renovado automáticamente.

Quinta: – Entrega: Los Arrendatarios en la fecha de suscripción de este documento declaran recibir el Inmueble de manos de la Arrendadora en perfecto estado.

Sexta -Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por los Arrendatarios, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por los Arrendatarios. En todo caso, los Arrendatarios se obligan a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo han recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. **Parágrafo 1**: Los Arrendatarios se abstendrán de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito de la Arrendadora, si las mejoras se llegasen a realizar sin el permiso de la arrendadora, una vez se haya hecho la respectiva entrega o devolución del inmueble quedaran para el inmueble, sin que los arrendatarios puedan exigir un reconocimiento de carácter económico por las mismas.

Séptima – Servicios Públicos: Los Arrendatarios pagarán oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que inicie el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. El incumplimiento de

Escaneado con CamScanner

los Arrendatarios en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable a la Arrendadora las sumas que por este concepto haya tenido que pagar la Arrendadora. **Parágrafo 1:** Los Arrendatarios se obligan para con la Arrendadora a presentarle de manera mensual la respectiva factura de servicios públicos ya cancelados. Los Arrendatarios declaran que han recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrán de modificarlas sin permiso previo y escrito de la Arrendadora y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2**: Los Arrendatarios reconocen que la Arrendadora en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble.

Octava – Destinación: Los Arrendatarios, durante la vigencia del Contrato, destinarán el Inmueble única y Exclusivamente para la comercialización de hiervas medicinales, como quiera que la naturaleza de este contrato es de carácter comercial las controversias derivadas del mismo serán reguladas por el código del comercio, **Parágrafo:** La Arrendadora declara 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 los Arrendatarios se obligan a no usar, el Inmueble

Escaneado con CamScanner

para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, conservación, almacenamiento, consumo o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína y sus derivados, metacualona y similares. El arrendatario faculta a la Arrendadora para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

Novena - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, los Arrendatarios restituirán el Inmueble a la Arrendadora en las mismas buenas condiciones en que lo Recibió de ella, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, así mismo entregará a la Arrendadora 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 los arrendatarios, de igual manera al momento de suscribir este contrato los arrendatarios, facultan expresamente a la arrendadora para penetrara en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de dos testigos, en procura de evitar el deterioro y el desmantelamiento del mismo, siempre que por cualquier circunstancia este permanezca abandonado por el termino de un mes, y luego de que después de unas labores de vecindad no se encuentre información del paradero de los arrendatarios, caso en el cual podrá recuperar la tenencia del inmueble, teniendo en cuenta que el

Escaneado con CamScanner

inventario que se encuentre allí lo guardara y lo depositara el arrendador por lapso no superior de tres meses.

Décima – Renuncia: Los Arrendatarios declaran que renuncian en beneficio de la Arrendadora o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima Primera – Cesión: La Arrendadora PROHIBE CLARA Y EXPRESAMENTE ceder total o parcialmente este Contrato, así como se prohíbe el subarrendar el local objeto de este contrato a terceros por parte de los arrendatarios.

Décima Segunda– Incumplimiento: El incumplimiento o violación de las obligaciones de los arrendatarios, dará derecho a la arrendadora para terminar el contrato y exigir la entrega del inmueble de los Arrendatarios sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, el incumplimiento por parte de los arrendatarios se materializa tan solo con la mora del no pago de un periodo de arrendamiento, por consiguiente cualquier violación a las obligaciones legales o contractuales faculta a la Arrendadora 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;

Escaneado con CamScanner

b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, a los Arrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Décima Tercera – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

Décima Cuarta– Merito Ejecutivo: Los Arrendatarios declaran de manera expresa que reconocen y aceptan que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir de los Arrendatarios y a favor de la Arrendadora 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 de 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 del Inmueble, y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento de los Arrendatarios hecha por la Arrendadora, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por los Arrendatarios con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Escaneado con CamScanner

Décima quinta – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido por partes iguales.

Décima Sexta– Cláusula Penal: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a dos canon de Arrendamiento a título de pena.

Para constancia el presente Contrato y para efectos legales se tiene como fecha de inicio del presente contrato el día primero de Enero del año 2018 en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

LA ARRENDADORA

Marianela Camacho L

MARIANELA CAMACHO LOZANO

CC. 24.483.174

LA ARRENDATARIA

Viviana Restrepo molina

VIVIANA RESTREPO MOLINA

CC. 1.094.912.935

CIRCULO NOTAR

Escaneado con CamScanner

41

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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

51189

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el dieciocho (18) de enero de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Armenia, compareció:

VIVIANA RESTREPO MOLINA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1094912935 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

-------- Firma autógrafa --------

35qvtxn1005d
18/01/2018 - 14:15:11:723

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y en el que aparecen como partes VIVIANA RESTREPO MOLINA .

JAVIER OCAMPO CANO
Notario primero (1) del Círculo de Armenia

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 35qvtxn1005d

Escaneado con CamScanner