

Juzgado 25 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

De: JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ <abogadonietocol@gmail.com>
Enviado el: viernes, 4 de marzo de 2022 3:20 p. m.
Para: Andres David Negrete Dulcey; Juzgado 25 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga; ARRENDAMIENTOS DIAZ; Sandra Yamile Serrano Sanchez; jennyserrano1967@gmail.com
Asunto: 68001400302520200034800 SE INTERPONE RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO QUE LIBRÓ MANDAMIENTO DE PAGO
Datos adjuntos: ilovepdf_merged (1).pdf

Señor

JUEZ VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL

Dr. Pedro Arturo Puerto Estupiñán

j25cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, Santander

E. S. D.

Ref.: **RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO**
RADICADO: 68001400302520200034800
PROCESO: Ejecutivo
DEMANDANTES: Wilson Diaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz
DEMANDADOS: Genny Aydee Serrano Sánchez

Sandra Yamile Serrano Sánchez

Alberto Giraldo Sarmiento

Giovanny Jesús Gómez Giraldo

El suscrito, **JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ**, (C.C. N° 13.874.657 de Bucaramanga), abogado en ejercicio (T.P. N° 159.292 del C.S.J.), correo electrónico abogadonietocol@gmail.com, apoderado de los arriba demandados: **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ** (C.C. N° 63.331.745 de Bucaramanga), correo

electrónico: jennyserrano1967@gmail.com; **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ** (C.C. N° 63.368.175 de Bucaramanga), correo electrónico: sajhangi2@hotmail.com; **GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO** (C.C. N° 91.271.295 de Bucaramanga), correo electrónico: guiovannigomez14@gmail.com y **ALBERTO GIRALDO SARMIENTO** (C.C. N° 91.254.905 de Bucaramanga), correo electrónico: agisar54@gmail.com; conforme al poder conferido por aquellos, muy respetuosamente, presento a su despacho **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del auto de fecha 28 de febrero de 2022 por medio del cual libro *mandamiento de pago* en contra de mis prohijados en el proceso arriba referenciado, promovido por **WILSON DIAZ TELLO Rep. L. INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DÍAZ**, en los siguientes términos:

RECURSO DE REPOSICIÓN

SOLICITUD

1. Solicito al señor Juez, reponga el auto de fecha 28 de febrero de 2022, por medio del cual libro mandamiento de pago en contra de mis prohijados y, en consecuencia, revoque el mismo y proceda a realizar las siguientes declaraciones:
2. Solicito al señor juez, de manera principal, declare ineficaz y, en consecuencia, inexistente o nulo absolutamente por un vicio en el consentimiento, el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 26 de septiembre de 2018 entre la señora Genny Aydee Serrano Sánchez y el señor Wilson Diaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz.
3. Solicito al señor juez, de manera subsidiaria en caso de no acceder a la pretensión anterior, declare revocado o terminado a partir del 30 de junio de 2020 el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 26 de septiembre de 2018 entre la señora Genny Aydee Serrano Sánchez y el señor Wilson Diaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz.
4. En caso que el juez considere eficaz y existente el contrato de arrendamiento, declare que el contrato de mandato fue otorgado de manera oral por la señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla a su hijo Jaime Mantilla Osorio con facultades de delegar dicho mandato y, este a su vez, delego mediante mandato oral al señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, la administración y arriendo del inmueble en cuestión.

5. Solicito al señor juez, de manera subsidiaria en caso de no acceder a las pretensiones propuestas, declare que el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** no presta merito ejecutivo por no contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Al despacho procedo a exponer los fundamentos facticos y las razones jurídicas que dan sustento al recurso de reposición:

INEFICACIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. Establece el artículo 1506 del C.C., *“estipulación en favor de tercera persona. Cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurrieron a él”*.

2. El señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, no es propietario ni administrador del inmueble ubicado en la Cr 31 N° 52a-56 Y 52a-58 del Edificio Mantilla del Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga.

3. El inmueble ubicado en la Cr 31 N° 52a-56 Y 52a-58 del Edificio Mantilla del Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga es propiedad de la señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla.

4. El 26 de septiembre del 2018 entre los señores **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, se suscribió un contrato de arrendamiento de local comercial, sobre el inmueble ubicado en la Cr 31 N° 52a-56 Y 52a-58 del Edificio Mantilla del Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga, con inicio a partir del día 1 de octubre de 2018.

5. El señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, no ostento para la época de celebración del negocio jurídico, esto es, 26 de septiembre

de 2018, legitimación negocial para la administración y arrendamiento del inmueble objeto de contrato, al no contar para ello con un contrato de mandato otorgado por la propietaria del inmueble, señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla.

6. La señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla no ha concurrido a la fecha de presentación del presente recurso a la ratificación de los negocios jurídicos celebrados por el señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz.**

7. El 25 de junio de 2019 se elaboro un contrato de mandato entre Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz y la propietaria del inmueble Carmen Sofia Osorio de Mantilla, el cual es posterior a la celebración del referido contrato de arriendo, además, que no se perfecciono y por lo cual, no genera efectos jurídicos por no haberse firmado por la propietaria del inmueble y no haber esta concurrido a su ratificación.

8. De lo narrado hasta aquí, se puede concluir con base en el artículo 1494 y 1495 del C.C., que las obligaciones nacen del concurso real de voluntades de dos personas, siendo así, nace el contrato donde cada parte se obliga según su voluntad.

9. Luego, uno de los requisitos para que una persona se obligue, estipula el artículo 1502 del C.C., es que dicha persona consienta en dicho acto o contrato y que este exenta de todo vicio.

10. Puede observar el señor Juez que, en el presente caso no existe consentimiento de la propietaria en el contrato de arrendamiento, luego, el mismo adolece de un elemento esencial como lo estipulan los artículos mencionados, esto es, el consentimiento para celebrar el mismo.

11. Ahora, en gracia de discusión, si el señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** actuó como mandatario de la propietaria, dicha inmobiliaria no contaba con mandato para hacerlo y tampoco la propietaria ratifico dicho negocio jurídico sobre el inmueble.

12. Por otro lado, el artículo 1506 del C.C., inciso 1 parte final, establece que la sola voluntad de la parte que concurrió al contrato puede revocarlo, es decir, darlo por terminado. Es por esto que:

13. La señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** envió el día 30 de junio de 2020 comunicación vía correo electrónico al señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** indicando su intención de terminar el contrato de arrendamiento y hacer entrega del inmueble.

14. Al no existir contrato de mandato para la administración y arrendamiento del referido inmueble por parte de **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** y al no existir ratificación de los negocios jurídicos por la propietaria Carmen Sofia Osorio de Mantilla, la sola voluntad de **Genny Aydee Serrano Sánchez** es causa suficiente para darlo por terminado, conforme lo estipula el artículo 1506 del C.C., inciso 1 parte final.

15. Por último y, en gracia de discusión, si el señor Juez decide declarar la validez del contrato y la existencia del mandato por ratificación, el mismo es con posterioridad a la celebración del negocio jurídico de arrendamiento, por lo tanto, tampoco tendría validez como quiera que, la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** decidió darlo por terminado con anterioridad a la ratificación del mandato por parte de la propietaria del inmueble Carmen Sofia Osorio de Mantilla.

CONTRATO DE MANDATO

16. Ahora, si el señor juez declara la validez del contrato de arrendamiento y valido el contrato de mandato en razón a la ratificación que diera la señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla, tenemos:

17. La señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla otorgo al señor Jaime Mantilla Osorio contrato de mandato oral para la administración del inmueble ubicado en la Cr 31 N° 52a-56 Y 52a-58 del Edificio Mantilla del Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga.

18. El contrato de mandato otorgado por la señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla permitió facultades de delegación.

19. El señor Jaime Mantilla Osorio delego en **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, la administración del inmueble referido.

20. El señor Jaime Mantilla Osorio realizo intermediación entre **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** y la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** para la celebración del contrato de arrendamiento de local comercial.

21. El señor Jaime Mantilla Osorio autorizaba a **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** para que se llevaran a cabo todas las acciones necesarias del objeto del contrato de arrendamiento.

AUSENCIA REQUISITOS FORMALES TÍTULO EJECUTIVO

22. La cláusula tercera del contrato de arrendamiento de local comercial estipula: (*"**TERCERA – PRECIO.** El precio del canon mensual por concepto de arrendamiento es de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE MENSUALES (\$4.369.000.00 MONEDA CORRIENTE MENSUALES)** suma tal que deberá ser pagada por **EL ARRENDATARIO** de forma anticipada el día primero (01) de cada mes calendario, sin importar cuál se la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para tal efecto"*... (cursiva fuera del texto).

23. La cláusula tercera del contrato de arrendamiento, no estipula el precio de manera clara, esto es, el mes y año de vencimiento de cada una de las obligaciones dinerarias a cargo de la arrendataria.

24. Dicha falta de claridad, no permite al interprete comprender de manera evidente que la obligación reúna los elementos propios del título; por lo cual, esté debe acudir a otros medios para su observar sus elementos.

25. En consecuencia, en una primera lectura no se puede establecer si reúne los elementos constitutivos como objeto, sujetos activo y pasivo, causa y vencimiento que debe contener para que sea una obligación lógica que preste mérito ejecutivo y de certeza de su vencimiento.

26. Al no contener claridad no se puede hablar de una obligación expresa, pues, no se establece el plazo o vencimiento de la obligación y, por tanto, al no poderse establecer desde cuando sea hace exigible o determinar cuál es el mes de inicio del vencimiento genera confusión. Así lo establece el artículo 1551 del C.C., en relación con el vencimiento al establecer que este puede ser expreso, siendo este elemento indispensable para que preste mérito ejecutivo.

27. Por lo tanto, a voces del artículo 422 del C.G.P., encontramos que no es una obligación expresa, clara y exigible, por lo cual, el juzgador deberá revocar el mandamiento de pago.

EXCEPCIÓN PREVIA

SOLICITUD

1. Solicito al señor juez, declare la falta de legitimación en la causa por pasiva de los señores Sandra Yamile Serrano Sánchez, Giovanni Jesús Gómez Giraldo y Alberto Giraldo Sarmiento.

FUNDAMENTOS DE LA EXCEPCION PREVIA

1. El 26 de septiembre del 2018 entre los señores **Genny Aydee Serrano Sánchez y Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, se suscribió un contrato de arrendamiento de local comercial, sobre el inmueble ubicado en la Cr 31 N° 52a-56 Y 52a-58 del Edificio Mantilla del Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga, con inicio a partir del día 1 de octubre de 2018.

2. En la cláusula 24 se estipulo: "**VIGÉSIMA CUARTA – DEUDORES SOLIDARIOS.** Los suscritos **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ, GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO** y **ALBERTO GIRALDO SARMIENTO** por medio del presente documento nos declaramos deudores del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ** de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR** por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, gestiones de cobro y honorarios derivados de la mora por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado el **ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución y/o ejecutivo, cláusulas penales, etc.; las cuales podrán ser exigidas por el **ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento privado o judicial a los cuales renunciamos expresamente y sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ** y sus respectivos causahabientes")

3. Establece el artículo 1579 inciso 2 del C.C., "si el negocio para el cual ha sido contraída la obligación solidaria, concernía solamente a alguno o algunos de los deudores solidarios, serán estos responsables entre sí, según las partes o cuotas que le correspondan en la deuda y, los otros codeudores serán considerados como fiadores".

4. Establece el artículo 2015 del C.C., "renovado el arriendo, las fianzas, como las prendas o hipotecas constituidas por terceros, no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovación".

5. Los **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ, GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO** y **ALBERTO GIRALDO SARMIENTO**, aunque firmaron como deudores solidarios, el negocio jurídico celebrado en relación con el inmueble solo concernía a la señora **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ**.

6. La cláusula 24 del contrato de arrendamiento es clara en establecer que los señores **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ, GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO**

y **ALBERTO GIRALDO SARMIENTO** no son arrendatarios y, por lo tanto, el negocio jurídico no les concernía.

7. Por lo tanto, el tratamiento en relación con estos debe ser tratados como fiadores.

8. Quiere decir lo anterior que, las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento no se renovaron en las personas de **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ, GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO y ALBERTO GIRALDO SARMIENTO.**

9. La anterior solicitud, con base en el artículo 100 numeral 3 parte final del C.G.P.

10. Solicito al señor Juez que, como consecuencia de la declaratoria de la falta de legitimación en la causa por pasiva, desestime y desvincule del presente proceso a los señores **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ, GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO y ALBERTO GIRALDO SARMIENTO.**

11. Solicito al señor Juez, condénese en costas al demandante.

DE LOS MEDIOS DE PRUEBA

Solicito al señor Juez, sean decretadas y valoradas como pruebas, las que se aportan con la demanda y las que pasan a solicitarse:

DOCUMENTALES

1. Contrato de mandato suscrito el 25 de junio de 2019 entre Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz y la propietaria del inmueble Carmen Sofia Osorio de Mantilla, sin firma.
2. Certificado de libertad y tradición N°

TESTIMONIALES

1. **JAIME MANTILLA OSORIO**, (C.C. N°), a quien puede ubicar en la casa 34 Conjunto Mirador, Ruitoque Condominio en el municipio de Floridablanca; teléfono 3153743639; correo electrónico jamantos@hotmail.com; correo por medio del cual se dan las comunicaciones entre la inmobiliaria y este testigo.

Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron los hechos 16 a 21; es decir, podrá dar fe acerca de otorgamiento del contrato de mandato por parte de la señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla y acerca de la delegación que el primero hiciera a nombre de Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz para la administración del referido inmueble.

Testimonio, *conducente*, pues es eficaz para demostrar los hechos anunciados, además, no se encuentra expresa prohibición en la ley y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta *pertinente* como quiera que, conoce de primera mano cómo se llevó a cabo el contrato de mandato y su delegación, pues, estuvo al frente de dicho negocio jurídico, en consecuencia, es *útil* para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que son objeto de prueba en el presente recurso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

2. **CARMEN SOFIA OSORIO DE MANTILLA**, (C.C. N° 27.900.482 de Bucaramanga) a quien puede ubicar en la casa 32 conjunto Altos de Yerbabuena, Ruitoque Condominio en el municipio de Piedecuesta; número celular 3008183156; correo electrónico carmensosorio1920@gmail.com y reinaldo.mantilla@gmail.com.

Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar que rodearon los hechos 16 a 21; es decir, podrá dar fe acerca de la celebración del contrato de mandato con el señor Jaime Mantilla Osorio, asimismo, informara de las circunstancias en que se dio dicho contrato.

Testimonio, *conducente*, pues es eficaz para demostrar los hechos anunciados, además, no se encuentra expresa prohibición en la ley y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta *pertinente* como quiera que, conoce de primera mano todas las circunstancias que rodearon el contrato de mandato y la aceptación por parte de Jaime Mantilla Osorio, en consecuencia, es *útil* para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que son objeto de prueba en el presente recurso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

Al señor Juez, se solicita se tramite la excepción previa y el presente recurso de reposición, bajo el procedimiento estipulado en los artículos 100 y s.s., del C.G.P.

Del señor Juez, Atte.,

JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ

CC. # 13.874.657

TP. 159.292

Apoderado demandado

Señor

JUEZ VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL

Dr. Pedro Arturo Puerto Estupiñán

j25cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, Santander

E. S. D.

Ref.: **RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO**
RADICADO: 68001400302520200034800
PROCESO: Ejecutivo
DEMANDANTES: Wilson Diaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz
DEMANDADOS: Genny Aydee Serrano Sánchez
Sandra Yamile Serrano Sánchez
Alberto Giraldo Sarmiento
Giovanny Jesús Gómez Giraldo

El suscrito, **JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ**, (C.C. N° 13.874.657 de Bucaramanga), abogado en ejercicio (T.P. N° 159.292 del C.S.J.), correo electrónico abogadonietocol@gmail.com, apoderado de los arriba demandados: **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ** (C.C. N° 63.331.745 de Bucaramanga), correo electrónico: jennyserrano1967@gmail.com; **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ** (C.C. N° 63.368.175 de Bucaramanga), correo electrónico: sajhangi2@hotmail.com; **GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO** (C.C. N° 91.271.295 de Bucaramanga), correo electrónico: guiovannigomez14@gmail.com y **ALBERTO GIRALDO SARMIENTO** (C.C. N° 91.254.905 de Bucaramanga), correo electrónico: agisar54@gmail.com; conforme al poder conferido por aquellos, muy respetuosamente, presento a su despacho **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del auto de fecha 28 de febrero de 2022 por medio del cual libro *mandamiento de pago* en contra de mis prohijados en el proceso arriba referenciado, promovido por **WILSON DIAZ TELLO Rep. L. INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DÍAZ**, en los siguientes términos:

RECURSO DE REPOSICIÓN

SOLICITUD

1. Solicito al señor Juez, reponga el auto de fecha 28 de febrero de 2022, por medio del cual libro mandamiento de pago en contra de mis prohijados y, en consecuencia, revoque el mismo y proceda a realizar las siguientes declaraciones:
2. Solicito al señor juez, de manera principal, declare ineficaz y, en consecuencia, inexistente o nulo absolutamente por un vicio en el consentimiento, el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 26 de septiembre de 2018 entre la señora Genny Aydee Serrano Sánchez y el señor Wilson Diaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz.

3. Solicito al señor juez, de manera subsidiaria en caso de no acceder a la pretensión anterior, declare revocado o terminado a partir del 30 de junio de 2020 el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 26 de septiembre de 2018 entre la señora Genny Aydee Serrano Sánchez y el señor Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz.
4. En caso que el juez considere eficaz y existente el contrato de arrendamiento, declare que el contrato de mandato fue otorgado de manera oral por la señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla a su hijo Jaime Mantilla Osorio con facultades de delegar dicho mandato y, este a su vez, delego mediante mandato oral al señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, la administración y arriendo del inmueble en cuestión.
5. Solicito al señor juez, de manera subsidiaria en caso de no acceder a las pretensiones propuestas, declare que el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** no presta merito ejecutivo por no contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Al despacho procedo a exponer los fundamentos facticos y las razones jurídicas que dan sustento al recurso de reposición:

INEFICACIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. Establece el artículo 1506 del C.C., "*estipulación en favor de tercera persona. Cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurrieron a él*".
2. El señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, no es propietario ni administrador del inmueble ubicado en la Cr 31 N° 52a-56 Y 52a-58 del Edificio Mantilla del Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga.
3. El inmueble ubicado en la Cr 31 N° 52a-56 Y 52a-58 del Edificio Mantilla del Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga es propiedad de la señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla.
4. El 26 de septiembre del 2018 entre los señores **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, se suscribió un contrato de arrendamiento de local comercial, sobre el inmueble ubicado en la Cr 31 N° 52a-56 Y 52a-58 del Edificio Mantilla del Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga, con inicio a partir del día 1 de octubre de 2018.

5. El señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, no ostento para la época de celebración del negocio jurídico, esto es, 26 de septiembre de 2018, legitimación negocial para la administración y arrendamiento del inmueble objeto de contrato, al no contar para ello con un contrato de mandato otorgado por la propietaria del inmueble, señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla.
6. La señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla no ha concurrido a la fecha de presentación del presente recurso a la ratificación de los negocios jurídicos celebrados por el señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**.
7. El 25 de junio de 2019 se elaboro un contrato de mandato entre Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz y la propietaria del inmueble Carmen Sofia Osorio de Mantilla, el cual es posterior a la celebración del referido contrato de arriendo, además, que no se perfecciono y por lo cual, no genera efectos jurídicos por no haberse firmado por la propietaria del inmueble y no haber esta concurrido a su ratificación.
8. De lo narrado hasta aquí, se puede concluir con base en el artículo 1494 y 1495 del C.C., que las obligaciones nacen del concurso real de voluntades de dos personas, siendo así, nace el contrato donde cada parte se obliga según su voluntad.
9. Luego, uno de los requisitos para que una persona se obligue, estipula el artículo 1502 del C.C., es que dicha persona consienta en dicho acto o contrato y que este exenta de todo vicio.
10. Puede observar el señor Juez que, en el presente caso no existe consentimiento de la propietaria en el contrato de arrendamiento, luego, el mismo adolece de un elemento esencial como lo estipulan los artículos mencionados, esto es, el consentimiento para celebrar el mismo.
11. Ahora, en gracia de discusión, si el señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** actuó como mandatario de la propietaria, dicha inmobiliaria no contaba con mandato para hacerlo y tampoco la propietaria ratifico dicho negocio jurídico sobre el inmueble.
12. Por otro lado, el artículo 1506 del C.C., inciso 1 parte final, establece que la sola voluntad de la parte que concurrió al contrato puede revocarlo, es decir, darlo por terminado. Es por esto que:
13. La señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** envió el día 30 de junio de 2020 comunicación vía correo electrónico al señor **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** indicando su intención de terminar el contrato de arrendamiento y hacer entrega del inmueble.

14. Al no existir contrato de mandato para la administración y arrendamiento del referido inmueble por parte de **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** y al no existir ratificación de los negocios jurídicos por la propietaria Carmen Sofia Osorio de Mantilla, la sola voluntad de **Genny Aydee Serrano Sánchez** es causa suficiente para darlo por terminado, conforme lo estipula el artículo 1506 del C.C., inciso 1 parte final.
15. Por último y, en gracia de discusión, si el señor Juez decide declarar la validez del contrato y la existencia del mandato por ratificación, el mismo es con posterioridad a la celebración del negocio jurídico de arrendamiento, por lo tanto, tampoco tendría validez como quiera que, la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** decidió darlo por terminado con anterioridad a la ratificación del mandato por parte de la propietaria del inmueble Carmen Sofia Osorio de Mantilla.

CONTRATO DE MANDATO

16. Ahora, si el señor juez declara la validez del contrato de arrendamiento y valido el contrato de mandato en razón a la ratificación que diera la señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla, tenemos:
17. La señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla otorgo al señor Jaime Mantilla Osorio contrato de mandato oral para la administración del inmueble ubicado en la Cr 31 N° 52a-56 Y 52a-58 del Edificio Mantilla del Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga.
18. El contrato de mandato otorgado por la señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla permitió facultades de delegación.
19. El señor Jaime Mantilla Osorio delego en **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, la administración del inmueble referido.
20. El señor Jaime Mantilla Osorio realizo intermediación entre **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** y la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** para la celebración del contrato de arrendamiento de local comercial.
21. El señor Jaime Mantilla Osorio autorizaba a **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz** para que se llevaran a cabo todas las acciones necesarias del objeto del contrato de arrendamiento.

AUSENCIA REQUISITOS FORMALES TÍTULO EJECUTIVO

22. La cláusula tercera del contrato de arrendamiento de local comercial estipula: (**TERCERA – PRECIO. El precio del canon mensual por concepto de arrendamiento es de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE MENSUALES (\$4.369.000.00 MONEDA**

CORRIENTE MENSUALES) *suma tal que deberá ser pagada por **EL ARRENDATARIO** de forma anticipada el día primero (01) de cada mes calendario, sin importar cuál se la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para tal efecto”... (cursiva fuera del texto).*

23. La cláusula tercera del contrato de arrendamiento, no estipula el precio de manera clara, esto es, el mes y año de vencimiento de cada una de las obligaciones dinerarias a cargo de la arrendataria.
24. Dicha falta de claridad, no permite al interprete comprender de manera evidente que la obligación reúna los elementos propios del título; por lo cual, esté debe acudir a otros medios para su observar sus elementos.
25. En consecuencia, en una primera lectura no se puede establecer si reúne los elementos constitutivos como objeto, sujetos activo y pasivo, causa y vencimiento que debe contener para que sea una obligación lógica que preste mérito ejecutivo y de certeza de su vencimiento.
26. Al no contener claridad no se puede hablar de una obligación expresa, pues, no se establece el plazo o vencimiento de la obligación y, por tanto, al no poderse establecer desde cuando sea hace exigible o determinar cuál es el mes de inicio del vencimiento genera confusión. Así lo establece el artículo 1551 del C.C., en relación con el vencimiento al establecer que este puede ser expreso, siendo este elemento indispensable para que preste merito ejecutivo.
27. Por lo tanto, a voces del artículo 422 del C.G.P., encontramos que no es una obligación expresa, clara y exigible, por lo cual, el juzgador deberá revocar el mandamiento de pago.

EXCEPCIÓN PREVIA

SOLICITUD

1. Solicito al señor juez, declare la falta de legitimación en la causa por pasiva de los señores Sandra Yamile Serrano Sánchez, Giovanni Jesús Gómez Giraldo y Alberto Giraldo Sarmiento.

FUNDAMENTOS DE LA EXCEPCION PREVIA

1. El 26 de septiembre del 2018 entre los señores **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz**, se suscribió un contrato de arrendamiento de local comercial, sobre el inmueble ubicado en la Cr 31 N° 52a-56 Y 52a-58 del Edificio Mantilla del Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga, con inicio a partir del día 1 de octubre de 2018.

2. En la cláusula 24 se estipulo: "**VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS.** Los suscritos **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ, GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO** y **ALBERTO GIRALDO SARMIENTO** por medio del presente documento nos declaramos deudores del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ** de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR** por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, gestiones de cobro y honorarios derivados de la mora por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado el **ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución y/o ejecutivo, cláusulas penales, etc.; las cuales podrán ser exigidas por el **ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento privado o judicial a los cuales renunciamos expresamente y sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ** y sus respectivos causahabientes")
3. Establece el artículo 1579 inciso 2 del C.C., "*si el negocio para el cual ha sido contraída la obligación solidaria, concernía solamente a alguno o algunos de los deudores solidarios, serán estos responsables entre sí, según las partes o cuotas que le correspondan en la deuda y, los otros codeudores serán considerados como fiadores*".
4. Establece el artículo 2015 del C.C., "*renovado el arriendo, las fianzas, como las prendas o hipotecas constituidas por terceros, no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovación*".
5. Los **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ, GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO** y **ALBERTO GIRALDO SARMIENTO**, aunque firmaron como deudores solidarios, el negocio jurídico celebrado en relación con el inmueble solo concernía a la señora **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ**.
6. La cláusula 24 del contrato de arrendamiento es clara en establecer que los señores **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ, GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO** y **ALBERTO GIRALDO SARMIENTO** no son arrendatarios y, por lo tanto, el negocio jurídico no les concernía.
7. Por lo tanto, el tratamiento en relación con estos debe ser tratados como fiadores.
8. Quiere decir lo anterior que, las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento no se renovaron en las personas de **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ, GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO** y **ALBERTO GIRALDO SARMIENTO**.

9. La anterior solicitud, con base en el artículo 100 numeral 3 parte final del C.G.P.
10. Solicito al señor Juez que, como consecuencia de la declaratoria de la falta de legitimación en la causa por pasiva, desestime y desvincule del presente proceso a los señores **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ, GIOVANNI JESÚS GÓMEZ GIRALDO** y **ALBERTO GIRALDO SARMIENTO**.
11. Solicito al señor Juez, condénese en costas al demandante.

DE LOS MEDIOS DE PRUEBA

Solicito al señor Juez, sean decretadas y valoradas como pruebas, las que se aportan con la demanda y las que pasan a solicitarse:

DOCUMENTALES

1. Contrato de mandato suscrito el 25 de junio de 2019 entre Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz y la propietaria del inmueble Carmen Sofia Osorio de Mantilla, sin firma.
2. Certificado de libertad y tradición N°

TESTIMONIALES

1. **JAIME MANTILLA OSORIO**, (C.C. N°), a quien puede ubicar en la casa 34 Conjunto Mirador, Ruitoque Condominio en el municipio de Floridablanca; teléfono 3153743639; correo electrónico jamentos@hotmail.com; correo por medio del cual se dan las comunicaciones entre la inmobiliaria y este testigo.

Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron los hechos 16 a 21; es decir, podrá dar fe acerca de otorgamiento del contrato de mandato por parte de la señora Carmen Sofia Osorio de Mantilla y acerca de la delegación que el primero hiciera a nombre de Wilson Díaz Tello Rep. L. Inmobiliaria Arrendamientos Díaz para la administración del referido inmueble.

Testimonio, *conducente*, pues es eficaz para demostrar los hechos anunciados, además, no se encuentra expresa prohibición en la ley y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta *pertinente* como quiera que, conoce de primera mano cómo se llevó a cabo el contrato de mandato y su delegación, pues, estuvo al frente de dicho negocio jurídico, en consecuencia, es *útil* para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que son objeto de prueba en el presente recurso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

2. **CARMEN SOFIA OSORIO DE MANTILLA**, (C.C. N° 27.900.482 de Bucaramanga) a quien puede ubicar en la casa 32 conjunto Altos de

Yerbabuena, Ruitoque Condominio en el municipio de Piedecuesta; número celular 3008183156; correo electrónico carmensosorio1920@gmail.com y reinaldo.mantilla@gmail.com.

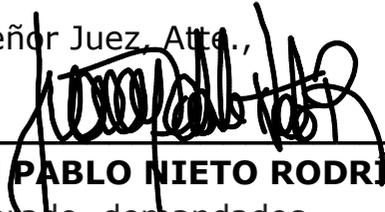
Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar que rodearon los hechos 16 a 21; es decir, podrá dar fe acerca de la celebración del contrato de mandato con el señor Jaime Mantilla Osorio, asimismo, informara de las circunstancias en que se dio dicho contrato.

Testimonio, conducente, pues es eficaz para demostrar los hechos anunciados, además, no se encuentra expresa prohibición en la ley y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta pertinente como quiera que, conoce de primera mano todas las circunstancias que rodearon el contrato de mandato y la aceptación por parte de Jaime Mantilla Osorio, en consecuencia, es útil para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que son objeto de prueba en el presente recurso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

PROCEDIMIENTO

Al señor Juez, se solicita se tramite la excepción previa y el presente recurso de reposición, bajo el procedimiento estipulado en los artículos 100 y s.s., del C.G.P.

Del señor Juez, Atte.,



JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ

Apoderado, demandados

CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACION DE INMUEBLE PARA ARRENDAMIENTO

ENTRE LOS QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SUSCRIBEN COMO CONTRATANTES A SABER, **CARMEN SOFIA OSORIO DE MANTILLA IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA # 27.900.482 DE BUCARAMANGA** DOMICILIADA EN LA CASA # 39 ALTOS DE YERBABUENA CONDOMINIO RUITOQUE DEL **MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, correo electrónico : jamantos@hotmail.com** ,(ES) EN EL CURSO DE ESTE CONTRATO SE LLAMARA EL MANDANTE, POR UNA PARTE Y **WILSON DIAZ TELLO**, VECINO DE **BUCARAMANGA**, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANÍA **No. 13.813.665 DE BUCARAMANGA**, QUIEN EN PRESENTE CONTRATO PROCEDE EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE **ARRENDAMIENTOS DÍAZ**, DOMICILIADLO EN **BUCARAMANGA** QUIEN EN ESTE CONTRATO SE DENOMINARA **EL MANDATARIO** POR LA OTRA, SE HA CELEBRADO EL **CONTRATO DE MANDATO**, DEL BIEN INMUEBLE QUE A CONTINUACIÓN SE EXPRESA, DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: EL MANDANTE** ENTREGA Y AUTORIZA AL **MANDATARIO** PARA QUE ESTE ADMINISTRE EN ARRENDAMIENTO POR CUENTA Y RIESGO DEL **MANDANTE**, LOS INMUEBLES SITUADOS EN LA: **CARRERA 31 # 52 A - 54 APT 401, CARRERA 31 # 52 A - 60, CARRERA 31 # 52 A - 56 Y 52 A - 58**. CUYOS LINDEROS Y DESCRIPCIÓN GENERAL SE ANEXA, EN LA HOJA ADJUNTA A ESTE CONTRATO Y HACEN PARTE DEL MISMO. **SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL MANDATARIO.- EL MANDANTE** FACULTA ESPECIALMENTE AL **MANDATARIO** PARA: **A) ANUNCIAR** POR CUENTA DEL **MANDANTE** Y EN LA FORMA EN QUE LO CONSIDERE MÁS CONVENIENTE EL INMUEBLE DE QUE TRATA EL PRESENTE CONTRATO; **B) FIJAR** LIBREMENTE LOS CÁNONES Y REAJUSTES DE ARRENDAMIENTO, SALVO INSTRUCCIONES ESCRITAS DEL **MANDANTE**; **C) CELEBRAR** LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESPECTIVO, BAJO LAS GARANTÍAS QUE A SU JUICIO SEAN OPORTUNAS; **D) A RECIBIR** DE LOS ARRENDATARIOS EL VALOR DE LOS ARRENDAMIENTOS Y ENTREGARLOS AL **MANDANTE** MENSUALMENTE O SEGUIR LAS INSTRUCCIONES QUE ÉSTE LE DÉ SOBRE EL PARTICULAR, PREVIA DEDUCCIÓN DE LOS HONORARIOS QUE CORRESPONDE AL **MANDATARIO**, SEGÚN SE EXPRESA MÁS ADELANTE Y DE LOS GASTOS QUE ÉSTA HAYA EFECTUADO POR CUENTA DEL **MANDANTE**; **-E) PAGAR** POR CUENTA DEL **MANDANTE**, EL VALOR CORRESPONDIENTE AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO **I.V.A**, SOBRE LA COMISIÓN Y LOS SERVICIOS PRESTADOS EN DESARROLLO DE ESTE QUE LO CAUSEN; **F) PAGAR** POR CUENTA DEL **MANDANTE** LOS IMPUESTOS PEDIALES Y COMPLEMENTARIOS QUE GRAVEN EL(OS) INMUEBLE(S), SIEMPRE Y CUANDO EL **MANDANTE** DEJE LA PROVISIÓN RESPECTIVA QUE GARANTICE SU PAGO Y HAGA ENTREGA AL **MANDATARIO** DE LA LIQUIDACIÓN OFICIAL PARA SU PAGO O EL ÚLTIMO RECIBO DE PAGO; **G) PAGAR** POR CUENTA DEL **MANDANTE** DURANTE EL PERÍODO QUE DURE EL INMUEBLE DESOCUPADO LAS FACTURAS DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA, ACUEDUCTO, TELÉFONO, GAS, CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, SIEMPRE Y CUANDO SE HAGA ENTREGA OPORTUNO AL **MANDATARIO** DÉ LA PROVISIÓN RESPECTIVA QUE GARANTICEN SU CANCELACIÓN; **H) EXIGIR** LA ENTREGA DEL INMUEBLE A LOS ARRENDATARIOS EN LOS CASOS ESPECÍFICOS DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O POR EXPRESA SOLICITUD ESCRITA DEL **MANDATE**, SIENDO EN ESTE ÚLTIMO CASO DÉ CUENTA DEL MISMO LOS GASTOS DE JUICIO Y HONORARIOS DEL ABOGADO, A MENOS QUE EL INCUMPLIMIENTO SEA LA MORA EN EL PAGO DEL CANON Y EL CONTRATO ESTUVIESE AMPARADO, POR LA **FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS**; **I) EXIGIR** LA ENTREGA DEL INMUEBLE A LOS ARRENDATARIOS POR EXPRESA SOLICITUD ESCRITA DEL **MANDATE**, EFECTUANDO AL **MANDATARIO** LOS TRÁMITES LEGALES NECESARIOS, DE ACUERDO A LAS NORMAS VIGENTES, HASTA EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL SI LLEGARÉ EL CASO, SIENDO POR CUENTA DEL **MANDANTE** LOS GASTOS DEL PROCESO, JUDICIALES Y HONORARIOS DE ABOGADO, AUN EN EL EVENTO DE HABER TOMADO EL **MANDANTE LA FIANZA O POLIZAS DE SEGUROS**; **J) EFECTUAR** POR CUENTA DEL **MANDANTE** TODAS AQUELLAS REPARACIONES QUE ASEGUREN EL USO Y DISFRUTE DEL INMUEBLE EN LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO, Y EN ESPECIAL LAS LOCATIVAS QUE EL **MANDATARIO** JUZGUE CONVENIENTE PARA LA CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE O PARA FACILITAR SU ARRENDAMIENTO, ASÍ COMO TODAS AQUELLAS QUE

SEAN ORDENADAS POR LAS AUTORIDADES JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS. CUANDO HAYA LUGAR A EFECTUAR CUALQUIER REPARACIÓN SE PROCEDERÁ DE LA SIGUIENTE MANERA: **1.** SE EFECTUARÁN 3 COTIZACIONES DEL ARREGLO, **2.** SE ENVIARÁ UNA CARTA O CORREO ELECTRÓNICO AL **MANDANTE INFORMÁNDOLE LA SITUACIÓN**, **3.** UNA VEZ ENVIADO EL CORREO ELECTRÓNICO, EL **MANDANTE** CUENTA CON TRES (3) DÍAS HÁBILES PARA AUTORIZAR LA REPARACIÓN O REALIZARLA POR SU CUENTA, A MÁS TARDAR DENTRO DE LOS **CINCO (5) DÍAS HÁBILES** DESDE QUE RECIBA LA COMUNICACIÓN, **4.** FRENTE AL SILENCIO DEL **MANDANTE** SE PROCEDERÁ A EFECTUAR LA REPARACIÓN, ESCOGIENDO SIEMPRE LA COTIZACIÓN MÁS BARATA, Y POR ELLO SE AUTORIZA AL **MANDATARIO** PARA DESCONTAR EL VALOR TOTAL DE LA REPARACIÓN, DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. ; **K)** EN CASO DE QUE EL INMUEBLE NECESITE PARA SU CUIDADO Y MANTENIMIENTOS LOS SERVICIOS DE TRABAJADORES COMO CELADORES, ASCENSORISTAS, ASEADORES, ETC, **EL MANDANTE** AUTORIZA EXPRESAMENTE POR ESCRITO AL **MANDATARIO**, PARA QUE LOS CONTRATE A NOMBRE Y BAJO EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL **MANDANTE** QUIÉN TENDRÁ LA CALIDAD DE PATRONO Y EN CONSECUENCIA SON DE SU CARGO TODOS LOS SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES Y DEMÁS OBLIGACIONES QUE TENGAN SU FUENTE EN ESAS RELACIONES LABORALES; SIEMPRE Y CUANDO EL **MANDANTE** DEJE LA PROVISIÓN RESPECTIVA QUE GARANTICE LOS PAGOS; IGUALMENTE SE ADVIERTE QUE **EL MANDATARIO NO** RESPONDE **AL MANDANTE** POR NINGÚN TIPO DE ROBOS, HURTOS, DAÑOS O FALTANTE QUE PUEDEN OCURRIR AL INMUEBLE DURANTE EL PERIODO QUE DURE EL INMUEBLE DESOCUPADO; **L)** PAGAR POR CUENTA DEL **MANDANTE** LOS VALORES VIGENTE CORRESPONDIENTE A LA **FIANZA O PRIMA DE SEGURO DE ARRENDAMIENTO** O SERVICIOS EN EL EVENTO EN QUE EL **MANDANTE** LO HAYA TOMADO, DESCONTÁNDOLA DEL PRIMER CANON DE ARRENDAMIENTO, EN EL EVENTO QUE LA COMPAÑÍA ASEGURADORA O DE FIANZA, CANCELE EN FORMA UNILATERAL LAS PÓLIZAS O FIANZA QUE AMPARA LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO Y SERVICIOS, QUEDA ENTENDIDO QUE EL SEGURO O FIANZA DEJARÁ DE SER EFECTIVO, Y POR LO TANTO SE SUSPENDERÁ EL PAGO DE LAS TASAS. IGUALMENTE, EL **MANDANTE** ACEPTA LAS MODIFICACIONES QUE CON EL VISTO BUENO DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA O DE LA ENTIDAD QUE HAGA SUS VECES, SE INTRODUZCAN AL VALOR DE LA PRIMA ANUAL; **M)** PAGAR POR CUENTA DEL **MANDANTE** LOS AVISOS PUBLICITARIOS EN QUE INCURRA EL **MANDATARIO** EN LA PROMOCIÓN DEL INMUEBLE. **N)** PAGAR POR CUENTA DEL **MANDANTE**, LAS MULTAS, INTERESES, CUOTAS ORDINARIAS. Y EXTRAORDINARIAS ORIGINADAS POR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, GASTOS JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES, HONORARIOS A PROFESIONALES QUE INTERVENGA EN PROCESOS ADMINISTRATIVOS O JUDICIALES Y DEMÁS PAGOS EFECTUADOS EN DESEMPEÑO DEL PRESENTE CONTRATO; **Ñ)** PAGAR POR CUENTA DEL **MANDANTE** LOS REAJUSTES DE LAS MATRICULAS CUANDO LAS EMPRESAS DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS LE CAMBIEN SU CATEGORÍA Y DEMÁS SERVICIOS PÚBLICOS CUANDO NO CORRESPONDAN AL ARRENDATARIO, **O)** RECIBIR EL INMUEBLE SIN EL PAGO DE LA CLÁUSULA PENAL Y DE FORMA INMEDIATA, CUANDO SE TENGA NOTICIA DE LA MUERTE DEL **ARRENDATARIO**; SITUACIÓN QUE SERÁ DEMOSTRADA CON COPIA SIMPLE DEL REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN. ; **PARÁGRAFO PRIMERO: EL MANDANTE** AUTORIZA IRREVOCABLEMENTE AL **MANDATARIO** PARA DEDUCIR DE LOS ARRENDAMIENTOS, LOS RUBROS A QUE SE REFIERE ESTA CLÁUSULA. **TERCERA: FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS.- EL MANDANTE SI** FACULTA AL **MANDATARIO** PARA CONTRATAR ANUALMENTE LA(S) FIANZA(S) O PÓLIZAS COLECTIVAS PARA GARANTIZAR EL PAGO DE LOS ARRENDAMIENTOS Y LOS ANEXOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, CUANDO NO SE HAYA CONTRATADO LA(S) FIANZA(S) O PÓLIZA(S), EL **MANDATARIO** NO ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LOS PAGOS QUE DEBAN EFECTUAR LOS ARRENDATARIOS, ENTRE OTROS, POR CONCEPTO -DE SERVICIOS PÚBLICOS, RECONEXIONES O REINSTALACIONES, CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, CUOTAS -ORDINARIAS DE ADMINISTRACIÓN SI LAS HUBIESE, ASÍ COMO TAMPOCO POR LOS DAÑOS REALIZADOS POR LOS ARRENDATARIOS AL INMUEBLE, NI POR LOS FALTANTES DE MUEBLES Y ACCESORIOS QUE PERTENEZCAN AL MISMO, NI POR RECLAMACIONES DE TERCEROS SOBRE EL INMUEBLE, SIENDO OBLIGACIÓN DEL **MANDATARIO** DE DAR NOTICIA DE TAL CIRCUNSTANCIA AL **MANDANTE** DENTRO DE LOS TRES (3) DÍAS SIGUIENTES DE PRODUCIDA LA

RECLAMACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL. **CUARTA: A) EL MANDATARIO** SE COMPROMETE A RENDIR AL **MANDANTE** MENSUALMENTE UNA CUENTA DETALLADA DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTOS RECIBIDOS EN EL MES INMEDIATAMENTE ANTERIOR, ASÍ COMO DE LOS GASTOS QUE SE HUBIESEN EFECTUADOS EN ESTE PERÍODO; **A) TRAMITAR ANTE LA COMPAÑÍA ASEGURADORA O DE FIANZA** EL PAGO DE LOS SINIESTRO QUE OCURRAN. PASADOS QUINCE **(15)** DÍAS DESDE LA FECHA EN QUE EL **MANDATARIO** ENVÍE EL EXTRACTO DE CUENTAS SIN OBSERVACIONES ALGUNAS DE PARTE DEL **MANDANTE**, SE ENTENDERÁ APROBADO POR ÉSTE. **B) A PAGAR MENSUALMENTE EL VALOR DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO HASTA EL DÍA EN QUE EL INQUILINO TENGA OCUPADO EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ: 1) EN LOS CONTRATOS DE INMUEBLES CON FIANZA O SEGURO DE ARRENDAMIENTO, EL PAGO SE EFECTUARÁ A PARTIR DEL DÍA 10 DE CADA MES SIGUIENTE AL CAUSADO, 2) EN LOS CONTRATOS DE INMUEBLES SIN FIANZA O SEGURO DE ARRENDAMIENTO EL PAGO SE HARÁ 3 DÍAS HÁBILES, DESPUÉS DE LA FECHA EN QUE EL ARRENDATARIO CANCELE EFECTIVAMENTE EL VALOR DEL ARRENDAMIENTO. QUINTA: REMUNERACIÓN -EL MANDANTE** SE COMPROMETE A PAGAR MENSUALMENTE AL **MANDATARIO** POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN UNA REMUNERACIÓN EQUIVALENTES AL **8% MÁS EL I.V.Á.** DEL VALOR DE LOS ARRENDAMIENTOS RECAUDADOS MENSUALMENTE O LA TARIFA VIGENTE ESTABLECIDA POR LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER; POR LOS SERVICIOS ADICIONALES QUE SE LE PRESTEN DIFERENTE A LA ADMINISTRACIÓN PAGARÁ EL **MANDANTE** UNA REMUNERACIÓN DE ACUERDO CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER Y AUTORIZA IRREVOCABLEMENTE AL **MANDATARIO** PARA DEDUCIRLO MENSUALMENTE DEL VALOR DE LOS ARRENDAMIENTOS. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EN CASO TAL DE QUE EL INMUEBLE ADMINISTRADO, SEA OBJETO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON OCASIÓN DE LA GESTIÓN DEL **MANDATARIO**, O QUE DICHA COMPRA LA REALICE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE **ARRENDATARIO O DEUDOR SOLIDARIO** DEL INMUEBLE; EL **MANDANTE** DEBERÁ CANCELAR POR CONCEPTO DE COMISIÓN, UNA SUMA EQUIVALENTE AL **3%** DEL VALOR BRUTO DE LA VENTA, A MÁS TARDAR EL DÍA EN QUE SE EFECTÚE EL PAGO POR PARTE DEL COMPRADOR. **SEXTA. - DURACIÓN** - ESTE CONTRATO TIENE CARÁCTER DE EXCLUSIVIDAD Y EL TÉRMINO INICIAL DE DURACIÓN DEL MISMO ES DE DOCE **(12)** MESES, CONTADOS A PARTIR DE SU SUSCRIPCIÓN Y A SU VENCIMIENTO SE PRORROGARÁ EN FORMA INDEFINIDA Y PODRÁ DARSE POR TERMINADO DE ACUERDO CON LAS CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL MANDATO, ARTICULO 2189 DE C.C., ÚNICAMENTE A LOS SESENTA **(60)** DÍAS CONTADOS DESDE LA FECHA EN QUE ALGUNA DE LAS PARTES COMUNIQUE A LA OTRA POR ESCRITO, SU DESEO DE DARLO POR TERMINADO. EN CUALQUIER CASO, EL **MANDANTE** SE COMPROMETE A RESPETAR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LAS PRÓRROGAS QUE EL **MANDATARIO**, HAYA PACTADO EN DESARROLLO DEL PRESENTE CONTRATO; **PARÁGRAFO PRIMERO: NO OBSTANTE**, LO ANTERIOR EN CUALQUIER MOMENTO LAS PARTES PODRÁN DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN NOTIFICANDO DE TAL INTENCIÓN A LA OTRA PARTE CON NO MENOS DE TRES **(3)** MESES DE ANTICIPACIÓN. **SÉPTIMA:** EN CASO DE QUE, A LA CANCELACIÓN DE ESTE CONTRATO POR PARTE DEL **MANDANTE**, ESTUVIERA VIGENTE UNO O MÁS; CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SOBRE EL INMUEBLE, EL **MANDANTE** RECONOCERÁ Y PAGARÁ AL **MANDATARIO** LAS COMISIONES QUE HABRÍA DE CORRESPONDERLE POR LOS MESES QUE FALTARAN PARA EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O EL DE SUS PRÓRROGAS. IGUALMENTE, EN EL CASO DE LA VENTA DEL INMUEBLE O CUANDO SE PRODUZCA CAMBIO DE ADMINISTRACIÓN. **OCTAVA:** SI EN DESARROLLO DE ESTE CONTRATÓ QUEDARÁ EN ALGÚN MES UN SALDO A CARGO DEL **MANDANTE** Y A FAVOR DEL **MANDATARIO**, ESTE CONTRATO, SE CONSIDERARÁ PRORROGADO, AUN CUANDO EL **MANDANTE** HAYA MANIFESTADO SU DESEO DE DARLO POR TERMINADO, HASTA TANTO DICHO SALDO A CARGO DEL **MANDANTE**, ESTÉ TOTALMENTE CUBIERTO. SI FUERE **EL MANDATARIO** QUIEN DESEARÉ DAR POR TERMINADO EL CONTRATO, UNA VEZ VENCIDO EL TÉRMINO DE SESENTA **(60)** DÍAS CONTADOS DESDE QUE HAYA DADO AVISO ESCRITO AL **MANDANTE**, CESARÁN TODAS SUS OBLIGACIONES Y NO PODRÁ SER RESPONSABILIZADO POR HECHO ALGUNO QUE OCURRA DESPUÉS DEL PLAZO MENCIONADO. SI POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA RESULTARÉ UN SALDO INSOLUTO A FAVOR DEL

MANDATARIO Y A CARGO DEL **MANDANTE**, POR CAUSA DE LA GESTIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, DICHO VALOR SERÁ PAGADO POR EL **MANDANTE**, A LA SOLA PRESENTACIÓN DE LA FACTURA O CUENTA DE COBRO RESPECTIVA. **NOVENA: RESPONSABILIDADES DEL MANDANTE. A) EL MANDANTE ASUME** TODA RESPONSABILIDAD POR LOS RECLAMOS DE LOS ARRENDATARIOS ORIGINADOS POR EL MAL ESTADO DEL INMUEBLE ARRENDADO O POR LAS FALLAS O DEFICIENCIAS EN SU CONSTRUCCIÓN, Y SE OBLIGA A RESTITUIR AL **MANDATARIO** TODAS AQUELLAS SUMAS A LAS CUALES FUERE CONDENADO A PAGAR POR DECISIONES ADMINISTRATIVAS O JUDICIALES DENTRO DE LOS CINCO (5) DÍAS SIGUIENTES DE LA PRESENTACIÓN DE LA FACTURA O CUENTA DE COBRO RESPECTIVA. **B) EL MANDATARIO** MANIFIESTA QUE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE ESTE CONTRATO ESTÁ LIBRE DE PLEITOS O EMBARGOS VIGENTES. **DECIMA:** SI ANTES DE SER ARRENDADO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO **EL MANDANTE** DECIDE DARLO POR TERMINADO, DEBERÁ COMUNICAR SU DECISIÓN AL **MANDATARIO** POR ESCRITO Y CANCELAR ADEMÁS DE LOS GASTOS EN QUE HAYA INCURRIDO DE ACUERDO A LA CLÁUSULA **SEGUNDA** DE ESTE DOCUMENTO, UNA SUMA EQUIVALENTE AL 20% DEL VALOR DEL CANON ACORDADO. **UNDÉCIMA:** EL PRESENTE CONTRATÓ NO IMPLICA PARA EL **MANDATARIO** EN NINGÚN CASO, RESPONSABILIDAD ALGUNA POR REPARACIONES O SERVICIOS QUE DEBAN CUBRIR LOS ARRENDATARIOS, PERO ES ENTENDIDO QUE PROCURARÁ, EL OPORTUNO PAGO DE ELLOS Y EL CUMPLIMIENTO ESMERADO DE LAS ESTIPULACIONES DE ESTE CONVENIO QUE LE SEAN CONCERNIENTES. EN EL CASO DE SERVICIOS Y REPARACIONES DEJADAS DE PAGAR POR LOS ARRENDATARIOS A LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE, EL **MANDATARIO** ATENDERÁ EL COBRO EXTRAJUDICIAL, PREVIO PAGO POR PARTE DEL **MANDANTE** DE LAS FACTURAS CORRESPONDIENTES, EN CASO DE EXISTIR EL SEGURO O FIANZA DE SERVICIOS, SE EFECTUARÁ EL PAGO DE ESTOS HASTA EL MONTO ASEGURADO O AFIANZADOS, CINCO (5) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE QUE LA COMPAÑÍA ASEGURADORA O DE FIANZA HAGA EL REEMBOLSO, PARA LO CUAL EL **MANDANTE** DEBERÁ PRESENTAR PREVIAMENTE LOS RECIBOS DEBIDAMENTE CANCELADOS CON SUS RESPECTIVAS CONSTANCIAS DE PAGO DE CADA EMPRESA AL **ADMINISTRADOR. DUODÉCIMA: EL MANDATARIO PAGARA AL MANDANTE** QUE HA TOMADO LA **FIANZA O SEGURO** LOS ARRENDAMIENTOS HASTA EL DÍA EN QUE EL INMUEBLE ESTE OCUPADO Y NO CANCELARA NINGÚN TIPO DE INDEMNIZACIÓN AL **MANDANTE**, NI EN EL EVENTO EN QUE EL INMUEBLE SEA ENTREGADO ANTES DE VENCERSE SU TÉRMINO INICIAL O EL DE SU PRÓRROGA. **DECIMA TERCERA: EL MANDATARIO** TENDRÁ DERECHO PREFERENCIAL PARA DESTINAR EL PRODUCTO NETO DE LOS ARRENDAMIENTOS A LA CANCELACIÓN DE CUALQUIER SUMA QUE EXISTA A SU FAVOR Y A CARGO DEL **MANDANTE** Y EN TODO CASO TIENE EL DERECHO DE RETENCIÓN. **DÉCIMA CUARTA:** CUANDO EL **MANDANTE** DIRECTAMENTE Y SIN INTERVENCIÓN DEL **MANDATARIO**, ENTREGARE O RECIBIERE DEL INQUILINO EL INMUEBLE QUE SE CONSIGNA EN **ADMINISTRACIÓN**, EXONERA AL **MANDANTE** DE CUALQUIER PERJUICIO QUE RECIBAN POR ESTOS HECHOS. **DÉCIMA QUINTA:** PARA TODOS LOS EFECTOS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES A QUE DIERA LUGAR EL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES DETERMINAN COMO DOMICILIO CIVIL LA CIUDAD DE BUCARAMANGA. **DÉCIMA SEXTA:** CLÁUSULA PENAL. UNA VEZ SE TENGA NOTICIA POR PARTE DEL **MANDANTE** DE QUE EL O LOS INMUEBLES ADMINISTRADOS, SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE ESTUDIO PARA SER TOMADOS EN ARRENDAMIENTO; NO PODRÁ OFRECERLO(S) O REALIZAR NEGOCIOS O CONTRATOS SOBRE EL(LOS) INMUEBLE(S), SINO HASTA EL MOMENTO EN QUE SE HAYA DESISTIDO DEL ARRENDAMIENTO, O EL ESTUDIO HUBIERE RESULTADO **RECHAZADO**. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LOS CONSAGRADO EN LA PRESENTE CLÁUSULA, EL **MANDANTE** DEBERÁ A **EL MANDATARIO**, A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL UNA SUMA EQUIVALENTE A TRES (3) CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, SUMA EXIGIBLE EJECUTIVAMENTE SIN NECESIDAD DE LOS REQUERIMIENTOS PREVIOS NI CONSTITUCIÓN EN MORA DE QUE TRATAN LOS ARTS. 1594 Y 1595 DEL CÓDIGO CIVIL, DERECHOS ESTOS A LOS QUE RENUNCIA EXPRESAMENTE EL **MANDANTE**, ASÍ COMO DE OTRO QUE ESTABLEZCA CUALQUIER NORMA DE CARÁCTER PROCESAL O SUSTANCIAL; SIN PERJUICIO DEL PAGO DE LA RESPECTIVA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS PARA EL **PROMINENTE ARRENDATARIO**, CUANDO A ELLO HAYA LUGAR. **PARÁGRAFO PRIMERO:** CUALQUIER SANCIÓN A LA QUE SE VEA ENFRENTADO EL **MANDATARIO**, POR EL HECHO DE

HABER INCUMPLIDO EL **MANDANTE** LO AQUÍ DESCRITO, PODRÁ SER RECOBRADA POR LA VÍA EJECUTIVA, CON LA SIMPLE PRESENTACIÓN DE LA SENTENCIA, O RESOLUCIÓN QUE CONTENGA LA CONDENA, Y EL RECIBO QUE DEMUESTRE EL PAGO DE DICHA SUMA A QUIEN OSTENTABA EL TÍTULO DE **PROMINENTE ARRENDATARIO**. **DÉCIMA SÉPTIMA:** TODAS LAS CARGAS TRIBUTARIAS DERIVADAS DEL INMUEBLE ADMINISTRADO, SON DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL **MANDANTE**; POR LO CUAL ESTE MANTENDRÁ INDEMNEMENTO A EL **MANDATARIO**, FRENTE A CUALQUIER INVESTIGACIÓN O SANCIÓN, QUE TENGA SU NEXO CAUSAL CON LA EVASIÓN, ELUSIÓN, O CUALQUIER OTRA FIGURA DE INCUMPLIMIENTO TRIBUTARIO. **DÉCIMA OCTAVA:** MÉRITO EJECUTIVO. EL PRESENTE CONTRATO, JUNTO CON LOS DOCUMENTOS A QUE HAYA LUGAR DE CONFORMIDAD CON LA LEY, PRESTA MÉRITO EJECUTIVO PARA EXIGIR EL PAGO DE LAS SUMAS ESTIPULADAS COMO CLÁUSULA PENAL, COMISIONES, COSTOS DE REPARACIONES, HONORARIOS, ASÍ COMO CUALQUIER OTRA SUMA A CARGO DE EL **MANDANTE**. LOS CONTRATANTES OTORGAN AL CLAUSULADO DEL PRESENTE CONTRATO LOS EFECTOS DE COSA JUZGADA MATERIAL. **DECIMA NOVENA:** EL MANDANTE AUTORIZA DE FORMA EXPRESA A **EL MANDATARIO**, PARA QUE SUS FUNCIONARIOS, O TERCEROS VINCULADOS CON EL DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL, TENGAN ACCESO A LA INFORMACIÓN O DATOS PERSONALES ENTREGADOS, SEGÚN LO DISPUESTO Y REQUERIDO EN LA LEY 1581 DE 2012 Y EL DECRETO No. 1377 DE 2013, RAZÓN POR LA CUAL DICHA INFORMACIÓN PODRÁ SER OBJETO DE DISPOSICIÓN, USO, CIRCULACIÓN, ACTUALIZACIÓN, PROCESAMIENTO, ALMACENAMIENTO, RECOLECCIÓN, EXCLUSIÓN, INTERCAMBIO, Y COMPILACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN O DATOS PERSONALES

EN CONSTANCIA SE FIRMA EN BUCARAMANGA EL 25 DE JUNIO DE 2019

CARMEN SOFIA OSORIO DE MANTILLA
C.C 27.900.482 DE BUCARAMANGA


WILSON DÍAZ TELLO

C.C.13.813.665 DE BUCARAMANGA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200722514832095708

Nro Matricula: 300-298474

Pagina 1

Impreso el 22 de Julio de 2020 a las 02:19:21 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA
 FECHA APERTURA: 18-05-2005 RADICACION: 2005-20685 CON: ESCRITURA DE: 17-05-2005
 CODIGO CATASTRAL: 68001010201360034903 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 664 de fecha 23-02-2005 en NOTARIA 7 de BUCARAMANGA APARTAMENTO 101 con area de 401.80 MTS2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

OSORIO DE MANTILLA CARMEN SOFIA ADQUIRIO, EL LOTE QUE OCUPA EL EDIFICIO 101 POR COMPRA INVENSIONES BOLIVAR URBANAS S.A., SEGUN ESC. 2481 DE 29-09-1964 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 13-11-1964. -- GRAVAMEN: POR ESC. 3785 DE 04-12-1967 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 11-12-1967, OSORIO DE MANTILLA CARMEN SOFIA Y MANTILLA CARMEN JORGE CONSTITUYERON ANTICRESIS EN HIPOTECA POR \$200.000 M/L A FAVOR DE B.C.H., RATIFICADA POR ESC. 3966 DE 23-11-1968 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 30-11-1968. CANCELADAS POR ESC.3308 DE 18-09-1981 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 24-09-1981. -- POR ESC. 3182 DE 17-09-1968 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 01-10-1968, OSORIO DE MANTILLA CARMEN SOFIA DECLARÓ CONSTRUCCION. -- GRAVAMEN: POR ESC. 3898 DE 23-10-1987 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 03-11-1981, OSORIO DE MANTILLA CARMEN SOFIA CONSTITUYÓ HIPOTECA POR \$ 626.194 UPAE EQUIVALENTES A \$2.238.000 M/L A FAVOR DE CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR CANCELADA POR ESC. 3689 DE 04-01-1990 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 02-02-1990. - VAORIZACION: POR OFICIO 066 DE 02-02-1990 DE VALORIZACION MPAL BGA., REGISTRADO EL 02-02-1990, SE CANCELO RESOL. 2578/83; POR OFICIO 2670 DE 29-04-1991 DE VALORIZ.MPAL BGA., REGISTRDO EL 05-05-1991 SE CANCELO RESOL. 029/90 Y POR OFICIO 4612 DE 02-12-1995 DE VALORIZ.MPAL BGA., REGISTRADO EL 20-01-1997, SE CANCELO RESOL. 001/96.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
 1) CARRERA 31 #52A-58 APTO.101 EDIFICIO MANTILLA P.H.

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

300 - 39295

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-05-2005 Radicación: 2005-300-5-20685

Doc: ESCRITURA 664 DEL 23-02-2005 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: OSORIO DE MANTILLA CARMEN SOFIA CC# 27900482 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-5-17632

Doc: RESOLUCION 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA

ANOTACION SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA NIT# 8902012220

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200722514832095708

Nro Matricula: 300-298474

Pagina 2

Impreso el 22 de Julio de 2020 a las 02:19:21 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-300-3-505 Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtach

TURNO: 2020-300-1-101128 FECHA: 22-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Edgar Guillermo Rodríguez Borray

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

**SUPERINTENDENCIA
 DE NOTARIADO
 & REGISTRO**
 La guarda de la fe pública