

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
**JUZGADO 007 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE**

TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No. **73**

Fecha: **28/10/2023**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
<b>2022 00704</b>	Verbal	ANA ISABEL BORRERO CELY	LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES	Traslado Excepciones de Fondo Art. 370 CGP	31/10/2023	6/11/2023

**DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY**

**28/10/2023**

**Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.**

ANA MARIA CAJIAO CALDERON

**SECRETARIO**



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

*Juzgado Séptimo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Neiva -  
Huila*

**CONSTANCIA DE FIJACIÓN EN LISTA DE TRASLADO. SECRETARÍA.** Neiva, Huila. Treinta (30) de octubre de 2023.- Siendo las siete de la mañana (7:00 a.m.) del día de hoy, fijo el expediente en lista por el término de un (01) día (Artículo 110 Código General del Proceso), para efectos de dar traslado del escrito exceptivo presentado por el extremo demandado<sup>1</sup>, por el lapso de cinco (05) días (Artículo 370 ibídem), los cuales comenzaran a correr a partir del siguiente día hábil. Conste.

  
ANA MARIA CUJIAO CALDERON  
SECRETARIA

<sup>1</sup> Cfr. Correo Electrónico Mie 03/05/2023 17:28; Mie 10/05/2023 15:34; Jue 24/08/2023 15:17

**ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE FONDO-Radicación: 41001418900720220070400 Referencia: VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO Demandante: ANA ISABEL BORRERO CELY Demandado: LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES.**

Felipe Calderon Rivera <felipecalderonrivalugo@gmail.com>

Miércoles 03/05/2023 17:28

Para: Juzgado 07 Pequeñas Causas Competencias Múltiples - Huila - Neiva <cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: luistovar12@hotmail.com <luistovar12@hotmail.com>; stevenandrademendez@hotmail.com

<stevenandrademendez@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (367 KB)

contestacion de demanda LUAN.pdf;

Neiva, 3 de mayo de 2023.

Doctora

**ROSALBA AYA BONILLA**

Juez Séptimo De Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples De Neiva

[cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. S.

Asunto: **ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE FONDO**

Radicación: **41001418900720220070400**

Referencia: **VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

Demandante: **ANA ISABEL BORRERO CELY**

Demandado: **LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**

Respetuoso saludo,

**JOHAN FELIPE CALDERON RIVERA**, identificado civil y profesionalmente tal como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de apoderado judicial del señor, **LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**, mayor y vecino del Municipio de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.727.177 de Neiva, a través de la presente y dentro del término legal y oportuno procedo a de contestación a la demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** instaurada en su contra por parte de la **ANA ISABEL BORRERO CELY**, y a la vez propongo EXCEPCIONES DE MÉRITO.

ANEXO DOCUMENTO PDF.

--

Sin otro en particular,

**Felipe Calderón Rivera**

**Abogado Especialista en Gestión Pública;**

**Magister (C) en Gobierno, Políticas Públicas y Desarrollo Territorial.**

Of 702 Torre A, Centro C. Metropolitano.

Tel: 3105583690



Remitente notificado con  
[Mailtrack](#)

Neiva, 3 de mayo de 2023.

Doctora

**ROSALBA AYA BONILLA**

Juez Séptimo De Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples De Neiva

[cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Asunto: **ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE FONDO**

Radicación: **41001418900720220070400**

Referencia: **VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

Demandante: **ANA ISABEL BORRERO CELY**

Demandado: **LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**

Respetuoso saludo,

**JOHAN FELIPE CALDERON RIVERA**, identificado civil y profesionalmente tal como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de apoderado judicial del señor, **LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**, mayor y vecino del Municipio de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.727.177 de Neiva, a treves de la presente y dentro del término legal y oportuno procedo a de contestación a la demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** instaurada en su contra por parte de la **ANA ISABEL BORRERO CELY**, y a la vez propongo EXCEPCIONES DE MÉRITO en los siguientes términos:

### I. FRENTE A LOS HECHOS

1. Es cierto, sin embargo preciso que el este vínculo integra la unidad contractual que tiene como fecha de inicio el mes de marzo de 2019, vinculo que se ha c prorrogado en tiempo en similares condiciones. Resaltando que luego se vario el nombre del arrendador y para constancia de ello allego copia del contrato de arrendamiento No.001 de 2019, donde funge como arrendador el señor **JAVIER BAHAMON SOLANO**, quien hoy detenta la calidad administrador o gestor de la demandante.

***Anexo No. 1 copia del contrato inicial.***

2. No me consta y deberá acreditarse con el certificado de tradición del inmueble.
3. No me consta y deberá acreditarse con el certificado de tradición del inmueble.
4. Es cierto.
5. Es parcialmente cierto el referente a la prórroga automática del contrato de arredramiento de local comercial que hoy nos ocupa, así como también el precio del canon mensual.

6. Es cierto y para constancia de ello, arrimo los recibos de pago emitidos en la oficina de la estación de servicio de servicio quinta AV.
7. Es cierto.
8. No es cierto y lo rechazo con vehemencia, ya que la fecha mi poderdante se encuentra a paz y salvo por los conceptos de canon mensual de arrendamiento y pago de servicios públicos domiciliarios y prueba de ellos es el recibo de caja emitido por la arrendadora **ANA ISABEL BORRERO CELY**, correspondiente al canon del mes de septiembre del año 2022. Así las cosas NO es cierto que el suscrito Arrendatario se sustraiga de su deber de cumplimiento del contrato, ya que ha sufragado periódicamente el canon mensual fijado por la arrendataria con sus respectivos aumentos con ocasión del fenecimiento de la Emergencia económica y Sanitaria ocasionada por el virus COVID-19, quedando así desvirtuado su argumento, ya que ella misma ha extendido las respectivas constancias de pago de los cánones causados hasta la fecha. Adicionalmente y para dar constancia del cumplimiento del contrato arrimo los últimos dos recibos de pago del canon mensual (MARZO Y ABRIL 2023).

***Anexo No. 2 constancias de pago y/o paz y salvo.***

9. Es cierto, resaltando que se brindó contestación argumentando las razones de la mora de 1 día y se procedió con el pago periódico del canon hasta la fecha.

## II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones del demandante toda vez que en el proceso de la referencia son aplicables las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO, las que solicito al Despacho se sirva declarar probadas.

## III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

**PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO:** Por cuanto como se explicó en título primero, el demandado a cumplido cabalmente con sus obligaciones contractuales para tan afecto se allega la constancia de pago de mes de septiembre del año 2022. Adicionalmente y para dar constancia del cumplimiento del contrato arrimo los últimos dos recibos de pago del canon mensual (MARZO Y ABRIL 2023).

**TEMERIDAD O MALA FE DEL DEMÁNDATE:** Recibo con sorpresa que la parte demandante pretenda alegar incumplimiento del contrato aduciendo que el arrendatario adeuda el canon mensual

del mes de septiembre de 2022, ya que en recibo de pago de fecha 13 de septiembre de 2022 suscrito y emitido por la señora **ANA ISABEL BORRERO CELY** se puede constatar que ella recibió la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000) MCTE por concepto de canon de arrendamiento al mes de septiembre del año 2022, sin embargo haciendo una revisión a la fecha de radicación del proceso se pudo constatar que el libelo impulsor fue radicado 8 días después y sabiendas de que mi poderdante estaba a paz y salvo, contrariando el numeral 1 del artículo 79 del C.G.P.: "(...)"*Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.*"

21 Sep 2022	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 21/09/2022 A LAS 10:30:41
----------------	--------------------------	--

#### IV. PETICION CONCRETA

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos, respetuosamente me permito solicitar:

- a) Declarar probada las excepción de mérito denominada **PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO**
- b) Que se dé por terminado el presente proceso.
- c) Que se condene en costas a la parte demandante por el desgaste en que hizo incurrir a mi poderdante.

#### V. PRUEBAS

Como fundamento del presente libelo allego:

- 1) copia del recibo de constancia de pago de mes de septiembre del año 2022. Adicionalmente y para dar constancia del cumplimiento del contrato arribo los últimos dos recibos de pago del canon mensual correspondiente a los meses de MARZO Y ABRIL 2023.
- 2) Copia del contrato de arredramiento inicial .
- 3) Copia del pago de recibos de energía y acueducto.

## VI. NOTIFICACIONES

Mis poderdante las recibirá en el correo electrónico; [luistovar12@hotmail.com](mailto:luistovar12@hotmail.com)

Finalmente, informo que el suscrito recibe notificaciones en la oficina 702, torre A del Edificio centro comercial metropolitano de Neiva, o bien en el correo electrónico [felipecalderonrivalugo@gmail.com](mailto:felipecalderonrivalugo@gmail.com)

Sin otro en particular,



**JOHAN FELIPE CALDERON RIVERA**

CC. 1.077.887.699 de Garzón-(H)

T.P. 332890 C.S.J.

**ESCRITO DESCORRIENDO LA CONTESTACIÓN A LA EXCEPCIONES-Radicación:  
41001418900720220070400 Referencia: VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
ARRENDADO Demandante: ANA ISABEL BORRERO CELY Demandado: LUIS ANTONIO  
TOVAR PUENTES**

Felipe Calderon Rivera <felipecalderonrivalugo@gmail.com>

Miércoles 10/05/2023 15:34

Para: Juzgado 07 Pequeñas Causas Competencias Múltiples - Huila - Neiva <cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: steveandrademendez@hotmail.co <steveandrademendez@hotmail.co>; luistovar12@hotmail.com

<luistovar12@hotmail.com>

Neiva, 10 de mayo de 2023.

Doctora

**ROSALBA AYA BONILLA**

Juez Séptimo De Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples De Neiva

[cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Asunto: **ESCRITO DESCORRIENDO LA CONTESTACIÓN A LA EXCEPCIONES**

Radicación: **41001418900720220070400**

Referencia: **VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

Demandante: **ANA ISABEL BORRERO CELY**

Demandado: **LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**

Respetuoso saludo,

**JOHAN FELIPE CALDERON RIVERA**, identificado civil y profesionalmente tal como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de apoderado judicial del señor, **LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**, mayor y vecino del Municipio de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.727.177 de Neiva, a treves de la presente y dentro del término legal y oportuno procedo a dar contestación al escrito allegado por el apoderado demandante:

ANEXO DOCUMENTO PDF. EN DRIVE .

[ESCRITO DESCORRIENDO LA CONTESTACIÓN A LA EX...](#)

--

Sin otro en particular,

**Felipe Calderón Rivera**

**Abogado Especialista en Gestión Pública;**

**Magister (C) en Gobierno, Políticas Públicas y Desarrollo Territorial.**

Of 702 Torre A ,Centro C. Metropolitano.

Tel: 3105583690

 Mailtrack Remitente notificado con

[Mailtrack](#)

Neiva, 10 de mayo de 2023.

Doctora

**ROSALBA AYA BONILLA**

Juez Séptimo De Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples De Neiva

[cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D.

Asunto: **ESCRITO DESCORRIENDO LA CONTESTACIÓN A LA EXCEPCIONES**

Radicación: **41001418900720220070400**

Referencia: **VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

Demandante: **ANA ISABEL BORRERO CELY**

Demandado: **LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**

Respetuoso saludo,

**JOHAN FELIPE CALDERON RIVERA**, identificado civil y profesionalmente tal como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de apoderado judicial del señor, **LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**, mayor y vecino del Municipio de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.727.177 de Neiva, a treves de la presente y dentro del término legal y oportuno procedo a dar contestación al escrito allegado por el apoderado demandante:

**FRENTE A LA FALTA DE PRUEBA DE PAGO DE LOS CÁNONES PARA SER OÍDO EN EL PROCESO**

A fin de ilustrar al Despacho respecto de posición abusiva y dominante del arrendador, quien con actos bajos y cobardes pretende hacer constituir en mora al arrendatario e inducir en error a administración de justicia, olvidando que los servicios públicos se pagan mes vencido y no dentro de los 5 primeros días como si se tratase de una canon mensual fijo. Resaltando que no existe imputación de pago del canon de arredramiento correspondiente al mes de septiembre de 2022, ya que el arrendador expidió la constancia de pago del canon del mes de septiembre de 2022 y para tal efecto arrimo copia del mismo.

RECIBO DE CAJA

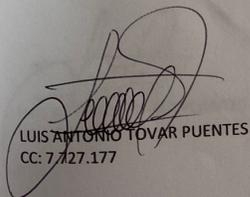
FECHA: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022

HORA: 3:27 Pm

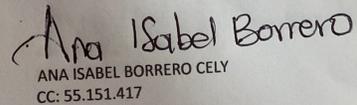
PAGADO A: ANA ISABEL BARRERO CELY VALOR: \$3.000.000  
POR CONCEPTO DE: PAGO DE ARRENDAMIENTO LOCAL CENTRAL UBICADO EN LA ESTACION DE  
SERVICIO EDS QUINTA AV. NEIVA DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2022. FUE ACORDADO EL  
ARRIENDO POR \$3.000.000.

VALOR(LETRAS): TRES MILLONES DE PESOS MCTE

FIRMA DE:  
ARRENDATARIO

  
LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES  
CC: 7.727.177

ARRENDADOR

  
ANA ISABEL BARRERO CELY  
CC: 55.151.417

Por otra parte y en lo que el apoderado actor a denominado “reforzar los argumentos de la demanda”; informo que el parte demádate a obviado mencionar que el local comercial entregado en arrendamiento por el señor JAVIER BAHAMON SOLANO, SEGÚN SE DEMOSTRO en el documento aparatado con libelo de contestación de la demanda, NO cuenta con **SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**, independientes. Resaltando que el local funciona con **ENERGÍA SOLAR**, según se plasmó en contrato No.001 de 2021, ya que según su texto el servicio de aseo de acueducto y alcantarillado será facturado en partes igual, sin embargo el local comercial está ubicado en un área donde funciona 2 locales comerciales adicionales, un lavadero de motocicletas y una estación de servicio de gasolina, lo que mi juicio y razón hace imposible su cuantificación precisa y justa:

“(...)”

**Séptima. Servicios públicos y pago. El local arrendado consta de servicio independiente de Energía eléctrica y compartido de acueducto y alcantarillado en partes iguales. El aseo se debe pagar con el recibo de energía que apartar de este año 2021. llega con el recibo de la energía eléctrica.**

**El local comercial cuenta internamente con un contador de energía eléctrica que marca el consumo mensual y real de lo que consume el local y este consumo que arroje dicho contador es el que debe pagar el local; se lleva un registro fotográfico mensual del consumo.**

”

De otro lado y como punto central de la discusión informo que el local comercial arrendado cuenta con contador de **ENERGÍA ELECTRICA SOLAR**, el cual presuntamente mide el consumo mensual del establecimiento de comercio, sin embargo por ser energía propia, se presume que NO está ligada a una cuenta de servicios inscrita a la empresa de servicios públicos domiciliarios del departamento “**ELECTROHUILA**”, sin embargo el predio de mayor extensión al cual está ligado el local, si cuenta con este servicio. Asi las cosas los pagos realizados por concepto de servicios públicos domiciliarios no se realizan las empresas prestadoras de servicio público, si no que por el contrario se realizan al arbitrio del ARRENDADOR, quien a su juicio realiza la liquidación y cobra lo que a bien tenga cobrar, sin mediar siquiera factura por tal concepto y para tal efecto allego copia anexa de los servicios públicos domiciliarios de los últimos 2 meses, donde se recibe a satisfacción por parte del arrendador estos conceptos y donde se indica el periodo y el monto, pero no la operación de liquidación de consumo.

En el contrato inicial suscrito en el año 2019 con el señor JAVIER BAHAMON SOLANO, se mencionaba una calculo o medición de cobro del servicio energía eléctrica así:

“(...)”

**La energía solar se cobrará de la siguiente manera: el día que entre a trabajar el sistema solar; ese día se le toma lectura al contador solar y se vuelve a tomar lectura en treinta días para saber cuántos kilovatios se consumió en el mes; este procedimiento se hará en presencia de un funcionario autorizado por el arrendatario del local. Llevará un libro con dichas anotaciones: lectura inicial y lectura final dividido por 30 días y se multiplicará por el valor del kilovatio menos 100 pesos pactados.**

”(...)”

Para finalizar y en lo que respecta a requerimiento efectuado inicialmente por el arrendador informe que el mismo fue contestado en debida forma y enviado mediante correo certificado a la dirección de notificación del arrendador, a través de la empresa de correos **INTERRAPIDISIMO**, bajo en número de guía: **700084631760 del día 4 de octubre de 2022** en sobre cerrado, el cual fue rechazado, ya que nadie lo recibió, para constancia allego copia de la guía, así como fotografía del sobre y su contenido.

La contestación efectuada se resume en el siguiente texto, el cual me permito citar, así como también allegar en copia, haciendo énfasis en que de forma verbal y escrita se le peticiono al arrendador; a fin de que se sirviera informar por medio escrito cual es la fórmula de cálculo matemático usada, al momento de liquidar el cobro de energía eléctrica solar al local comercial entregado en calidad de arredramiento Asi mismo solicito sirva justificar las razones del incremento desmesurado del valor del servicio de energía:

*“(...)”Neiva, 29 de septiembre de 2022*

Señora  
**ANA ISABEL BORRERO CELY**  
Arrendadora Local Comercial  
Ciudad

Asunto: **ESCRITO DE CONTESTACIÓN AL PRESUNTO INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO NO.001 DE 2021 POR EL NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS DE FECHA 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022.**

Referencia: **CONTRATO DE ARREDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL NO. 001-2021, SUSCRITO ENTRE ANA ISABEL BORRERO CELY Y LUIS ANTONIO TOVAR.**

*Respetuoso saludo,*

**LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**, identificado civilmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de Arrendatario y a través de la presente me permito descorrer su errada interpretación respecto del infundado incumplimiento contractual alegado por de forma unilateral y con fundamento en las obligaciones fijadas en el contrato No. 001 de 2021:

*Como punto de partida informo que NO es cierto que el suscrito Arrendatario se sustraiga de su deber de cumplimiento de la CLÁUSULA CUARTA del contrato de referencia, ya que ha sufragado periódicamente el canon mensual fijado por la arrendataria con sus respectivos aumentos con ocasión del fenecimiento de la Emergencia económica y Sanitaria ocasionada por el virus COVID-19, quedando así desvirtuado su argumento, ya que usted misma a extendido las respectivas constancias de pago de los cánones causados hasta la fecha. Razón por la cual recibo con displicencia su temeraria intención de alegar un incumplimiento contractual*

atribuible al arrendatario del local comercial y facultarse el uso extralimitado de la **CLAUSULA DECIMA** del contrato de adhesión **NO. 001-2021**, pase a que el lugar fue entregado en arrendamiento desde el año 2018.

Por otra parte y en lo que refiere al pago del servicio público de energía suministrado al interior del predio por intermedio de energía eléctrica, informo que se trata de una situación especialísima que carece de debida sustentación y especificidad en la **CLASULA SEPTIMA**, en el sentido de que únicamente se detalla su fuente de suministro y su medición, sin embargo nada se dijo en la fórmula matemática de cálculo por kilovatio consumido, situación que ha generado alzas exorbitantes en los últimos dos meses, incluso por encima de lo que cobraría la misma empresa de energía del Departamento. De dichas dicotomía se le ha corrido traslado verbal a Arrendadora y a su administrador o gestor el señor **JAVIER BAHAMON SOLANO**, sin que a la fecha haya una fórmula de arreglo en equidad e igualdad para las partes, entonces no es de recibo que ahora la arrendadora pretenda alegar y constituir a su juicio un incumplimiento contractual cuando ni siquiera se ha regulado la fórmula de liquidación matemática aplicable al caso particular, ya que no es coherente que en un (1) solo mes el servicio se incremente en más de la mitad de lo facturado mensualmente por el arrendador en meses anteriores.

En ese orden de ideas, solicito respetuosamente en calidad de arrendatario y a título de derecho de petición; se sirva informar por medio escrito cual es la fórmula de cálculo matemático usada por el usted y gestor el señor **JAVIER BAHAMON SOLANO**, al momento de liquidar el cobro de energía eléctrica solar al local comercial entregado en calidad de arrendamiento al suscrito. Así mismo solicito sirva justificar las razones del incremento desmesurado del valor del servicio de energía.

De otro lado dejo constancia que los distintos actos de provocación y agravio ejercidos por usted, mediante interpuesta persona, es decir a treves de su gestor, el señor **JAVIER BAHAMON SOLANO**, quien de forma recurrente y con ocasión a dicotomía antes dilucidada ha lanzado palabras deshonrosas en mi nombre, llegando al punto de expresarlas incluso frente a mis clientes o mis empleados, sin mediar si quiera justa causa o intervención alguna, por ende me siento gravemente avasallado por la posición dominante que ejerce torticeramente arrendador.

Para finalizar informo que no desconozco el pago económico del servicio de energía eléctrico, sin embargo la insto a fomentar espacios de concertación y equidad buscando mantener relaciones de respeto y decoro entre los contratantes y así subsanar este vacío contractual, buscando que las partes se encuentren resarcidas en proporcionalidad. “(…)”

**FRENTE AL PRONUCNCIOMAIENTO DE EXPECION DENOMINADA PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO:** Como se explicó en la contestación , el demandado ha cumplido cabalmente con sus obligaciones contractuales para tan afecto se allega la constancia de pago de mes de septiembre del año 2022, canon que presuntamente no se pagó y dio origen a la

demanda que hoy nos ocupa. Adicionalmente y para dar constancia del cumplimiento del contrato arribo los últimos dos recibos de pago del canon mensual (ENERO, FEBERO, MARZO , ABRIL Y MAYO 2023).

SEPTIEMBRE DE 2022:

**RECIBO DE CAJA**

**FECHA: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022** HORA: 3:27 Pm

PAGADO A: ANA ISABEL BORRERO CELY VALOR: \$3.000.000

POR CONCEPTO DE: PAGO DE ARRENDAMIENTO LOCAL CENTRAL UBICADO EN LA ESTACION DE SERVICIO EDS QUINTA AV. NEIVA DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2022. FUE ACORDADO EL ARRIENDO POR \$3.000.000.

VALOR(LETRAS): TRES MILLONES DE PESOS MCTE

FIRMA DE:  
ARRENDATARIO

ARRENDADOR

*[Firma manuscrita]*  
LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES  
CC: 7.727.177

*[Firma manuscrita]*  
ANA ISABEL BORRERO CELY  
CC: 55.151.417

ENERO, FEBERO, MARZO , ABRIL Y MAYO 2023:

## RECIBO DE CAJA

FECHA: 05 DE ENERO DE 2023

HORA: 4:53 Pm

PAGADO A: ANA ISABEL BORRERO CELY

VALOR: \$3.000.000

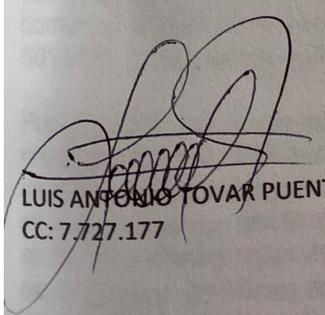
POR CONCEPTO DE: PAGO DE ARRENDAMIENTO LOCAL CENTRAL UBICADO EN LA ESTACION DE SERVICIO EDS QUINTA AV. NEIVA DEL MES DE ENERO DE 2023.

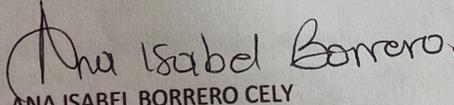
VALOR(LETRAS): TRES MILLONES DE PESOS MCTE

FIRMA DE:

ARRENDATARIO

ARRENDADOR

  
LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES  
CC: 7.727.177

  
ANA ISABEL BORRERO CELY  
CC: 55.151.417

## RECIBO DE CAJA

FECHA: 06 DE FEBRERO DE 2023

HORA: 10:11 Am

PAGADO A: ANA ISABEL BORRERO CELY

VALOR: \$3.000.000

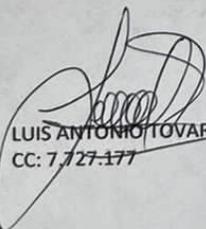
POR CONCEPTO DE: PAGO DE ARRENDAMIENTO LOCAL CENTRAL UBICADO EN LA ESTACION DE SERVICIO EDS QUINTA AV. NEIVA DEL MES DE FEBRERO DE 2023.

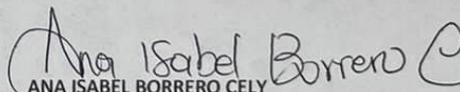
VALOR(LETRAS): TRES MILLONES DE PESOS MCTE

FIRMA DE:

ARRENDATARIO

ARRENDADOR

  
LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES  
CC: 7.727.177

  
ANA ISABEL BORRERO CELY  
CC: 55.151.417

## RECIBO DE CAJA

FECHA: 06 DE MARZO DE 2023

HORA: 3:48 Pm

PAGADO A: ANA ISABEL BORRERO CELY

VALOR: \$3.000.000

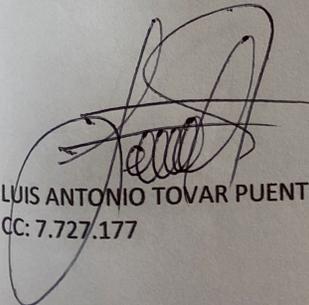
POR CONCEPTO DE: PAGO DE ARRENDAMIENTO LOCAL CENTRAL UBICADO EN LA ESTACION DE SERVICIO EDS QUINTA AV. NEIVA DEL MES DE MARZO DE 2023.

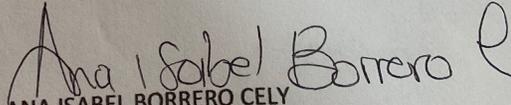
VALOR(LETRAS): TRES MILLONES DE PESOS MCTE

FIRMA DE:

ARRENDATARIO

ARRENDADOR

  
LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES  
CC: 7.727.177

  
ANA ISABEL BORRERO CELY  
CC: 55.151.417

## RECIBO DE CAJA

FECHA: 05 DE ABRIL DE 2023

HORA: 4:22 Pm

PAGADO A: ANA ISABEL BORRERO CELY

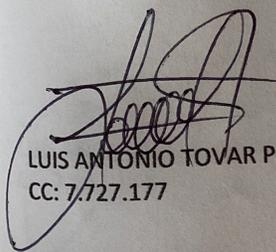
VALOR: \$3.000.000

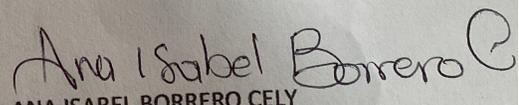
POR CONCEPTO DE: PAGO DE ARRENDAMIENTO LOCAL CENTRAL UBICADO EN LA ESTACION DE SERVICIO EDS QUINTA AV. NEIVA DEL MES DE ABRIL DE 2023.

VALOR(LETRAS): TRES MILLONES DE PESOS MCTE

FIRMA DE:  
ARRENDATARIO

ARRENDADOR

  
LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES  
CC: 7.727.177

  
ANA ISABEL BORRERO CELY  
CC: 55.151.417

## RECIBO DE CAJA

FECHA: 05 DE MAYO DE 2023

HORA: 4:41 Pm

PAGADO A: ANA ISABEL BARRERO CELY

VALOR: \$3.000.000

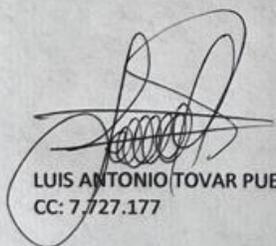
POR CONCEPTO DE: PAGO DE ARRENDAMIENTO LOCAL CENTRAL UBICADO EN LA ESTACION DE SERVICIO EDS QUINTA AV. NEIVA DEL MES DE MAYO DE 2023.

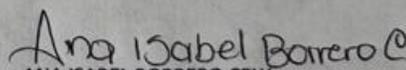
VALOR(LETRAS): TRES MILLONES DE PESOS MCTE

FIRMA DE:

ARRENDATARIO

ARRENDADOR

  
LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES  
CC: 7.727.177

  
ANA ISABEL BARRERO CELY  
CC: 55.151.417

**RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD O MALA FE DEL DEMÁNDANTE:** Recibo con sorpresa que la parte demandante pretenda alegar incumplimiento del contrato aduciendo que el arrendatario adeuda el canon mensual del mes de septiembre de 2022, ya que en recibo de pago de fecha 13 de septiembre de 2022 suscrito y emitido por la señora **ANA ISABEL BORRERO CELY** se puede constatar que ella recibió la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000) MCTE por concepto de canon de arrendamiento al mes de septiembre del año 2022, sin embargo haciendo una revisión a la fecha de radicación del proceso se pudo constatar que el libelo impulsor fue radicado 8 días después y sabiendas de que mi poderdante estaba a paz y salvo, contrariando el numeral 1 del artículo 79 del C.G.P.: “(...)”*Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.*”

21 Sep 2022	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 21/09/2022 A LAS 10:30:41
----------------	--------------------------	--

**EN LO QUE RESPECTA A LOS REQUERIMIENTO DE NO PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LOS MESES DE AGOSTO, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2022. ASI COMO TAMBIÉN DE LOS MESES DE ENERO DE 2023, ARRIMO CONSTANCIA DE PAGO Y RECIBO DE CAJA MENOR EMITIDO POR LA MISMA DEMANDANTE, QUIEN A SU VEZ FUNGE EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y ALEGA INFUNDADAMENTE INCUMPLIMIENTO EN PAGO DE LOS MISMOS, CUANDO NI SIQUIERA OBRAN DENTRO DEL EXPEDIENTE CEDAS FACTURAS O CUENTAS DE COBRO ESCRITAS DONDE SE DETALLE EL CONSUMO DEL LOCAL Y POR ENDE SE DESCRIBA EL CARGO MENSUAL A PAGAR, YA QUE NO HAY CONTADOR INDEPEDIENTE. EN ESE ORDEN DE IDEAS LA PARTE DEMANDANTE DEBERÁ APORTAR LAS CUENTAS DE COBRO PRESUNTAMENTE NOTIFICADAS DONDE SE COBRE Y FACTURE EL SERVICIO PÚBLICO POR ELLA SUMINISTRADO A MI PODERDANTE. PRECISANDO QUE LOS SERVICIOS PUBLICOS EN ORDEN NATURAL SE PAGAN MES VENCIDO, NO ANTICIPADO COMO EL CANON MENSUAL.**

**RECIBO DE CAJA MENOR**

No. \_\_\_\_\_

Ciudad y Fecha: NEIVA 5 AGOSTO 2022

PAGADO A: HIDEOCARBUROS SOLUCIONES \$ 745.400=-

Por Concepto de: PAGO DE ENERGIA MES DE JULIO 2022. CONSUMO 13753,4 + ASEO.

Valor en Letras: SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS MILTE.

Código: \_\_\_\_\_

Firma y Sello del Beneficiario: Ana Isabel Borrero

Aprobado por: Ana Isabel Borrero C.C. / NIT. 55151417.

SOLIFORMAS 11002

**RECIBO DE CAJA MENOR**

No. \_\_\_\_\_

Ciudad y Fecha: NEIVA, 17 AGOSTO 2022

PAGADO A: HIDEOCARBUROS SOLUCIONES \$ 93.600=-

Por Concepto de: PAGO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. MES DE AGOSTO

Valor en Letras: NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS MILTE.

Código: \_\_\_\_\_

Firma y Sello del Beneficiario: Ana Isabel Borrero

Aprobado por: Ana Isabel Borrero C.C. / NIT. 55151417.

SOLIFORMAS 11002

**Recibo de Caja Menor**

No. \_\_\_\_\_

Ciudad: NEIVA

Cancelado a: ANA ISABEL BORRERO \$ 70.000=-

Por Concepto de: PAGO DE ACUEDUCTO NOVIEMBRE 2022.

Valor en letras: SETENTA MIL PESOS MILTE.

Código: \_\_\_\_\_

Firma de Recibido: Ana Isabel Borrero.

Aprobado por: \_\_\_\_\_ C.C. NIT. No. \_\_\_\_\_

**RECIBO DE CAJA MENOR**

No. \_\_\_\_\_

Ciudad y Fecha: NEIVA, 1 DICIEMBRE 2022

PAGADO A: HIDEOCARBUROS SOLUCIONES \$ 647.700=-

Por Concepto de: PAGO DE ENERGIA DEL MES DE NOVIEMBRE 2022. Kw INICIAL 15940,2 FINAL 16537,0 + ASEO

Valor en Letras: SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS MILTE

Código: \_\_\_\_\_

Firma y Sello del Beneficiario: Ana Isabel Borrero

Aprobado por: Ana Isabel Borrero C.C. / NIT. 55151417.

SOLIFORMAS 11002

**Recibo de Caja Menor**

No. \_\_\_\_\_

Ciudad: NEIVA

Cancelado a: ANA ISABEL BORRERO \$ 838.350=-

Por Concepto de: PAGO DE ENERGIA MES DE DICIEMBRE + ASEO DICIEMBRE Y ACUEDUCTO DICIEMBRE 2022. Kw INICIAL 16537 FINAL 17259,2.

Valor en Letras: OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS MILTE.

Código: \_\_\_\_\_

Firma de Recibido: Ana Isabel Borrero.

Aprobado por: \_\_\_\_\_ C.C. NIT. No. \_\_\_\_\_

**Recibo de Caja Menor**

No. \_\_\_\_\_

Ciudad: NEIVA

Cancelado a: ANA ISABEL BORRERO \$ 770.000=-

Por Concepto de: PAGO DE ENERGIA MES DE ENERO + ASEO ENERO Y ACUEDUCTO ENERO 2023. Kw INICIAL 17259,2 y FINAL 17860,2.

Valor en Letras: SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS MILTE.

Código: \_\_\_\_\_

Firma de Recibido: Ana Isabel Borrero

Aprobado por: \_\_\_\_\_ C.C. NIT. No. 55151417.

**Recibo de Caja Menor**

No. \_\_\_\_\_

Ciudad: NEIVA

Cancelado a: ANA ISABEL BORRERO \$ 863.400=-

Por Concepto de: PAGO DE ENERGIA + ASEO \$ 813.400=- Kw INICIAL 17860,2 Kw FINAL 18622,1

Valor en Letras: OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS MILTE.

Código: \_\_\_\_\_

Firma de Recibido: Ana Isabel Borrero

Aprobado por: \_\_\_\_\_ C.C. NIT. No. 55151417.

## I. PETICION CONCRETA

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos, respetuosamente me permito solicitar, acoger las excepciones propuestas:

- a) Declarar probada la excepción de mérito denominada **PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO**
- b) Que se dé por terminado el presente proceso.
- c) Que se condene en costas a la parte demandante por el desgaste en que hizo incurrir a mi poderdante.

## II. PRUEBAS

Como fundamento del presente libelo allego:

- 1) copia del recibo de constancia de pago de mes de septiembre del año 2022. Adicionalmente y para dar constancia del cumplimiento del contrato arriendo los últimos dos recibos de pago del canon mensual .
- 2) Copia del contrato de arrendamiento inicial .
- 3) Copia de la guía 700084631760 del día 4 de octubre de 2022.

## III. NOTIFICACIONES

Mis poderdante las recibirá en el correo electrónico; [luistovar12@hotmail.com](mailto:luistovar12@hotmail.com)

Finalmente, informo que el suscrito recibe notificaciones en la oficina 702, torre A del Edificio centro comercial metropolitano de Neiva, o bien en el correo electrónico [felipecalderonrivalugo@gmail.com](mailto:felipecalderonrivalugo@gmail.com)

Sin otro en particular,

  
\_\_\_\_\_  
**JOHAN FELIPE CALDERON RIVERA**  
CC. 1.077.867.699 de Garzón-(H)  
T.P. 332890 C.S.U.

724

Neiva, 2 de mayo de 2023.

Doctora

**ROSALBA AYA BONILLA**

Juez Séptimo De Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples De Neiva

E. S. D.

Asunto: **OTORGAMIENTO DE PODER**

Radicación: **41001418900720220070400**

Referencia: **VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

Demandante: **ANA ISABEL BORRERO CELY**

Demandado: **LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES**

Respetuoso saludo,

**LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES**, mayor y vecino del Municipio de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.727.177 de Neiva, mediante el presente escrito manifiesto a usted señor juez que confiero poder especial amplio y suficiente al Dr. **JOHAN FELIPE CALDERON RIVERA**, también mayor de edad, identificado con la cedula de Ciudadanía No. 1.077.867.699 expedida en Garzón-(H), con domicilio y residencia en la misma ciudad, Abogado en ejercicio portador de la T.P. No.332890 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente judicialmente mis intereses dentro del **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** de la referencia, a fin de ejercer mis derechos de defensa y contradicción.

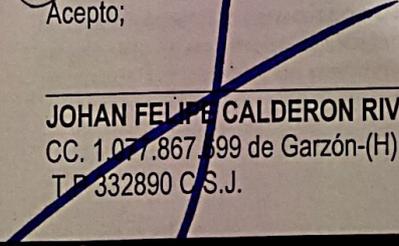
Mi apoderado fue facultado para conciliar, solicitar medidas cautelares, retirar copias, sustituir y los demás consagradas en el art 74 CGP, en especial las de sustituir, reasumir poder, designar suplente, transigir, tachar documentos y testigos, conciliar, desistir y formular todas las pretensiones que estime convenientes.

Sírvase señor juez reconocer personería jurídica a mi apoderado.

Atentamente,

  
**LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES**  
CC. No. 7.727.177 de Neiva

Acepto;

  
**JOHAN FELIPE CALDERON RIVERA**  
CC. 1.077.867.699 de Garzón-(H)  
T.P. 332890 C.S.J.



**FELIPE CALDERÓN RIVERA**  
ASESOR JURÍDICO

✉ felipecalderónriveralugo@gmail.com  
☎ 310 558 36 90



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



**COD 3724**

En la ciudad de Neiva, Departamento de Huila, República de Colombia, el tres (3) de mayo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría segunda (2) del Círculo de Neiva, compareció: LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0007727177 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



4949b4f94a

03/05/2023 11:45:23

----- Firma autógrafa -----

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.



**REINALDO QUINTERO QUINTERO**  
Notario (2) del Círculo de Neiva , Departamento de Huila  
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>  
Número Único de Transacción: 4949b4f94a, 03/05/2023 11:46:26

97

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL ENTRE JAVIER BAHAMON  
LOZANO Y LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES**  
**No. 0001 - 2019**

Entre los suscritos, de una parte, JAVIER BAHAMON LOZANO identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.105.754 de Neiva, quien en adelante se denominará el ARRENDADOR, y por otra parte el señor LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES, mayor de edad y residente en la carrera 9 No 11-01 sur. Andalucía cuarta etapa en la ciudad de Neiva, identificado con cédula de ciudadanía número 7.727.177 de Neiva, quien en adelante se denominará el ARRENDATARIO, celebran el presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, que se registrá por las normas aplicables en la materia, y especialmente por las siguientes cláusulas:

**Primera. Objeto del contrato.**

EL ARRENDADOR, en calidad de tenedor del endoso que hiciera INVERSIONES LA GRAN ESTACION S EN C, a título gratuito del área que se está arrendando correspondiente a 87 Mts2 y que se encuentra dentro de las instalaciones de la estación de servicios Quinta Avenida, ubicada en la Carrera 5 No. 14-02, en el Centro del municipio de Neiva, y registrado bajo matrícula inmobiliaria No. 200-6088 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Neiva - Huila, concede al Arrendatario el uso y goce del mismo.

**Segunda: Obligaciones:** El ARRENDADOR se obliga a entregar el bien inmueble objeto del contrato para el uso y goce del ARRENDATARIO y prestar todas las garantías para el funcionamiento del establecimiento, de igual manera el ARRENDATARIO se obliga a darle buen uso a las instalaciones arrendadas, a cancelar el canon de arrendamiento y cuidar los equipos incorporados dentro del establecimiento y a **no entorpecer el funcionamiento de las estación de servicio que funciona en la misma parte donde se encuentra el local arrendado.**

**Tercera. Término.** El término de duración del presente contrato será de doce (12) meses, contados a partir del día primero (1) del mes de abril de 2019, y termina el día primero de abril del año 2020.

**Cuarta. Canon mensual.** El canon mensual que el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR por el uso y goce del local comercial es de TRES MILLONES CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$3.050.000). Incluido IVA. El canon de arrendamiento tendrá un aumento del IPC establecido por el gobierno, al momento de terminado el año inicialmente pactado si se llegase a prolongar el contrato.

**Quinta. Oportunidad para el pago.** El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR el canon mensual de arrendamiento dentro de los primeros 5 días de cada mes en las oficinas de la Estación de Servicio Quinta Avenida, ubicadas en la carrera 5 No. 14-02 de Neiva. Pasando esta fecha (5 días) el ARRENDATARIO pagara intereses a la máxima tasa legal permitida desde el día primero de dicho mes en curso hasta el día que cancele la obligación.

**Sexta. Destinación.** El Arrendatario se obliga a utilizar el local comercial única y exclusivamente para **BARBERIA Y SPA PARA CABALLEROS** y no podrá darle otra destinación, sin la previa autorización escrita del ARRENDADOR.

es de su conocimiento en la estación de servicio donde está ubicado el local comercial está prohibido consumir bebidas alcohólicas en sus áreas libres es x eso que se le pone de presente que fuera del local comercial y los andenes aledaños al local no se puede consumir bebidas alcohólicas, ni colocar asientos ni mesas para estaderos de personas.

**Séptima. Servicios públicos y pago.** El local arrendado consta de servicio independiente de Energía eléctrica y compartido de acueducto alcantarillado y aseo .se llegó al acuerdo entre las partes que el pago que le correspondería al local comercial barbería será el valor que cause el consumo mensual del acueducto únicamente.

### **SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

El local comercial como se dijo en el numeral séptimo cuenta con el servicio de energía eléctrica. En el transcurso del año va a hacer sustituida por energía limpia o energía solar que en las horas del día va a sustituir la energía de electro Huila al local comercial (barbería) y en las horas de la tarde o noche el local comercial le comprará la energía que va a consumir durante ese periodo (tarde. Noche) a electrificadora.

El local comercial en mención va a contar con dos (2) contadores debidamente aprobados y sellados por la electrificadora del Huila uno que marque el consumo de día sol y otro que marque el consumo de noche. Estos valores del consumo los establece la electrificadora; quiere decir que el precio que cobra la electrificadora por Kilovatios hora por el servicio que prestan ellos va a hacer el mismo precio que cobrara los equipos de energía solar. Pero se llegó al acuerdo entre las partes que el precio de energía solar será el mismo que cobre la electrificadora menos cien pesos (\$100.00) POR KILOWATIO.

La energía solar se cobrará de la siguiente manera: el día que entre a trabajar el sistema solar, ese día se le toma lectura al contador solar y se vuelve a tomar lectura en treinta días para saber cuántos kilovatios se consumió en el mes; este procedimiento se hará en presencia de un funcionario autorizado por el arrendatario del local. Llevará un libro con dichas anotaciones: lectura inicial y lectura final dividido por 30 días y se multiplicará por el valor del kilovatio menos 100 pesos pactados.

**(L. I - L. F \* # KWS) - 100 pesos**  
30 días

### **PARQUEADEROS PARA EL USO DEL LOCAL COMERCIAL.**

Se le concede el uso de tres parqueaderos para automóviles en la zona oriental pegada al local que esta demarcada con una línea amarilla en forma de ( L ) es decir al frente del cajero automático banco Bogotá pero al lado del local. Y también las motos que se puedan parquear en la zona demarcada debajo del palo de mango.

Se deja como depósito para el cubrimiento de los servicios públicos del local arrendado, en el momento de terminación del contrato la suma de Quinientos Mil Pesos Moneda Corriente (\$500.000), valor que será devuelto al momento que el arrendatario deje a paz y salvo por todo concepto adeudado al Arrendador. Valor que será entregado el día que se firme el presente contrato.

97

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL ENTRE JAVIER BAHAMON  
LOZANO Y LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES**  
**No. 0001 - 2019**

Entre los suscritos, de una parte, JAVIER BAHAMON LOZANO identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.105.754 de Neiva, quien en adelante se denominará el ARRENDADOR, y por otra parte el señor LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES, mayor de edad y residente en la carrera 9 No 11-01 sur. Andalucía cuarta etapa en la ciudad de Neiva, identificado con cédula de ciudadanía número 7.727.177 de Neiva, quien en adelante se denominará el ARRENDATARIO, celebran el presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, que se registrará por las normas aplicables en la materia, y especialmente por las siguientes cláusulas:

**Primera. Objeto del contrato.**

EL ARRENDADOR, en calidad de tenedor del endoso que hiciera INVERSIONES LA GRAN ESTACION S EN C, a título gratuito del área que se está arrendando correspondiente a 87 Mts2 y que se encuentra dentro de las instalaciones de la estación de servicios Quinta Avenida, ubicada en la Carrera 5 No. 14-02, en el Centro del municipio de Neiva, y registrado bajo matrícula inmobiliaria No. 200-6088 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Neiva - Huila, concede al Arrendatario el uso y goce del mismo.

**Segunda: Obligaciones:** El ARRENDADOR se obliga a entregar el bien inmueble objeto del contrato para el uso y goce del ARRENDATARIO y prestar todas las garantías para el funcionamiento del establecimiento, de igual manera el ARRENDATARIO se obliga a darle buen uso a las instalaciones arrendadas, a cancelar el canon de arrendamiento y cuidar los equipos incorporados dentro del establecimiento y a no entorpecer el funcionamiento de las estación de servicio que funciona en la misma parte donde se encuentra el local arrendado.

**Tercera. Término.** El término de duración del presente contrato será de doce (12) meses, contados a partir del día primero (1) del mes de abril de 2019, y termina el día primero de abril del año 2020.

**Cuarta. Canon mensual.** El canon mensual que el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR por el uso y goce del local comercial es de TRES MILLONES CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$3.050.000). Incluido IVA. El canon de arrendamiento tendrá un aumento del IPC establecido por el gobierno, al momento de terminado el año inicialmente pactado si se llegase a prolongar el contrato.

**Quinta. Oportunidad para el pago.** El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR el canon mensual de arrendamiento dentro de los primeros 5 días de cada mes en las oficinas de la Estación de Servicio Quinta Avenida, ubicadas en la carrera 5 No. 14-02 de Neiva. Pasando esta fecha (5 días) el ARRENDATARIO pagara intereses a la máxima tasa legal permitida desde el día primero de dicho mes en curso hasta el día que cancele la obligación.

**Sexta. Destinación.** El Arrendatario se obliga a utilizar el local comercial única y exclusivamente para **BARBERIA Y SPA PARA CABALLEROS** y no podrá darle otra destinación, sin la previa autorización escrita del ARRENDADOR.

**Octava. Estado del local comercial.** El ARRENDATARIO declara haber recibido de parte del ARRENDADOR el local en perfectas condiciones de uso, sin daño alguno en su infraestructura y todo funcionando en perfecta normalidad, de igual manera el ARRENDATARIO se obliga a entregar el Local en las mismas condiciones que lo ha recibido, a la terminación del presente contrato, cualquier daño que se le ocasione a las instalaciones arrendadas por parte del arrendatario o de sus clientes deberá responder por los daños causados. Excepto por deterioro debido al transcurso del tiempo y uso legítimo del bien.

Cualquier remodelación, adecuación o mejora que el ARRENDATARIO realice al local comercial correrá por su cuenta los gastos ocasionados y de igual manera en el momento de entrega del bien inmueble al ARRENDATARIO deberá dejarlo como se le entregó inicialmente, corriendo el arrendatario con los gastos.

Toda cambio, remodelación o adecuación que se le realice al local comercial deberá ir autorizado por el ARRENDADOR.

**Novena. Reparaciones.** El Arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones y mantenimientos locativos y de los equipos electrónicos como aires acondicionados, redes eléctricas y aquellas que sean necesarias por hechos suyos o sus dependientes, y no podrá realizar obras sin el consentimiento previo y escrito del arrendador. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil

**Decima. Terminación y Renovación.** Este contrato se dará por terminado de manera unilateral por parte del ARRENDADOR de acuerdo a las siguientes circunstancias:

1. Terminación de la fecha inicial pactada del contrato.
2. Por atraso en el canon de arrendamiento de más de dos meses dejados de cancelar.
3. Por el mal o distinto uso al estipulado en el presente contrato.
4. Por el no pago constante dentro de las fechas estipuladas.
5. Por afectación en la prestación del servicio de la estación y de los demás locales comerciales que funcionen a su alrededor.

Los contratantes podrán renovar el presente contrato por un tiempo igual al inicialmente pactado, mediante comunicaciones escritas por lo menos con DOS (2) meses de anticipación a la fecha del vencimiento.

**Decima Primera. Subarriendo.** El Arrendatario no podrá, sin la autorización expresa y por escrito del Arrendador, subarrendar el local comercial.

**Décima Segunda. Cesión.** El Arrendatario no podrá ceder el contrato sin previa autorización escrita del Arrendador

**Décima Tercera. Coarrendatario.** Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de sus obligaciones, el Arrendatario tiene como Codeudor solidario al señor CARLOS MAURICIO GAITAN SUAREZ, identificado con cédula de ciudadanía número 79.488.337 de Bogotá, quien se obliga solidariamente con el Arrendatario durante el término de duración del presente contrato y el de sus prerrogas.

el codeudor a la firma del presente contrato se compromete a entregar al ARRENDATARIO una copia original del certificado de libertad y tradición vigente y no mayor a 30

**Decima Cuarta. Cláusula penal.** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos (2) canon de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

**Decima Quinta. Merito Ejecutivo:** El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) 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, (iii) 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 del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

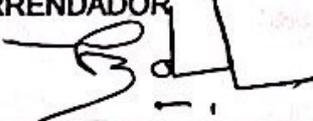
**Decima Sexta: Incumplimiento:** El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

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

**Decima Séptima:** El pago del primer mes de arrendamiento se recibirá a la firma del presente contrato.

Para constancia, se firman y autentican dos copias en la ciudad de Neiva, a los 20 días del mes de Marzo del 2019.

ARRENDADOR



JAVIER BAHAMON LOZANO  
C.C. 12.105.754

CODEUDOR SOLIDARIO

CARLOS MAURICIO GAITAN SUAREZ  
C.C. 9.488.337 de Bogotá 6666

ARRENDATARIO



LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES  
C.C. 7.727.177 de Neiva

## RECIBO DE CAJA

FECHA: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022

HORA: 3:27 Pm

PAGADO A: ANA ISABEL BORRERO CELY

VALOR: \$3.000.000

POR CONCEPTO DE: PAGO DE ARRENDAMIENTO LOCAL CENTRAL UBICADO EN LA ESTACION DE SERVICIO EDS QUINTA AV. NEIVA DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2022. FUE ACORDADO EL ARRIENDO POR \$3.000.000.

VALOR(LETRAS): TRES MILLONES DE PESOS MCTE

FIRMA DE:

ARRENDATARIO

ARRENDADOR



LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES  
CC: 7.727.177



ANA ISABEL BORRERO CELY  
CC: 55.151.417

# RECIBO DE CAJA

FECHA: 06 DE MARZO DE 2023

HORA: 3:48 Pm

PAGADO A: ANA ISABEL BORRERO CELY

VALOR: \$3.000.000

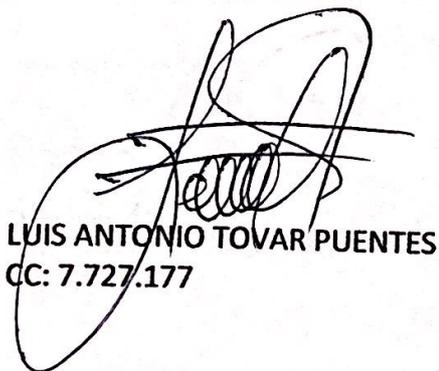
POR CONCEPTO DE: PAGO DE ARRENDAMIENTO LOCAL CENTRAL UBICADO EN LA ESTACION DE SERVICIO EDS QUINTA AV. NEIVA DEL MES DE MARZO DE 2023.

VALOR(LETRAS): TRES MILLONES DE PESOS MCTE

FIRMA DE:

ARRENDATARIO

ARRENDADOR



LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES  
CC: 7.727.177



ANA ISABEL BORRERO CELY  
CC: 55.151.417

# RECIBO DE CAJA

FECHA: 05 DE ABRIL DE 2023

HORA: 4:22 Pm

PAGADO A: ANA ISABEL BORRERO CELY

VALOR: \$3.000.000

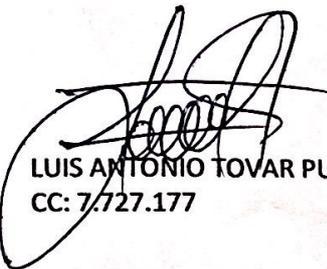
POR CONCEPTO DE: PAGO DE ARRENDAMIENTO LOCAL CENTRAL UBICADO EN LA ESTACION DE SERVICIO EDS QUINTA AV. NEIVA DEL MES DE ABRIL DE 2023.

VALOR(LETRAS): TRES MILLONES DE PESOS MCTE

FIRMA DE:

ARRENDATARIO

ARRENDADOR

  
LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES  
CC: 7.727.177

  
ANA ISABEL BORRERO CELY  
CC: 55.151.417

# Recibo de Caja Menor

No.

Ciudad

NEIVA

Día

24

Mes

12

Año

2022

Cancelado a

ANA ISABEL BARRERO

\$ 70.000=

Por Concepto de:

PAGO DE ACUERDO NOVIEMBRE 2022.

Valor en letras

SETENTA MIL PESOS MILTE.

Código

FIRMA DE RECIBIDO:

Ana Isabel Barrero

Aprobado por

C.C. \_\_\_ NIT. \_\_\_ No.

# Recibo de Caja Menor

No.

Ciudad

NEIVA

Día

2

Mes

01

Año

2023

Cancelado a

ANA ISABEL BORRERO.

\$ 838.350 =

Por Concepto de:

PAGO DE ENERGIA MES DE DICIEMBRE +

ASEO DICIEMBRE Y ACUEDUCTO DICIEMBRE 2022.

Kw. INICIAL 16537 FINAL 17259,2.

Valor en letras

ENERGIA \$ 757.280. + ASEO 31070 +

ACUEDUCTO \$ 50.000 =

Código

FIRMA DE RECIBIDO:

Aprobado por

Ana Isabel Borrero.

C.C. \_\_\_ NIT. \_\_\_ No.

= SPP. SPO

# Recibo de Caja Menor

No. \_\_\_\_\_

Ciudad NEIVA = 000.02 Día 1 Mes 2 Año 2023

Cancelado a ANA ISABEL BARRERO \$ 770.000=-

Por Concepto de: PAGO DE ENERGIA MES DE ENERO  
TARIFA ENERO Y ACUERDO ENERO 2023  
KW INICIAL 17259,2 Y FINAL 17860,2.

Valor en letras SETECIENTOS SETENTA MIL  
PESEOS MILITE.

Código \_\_\_\_\_

FIRMA DE RECIBIDO:  
ANA ISABEL BARRERO

Aprobado por \_\_\_\_\_

C.C. X NIT. \_\_\_\_\_ No. JJ151417

# Recibo de Caja Menor

No.

Ciudad	NENA	Día	1	Mes	02	Año	2023	
Cancelado a	ANA ISABEL BORRERO	\$ 863.400=						
Por Concepto de:	PAGO DE ENERGIA + ASEO \$ 813.400=							
	Kw Inicial → 17860,2 Kw Final → 18622,1							
	A CUERPO → \$ 50.000 = MES DE FEBRERO 2023							
Valor en letras	OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL							
	CUATROCIENTOS PESOS MILTE <sub>0.20</sub>							
Código	FIRMA DE RECIBIDO:							
Aprobado por	Ana Isabel Borrero							
	C.C. <del>X</del> NIT. — No. 55151417.							

www.interrapidissimo.com

INTER

RAPIDISSIMO

ETIQUETA  
ESTIMADA  
700084631760  
DISTRIBUIDOR

www.interrapidissimo.com

RAPIDISSIMO



N° 700084631760

X3

CASILLERO  
PUERTA

NVA  
58  
11-1

Reclamo  
Oficina

DESTINATARIO Cod postal: 410010356  
ana isabel borrero cely  
3125225373  
KR 5 # 14 - 02 LC 1 CENTRO

REMITENTE  
LUIS TOVAR  
CC7727177  
3202397666  
NEIVAHUILICOL

No. 700084631760  
Peso: 1 KG

Recibido por:  
C.C #

Geston # 4  
08/11/2022  
4:16 PM  
AEB

ENTREGA ESTIMADA 05/10/2022 - 18:00

BOLSA #: CONTADO  
VALOR A COBRAR: \$ 0

Observaciones:

FIRMA Y SELLO

www.interrapidissimo.com

INTER

RAPIDISSIMO

www.interrapidissimo.com  
casillero  
N° 700084631760  
Logística Bogotá  
700084631760

www.interrapidissimo.com

INTER

RAPIDISSIMO

**PARA:**

Nombre	LUIS TOVAR
Dirección	KR 5 # 14 - 02 LC BARBERIA CENTRO
Telefono	3202397666
Ciudad	NEIVA\HUIL\COL

**ASUNTO : DEVOLUCION****DATOS DEL ENVIO**

Número del Envío 700084631760	Contenido varios	Ciudad Destino NEIVA\HUIL\COL	Fecha y Hora del Envío 10/4/2022 11:28:23 AM
Destinatario ana isabel borrero cely		Dirección Destinatario KR 5 # 14 - 02 LC 1 CENTRO	Telefono Destinatario 3125225373

**SEGUIMIENTO DEL ENVIO**

CIUDAD	ESTADO	FECHA	OBSERVACIONES
NEIVA\HUIL\COL	Admitida	10/4/2022 11:28:23 AM	
NEIVA\HUIL\COL	Centro acopio	10/4/2022 8:58:53 PM	
NEIVA\HUIL\COL	Reparto	10/5/2022 10:40:48 AM	
NEIVA\HUIL\COL	Centro acopio	10/6/2022 4:49:10 AM	
NEIVA\HUIL\COL	Reparto	10/6/2022 10:23:56 AM	
NEIVA\HUIL\COL	Telemercadeo	10/6/2022 6:04:05 PM	
NEIVA\HUIL\COL	Centro acopio	10/8/2022 7:36:40 AM	
NEIVA\HUIL\COL	Transito Urbano	10/8/2022 7:51:41 AM	
NEIVA\HUIL\COL	Transito Urbano	11/8/2022 4:16:10 PM	Guía devuelta desde reclame en oficina
NEIVA\HUIL\COL	Centro acopio	11/8/2022 8:16:34 PM	
NEIVA\HUIL\COL	Devolución ratificada	11/8/2022 8:40:13 PM	

**PROCESO**

CIUDAD	FECHA	TELEFONO	CONTACTO	RESULTADO	NUEVA DIRECCION	OBSERVACION
NEIVA\HUIL\COL	10/7/2022 4:53:46 PM	3125225373	ana isabel borrero cely	REINTENTAR LLAMADA		NO SE LOGRA CONTACTO CON DESTINATARIO // SE DEJA DENICIENTE
NEIVA\HUIL\COL	10/7/2022 4:57:18 PM	3202397666	LUIS TOVAR	REINTENTAR LLAMADA		NO SE LOGRA CONTACTO CON REMITENTE // SE DEJA DENICIENTE
NEIVA\HUIL\COL	10/7/2022 4:57:34 PM	0	NINGUNO	RECLAMO EN OFICINA		RECLAMO OFICINA

**REPORTE DE VISITAS (Aplica sólo cuando el destinatario no se encontraba en la dirección de destino, durante la visita)**

Ciudad	Visita	Mensajero que Visito	Motivo de Entrega	Aviso de Entrega No.	Fecha de Visita

**DATOS DE DEVOLUCION**

Causal de Devolucion	Fecha de Devolución	Numero de Guia con que se Devuelve	Fecha de Expedicion	Elaborado Por
OTROS / NO RECLAMADO EN OFICINA	10/6/2022 10:00:00 AM	3000210889030	11/8/2022 9:58:58 PM	Alexander Vanegas Garzon

Muy Cordialmente,

INTER RAPIDISIMO S.A.  
800.251.569 - 7  
CARRERA 30 No. 7 45 BOGOTA D.C.

Neiva, 29 de septiembre de 2022

Señora  
**ANA ISABEL BORRERO CELY**  
Arrendadora Local Comercial  
Ciudad

Asunto: **ESCRITO DE CONTESTACIÓN AL PRESUNTO INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO NO.001 DE 2021 POR EL NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS DE FECHA 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022.**

Referencia: **CONTRATO DE ARREDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL NO. 001-2021, SUSCRITO ENTRE ANA ISABEL BORRERO CELY Y LUIS ANTONIO TOVAR.**

Respetuoso saludo,

**LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**, identificado civilmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de Arrendatario y a través de la presente me permito descorrer su errada interpretación respecto del infundado incumplimiento contractual alegado por de forma unilateral y con fundamento en las obligaciones fijadas en el contrato No. 001 de 2021:

Como punto de partida informo que NO es cierto que el suscrito Arrendatario se sustraiga de su deber de cumplimiento de la CLÁUSULA CUARTA del contrato de referencia, ya que ha sufragado periódicamente el canon mensual fijado por la arrendataria con sus respectivos aumentos con ocasión del fenecimiento de la Emergencia económica y Sanitaria ocasionada por el virus COVID-19, quedando así desvirtuado su argumento, ya que usted misma a extendido las respectivas constancias de pago de los cánones causados hasta la fecha. Razón por la cual recibo con displicencia su temeraria intensión de alegar un incumplimiento contractual atribuible al arrendatario del local comercial y facultarse el uso extralimitado de la CLAUSULA DECIMA del contrato de adhesión **NO. 001-2021**, pase a que el lugar fue entregado en arrendamiento desde el año 2018.

Por otra parte y en lo que refiere al pago del servicio público de energía suministrado al interior del predio por intermedio de energía eléctrica, informo que se trata de una situación especialísima que carece de debida sustentación y especificidad en la **CLASULA SEPTIMA**, en el sentido de que únicamente se detalla su fuente de suministro y su medición, sin embargo nada se dijo en la fórmula matemática de cálculo por kilovatio consumido, situación que ha generado alzas exorbitantes en los últimos dos meses, incluso por encima de lo que cobraría la la misma empresa de energía del Departamento. De dichas dicotomía se le ha corrido traslado verbal a Arrendadora y a su administrador o gestor el señor **JAVIER BAHAMON SOLANO**, sin que a la fecha haya una fórmula de arreglo en equidad e igualdad para las partes, entonces no es de recibo que ahora la arrendadora pretenda alegar y constituir a su juicio un incumplimiento contractual cuando ni siquiera se ha regulado la fórmula de liquidación matemática aplicable al caso particular, ya que no es coherente que en un (1) solo mes el

servicio se incremente en más de la mitad de lo facturado mensualmente por el arrendador en meses anteriores.

En ese orden de ideas, solicito respetuosamente en calidad de arrendatario y a título de derecho de petición; se sirva informar por medio escrito cual es la fórmula de cálculo matemático usada por el usted y gestor el señor **JAVIER BAHAMON SOLANO**, al momento de liquidar el cobro de energía eléctrica solar al local comercial entregado en calidad de arredramiento al suscrito. Así mismo solicito sirva justificar las razones del incremento desmesurado del valor del servicio de energía.

De otro lado dejo constancia que los distintos actos de provocación y agravio ejercidos por usted, mediante interpuesta persona, es decir a treves de su gestor, el señor **JAVIER BAHAMON SOLANO**, quien de forma recurrente y con ocasión a dicotomía antes dilucidada ha lanzado palabras deshonrosas en mi nombre, llegando al punto de expresarlas incluso frente a mis clientes o mis empleados, sin mediar si quiera justa causa o intervención alguna, por ende me siento gravemente avasallado por la posición dominante que ejerce torticeramente arrendador.

Para finalizar informo que no desconozco el pago económico del servicio de energía eléctrico, sin embargo la insto a fomentar espacios de concertación y equidad buscando mantener relaciones de respeto y decoro entre los contratantes y así subsanar este vacío contractual, buscando que las partes se encuentren resarcidas en proporcionalidad.

Sin otro en particular

  
**LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES**

CC.7.727.177 de Neiva

ARRENDATARIO

**FCR**  
FELIPE CALDERÓN RIVERA

**FELIPE CALDERÓN RIVERA**  
ASESOR JURÍDICO

✉ felipecalderónriveralugo@gmail.com  
☎ 310 558 36 90



INTERRAPIDISIMO S.A  
 NIT: 800251569-7  
 Fecha y Hora de Admisión:  
 08/11/2022 09:58 p. m.  
 Tiempo estimado de entrega:  
 09/11/2022 06:00 p. m.

Guía de Transporte



3000210889030

DEVOLUCIÓN RATIF

DESTINATARIO

NEIVA\HUIL\COL

LUIS TOVAR

KR 5 # 14 - 02 LC BARBERIA CENTRO  
 3202397666

Factura de venta No.

DATOS DEL ENVÍO

Tipo de empaque: DEVOLUCIÓN RATIFICADA  
 Valor Comercial: \$ 0,00  
 No. de esta Pieza: 1  
 Peso por Volúmen: 0  
 Peso en Kilos: 0  
 Bolsa de seguridad:  
 Dice Contener: **Devolución de admisión número 700084631760**

LIQUIDACIÓN DEL ENVÍO

GUÍA INTERNA

Valor Flete: \$ 0.00  
 Valor Descuento: \$ 0.00  
 Valor sobre flete: \$ 0.00  
 Valor otros conceptos: \$ 0.00  
 Valor total: \$ 0.00

Forma de pago:

REMITENTE

CENTRO DE DEVOLUCIONES Y CONFIRMACION DIRECCIONES NEIVA 0  
 Calle 10 No. 9-44 Bodega No.2  
 8714444  
 NEIVA\HUIL\COL

Nombre y sello

X \_\_\_\_\_

MOTIVOS DE DEVOLUCIÓN

Desconocido  Rehusado  Dirección Errada  
 No Reside  No Reclamado  Otros

Fecha 1er Intento Fallido de Entrega:  Día  Mes  Año  Formato No.

Fecha 2er Intento Fallido de Entrega:  Día  Mes  Año  Formato No.

FECHA DE ENTREGA	DÍA	MES	AÑO	HORA	MIN
<input type="text"/>					
<input type="text"/>					
<input type="text"/>					

RECIBIDO POR

Nombres

Apellidos

Cédula o Nit

Nombre y sello de recibido

X \_\_\_\_\_

Observaciones

Cod./Nombre origen: Agencia/Punto/Mensajero

Mensajero que entrega

**alexandervanegasg**

**ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE FONDO** Radicación: 41001418900720220070400 Referencia: VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO Demandante: ANA ISABEL BORRERO CELY Demandado: LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES

Felipe Calderon Rivera <felipecalderonrivalugo@gmail.com>

Jue 24/08/2023 15:17

Para: Juzgado 07 Pequeñas Causas Competencias Múltiples - Huila - Neiva <cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
CC: luistovar12@hotmail.com <luistovar12@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

ANEXO 1 ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE FONDO.pdf;

Neiva, 25 de agosto de 2023.

Doctora

**ROSALBA AYA BONILLA**

Juez Séptimo De Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples De Neiva

[cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl10nei@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**E. S. D.**

**ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE FONDO**

Asunto: **ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE FONDO**

Radicación: **41001418900720220070400**

Referencia: **VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

Demandante: **ANA ISABEL BORRERO CELY**

Demandado: **LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**

Respetuoso saludo,

**JOHAN FELIPE CALDERON RIVERA**, identificado civil y profesionalmente tal como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de apoderado judicial del señor, **LUIS ANTONIO TOVAR PUENTES**, mayor y vecino del Municipio de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.727.177 de Neiva, a través de la presente y dentro del término legal y oportuno procedo a de contestación a la demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** instaurada en su contra por parte de la **ANA ISABEL BORRERO CELY**, y a la vez proponer **EXCEPCIONES DE MÉRITO**.

ANEXO 2 DOCUMENTOS PDF.

--

Sin otro en particular,

**Felipe Calderón Rivera**

**Abogado Litigante y Asesor de Entidades Publicas, Especialista en Gestión Pública.**

Of 702/ Torre A /Centro C. Metropolitano.



Mailtrack

Remitente notificado con

[Mailtrack](#)

92

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL ENTRE JAVIER BAHAMON  
LOZANO Y LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES**  
No. 0001 - 2019

Entre los suscritos, de una parte, JAVIER BAHAMON LOZANO identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.105.754 de Neiva, quien en adelante se denominará el ARRENDADOR, y por otra parte el señor LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES, mayor de edad y residente en la carrera 9 No 11-01 sur. Andalucía cuarta etapa en la ciudad de Neiva, identificado con cédula de ciudadanía número 7.727.177 de Neiva, quien en adelante se denominará el ARRENDATARIO, celebran el presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, que se registrará por las normas aplicables en la materia, y especialmente por las siguientes cláusulas:

**Primera. Objeto del contrato.**

EL ARRENDADOR, en calidad de tenedor del endoso que hiciera INVERSIONES LA GRAN ESTACION S EN C, a título gratuito del área que se está arrendando correspondiente a 87 Mts2 y que se encuentra dentro de las instalaciones de la estación de servicios Quinta Avenida, ubicada en la Carrera 5 No. 14-02, en el Centro del municipio de Neiva, y registrado bajo matrícula inmobiliaria No. 200-6088 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Neiva - Huila, concede al Arrendatario el uso y goce del mismo.

**Segunda. Obligaciones:** El ARRENDADOR se obliga a entregar el bien inmueble objeto del contrato para el uso y goce del ARRENDATARIO y prestar todas las garantías para el funcionamiento del establecimiento, de igual manera el ARRENDATARIO se obliga a darle buen uso a las instalaciones arrendadas, a cancelar el canon de arrendamiento y cuidar los equipos incorporados dentro del establecimiento y a no entorpecer el funcionamiento de las estación de servicio que funciona en la misma parte donde se encuentra el local arrendado.

**Tercera. Término.** El término de duración del presente contrato será de doce (12) meses, contados a partir del día primero (1) del mes de abril de 2019.y termina el día primero de abril del año 2020.

**Cuarta. Canon mensual.** El canon mensual que el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR por el uso y goce del local comercial es de TRES MILLONES CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$3.050.000). Incluido IVA. El canon de arrendamiento tendrá un aumento del IPC establecido por el gobierno, al momento de terminado el año inicialmente pactado si se llegase a prolongar el contrato.

**Quinta. Oportunidad para el pago.** El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR el canon mensual de arrendamiento dentro de los primeros 5 días de cada mes en las oficinas de la Estación de Servicio Quinta Avenida, ubicadas en la carrera 5 No. 14-02 de Neiva. Pasando esta fecha (5 días) el ARRENDATARIO pagara intereses a la máxima tasa legal permitida desde el día primero de dicho mes en curso hasta el día que cancele la obligación.

**Sexta. Destinación.** El Arrendatario se obliga a utilizar el local comercial única y exclusivamente para **BARBERIA Y SPA PARA CABALLEROS** y no podrá darle otra destinación, sin la previa autorización escrita del ARRENDADOR.

es de su conocimiento en la estación de servicio donde está ubicado el local comercial está prohibido consumir bebidas alcohólicas en sus áreas libres es x eso que se le pone de presente que fuera del local comercial y los andenes aledaños al local no se puede consumir bebidas alcohólicas, ni colocar asientos ni mesas para estaderos de personas.

**Séptima. Servicios públicos y pago.** El local arrendado consta de servicio independiente de Energía eléctrica y compartido de acueducto alcantarillado y aseo .se llegó al acuerdo entre las partes que el pago que le correspondería al local comercial barbería será el valor que cause el consumo mensual del acueducto únicamente.

### **SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

El local comercial como se dijo en el numeral séptimo cuenta con el servicio de energía eléctrica. En el transcurso del año va a hacer sustituida por energía limpia o energía solar que en las horas del día va a sustituir la energía de electro Huila al local comercial (barbería) y en las horas de la tarde o noche el local comercial le compraría la energía que va a consumir durante ese periodo (tarde. Noche) a electrificadora.

El local comercial en mención va a contar con dos (2) contadores debidamente aprobados y sellados por la electrificadora del Huila uno que marque el consumo de día sol y otro que marque el consumo de noche. Estos valores del consumo los establece la electrificadora; quiere decir que el precio que cobra la electrificadora por Kilovatios hora por el servicio que prestan ellos va a hacer el mismo precio que cobrara los equipos de energía solar. Pero se llegó al acuerdo entre las partes que el precio de energía solar será el mismo que cobre la electrificadora menos cien pesos (\$100.00) POR KILOWATIO.

La energía solar se cobrará de la siguiente manera: el día que entre a trabajar el sistema solar, ese día se le toma lectura al contador solar y se vuelve a tomar lectura en treinta días para saber cuántos kilovatios se consumió en el mes; este procedimiento se hará en presencia de un funcionario autorizado por el arrendatario del local. Llevará un libro con dichas anotaciones: lectura inicial y lectura final dividido por 30 días y se multiplicará por el valor del kilovatio menos 100 pesos pactados.

$(L - L.F * \# KWS) - 100 \text{ pesos}$   
30 días

### **PARQUEADEROS PARA EL USO DEL LOCAL COMERCIAL.**

Se le concede el uso de tres parqueaderos para automóviles en la zona oriental pegada al local que esta demarcada con una línea amarilla en forma de ( L ) es decir al frente del cajero automático banco Bogotá pero al lado del local. Y también las motos que se puedan parquear en la zona demarcada debajo del palo de mango.

Se deja como depósito para el cubrimiento de los servicios públicos del local arrendado, en el momento de terminación del contrato la suma de Quinientos Mil Pesos Moneda Corriente (\$500.000), valor que será devuelto al momento que el arrendatario deje a paz y salvo por todo concepto adeudado al Arrendador. Valor que será entregado el día que se firme el presente contrato.

97

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL ENTRE JAVIER BAHAMON  
LOZANO Y LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES**  
**No. 0001 - 2019**

Entre los suscritos, de una parte, JAVIER BAHAMON LOZANO identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.105.754 de Neiva, quien en adelante se denominará el ARRENDADOR, y por otra parte el señor LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES, mayor de edad y residente en la carrera 9 No 11-01 sur. Andalucía cuarta etapa en la ciudad de Neiva, identificado con cédula de ciudadanía número 7.727.177 de Neiva, quien en adelante se denominará el ARRENDATARIO, celebran el presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, que se registrará por las normas aplicables en la materia, y especialmente por las siguientes cláusulas:

**Primera. Objeto del contrato.**

EL ARRENDADOR, en calidad de tenedor del endoso que hiciera INVERSIONES LA GRAN ESTACION S EN C, a título gratuito del área que se está arrendando correspondiente a 87 Mts2 y que se encuentra dentro de las instalaciones de la estación de servicios Quinta Avenida, ubicada en la Carrera 5 No. 14-02, en el Centro del municipio de Neiva, y registrado bajo matrícula inmobiliaria No. 200-6088 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Neiva - Huila, concede al Arrendatario el uso y goce del mismo.

**Segunda: Obligaciones:** El ARRENDADOR se obliga a entregar el bien inmueble objeto del contrato para el uso y goce del ARRENDATARIO y prestar todas las garantías para el funcionamiento del establecimiento, de igual manera el ARRENDATARIO se obliga a darle buen uso a las instalaciones arrendadas, a cancelar el canon de arrendamiento y cuidar los equipos incorporados dentro del establecimiento y a no entorpecer el funcionamiento de las estación de servicio que funciona en la misma parte donde se encuentra el local arrendado.

**Tercera. Término.** El término de duración del presente contrato será de doce (12) meses, contados a partir del día primero (1) del mes de abril de 2019. y termina el día primero de abril del año 2020.

**Cuarta. Canon mensual.** El canon mensual que el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR por el uso y goce del local comercial es de TRES MILLONES CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$3.050.000). Incluido IVA. El canon de arrendamiento tendrá un aumento del IPC establecido por el gobierno, al momento de terminado el año inicialmente pactado si se llegase a prolongar el contrato.

**Quinta. Oportunidad para el pago.** El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR el canon mensual de arrendamiento dentro de los primeros 5 días de cada mes en las oficinas de la Estación de Servicio Quinta Avenida, ubicadas en la carrera 5 No. 14-02 de Neiva. Pasando esta fecha (5 días) el ARRENDATARIO pagara intereses a la máxima tasa legal permitida desde el día primero de dicho mes en curso hasta el día que cancele la obligación.

**Sexta. Destinación.** El Arrendatario se obliga a utilizar el local comercial única y exclusivamente para **BARBERIA Y SPA PARA CABALLEROS** y no podrá darle otra destinación, sin la previa autorización escrita del ARRENDADOR.

**Octava. Estado del local comercial.** El ARRENDATARIO declara haber recibido de parte del ARRENDADOR el local en perfectas condiciones de uso, sin daño alguno en su infraestructura y todo funcionando en perfecta normalidad, de igual manera el ARRENDATARIO se obliga a entregar el Local en las mismas condiciones que lo ha recibido, a la terminación del presente contrato, cualquier daño que se le ocasione a las instalaciones arrendadas por parte del arrendatario o de sus clientes deberá responder por los daños causados. Excepto por deterioro debido al transcurso del tiempo y uso legítimo del bien.

Cualquier remodelación, adecuación o mejora que el ARRENDATARIO realice al local comercial correrá por su cuenta los gastos ocasionados y de igual manera en el momento de entrega del bien inmueble al ARRENDATARIO deberá dejarlo como se le entregó inicialmente, corriendo el arrendatario con los gastos.

Toda cambio, remodelación o adecuación que se le realice al local comercial deberá ir autorizado por el ARRENDADOR.

**Novena. Reparaciones.** El Arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones y mantenimientos locativos y de los equipos electrónicos como aires acondicionados, redes eléctricas y aquellas que sean necesarias por hechos suyos o sus dependientes, y no podrá realizar obras sin el consentimiento previo y escrito del arrendador. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil

**Decima. Terminación y Renovación.** Este contrato se dará por terminado de manera unilateral por parte del ARRENDADOR de acuerdo a las siguientes circunstancias:

1. Terminación de la fecha inicial pactada del contrato.
2. Por atraso en el canon de arrendamiento de más de dos meses dejados de cancelar.
3. Por el mal o distinto uso al estipulado en el presente contrato.
4. Por el no pago constante dentro de las fechas estipuladas.
5. Por afectación en la prestación del servicio de la estación y de los demás locales comerciales que funcionen a su alrededor.

Los contratantes podrán renovar el presente contrato por un tiempo igual al inicialmente pactado, mediante comunicaciones escritas por lo menos con DOS (2) meses de anticipación a la fecha del vencimiento.

**Decima Primera. Subarriendo.** El Arrendatario no podrá, sin la autorización expresa y por escrito del Arrendador, subarrendar el local comercial.

**Décima Segunda. Cesión.** El Arrendatario no podrá ceder el contrato sin previa autorización escrita del Arrendador

**Décima Tercera. Coarrendatario.** Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de sus obligaciones, el Arrendatario tiene como Codeudor solidario al señor CARLOS MAURICIO GAITAN SUAREZ, identificado con cédula de ciudadanía número 79.488.337 de Bogotá, quien se obliga solidariamente con el Arrendatario durante el término de duración del presente contrato y el de sus prorrogas.



el codeudor a la firma del presente contrato se compromete a entregar al ARRENDATARIO una copia original del certificado de libertad y tradición vigente y no mayor a 30 días.

**Décima Cuarta. Cláusula penal.** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos (2) canones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

**Decima Quinta. Merito Ejecutivo:** El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) 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, (iii) 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 del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

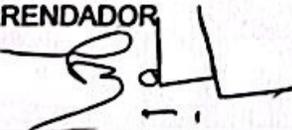
**Decima Sexta: Incumplimiento:** El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

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

**Decima Séptima:** El pago del primer mes de arrendamiento se recibirá a la firma del presente contrato.

Para constancia, se firman y autentican dos copias en la ciudad de Neiva, a los 20 días del mes de Marzo del 2019.

ARRENDADOR



JAVIER BAHAMON LOZANO  
C.C. 12.105.754

CODEUDOR SOLIDARIO

CARLOS MAURICIO GAITAN SUAREZ  
C.C. 9.488.337 de Bogotá 6666

ARRENDATARIO



LUIS ANTONIO TOVAR PUNTES  
C.C. 7.727.177 de Neiva