

**De:** Juan José Acebedo Camacho

**Enviado el:** viernes, 9 de diciembre de 2022 9:50 a. m.

**Para:** Juzgado 04 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

**CC:** isabelRo81@hotmail.com; wm.juridicos@gmail.com; cobranzaintensiva@hotmail.com

**Asunto:** RAD. 2022-454 CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

**Datos adjuntos:** CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA RAD. 2022-454.pdf; PODER INMOBILIAIRA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A. CONTESTACIÓN DEMANDA.pdf; Certificado de Existencia y Representación Legal Inmobiliaria Alejandro Dominguez Parra S.A..pdf

 [PRUEBAS CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA RAD. 2022-454.zip](#)

**Señores**

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.**

j04cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

**ASUNTO:** Contestación de la Demanda.

**REFERENCIA:** Proceso Verbal de Regulación de Cánones de Arrendamiento Comercial.

**DEMANDANTE:** ISABEL VERA ROJAS

**DEMANDADO:** INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.

**RADICADO:** 68001400300420220045400

Cordial saludo,

Conforme a documento adjunto, respetuosamente me permito presentar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** dentro del proceso de la referencia, en representación de la Inmobiliaria Alejandro Dominguez Parra S.A., según poder que también adjunto en este correo electrónico, junto con el certificado de existencia y representación legal de mi representada.

Como vinculo de One Drive, comparto carpeta comprimida que contiene la totalidad de pruebas enunciadas en el escrito de la contestación.

Así mismo, envío este correo con copia a la dirección electrónica reportada por la parte demandante en su demanda.

De antemano muchas gracias por su atención.

Del señor Juez,

JUAN JOSÉ ACEVEDO CAMACHO

C.C. 1.098.801.957 de Bucaramanga.

T.P. 379.262 del C.S. de la J.



Señores:

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

[j04cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j04cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bucaramanga, Santander.

**ASUNTO:** Contestación de la Demanda.

**REFERENCIA:** Proceso Verbal de Regulación de Cánones de Arrendamiento Comercial.

**DEMANDANTE:** ISABEL VERA ROJAS

**DEMANDADO:** INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.

**RADICADO:** 68001400300420220045400

**JUAN JOSE ACEVEDO CAMACHO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.098.801.957 expedida en Bucaramanga, residente de esta misma ciudad, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 379.262 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección electrónica de notificación [acebedojuan@hotmail.com](mailto:acebedojuan@hotmail.com) ; actuando en nombre y representación de la parte demandada en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito respetuosamente procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** formulada ante usted mediante apoderado judicial por **ISABEL VERA ROJAS**, de la siguiente manera.

#### **A LAS PRETENSIONES**

**A LA PRETENSIÓN PRIMERA:** ME OPONGO, toda vez que la pretensión redactada es propia de una solicitud de conciliación y no de un proceso judicial de esta naturaleza; por esta razón se debe desestimar.

No es procedente, además, esta pretensión propia del Proceso Verbal de Regulación de Cánones de Arrendamiento Comercial al no contar con el lleno de los requisitos legales que para tal fin establecen los artículo 518 y 519 del Código de Comercio, siendo el requisito principal que se encuentre el Contrato de Arrendamiento en etapa de **RENOVACIÓN** y que el arrendatario **NO HAYA INCUMPLIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**



De manera objetiva y con tan sólo la revisión del Contrato de Arrendamiento suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014), encontrará el señor Juez en su cláusula segunda, que:

“TERMINO. - el término del arrendamiento es de DIEZ (10) AÑOS, contado (s) a partir del 10 MAR 2014, vencido el término inicial las partes firmarán un nuevo contrato en donde se estipulen el nuevo canon de arrendamiento y tiempo de duración, salvo que cualquiera de las partes, manifieste, por escrito, con anticipación no menor a (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento”.

Luego, si el Contrato de Arrendamiento fue firmado por las partes el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014) y las partes establecieron libre y voluntariamente en la cláusula segunda del Contrato que éste tendría una duración de diez (10) años, se hace evidente que la fecha de vencimiento, y de eventual renovación, no llegaría sino hasta dentro de quince (15) meses, el día diez (10) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Por lo tanto, señor Juez, esta pretensión debe desestimarse por carecer de fundamento jurídico.

Aunado a no encontrarse en la etapa idónea para instaurar Demanda de Regulación de Cánones de Arrendamiento Comercial, el demandante ha perdido este Derecho a la luz del numeral primero del artículo 518 del Código de Comercio por tanto éste, en su calidad de arrendatario, ha incumplido reiteradamente el clausulado del Contrato, concretamente las cláusulas SEXTA:

“DESTINACIÓN. - EL (LA) ARRENDATARIO (A) destinará el inmueble arrendado exclusivamente para LAVADO DE MOTOS Y CARROS y no podrá cambiar dicha destinación, pues se entenderán lesionados los derechos de LA ARRENDADORA”.

Esto es así por cuanto la demandante, sin mediar permiso y a pesar de la expresa negativa de mi representada, ha utilizado el inmueble objeto del Contrato para erigir un establecimiento/taberna de expendio y venta de bebidas alcohólicas y de entretenimiento nocturno denominado “Market La Isla”, ubicado en el segundo piso del predio, tal como consta en prueba adjunta, denominada Fotografías de la construcción nueva, Certificado de Matrícula Mercantil - Market La Isla Bucaramanga y Video explicativo de los linderos destruidos por el arrendatario.

La cláusula NOVENA y DECIMO NOVENA:

“MEJORAS Y REFORMAS. - Las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisiera hacer EL (LA) ARRENDATARIO (A) serán por cuenta de éste (a) y para efectuarlas se requiere de previa autorización escrita de LA ARRENDADORA, siendo entendido que en cualquier caso ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble”.

“OTRAS CAUSALES DE TERMINACIÓN. - LA ARRENDADORA además podrá dar por terminado el presente contrato por las siguientes causas: (...)  
4) Cunado EL (LA) ARRENDATARIOS (A) realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente”.

Se ha incumplido reiterativamente esta cláusula puesto que la demandante ha realizado ostensibles e ilegales reformas al inmueble sin que mediase permiso de mi representada, consistentes en modificaciones de la construcción del predio arrendado, destruyendo los linderos, para englobar materialmente dos predios, violando las normas urbanísticas, sin autorización de la inmobiliaria, del propietario y Curadoría, tal como consta en pruebas adjuntas, denominadas Fotografías de la construcción nueva, Levantamiento Topográfico, Video explicativo de los linderos destruidos por la arrendataria y en el mismo avalúo pericial presentado por la parte demandante donde se evidencia el englobe material.

Al respecto es de resaltar que, en múltiples oportunidades, a través de escritos, como lo adjunta la parte demandante (en carta de fecha 14 de enero de 2022), mi representada ha contemplado descuentos, a cambio de que se deje de violar e incumplir el contrato de arrendamiento, recibiendo rotunda negativa de la demandante y reiteración en el incumplimiento del contrato.

**A LA PRETENSIÓN SEGUNDA:** ME OPONGO por las mismas razones expresadas en el punto anterior y toda vez que ya fue expresada la intención de NO RENOVAR el contrato de arrendamiento suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014) por parte de mi representada, mediante desahucio con fecha del 23 de agosto de 2022 (prueba anexa), a causa de las variadas, evidentes, continuas y flagrantes violaciones al contrato, como se explicará en el acápite de Excepciones de Fondo.

Aunado a esto, en múltiples comunicaciones escritas, llamadas telefónicas, amigables composiciones y conciliaciones realizadas por mi representada con la demandante, siempre se ha puesto de presente la intención de conciliar, recibiendo



como respuesta incumplimientos y violaciones constantes al contrato de arrendamiento, cómo se puede probar con las comunicaciones enviadas a la arrendataria, de fechas 30 de enero de 2021 y 14 de enero de 2022, así como en autorizaciones del propietario hacia mi representada con fecha del 14 de marzo de 2022, las cuales se adjuntan como pruebas.

**A LA PRETENSIÓN TERCERA:** ME OPONGO por las mismas razones expresadas en los puntos anterior, haciendo especial énfasis en que esta demanda fue presentada en un momento de ejecución inadecuado del contrato, según los requisitos para esta clase de proceso, enmarcados en el artículo 518 y 519 del Código de Comercio e ilustrados jurisprudencialmente por el Tribunal Superior de Distrito Judicial Sala Civil Familia de Decisión de Ibagué Tolima, en sentencia del 2011, bajo radicado 2008-00359-01, respecto a la necesidad de que confluya la renovación y las diferencias entre las partes, para poder dar inicio al proceso de Regulación de Cánones de Arrendamiento:

“De ahí es que emana la permisión para deliberar entre las partes inclusive por el sendero del proceso judicial, si es que por efecto de la ausencia de acuerdo entre ellas fuera menester, el nuevo estatuto que las habrá de regir, de conformidad con el artículo 519 del Código de Comercio, el cual consagra cómo “...las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con la intervención de peritos.

Esa posibilidad emana, por ende, bajo dos condiciones simultáneas: i) “el ejercicio del derecho de renovación por el arrendatario” y, ii) “la existencia de diferencias entre las partes a propósito de esa eventual modificación contractual” (C.S.J. Sal. Cas. Civ. Sentencia de 27 de abril de 2010. Exp. 00728. M.P. Cesar Julio Valencia Copete).

En palabras de la Corte, “la alternativa de discutir ante el juez las diferencias suscitadas, de conformidad con el artículo 519 del Código de Comercio, supone necesariamente la presencia de los desacuerdos, así como del ejercicio de la renovación por parte del arrendatario” (se subraya), pues sin ellos “no habría lugar a las divergencias” y menos “a la posibilidad de pedir a la jurisdicción el despliegue de su actividad”

Conforme con lo expuesto, resalto que el contrato de arrendamiento que trae a litigio la parte demandante, fue suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014) para un término de DIEZ AÑOS contados a partir de esta misma



fecha, conforme a su cláusula segunda. En consecuencia, el contrato aún sigue vigente y con fuerza vinculante para las partes. Su ejecución aún sigue hasta marzo diez (10) del año dos mil veinticuatro (2024), faltando quince (15) meses para su terminación, no siendo posible solicitar a decisión jurisdiccional un nuevo canon de arrendamiento para su “renovación”.

Aunado a esto, como se explicó frente a la primera pretensión, la demandante ha incumplido con el contrato de arrendamiento, razón por la cual no goza del Derecho de Renovación a la luz del artículo 518 del Código de Comercio.

**A LA PRETENSIÓN CUARTA:** ME OPONGO rotundamente a que se condene a mi representada al pago de las costas del proceso, por cuanto se demostrará en el proceso que no le asiste el derecho invocado a la parte actora.

### **A LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO:** NO ES CIERTO, toda vez que el inmueble que se puso en tenencia, constaba de un establecimiento de comercio, con construcción de dos pisos, oficina en su segundo piso, una cafetería, una rampa para el lavado de vehículos, un patio de lavado con enchape y cubierta, cisterna, aguas subterráneas con licencias de aprovechamiento y tratamiento de la autoridad ambiental, con 18 metros de construcción subterránea; sistema de tuberías hidráulicas, para lavado de 8 vehículos, trampa de grasa y filtros, sistema eléctrico para el funcionamiento del establecimiento de comercio, patentes, licencias, permisos y certificados vigentes para el día de la entrega del establecimiento de comercio, en funcionamiento como Lavadero de Carros y Motos. Por esta razón, el inmueble y el establecimiento allí constituido se puso en arriendo, de manera que lejos estaba de ser un simple LOTE como se afirma. Para que conste anexo los siguientes documentos como pruebas:

- Licencia de construcción con radicado DTC-064 de fecha marzo 7 de 1990 de la Alcaldía de Bucaramanga.
- Carta contentiva de los documentos para cambio de contribuyente de la patente de funcionamiento del lavadero de carros y motos.
- Autorización para el trámite de permisos de vertimiento y concesión de aguas subterráneas emanada de la correspondiente autoridad ambiental.
- Certificado de cancelación de persona natural, expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, de fecha 25 de marzo de 2014



- Registro de industria y comercio número 021909, expedido por la secretaría de hacienda municipal
- Fotografías de la construcción anterior.
- Escritura Pública de Declaración de Construcción número 3296 del 2022 otorgada por la Notaría Primera de Bucaramanga.
- Contrato de arrendamiento suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014).

Por otra parte, es menester identificar el predio matriz de forma correcta, lo cual intentó hacer la parte demandante, siendo lo correcto el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 300-16865.

**AL HECHO SEGUNDO: SE NIEGA**, por las siguientes razones:

1. La cláusula octava del contrato de arrendamiento suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014), se refiere a las “Reparaciones Locativas”, por lo tanto, no tiene pertinencia con lo debatido en este proceso, ni con lo descrito en el presente hecho.
2. Respecto a la frase “por lo que el arrendador ha requerido al arrendatario señalándole su intención de no renovar el contrato de arrendamiento con condiciones dinerarias impagables actualmente”, mi representada en ningún momento ha cambiado las condiciones dinerarias establecidas en el contrato de arrendamiento, como consta en las cartas adjuntas (Comunicaciones relacionadas en el acápite de pretensiones y Comunicaciones relacionadas en el acápite de hechos.) y en los mismos valores que refiere el demandante en la demanda, los cuales concuerdan con los reajustes estipulados en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento:

“REAJUSTE. - Cada doce (12) meses de ejecución del contrato el precio del arrendamiento vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al IPC MAS EL DIEZ POR CIENTO (10%)”.
3. Respecto a la siguiente frase “tratar el ajuste del canon de arrendamiento a la pasada renovación (marzo 10 de 2.021)”. Se rechaza rotundamente, toda vez que las partes se encuentran actualmente en ejecución del contrato, por lo tanto, lo que ha sucedido cada 10 de marzo de los años anteriores, son reajustes al canon del contrato, NO prórrogas, NI renovaciones. Al respecto la definición de la Real Academia de la Lengua Española:



*Prorrogar*: 1. tr. Continuar, dilatar, extender algo por un tiempo determinado.<sup>1</sup>

*Renovar*: 1. tr. Hacer como de nuevo algo, o volverlo a su primer estado. U. t. c. prnl. 2. tr. Restablecer o reanudar una relación u otra cosa que se había interrumpido.<sup>2</sup>

Vale la pena en este punto hacer un llamado de atención al profesional de Derecho que representa a la demandante, pues estas imprecisiones o son consecuencia de una preocupante ignorancia del profesional, o evidencian una mala fe que intenta hacer creer al señor Juez hechos que no son ciertos.

4. Respecto a “se encuentran seriamente afectada económicamente”, que se pruebe, toda vez que según los pagos constantes y al tiempo que ha venido realizando la arrendataria, no concuerda con lo dicho. Además, en época de pandemia se autorizó un descuento.
5. Respecto a “con la pandemia y con el actual orden público nacional”, se está realizando una afirmación contraria a la realidad, debido a que la pandemia finalizó, según Resolución número 666 del 28 de abril de 2022, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, en la cual se establece que la emergencia sanitaria se prorrogará y finalizará el 30 de junio de 2022, así como sus medidas restrictivas.
6. Respecto a la “operación matemática que va desde el 0.005 hasta del 0.010 del valor del avalúo comercial del bien”, es de aclarar que nos encontramos bajo un contrato comercial, y la ley aplicable es la ley comercial, y no la Ley 820 de 2003, no siendo en consecuente procedente esta susodicha operación matemática.
7. Respecto al avalúo presentado por el perito inscrito en Registro Nacional de Avaluadores, este contiene múltiples errores que vician su elaboración, como se explicará en el hecho tercero de esta contestación y en la contradicción al peritaje propuesto por la parte demandante.

**AL HECHO TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO**, porque sí existe un avalúo comercial, pero, no se explica por qué se menciona que “estimando una tasa de renta de 0.0070%.”, cuando nos encontramos frente a un contrato regido por la ley comercial.

---

<sup>1</sup> Real Academia Española <https://dle.rae.es/prorrogar>

<sup>2</sup> Real Academia Española <https://dle.rae.es/renovar>

El demandante califica la idoneidad del perito, causando confusión y tomando funciones propias del Juez, al decir “perito certificado por el Registro Nacional de Avaluadores, con Matrícula N° R.N.A.3243”.

Respecto al avalúo, este contiene el siguiente error visible, entre otros:

1. En la imagen N° 1, de la página 1 del avalúo, se muestra el predio de la litis englobado materialmente así: el predio arrendado ubicado en la carrera 17 # 56-60 y el predio colindante, ubicado en la carrera 17 # 56-40. Provocando imposibilidad visual de determinar qué parte pertenece al predio de la litis, y cuál al del colindante.

**AL HECHO CUARTO:** SE NIEGA, debido a que en ningún momento se realizó alguna renovación, pues es imposible realizarlo cuando nos encontramos en plena ejecución del contrato. La comunicación adjunta, como supuesta prueba de lo anterior, corresponde es a una notificación, en cumplimiento de la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014) que reza lo siguiente:

“REAJUSTE.- Cada doce (12) meses de ejecución del contrato el precio del arrendamiento vigente se reajustara automáticamente en un porcentaje igual al IPC MAS EL DIEZ POR CIENTO (10%); Este reajuste se hace obligatorio aun si LA ARRENDADORA en desarrollo de los Artículo 518 y 520 del Código de Comercio ha comunicado a EL (LA) ARRENDATARIO (A) que el contrato no continuará si EL (LA) ARRENDATARIO (A) no hace entrega del inmueble al vencimiento del preaviso notificado.”

Como muy bien se puede leer en la misma comunicación al decir “notificarles el incremento”. Por lo anterior, se niega la interpretación gravemente errónea dada por el demandante.

Respecto a las frases “siendo este el medio más expedito para ser declarado por medio judicial” y “tiene efectos retroactivos”, se niega, toda vez que no cumple con los requisitos para la prosperidad del presente proceso enmarcados en los artículos 518 y 519 del Código de Comercio, como se explicó frente a las pretensiones y como se explicará en el acápite de excepciones.



**AL HECHO QUINTO: SE NIEGA**, debido a la tergiversación total del contrato de arrendamiento suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014), pues, como muy bien se estipuló en la cláusula SEGUNDA

“TERMINO. - el término del arrendamiento es de DIEZ (10) AÑOS, contado (s) a partir del 10 MAR 2014, vencido el termino inicial las partes firmarán un nuevo contrato en donde se estipulen el nuevo canon de arrendamiento y tiempo de duración, salvo que cualquiera de las partes, manifieste, por escrito, con anticipación no menor a (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento”.

En consecuencia, el contrato aún sigue vigente y con fuerza vinculante para las partes. Por lo anterior, es completamente falso; actualmente se encuentra en ejecución el contrato y con vencimiento en quince meses (15), es decir, en marzo 10 de 2024.

Así mismo, y como bien se explicó anteriormente, la comunicación que el demandante interpreta erróneamente como un “requerimiento para renovar”, corresponde es al cumplimiento de la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014):

“REAJUSTE. - Cada doce (12) meses de ejecución del contrato el precio del arrendamiento vigente se reajustara automáticamente en un porcentaje igual al IPC MAS EL DIEZ POR CIENTO (10%); Este reajuste se hace obligatorio aun si LA ARRENDADORA en desarrollo de los Artículo 518 y 520 del Código de Comercio ha comunicado a EL (LA) ARRENDATARIO (A) que el contrato no continuará si EL (LA) ARRENDATARIO (A) no hace entrega del inmueble al vencimiento del preaviso notificado.”

Tal como muy bien se puede leer en la comunicación correspondiente al decir “notificarles el incremento”.

Aunado al hecho de simplemente no encontrarse el Contrato de Arrendamiento en etapa, o cerca a esta etapa, de ejecución, el demandante ha perdido el derecho a renovar el contrato, debido a que las violaciones e incumplimientos del arrendatario al contrato han sido constantes, variadas, evidentes y flagrantes, sin poder llegar a un acuerdo con el demandante, como consta en las comunicaciones de fechas 3 de septiembre de 2014, 22 de mayo de 2015, 2 de mayo de 2017, 12 de diciembre de 2017, 20 de enero de 2019, 8 de junio de 2021, 18 de noviembre de 2021, 9 de mayo de 2022, así como la de 4 de noviembre de 2022. Y, como es probado, a través de las respuestas de las curadurías 1 y 2 de Bucaramanga, de los años 2017 y 2022, donde se evidencia la ausencia de declaración de construcción,



así como en respuesta emitida por la Secretaría de Planeación de Bucaramanga, de fecha 31 de octubre de 2022.

**AL HECHO SEXTO: SE ADMITE.**

Señor Juez, me permito advertir que el demandante, al parecer intenta causar confusión en el escrito, tergiversando hechos y pretensiones, contrarios a la realidad, como se evidencia en lo siguiente:

1. Da a entender que le arrendaron sólo un lote, omitiendo ostensiblemente la necesaria descripción de la construcción con la cual se arrendó el predio.
2. Que el establecimiento anterior no tenía documentos para su funcionamiento, siendo esto falso.
3. Menciona cláusulas que no son atinentes a la litis ni guardan relación con ella.
4. Confunde constantemente los términos, Reajuste, Prórroga y Renovación, siendo evidente que estos conceptos son muy distintos y su significado guarda profunda relevancia para este tipo de procesos.
5. Tergiversa los acuerdos contractuales, interpretándolos a su parecer sin aportar prueba de su interpretación.

**EXCEPCIONES DE FONDO**

**1. Incumplimiento de requisitos específicos para el proceso de regulación de cánones de arrendamiento.**

Para ser procedente el presente litigio, es menester cumplir con tres requisitos: 1. Que el arrendatario tenga el derecho de renovar el contrato, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio. 2. Que el contrato se encuentre en el momento de la renovación y 3. Que las partes no se pongan de acuerdo en el precio a cobrar en los cánones de arrendamiento. Lo anterior, de conformidad con los artículos 518 y 519 del Código de Comercio y con la doctrina contenida en el libro del doctor Antonio Bohórquez Orduz “De los Negocios Jurídicos en el Derecho Privado Colombiano”, Volumen I, segunda edición, 1998, el cual dice lo siguiente:

“En los contratos de arrendamiento de locales comerciales, cuando el empresario tiene el derecho a la renovación del mismo y las partes no se ponen



de acuerdo en el valor del canon que se cobrará, el art. 519 del C. de Co. autoriza al juez a regular ese canon”

Para el caso que nos atañe, el contrato de arrendamiento se encuentra en ejecución, teniendo fecha de terminación en marzo de 2024, razón por la cual no se cumple con el requisito de encontrarse el contrato en etapa de ejecución.

Por otro lado, la demandante ha perdido el derecho de renovación debido a las variadas, evidentes, continuas y flagrantes violaciones al contrato de arrendamiento, en específico de las cláusulas sexta, novena, décima novena y el otro si, del contrato; encontrándose esta causal en el numeral 1 del artículo 18 del Código de Comercio. Cómo se prueba en los siguientes documentos adjuntos: Comunicación de fecha 14 de enero de 2022; Comunicaciones relacionadas en el acápite de pretensiones, Comunicaciones relacionadas en el acápite de hechos, Carta del desahucio con constancia de envío por Servicio Postal Autorizado, Fotografías de la construcción anterior y Fotografías de la construcción nueva, donde se evidencia la destrucción del muro medianero y sus linderos, sin la autorización del propietario y de la inmobiliaria. Con estos documentos se probará que el demandante ha perdido el derecho de renovación por sus incumplimientos al contrato.

## **2. Ausencia de legitimación por incumplimiento del contrato.**

El demandante ha perdido el derecho de renovación, y por consiguiente la legitimación para dar inicio al proceso de regulación de cánones de arrendamiento (conforme al artículo 519 del Código de Comercio), debido a las variadas, evidentes, continuas y flagrantes violaciones al contrato de arrendamiento, configurando la causal del numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio, el cual reza

“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;”.

Lo anterior, de conformidad con los documentos relacionados en el acápite de pruebas, denominadas como: Comunicación de fecha 14 de enero de 2022; Comunicaciones relacionadas en el acápite de pretensiones, Comunicaciones relacionadas en el acápite de hechos, Carta del desahucio con constancia de envío



por Servicio Postal Autorizado, Fotografías de la construcción anterior, Fotografías de la construcción nueva, Levantamiento Topográfico y Video explicativo de los linderos destruidos por el arrendatario, donde se evidencia la destrucción del muro medianero y sus linderos, sin la autorización del propietario y de la inmobiliaria. Con las cuales se probará que el demandante ha perdido el derecho de renovación por sus incumplimientos al contrato

Así mismo, si aplicamos un silogismo al presente caso, el resultado sería “no tendría el derecho”, de la siguiente forma:

PREMISA 1: Para tener el derecho a renovar el contrato, el arrendatario no puede estar inmerso en alguna causal de pérdida del derecho de renovación, contempladas en el artículo 518 del Código de Comercio.

PREMISA 2: El arrendatario está inmerso en la causal contenida en el numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio, por incumplir el contrato, en especial las cláusulas sexta, novena, décimo novena y el otro sí.

RESULTADO: El arrendatario no tiene el derecho a renovar el contrato, de conformidad en el numeral 1 del artículo 18 del Código de Comercio, porque perdió el derecho al incumplir las cláusulas sexta, novena, décima novena y el otro sí, del contrato.

### **3. El término contractualmente pactado no está vencido.**

En sentencia proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bucaramanga, de fecha 31 de marzo de 2016, bajo radicado 2011-00238-00, se consagran los siguientes requisitos para la prosperidad del litigio:

“Luego si las partes no se ponen de acuerdo sobre las bases de renovación del contrato de arrendamiento ya vencido, y cuya entrega no puede exigirse, pueden recurrir a la justicia ordinaria, para que dentro de los trámites del proceso ya señalado, el juzgador dirima esas diferencias. Para la prosperidad de esta acción es necesario el cumplimiento de los siguientes elementos estructurales; a) que se trate de un empresario comerciante; b) que se haya ocupado el inmueble a título de arrendamiento, por un periodo no inferior a dos años, con un mismo establecimiento de comercio; c) que el termino contractualmente pactado esté vencido; y d), que existan diferencias sobre las bases, o condiciones que permitan la renovación del contrato”



Encontrándonos en flagrante ausencia del requisito consagrado en el literal “c”, toda vez que el contrato vencerá el 10 de marzo de 2024, de conformidad con la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014): “TERMINO.- el término del arrendamiento es de DIEZ (10) AÑOS, contado (s) a partir del 10 MAR 2014, vencido el termino inicial las partes firmarán un nuevo contrato en donde se estipulen el nuevo canon de arrendamiento y tiempo de duración, salvo que cualquiera de las partes, manifieste, por escrito, con anticipación no menor a (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento”.

#### **4. El contrato es ley para las partes.**

Es de resaltar Su Señoría, que en estos momentos nos encontramos bajo la ejecución del contrato de arrendamiento que trae a litigio la parte demandante, pues como este mismo lo menciona, el contrato fue suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014) y como se acordó en cláusula segunda “TERMINO.- el término del arrendamiento es de DIEZ (10) AÑOS, contado (s) a partir del 10 MAR 2014, vencido el termino inicial las partes firmarán un nuevo contrato en donde se estipulen el nuevo canon de arrendamiento y tiempo de duración, salvo que cualquiera de las partes, manifieste, por escrito, con anticipación no menor a (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento”, el contrato aún sigue vigente y con fuerza vinculante para las partes.

Por esta razón, y trayendo a colación (previa disposición del artículo 822 del Código de Comercio), el artículo 1602 del Código Civil, el cual reza lo siguiente: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. Así las cosas, no encontramos razón para dar inicio a este proceso, pues no sería la vía propicia para ello.

Es relevante mencionar, que ya han existido anteriores casos similares, como es el caso surtido por el Tribunal Superior de Distrito Judicial Sala Civil Familia de Decisión de Ibagué Tolima, en sentencia del 2011, bajo radicado 2008-00359-01, la cual dice lo siguiente en su parte final:

“En gracia de discusión, si los contratantes pactaron de manera anticipada el porcentaje en que se aumentaría el valor de los cánones (folios 5 a 10 c. 1), ese pacto se constituye en ley para las partes, en virtud de lo consagrado por el artículo 1602 del Código Civil, y debe, por ende, ser venerado por éstas, pues la excepción prevista en el artículo 524 del estatuto en cita, no tiene



aplicación aquí, habida consideración que en la presente litis no se habla de la renovación de los contratos.

Ello no significa más que, “constituido un acto mediante un acuerdo de voluntades, no cabe la posibilidad de deshacerse sino en la misma forma, – en que éste se constituyó, esto es – a través del concurso espontaneo de quienes comparecieron a su perfeccionamiento” (G.J., t. LXX, pág. 494).

4.- Así las cosas, en el sub-lite no se puede aceptar que existe una diferencia en el sentido que supone el artículo 519 del Código de Comercio, pues es palmar que acá no se está hablando de la renovación de los contratos de arrendamiento, por lo que, no es ésta la vía judicial correcta para acceder, como lo hizo el a-quo, a las pretensiones de la sociedad actora.”

Al dar continuidad con esta litis, se estaría desconociendo el principio *Pacta Sunt Servanda*, el cual dota de seguridad jurídica al acuerdo convenido y consagra que los pactos deben ser siempre cumplidos y cumplidos en sus propios términos.

## 5. Oportunidad indebida para la interposición de la demanda

La presente excepción, tendrá como fin justificar la razón por la cual la demanda se ha presentado en tiempo inoportuno a lo exigido por la ley. Previo a ello, es menester definir los términos de prórroga y renovación. Cómo bien es sabido, el Código de Comercio no contempla textualmente citada discrepancia, por lo cual, es necesario remitirnos a la doctrina, para el caso en específico, resalto lo dicho por el doctor JAIME ALBERTO ARRUBLA PACAUR, en su libro Contratos Mercantiles Tomo 1, Novena Edición Dike. 2022:

“Es conveniente aclarar que no se trata de una prórroga, si no, de un derecho a la renovación del contrato. No continúa el contrato antiguo en sus mismos términos, pues con la renovación se produce una efectiva variación en las circunstancias económicas de plazo, de garantía e incluso de destinación de la cosa raíz arrendada que venía caracterizando la regulación locataria”

Así mismo, en el libro del doctor JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ “Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales” Decimosexta edición actualizada, Librería ediciones del profesional, 2004, también se definen de la siguiente forma:

“En verdad, el Código de Comercio diferencia entre prórroga y renovación del contrato de arrendamiento de locales comerciales ..... La renovación lo ubica bajo el concepto de nuevo contrato, y con fundamento en el artículo 518, en que las partes han tenido oportunidad de discutir los alcances para la continuidad en el goce del bien, hasta el punto que, de presentarse diferencias sobre el particular, podrán movilizar el aparato jurisdiccional del estado, en procura de que por los trámites de un proceso verbal con la intervención de peritos, decida el juez competente sobre las diferencias existentes, tal como lo expusimos anteriormente.

La figura de la prórroga tiene una protección sustancial diferente: mantener el contrato existente, con todas sus consecuentes y efectos, bajo las mismas condiciones de tiempo y precio del contrato prorrogado.

En la renovación hay un nuevo contrato; en la prórroga es el mismo que registrará las relaciones de los contratantes, por mandato de la ley “

Así las cosas, se concluyen las diferencias puntuales entre los dos términos, por lo tanto, es hora de traer presente lo dicho por el Tribunal Superior de Distrito Judicial Sala Civil Familia de Decisión de Ibagué Tolima, en sentencia del 2011, bajo radicado 2008-00359-01, respecto a la necesidad de que confluya la renovación y diferencias entre las partes, para poder dar inicio al proceso de Regulación de Cánones de Arrendamiento:

“De ahí es que emana la permisión para deliberar entre las partes inclusive por el sendero del proceso judicial, si es que por efecto de la ausencia de acuerdo entre ellas fuera menester, el nuevo estatuto que las habrá de regir, de conformidad con el artículo 519 del Código de Comercio, el cual consagra cómo “...las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con la intervención de peritos.

Esa posibilidad emana, por ende, bajo dos condiciones simultáneas: i) “el ejercicio del derecho de renovación por el arrendatario” y, ii) “la existencia de diferencias entre las partes a propósito de esa eventual modificación contractual” (C.S.J. Sal. Cas. Civ. Sentencia de 27 de abril de 2010. Exp. 00728. M.P. Cesar Julio Valencia Copete).

En palabras de la Corte, “la alternativa de discutir ante el juez las diferencias suscitadas, de conformidad con el artículo 519 del Código de Comercio, supone necesariamente la presencia de los desacuerdos, así como del ejercicio de la renovación por parte del arrendatario” (se subraya), pues sin



ellos “no habría lugar a las divergencias” y menos “a la posibilidad de pedir a la jurisdicción el despliegue de su actividad”

En línea jurisprudencial, la sentencia de fecha 24 de noviembre del año 2020, proferida por el Juzgado Cuarto Civil de Circuito de Bogotá, bajo radicado 110014003036201700981, sigue teniendo la misma posición al respecto:

“Acoge está este despacho la doctrina relacionada, más cuando el se concluye que el mismo artículo 518 del C. de Comercio refiere la renovación del contrato de arrendamiento de local comercial al vencimiento del mismo, es decir que de operar una prórroga el mismo no ha vencido y al no haber fenecido no hay lugar a invocar el derecho a la renovación.”

Conforme con lo expuesto, resalto que el contrato de arrendamiento que trae a litigio la parte demandante, fue suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014) y como se acordó en cláusula segunda “TERMINO.- el término del arrendamiento es de **DIEZ (10) AÑOS**, contado (s) a partir del 10 de MARZO de 2014, vencido el término inicial las partes firmarán un nuevo contrato en donde se estipulen el nuevo canon de arrendamiento y tiempo de duración, salvo que cualquiera de las partes, manifieste, por escrito, con anticipación no menor a (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento”, el contrato aún sigue vigente y con fuerza vinculante para las partes.” Su ejecución aún sigue y nos encontramos presentes en la misma. Es decir: **Ni Prórroga, Ni Renovación**, lo que sí existe con claridad, es el reajuste anual a los cánones, que seguramente quiere, la Parte Demandante, equiparar con alguna de las dos figuras jurídicas

Según lo argumentado anteriormente, solicito muy respetuosamente a Su Señoría aceptar la excepción presentada por cuanto los argumentos del libelo demandatorio no corresponden a los fines legales en que se fundan esta clase de procesos

#### **6. Operó el desahucio en tiempo para no proceder a renovar.**

Revisado el escrito de la demanda, se denota que la parte demandante no puso en conocimiento la carta de desahucio de fecha 23 de agosto de 2022 (anexa como prueba) dirigida a la arrendataria, de conformidad con los términos de la ley y exponiendo las siguientes causales en línea con el artículo 518 del Código de Comercio:

“Cambio de destinación, la no legalización de las mejoras pactadas en el contrato ante Curaduría y Planeación Municipal, modificación de la



construcción destruyendo la los linderos y englobando dos predios y el incumplimiento de las normas urbanísticas.

Causales que se constituyen suficientes para la terminación del contrato, aclarando que en caso de ser sancionados por las infracciones urbanísticas estas les serán imputadas a cargo de Ustedes.”

Cómo lo consagran taxativamente las causales de desahucio en el artículo 518 *ibidem*, y para el caso concreto, en el numeral 1 “1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”, nos encontramos en presencia de la citada causal, pues en el contrato de arrendamiento suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014), entre las partes se consagró la siguiente obligación:

- Clausula Sexta: “DESTINACION.- EL (LA) ARRENDATARIO (A) destinara el inmueble arrendado exclusivamente para LAVADO DE MOTOS Y CARROS y no podrá cambiar dicha destinación, pues se entenderán lesionados los derechos de LA ARRENDADORA. En el evento de que esto ocurra LA ARRENDADORA puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado y reclamar la indemnización de perjuicios, sin necesidad de requerimiento alguno.” Y en concordancia con el artículo 23 del Código de Comercio, el cual reza lo siguiente: “SUBARRIENDO Y CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.” El arrendatario ha incumplido, puesto que ha cambiado la actividad comercial inicial que era “Lavado de Motos y Carros” a “taberna con expendio de licor y música” en horario nocturno, denominada “Market la Isla”, en el segundo piso del predio y lavado de motos en el primer piso; como consta en prueba adjunta, denominada Fotografías de la construcción nueva, Certificado de Matrícula Mercantil - Market La Isla Bucaramanga y Video explicativo de los linderos destruidos por el arrendatario.

Según lo argumentado anteriormente, solicito muy respetuosamente a Su Señoría aceptar mi excepción, por cuanto esta litis está encaminada a dirimir un contrato que no se renovará. Como consta en la comunicación adjunta, carta de desahucio enviada previamente a la arrendataria y deudor solidario, de fecha agosto 23 de 2022.



## 7. Pérdida del derecho de renovación.

Conforme al artículo 519 del Código de Comercio, es necesario para dar inicio al presente proceso de regulación de cánones de arrendamiento, que las partes se encuentren “en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento”; momento que no se ha llegado, pues el contrato vencerá el 10 de marzo de 2024, y el arrendatario ha perdido el derecho a renovar, pues ha incurrido en la causal del numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio, la cual reza lo siguiente: “1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”. Incumpliendo el arrendatario según la cláusula novena, del precitado contrato, la cual establece que: “las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisiera hacer EL (LA) ARRENDATARIO(A) serán por cuenta de éste (a) y para efectuarlas se requiere de previa autorización escrita de LA ARRENDADORA, siendo entendido que en cualquier caso ellas quedarán de propiedad del dueño” y según la cláusula decima novena, numeral cuarto, la cual establece que: “DECIMA NOVENA. OTRAS CAUSALES DE TERMINACIÓN. LA ARRENDADORA además podrá dar por terminado el presente contrato por las siguientes causas: (...) 4ª) Cuando EL (LA) ARRENDATARIO (A) realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente.”

El arrendatario ha realizado modificaciones de la construcción del predio arrendado por la inmobiliaria, destruyendo los linderos, para englobar materialmente dos predios, violando las normas urbanísticas, sin autorización de la inmobiliaria, del propietario y Curaduría; como consta en pruebas adjuntas, denominada Fotografías de la construcción nueva, Levantamiento Topográfico, Video explicativo de los linderos destruidos por la arrendataria y en el mismo avalúo pericial presentado por la parte demandante donde se evidencia el englobe material.

## 8. Carencia Actual de Objeto Jurídico.

Según el otro sí del contrato (prueba anexa), en el cual se establece que: “Las partes acuerdan realizar las siguientes mejoras: demolición total de la construcción que consta de fachada, cafetería, oficinas, cárcamo, pisos y toda la cubierta del patio, a su vez el (la) arrendataria se compromete a ejecutar el proyecto cumpliendo con las normas y aislamientos correspondientes según los parámetros establecidos por la curaduría y planeación, (...)” La arrendataria incumple lo subrayado, pues no obtiene los permisos, ni efectúa la declaración de construcción, según la normativa urbanística como: levantamientos de planos arquitectónicos, permiso de curaduría



y planeación; los cuales siguen sin cumplirse hasta la fecha de hoy, tras múltiples solicitudes enviadas; como consta en pruebas adjuntas: las comunicaciones relacionadas en el acápite de las pretensiones y a los hechos, así como en las respuestas de las curadurías y secretaría de planeación de Bucaramanga, Levantamiento Topográfico y Video explicativo de los linderos destruidos por la arrendataria.

Por lo anterior, al configurar la causal de pérdida del derecho de renovación, contenida en el numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio, la cual reza lo siguiente: “1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”; y al haber sido notificado previamente del desahucio (como consta en prueba denominada Comunicación de fecha 14 de enero de 2022), el demandante, carece de objeto jurídico actual para dar inicio al presente proceso, surtiéndose la presente litis sólo con fines de desgaste judicial y congestión de la administración de justicia.

#### **9. Inexistencia de aumento.**

Cómo bien consta en el contrato suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014), en la cláusula cuarta, en la que se acuerda el “REAJUSTE.- Cada doce (12) meses de ejecución del contrato el precio del arrendamiento vigente se reajustara automáticamente en un porcentaje igual al IPC MAS EL DIEZ POR CIENTO (10%); Este reajuste se hace obligatorio aun si LA ARRENDADORA en desarrollo de los Artículos 518 y 520 del Código de Comercio ha comunicado a EL (LA) ARRENDATARIO (A) que el contrato no continuará si EL (LA) ARRENDATARIO (A) no hace entrega del inmueble al vencimiento del preaviso notificado”.

Por lo anterior, NUNCA se ha realizado un aumento exorbitante, ni fuera de los límites, si no que se ha cumplido, lo consensuado entre las partes desde la génesis del contrato, y plasmado en el mismo. Razón por la cual, retomo la sentencia del Tribunal Superior de Distrito Judicial Sala Civil Familia de Decisión de Ibagué Tolima, en sentencia del 2011, bajo radicado 2008-00359-01, la cual dice lo siguiente en su parte final:

“En gracia de discusión, si los contratantes pactaron de manera anticipada el porcentaje en que se aumentaría el valor de los cánones (folios 5 a 10 c. 1), ese pacto se constituye en ley para las partes, en virtud de lo consagrado por el artículo 1602 del Código Civil, y debe, por ende, ser venerado por éstas, pues la excepción prevista en el artículo 524 del estatuto en cita, no tiene



aplicación aquí, habida consideración que en la presente litis no se habla de la renovación de los contratos.

Ello no significa más que, “constituido un acto mediante un acuerdo de voluntades, no cabe la posibilidad de deshacerse sino en la misma forma, – en que éste se constituyó, esto es – a través del concurso espontaneo de quienes comparecieron a su perfeccionamiento” (G.J., t. LXX, pág. 494).”

Según lo argumentado anteriormente, solicito muy respetuosamente a Su Señoría aceptar mi excepción, por cuanto la petición solicitada no tiene asidero jurídico.

**10. La demanda debe regirse por la norma que acompaña al contrato, esto es la ley comercial, y no por la ley civil de vivienda habitacional.**

Si bien es cierto, que el contrato suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil catorce (2014) menciona erróneamente normativa de un inmueble con destino de arriendo habitacional, la parte sustancial y real del mismo, es en torno a un contrato netamente comercial. Razón por la cual, en el encabezado del mismo se habla sobre “Destinación: Comercio”, y en la cláusula sexta del mismo, se establece que su destinación será para “Lavado de Motos y Carros”. Razones suficientes para que se desmeriten las presunciones elevadas, y se dé el trámite bajo normativa comercial.

**11. Contravención del artículo 524 del Código de Comercio.**

El artículo 524 del Código de Comercio consagra lo siguiente: “Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.”; incurriendo en esta prohibición el demandante, debido a que en el escrito de la demanda, se toma un límite porcentual para fijar el arriendo, contrariando lo previsto en la precitada normativa, toda vez que la limitación porcentual en la fijación del canon de arrendamiento, está contenida en la normativa de arrendamiento habitacional (Ley 820 de 2003), por lo anterior, obliga la norma a producir una desestimación automática de cualquier contravención a los artículos 518 a 523 del Código de Comercio, y por ende, de las pretensiones de la presente demanda.



## **12. Mala fe en la ejecución del contrato.**

La demandante evidencia una mala fe en la ejecución del contrato, como bien se puede ver en las anteriores excepciones y pruebas adjuntas. Es de resaltar, entre todas estas, el englobe material que realizó sobre el predio puesto en tenencia, destruyendo los linderos del inmueble, como se demuestra en la prueba denominada Video explicativo de los linderos destruidos por el arrendatario.

Pues respecto al lindero colindante del predio puesto en tenencia, con la carrera 17, su largo original es de 14.05 metros (o del punto 2-3 como se aprecia en la prueba denominada levantamiento Topográfico), pero actualmente, con su englobe ilegal, agranda ese largo y destruye por completo sus linderos. Su Señoría, también puede ser apreciada la construcción antes de destruir los linderos, como se puede observar en la prueba denominada “Fotos antes de destruir el lindero”, donde se aprecia perfectamente el muro (lindero) construido en tapia pisada (tierra) con ancho de 40 cm, que existía antes, sobre el lindero de la carrera 17.

Así mismo, el demandante cambia el destino acordado en el contrato, constituyendo un establecimiento de comercio para el EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA EL CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO, como consta en prueba denominada Certificado de Matrícula Mercantil - Market La Isla Bucaramanga. Para el colmo de la mala fe del demandante, este establecimiento se constituye legalmente sobre el predio del vecino englobado (Carrera 17 # 56 - 40), y sobre el predio en litis no se declara el establecimiento, teniendo de esta forma un establecimiento sin el lleno de los requisitos legales.

Siendo estas pruebas, otra razón para demostrar la pérdida del derecho de renovación, contenido en el numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio, la cual reza lo siguiente: “1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”, pues es flagrante y evidente el incumplimiento de la cláusula novena, del contrato de arrendamiento que atañe la presente litis.

## **PRUEBAS**

Solicito señor juez, se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

### **DOCUMENTALES:**

1. Comunicación de fecha 14 de enero de 2022.
2. Comunicaciones relacionadas en el acápite de pretensiones.
3. Comunicaciones relacionadas en el acápite de hechos.



4. Carta del desahucio con constancia de envío por Servicio Postal Autorizado, de fecha 23 de agosto de 2022.
5. Respuestas emitidas por la Curaduría Urbana 1 de Bucaramanga, de fechas septiembre 25 de 2017 y septiembre 21 de 2022, donde informa la inexistencia de solicitudes de declaración de mejoras o permisos de construcción
6. Respuestas emitidas por la Curaduría Urbana 2 de Bucaramanga, de fechas 25 de septiembre de 2017 y 8 de septiembre de 2022, donde informa la inexistencia de solicitudes de declaración de mejoras o permisos de construcción.
7. Respuesta de Planeación Municipal de fecha 31 de octubre de 2022.
8. Licencia de Construcción radicado DTC-064 de fecha marzo 7 de 1990 de la Alcaldía de Bucaramanga.
9. Carta contentiva de los documentos para cambio de contribuyente de la patente de funcionamiento del lavadero de carros y motos, de fecha 26 de agosto de 2014.
10. Autorización para el trámite de permisos de vertimiento y concesión de aguas subterráneas, de fecha 6 de agosto de 2015.
11. Certificado de cancelación de persona natural, expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, de fecha 25 de marzo de 2014.
12. Registro de industria y comercio número 021909, expedido por la secretaría de hacienda municipal.
13. Fotografías de la construcción anterior.
14. Fotografías de la construcción nueva, donde se evidencia la destrucción del muro medianero y sus linderos, sin la autorización del propietario e inmobiliaria.
15. Contrato de Arrendamiento, de fecha 10 de marzo de 2014.
16. Otro si del contrato, de fecha 10 de marzo de 2014.
17. Certificado de Matrícula Mercantil - Market La Isla Bucaramanga, expedido el 25 de noviembre de 2022.
18. Levantamiento Topográfico.
19. Video explicativo de los linderos destruidos por la arrendataria.



20. Fotos antes de destruir el Lindero.

21. Escritura Pública de Declaración de Construcción número 3296 del 2022 otorgada por la Notaría Primera de Bucaramanga.

### **CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL APORTADO.**

Solicito muy amablemente a su señoría, de conformidad con el artículo 228 del Código General del Proceso, ordenar la comparecencia del perito Edgar Fernando Morales Gómez, identificado con cédula de ciudadanía número 91.200.385 y con R.N.A. número 3243, quien puede ser ubicado en la Circunvalar 35 # 72-98 Torre 2 Apto 906 o al correo electrónico [efmorales@gmail.com](mailto:efmorales@gmail.com), con el fin de realizar la debida contradicción del dictamen presentado por la parte demandante.

### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Sírvase citar señoría, a la siguiente persona, a fin de que bajo juramento declaren lo que le conste sobre los hechos de la contestación, conforme al cuestionario que se les hará el día que se fije la audiencia.

ISABEL VERA ROJAS, identificada con cédula de ciudadanía número 63.297.777 de Bucaramanga, quien puede ser ubicado en la carrera 17 N° 56 – 60 de Bucaramanga, Santander, Correo electrónico: isabelRo81@hotmail.com

### **INSPECCIÓN OCULAR:**

Respetuosamente solicito se decrete y practique una Inspección Ocular al inmueble materia de la presente demanda, con la intervención de peritos si fuere el caso, a efecto de evidenciar el estado actual del predio y su ubicación estratégica económica.

### **DE OFICIO**

Su Señoría, en vista de las evidentes violaciones al urbanismo de la ciudad, solicito de oficio, ordenar el inicio de la investigación administrativa por las irregularidades probadas, ante la inspección de policía urbana, curadurías, secretaría de planeación, secretaría de industria y comercio, y realizar la debida vigilancia del proceso.



## ANEXO

1. Lo descrito en el acápite de pruebas.
2. Poder.
3. Certificado de existencia y representación legal de INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA.

## NOTIFICACIONES

El demandante las recibe en la Carrera 27 N° 37 - 33 Oficina 1004 Edificio Green Gold de Bucaramanga de Bucaramanga, correo electrónico [wm.juridicos@gmail.com](mailto:wm.juridicos@gmail.com)

Mi poderdante en la carrera 19 # 36 – 20, Oficina 216, Bucaramanga. Telefono 6076852828, correo [principal@dominguezparra.com.co](mailto:principal@dominguezparra.com.co)

El suscrito en la calle 35 # 17-77 oficina 602, edificio Bancoquia de la ciudad de Bucaramanga, teléfono: 3222170690, correo electrónico [acebedojuan@hotmail.com](mailto:acebedojuan@hotmail.com) o en la secretaría de su despacho.

Del señor Juez,



**JUAN JOSE ACEVEDO CAMACHO**

C.C. 1.098.801.957 de Bucaramanga.

T.P. 379.262 del C.S. de la J.



Señores:

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

[j04cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j04cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bucaramanga, Santander.

**ASUNTO:** Poder Especial, Amplio y Suficiente.

**REFERENCIA:** Proceso Verbal de Regulación de Cánones de Arrendamiento Comercial.

**DEMANDANTE:** ISABEL VERA ROJAS

**DEMANDADO:** INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.

**RADICADO:** 68001400300420220045400

**INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.**, identificada con NIT 890202015-7, representada legalmente por **JORGE IVAN DOMINGUEZ RAMIREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.258.062 expedida en Bucaramanga y dirección electrónica de notificación [principal@dominguezparra.com.co](mailto:principal@dominguezparra.com.co); por medio del presente escrito, comedidamente manifestamos a ustedes, que confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **JUAN JOSÉ ACEVEDO CAMACHO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.098.801.957 expedida en Bucaramanga, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 379.262 del Consejo Superior de la Judicatura y dirección electrónica de notificación [acebedojuan@hotmail.com](mailto:acebedojuan@hotmail.com), reportada en el Registro Nacional de Abogados; para que en mi nombre y representación, conteste la demanda de Regulación de Cánones de Arrendamiento Comercial, así como representarnos durante todo el proceso.

Mi apoderado queda facultado para recibir, conciliar, transigir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir libremente este poder y las demás facultades propias de la labor encomendada y necesarias para el éxito de la gestión. Este poder se hace extensivo a todas las actuaciones a que hubiere lugar, por lo cual no se requerirá ratificación alguna del mismo, con el fin de que en ningún momento carezca de poder suficiente.

Solicito reconocer a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

De usted, Atentamente,

DocuSigned by:



**JORGE IVAN DOMINGUEZ RAMIREZ**

C.C. N° 91.258.062 de Bucaramanga.

R.L. INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA

NIT. 890202015-7.

Acepto:

DocuSigned by:



3C55E20D8E9C4E7...

**JUAN JOSÉ ACEVEDO CAMACHO**

C.C. N° 1.098.801.957 de Bucaramanga.

T.P. No. 379.262 del C. S. de la J.

**Certificado de finalización**

Identificador del sobre: E553EC70FA174C94BB1170D3CD0DC04F  
 Asunto: Complete con DocuSign: 0003 PODER.docx.pdf  
 Sobre de origen:  
 Páginas del documento: 1                      Firmas: 2  
 Páginas del certificado: 5                      Iniciales: 0  
 Firma guiada: Activado  
 Sello del identificador del sobre: Activado  
 Zona horaria: (UTC-08:00) Hora del Pacífico (Estados Unidos y Canadá)

Estado: Completado  
 Autor del sobre:  
 Jairo Jessiel Garnica Mérida  
 Calle 35 # 17-77 Oficina 602  
 nil  
 Bucaramanga, Santander 600001  
 jairo.garnica@iustumsas.com  
 Dirección IP: 190.67.38.113

**Seguimiento de registro**

Estado: Original                      Titular: Jairo Jessiel Garnica Mérida                      Ubicación: DocuSign  
 07/12/2022 12:40:03                      jairo.garnica@iustumsas.com

**Eventos de firmante**

JORGE IVAN DOMINGUEZ RAMIREZ  
 principal@dominguezparra.com.co  
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
 Autenticación de cuenta (ninguna)

**Firma**

DocuSigned by:  
  
 822F7577A43C42E...

**Fecha y hora**

Enviado: 07/12/2022 12:42:15  
 Visto: 07/12/2022 13:00:03  
 Firmado: 07/12/2022 13:01:12

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
 Utilizando dirección IP: 152.202.178.180

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 07/12/2022 13:00:03  
 ID: 99412eac-c0df-4350-bbe8-e0526dae546f

Juan José Acevedo Camacho  
 acebedojuan@hotmail.com  
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
 Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
  
 3C55E20D8E9C4E7...

Enviado: 07/12/2022 12:42:14  
 Visto: 07/12/2022 12:46:41  
 Firmado: 07/12/2022 12:47:04

Adopción de firma: Imagen de firma cargada  
 Utilizando dirección IP: 186.103.36.86

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 07/12/2022 12:46:41  
 ID: 19229443-c2ba-4e0a-9d75-4abb449714f1

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	07/12/2022 12:42:15

<b>Resumen de eventos del sobre</b>	<b>Estado</b>	<b>Marcas de tiempo</b>
Certificado entregado	Seguridad comprobada	07/12/2022 12:46:41
Firma completada	Seguridad comprobada	07/12/2022 12:47:04
Completado	Seguridad comprobada	07/12/2022 13:01:12

<b>Eventos del pago</b>	<b>Estado</b>	<b>Marcas de tiempo</b>
-------------------------	---------------	-------------------------

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Not Provided (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact Not Provided:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [jairo.garnica@iustumsas.com](mailto:jairo.garnica@iustumsas.com)

### **To advise Not Provided of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [jairo.garnica@iustumsas.com](mailto:jairo.garnica@iustumsas.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from Not Provided**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [jairo.garnica@iustumsas.com](mailto:jairo.garnica@iustumsas.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with Not Provided**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [jairo.garnica@iustumsas.com](mailto:jairo.garnica@iustumsas.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Not Provided as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Not Provided during the course of your relationship with Not Provided.

Cámara de Comercio de Bucaramanga  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL**  
Fecha expedición : 07/12/2022 - 16:16:4  
Recibo No. 10690268, Valor: \$6.500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: HJA0234F68**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón Social: INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.  
Sigla: No Reportó  
Nit: 890202015-7  
Domicilio principal: Bucaramanga

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 05-003886-04  
Fecha de matrícula: 03 de Octubre de 1969  
Ultimo año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 30 de Marzo de 2022  
Grupo NIIF: GRUPO II.

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: CRA 19 NO 36-20 OFICINA 216  
Municipio: Bucaramanga - Santander  
Correo electrónico: principal@dominguezparra.com.co  
Teléfono comercial 1: 6852828  
Teléfono comercial 2: 3163033657  
Teléfono comercial 3: 0

Dirección para notificación judicial: CR. 19 NO. 36-20 OFICINA 216  
Municipio: Bucaramanga - Santander  
Correo electrónico de notificación: PRINCIPAL@DOMINGUEZPARRA.COM.CO  
Teléfono para notificación 1: 6852828  
Teléfono para notificación 2: 3163033657  
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Cámara de Comercio de Bucaramanga  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL**  
Fecha expedición : 07/12/2022 - 16:16:4  
Recibo No. 10690268, Valor: \$6.500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: HJA0234F68**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

Por Escritura Pública No 3309 del 17 de Septiembre de 1969 de Notaria 03 de Bucaramanga, inscrito en esta Cámara de Comercio el 03 de Octubre de 1969, con el No 25 del libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza COMERCIAL denominada "ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA & CIA. LIMITADA"

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Escritura No. 318, del 08 de febrero de 1999, de la Notaria Quinta de Bucaramanga, inscrita el 11 de febrero de 1999, consta que cambio la razon social a: INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA Y CIA. LTDA.

**C E R T I F I C A**

Por Escritura Publica No. 2.662 del 30 de diciembre de 2002, otorgada en la Notaria 6 de Bucaramanga, inscrita en esta Camara el 17 de febrero de 2003, consta la transformacion de la sociedad al tipo de la anonimas bajo la denominacion social de: "INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S. A. " .

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta 17 de Septiembre de 2030.

**OBJETO SOCIAL**

" a.- el negocio de administracion de bienes inmuebles, propiedad horizontal y afines. b.- la realizacion de contratos de participacion empresarial, consorcios, uniones temporales, etc. con firmas nacionales o extranjeras cuya actividad sea afin a la de la sociedad. c.- igualmente podra extender su actividad a la explotacion de toda clase de franquicias, concesiones y privilegios, la realizacion de contratos de colaboracion empresarial con firmas nacionales o extranjeras, cuya actividad sea afin con el ramo de los negocios a que se dedica la sociedad, la inversion de dinero en la adquisicion de derechos o acciones en sociedades, bonos, titulos, derechos u otros papeles de inversion, en entidades publicas, privadas o mixtas, en toda clase de instrumentos negociables, documentos civiles o comerciales a fin de obtener rentabilidad de ellos. d.- constituirse en garante de obligaciones de terceros, siempre que la junta directiva lo autorice expresmente. Para el desarrollo del objeto social la sociedad podra: 1.- hacer operaciones bancarias, de credito, de seguros y financieras y en general ejecutar todos los actos financieros, comerciales y crediticios y celebrar los contratos necesarios o consecuentes para el desarrollo y cumplimiento del objeto social, que le permitan obtener fondos u otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa o faciliten el cumplimiento de sus fines sociales, sin que ello signifique el desarrollo de actividades de intermediacion financiera. 2.- participar en licitaciones publicas o privadas, contrataciones directas con entidades publicas, privadas o mixtas. 3.- intervenir como asociada en la constitucion de sociedades de

Cámara de Comercio de Bucaramanga  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL**  
Fecha expedición : 07/12/2022 - 16:16:4  
Recibo No. 10690268, Valor: \$6.500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: HJA0234F68**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

cualquier naturaleza o adquirir cuotas, partes o acciones en sociedades ya constituidas, haciendo aportes en dinero, especie o servicios, cualquiera que sea su objeto social. 4.- escindirse, fusionarse con otras sociedades o absorberlas. 5.- girar, endosar, adquirir, aceptar, cobrar, protestar, pagar o cancelar instrumentos negociables o cualesquiera efectos de comercio y aceptarlos en pago. 6.- en general, celebrar toda clase de actos o contratos necesarios o pertinentes para los fines sociales, derivados de las actividades antes enumeradas y cuya finalidad sea ejercer los derechos o cumplir las obligaciones legales, contactuales o comerciales derivadas de la existencia y actividad de la sociedad.".

**LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES DE LA CAPACIDAD DE LA PERSONA JURÍDICA:**

Prohibiciones: Le esta prohibido a al sociedad garantizar obligaciones de terceros, en tal virtud, ni el representante legal, ni ninguno de sus dignatarios pue de constituir a la sociedad en garante de obligaciones de terceros, ni firmar ti tulos de contenido crediticio, ni titulos valores representativos de mercancías, a menos que la junta directiva lo autorice expresamente.

**CAPITAL**

\* CAPITAL AUTORIZADO \*

Valor	:	\$80.000.000,00
No. de acciones	:	80.000
Valor Nominal	:	\$1.000,00

\* CAPITAL SUSCRITO \*

Valor	:	\$79.999.000,00
No. de acciones	:	79.999
Valor Nominal	:	\$1.000,00

\* CAPITAL PAGADO \*

Valor	:	\$79.999.000,00
No. de acciones	:	79.999
Valor Nominal	:	\$1.000,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

El representante legal es el gerente quien sera reemplazado en sus faltas absolutas, temporales, ocasionales o accidentales por el subgerente con las mismas facultades.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: HJA0234F68

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

" 1. - representar a la sociedad judicial o extrajudicialmente, ante los asociados, ante terceros y ante toda clase de autoridades judiciales y administrativas, funcionarios, personas jurídicas o naturales, etc. 2. ejecutar los acuerdos y resoluciones de la asamblea general de accionistas y de la junta directiva. 3. - ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan a llenar los fines de la sociedad y el objeto social. En ejercicio de esta facultad podrá: Enajenar, adquirir, mudar, transigir, comprometer, conciliar, desistir, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier genero de todos los negocios o asuntos de cualquier indole que tenga pendiente la sociedad, dar o recibir dinero en mutuo, hacer depositos bancarios, celebrar el contrato comercial de cambio en todas sus manifestaciones, firmar toda clase de titulos valores y negociar esta clase de instrumentos, firmarlos, aceptarlos protestarlos, endosarlos pagarlos, descargarlos, tenerlos o cancelarlos, comparecer en juicios en que se discute el dominio de los bienes sociales de cualquier clase, formar nuevas sociedades o entrar a formar parte de otras ya existentes. 4. - constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales que juzgue necesarios para la adecuada representacion de la sociedad, delegandoles las facultades que estime conveniente, de aquellas que el mismo goza. 5. - presentar a la junta directiva en forma anual o cuando aquella se lo solicite, un informe del desarrollo del objeto social acompañado de anexos financieros y comerciales 6. - presentar en asocio con la junta directiva los informes y documentos de que trata el codigo de comercio. 7. - designar, promover y remover el personal de la sociedad siempre y cuando ello no dependa de otro organo social y señalar el genero de sus labores, remuneraciones, etc. Y hacer los despidos del caso. 8. - convocar a la junta directiva y a la asamblea general de accionistas sus reuniones de cualquier caracter. 9. - delegar determinadas funciones propias de su cargo dentro de los limites senalados en estos estatutos. 10. - cuidar la recaudacion e inversion de los fondos de la empresa. 11. - velar porque todos los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes y poner en conocimiento de la junta de socios o junta directiva las irregularidades o faltas graves que ocurran sobre este particular. 12. - autorizar la apertura de sucursales, agencias u otros establecimientos de comercio de la sociedad, dentro o fuera del domicilio social. 13. - todas las demas funciones no atribuidas a la junta directiva u otro organo social que tengan relacion con la direccion de la empresa social, y todas las demas que le delegue la ley, la asamblea general de accionistas y la junta directiva. Por Escritura Publica No. 2. 602 del 27 de diciembre de 2012 de la Notaria Sexta consta: Paragrafo: El representante legal deberá obtener autorizacion escrita y expresa de la junta directiva de la sociedad, para la realizacion de cualquier acto o contrato que supere el equivalente en pesos a cuatrocientos sesenta (460) Salarios Minimos Legales Mensuales Vigentes en la fecha de la operacion, a partir de este monto requerira autorizacion de la asamblea de accionistas.

#### NOMBRAMIENTOS

#### REPRESENTANTES LEGALES

Cámara de Comercio de Bucaramanga  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL**  
Fecha expedición : 07/12/2022 - 16:16:4  
Recibo No. 10690268, Valor: \$6.500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: HJA0234F68**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

Por Acta No 020 del 29 de Junio de 2012 de Junta Directiva inscrita en esta cámara de comercio el 04 de Julio de 2012 con el No 104226 del libro IX, se designó a:

<b>CARGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>
GERENTE	DOMINGUEZ RAMIREZ JORGE IVAN	C.C. 91258062

Por Acta No 041 del 12 de Marzo de 2019 de Junta Directiva inscrita en esta cámara de comercio el 24 de Abril de 2019 con el No 166818 del libro IX, se designó a:

<b>CARGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>
SUBGERENTE	DOMINGUEZ RAMIREZ MARIA ESPERANZA	C.C. 28148217

**JUNTA DIRECTIVA**

Por Acta No 031 del 01 de Julio de 2020 de Asamblea Gral Accionistas inscrita en esta camara de comercio el 03 de Noviembre de 2020 con el No 182564 del libro IX, se designo a:

**P R I N C I P A L E S**

<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>
DOMINGUEZ RAMIREZ JORGE IVAN	C.C. No 91258062
DOMINGUEZ RAMIREZ MARIA ESPERANZA	C.C. No 28148217
DOMINGUEZ RAMIREZ JUAN CARLOS	C.C. No 91207804
DOMINGUEZ RAMIREZ LAURA VICTORIA	C.C. No 37827252
MARTINEZ CASTILLO MARIA GABRIELA	C.C. No 63342455

**S U P L E N T E S**

<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>
RODRIGUEZ BUITRAGO MARGARITA MARIA	C.C. No 63359706
RIVEROS DOMINGUEZ ANA MARIA	C.C. No 1098663908
SIN ACEPTACIÓN	C.C. No 3.
BELTRAN DOMINGUEZ JUAN CAMILO	C.C. No 91297033
PINILLA GUTIERREZ MARCELA	C.C. No 63307074

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No 031 del 01 de Julio de 2020 de Asamblea Gral Accionistas inscrita

Cámara de Comercio de Bucaramanga  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL  
Fecha expedición : 07/12/2022 - 16:16:4  
Recibo No. 10690268, Valor: \$6.500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: HJA0234F68

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
en esta Cámara de Comercio el 03 de Noviembre de 2020 con el No 182567 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	BUITRAGO BAUTISTA CARLOS ARTURO	C.C. 91246612

**REFORMAS A LOS ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
No 3988 de 20/11/1973 Notaria 03 de Bucaramanga	206 27/11/1973 Libro IX
No 0622 de 11/05/1982 Notaria 05 de Bucaramanga	132 12/05/1982 Libro IX
EP No 1004 de 04/05/1992 Notaria 06 de Bucaramanga	15924 06/05/1992 Libro IX
EP No 3124 de 05/11/1993 Notaria 06 de Bucaramanga	21157 29/11/1993 Libro IX
EP No 318 de 08/02/1999 Notaria 05 de Bucaramanga	39524 11/02/1999 Libro IX
EP No 2662 de 30/12/2002 Notaria 06 de Bucaramanga	53336 17/02/2003 Libro IX
EP No 2602 de 27/12/2012 Notaria 06 de Bucaramanga	107766 02/01/2013 Libro IX
EP No 47 de 16/01/2015 Notaria 06 de Bucaramanga	124007 23/01/2015 Libro IX
EP No 2502 de 11/12/2014 Notaria 06 de Bucaramanga	124007 23/01/2015 Libro IX

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bucaramanga, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6820.

**AFILIACIÓN**

El comerciante es afiliado a la CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA desde el: 08 de Septiembre de 1964

**ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO**

Cámara de Comercio de Bucaramanga  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL**  
Fecha expedición : 07/12/2022 - 16:16:4  
Recibo No. 10690268, Valor: \$6.500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: HJA0234F68**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

A nombre de la persona jurídica, figura(n) matriculado(s) en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el (los) siguientes(s) establecimiento(s) de comercio:

Nombre: INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.  
Matricula No: 4018  
Fecha de matrícula: 03 de Octubre de 1969  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de Comercio  
Dirección: CRA 19 NO 36-20 OFICINA 216  
Municipio: Bucaramanga - Santander

Nombre: INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.  
Matricula No: 139845  
Fecha de matrícula: 22 de Junio de 2007  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de Comercio  
Dirección: CENTRO COMERCIAL CA?AVERAL LOCAL 166  
Municipio: Floridablanca - Santander

Nombre: INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.  
Matricula No: 139846  
Fecha de matrícula: 22 de Junio de 2007  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de Comercio  
Dirección: CALLE 42 # 29 - 82  
Municipio: Bucaramanga - Santander

Si desea obtener información detallada de los anteriores establecimientos de comercio o de aquellos matriculados en una jurisdicción diferente a la del propietario, deberá solicitar el certificado de matrícula mercantil del respectivo establecimiento de comercio.

La información correspondiente a los establecimientos de comercio, agencias y sucursales, que la persona jurídica tiene matriculados en otras cámaras de comercio del país, podrá consultarla en [www.rues.org.co](http://www.rues.org.co).

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la resolución 2225 de 2019 del DANE, el tamaño de la empresa es :  
Pequeña Empresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Cámara de Comercio de Bucaramanga  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL  
Fecha expedición : 07/12/2022 - 16:16:4  
Recibo No. 10690268, Valor: \$6.500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: HJA0234F68

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
Ingresos por Actividad Ordinaria: \$2.393.003.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo:  
CIIU: 6820

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

No aparece inscripción posterior de documentos que modifique lo antes enunciado

-----  
| El presente certificado no constituye conceptos favorables de uso de suelo, |  
normas sanitarias y de seguridad.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Importante: la firma digital del secretario de la Cámara de Comercio de Bucaramanga contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la superintendencia de industria y comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la ley 527 de 1999.

En el certificado se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del secretario de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No, obstante si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual puede imprimirlo desde su computador con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar, por una sola vez, su contenido ingresando a [www.camaradirecta.com](http://www.camaradirecta.com) opción certificados electrónicos y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las ventanillas o a través de la plataforma virtual de la cámara.

Cámara de Comercio de Bucaramanga  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL  
Fecha expedición : 07/12/2022 - 16:16:4  
Recibo No. 10690268, Valor: \$6.500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: HJA0234F68

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [WWW.CAMARADIRECTA.COM](http://WWW.CAMARADIRECTA.COM) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----



**Lina María Rodríguez Buitrago**