CONTESTACION DEMANDA-RADICADO: 2021-338

JONATHAN GERENA ABOGADOS CONSULTORES <gerenaabgconsultores@gmail.com>

Jue 05/08/2021 12:34

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j04cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: luz.stella.archila@gmail.com <luz.stella.archila@gmail.com>;orlanr-5614@hotmail.com <orlanr-5614@hotmail.com>;leonardo.cardenas.benitez@gmail.com <leonardo.cardenas.benitez@gmail.com>;cristhianncallejas@hotmail.com <cristhianncallejas@hotmail.com>

Bucaramanga 5 de agosto de 2021

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

DEMANDA PRINCIPAL	PROCESO DE REVISIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE	LEONARDO CÁRDENAS BENITEZ, LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y ORLANDO RAMIREZ
DEMANDADO	**CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. Y OTRO.**
RADICADO	2021-00338-00

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO, ciudadano colombiano, mayor de edad e identificado con la Cédula de Ciudadanía Nº 1.098.638.939 y portador de la T.P. Nº 203.361 del C. S. de la Jud. Con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, actuando en calidad de apoderado de **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, identificada con el NIT 800.182.058-9**,** conforme al poder que me fue conferido, por medio del presente escrito, hallándome en el término legalmente establecido y al que hace referencia el auto del 29 de junio de 2021, procedo a descorrer el traslado de la demanda de la referencia, proponer excepciones y pronunciarme sobre los hechos y pretensiones de la demanda formulada por los señores **LEONARDO CARDENAS BENITEZ, LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y ORLANDO RAMIREZ** a través de los documentos en adjunto

En virtud a lo establecido en el Decreto 806 de 2021, de manera atenta remito documentos en adjunto al Despacho de conocimiento y al Apoderado del extremo demandante.

Atentamente,

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO

C. C. No. 1.098.638.939 de Bucaramanga
T. P. No. 203.361 del C. S Jud.

LLAMAMIENTO EN GARANTIA SEGUROS BOLIVAR RA…

DECLARACIÓN DE MANEJO DE DATOS:

Este correo electrónico contiene datos personales y otro tipo de datos contemplados en nuestro ordenamiento legal como información legal confidencial y privilegiada. Esta información es de carácter reservado, se le previene que si Usted NO es el destinatario a

quien se desea enviar este mensaje, tendrá prohibido darlo a conocer a persona alguna, así como reproducirlo o copiarlo. Si recibe este mensaje por error, favor de notificarlo al remitente de inmediato y desecharlo de su sistema sin guardar copia alguna. Se dará aplicación en lo concerniente a la ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 del ordenamiento jurídico colombiano.

Los correos electrónicos no son absolutamente seguros y no se garantiza que estén libres de errores, ya que pueden ser interceptados, modificados o contener virus. Cualquier persona que se comunica con este correo gerenaabgconsultores@gmail.com por este mecanismo electrónico se considera que ha aceptado esos riesgos. no nos hacemos responsable de los errores u omisiones de este mensaje y se niega cualquier responsabilidad por daños derivados de la utilización indebida del correo electrónico. Cualquier opinión y otra declaración contenida en este mensaje y cualquier archivo adjunto son de exclusiva responsabilidad del autor y no representan necesariamente nuestra posición

Bucaramanga 5 de agosto de 2021

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

DEMANDA PRINCIPAL	PROCESO DE REVISION DE CONTRATO
DEMANDANTE	LEONARDO CARDENAS BENITEZ, LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y ORLANDO RAMIREZ
DEMANDADO	**CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. Y OTRO.**
RADICADO	2021-00338-00

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO, ciudadano colombiano, mayor de edad e identificado con la Cédula de Ciudadanía Nº 1.098.638.939 y portador de la T.P. Nº 203.361 del C. S. de la Jud. Con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, actuando en calidad de apoderado de **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, identificada con el NIT 800.182.058-9**,** conforme al poder que me fue conferido, por medio del presente escrito, hallándome en el término legalmente establecido y al que hace referencia el auto del 29 de junio de 2021, procedo a descorrer el traslado de la demanda de la referencia, proponer excepciones y pronunciarme sobre los hechos y pretensiones de la demanda formulada por los señores **LEONARDO CARDENAS BENITEZ, LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y ORLANDO RAMIREZ** de la siguiente manera:

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

AL HECHO SEGUNDO: Es parcialmente cierto; si bien la cesión se efectuó en las fechas y por las personas allí determinadas, no es cierto que el valor del canon de arrendamiento hubiera sido de TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS ($3.178.900); según el documento de cesión suscrito, el valor del canon de arrendamiento en aquel momento era por valor de TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($3.560.400).

AL HECHO TERCERO: Es cierto; sin embargo, se debe aclarar que no obstante la fecha de vigencia del contrato, en la clausula TRIGESIMA CUARTA del contrato se pactó un periodo de gracia que comprendía 15 días del mes de enero de 2020 para que el Arrendatario, el señor **LEONARDO CARDENAS BENITES** realizara las adecuaciones conforme a sus necesidades comerciales.

AL HECHO CUARTO: No es cierto. La suma de los arrendamientos de los locales comerciales ubicados en la calle 32 Nº26-109 Primer Piso y Nº26-107 Segundo Piso, era de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($5.410.400).**

AL HECHO QUINTO: No me consta y además es confuso. En primer lugar, a mi poderdante no le constan los hechos relacionados con los créditos y obligaciones presuntamente adquiridos para adecuar los locales comerciales, tampoco nos constan los valores cuyos créditos se hace referencia. En cuanto a la apertura al público del establecimiento de comercio, se debe indicar que ello es un aspecto a cargo del arrendatario en el

que no interviene de ninguna manera el arrendador, sin embargo, llama la atención el hecho que sugiere que el local ubicado en calle 32 Nº26-109 Primer Piso abrió al público el 01 de enero de 2020 pese a que la cesión está fechada del 10 de enero de 2021.

AL HECHO SEXTO: No me consta. Se indica que las aspiraciones de los demandantes era la de "explotar" económicamente el bien inmueble arrendado, sin embargo, el establecimiento de comercio denominado "LAS VEGAS RESTAURANTE BAR CAÑAVERAL" no figuraba inscrito en el Registro Mercantil por ninguno de los demandantes, a pesar de su condición de arrendatarios y deudores solidarios. Quien figuraba como comerciante inscrito y propietario del establecimiento de comercio era el señor **RUBEN DARIO ARCHILA RAMIREZ**.

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto. Se debe precisar al Despacho que al momento de la celebración de la cesión del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle 32 Nº26-109 Primer Piso, y el contrato de arrendamiento del ubicado en la calle 32 Nº26- 107 Segundo Piso las circunstancias derivadas del Covid-19 no eran del todo imprevistas, ya que si bien el Gobierno Nacional a través del Decreto Legislativito 417 del 17 de marzo de 2020 decretó el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, no se puede desconocer que desde el 7 enero de 2020 la Organización Mundial de la Salud Identificó el Coronavirus – COVID 19 y declaró este brote como *emergencia de salud pública de importancia internacional*, de hecho este es uno de los fundamentos facticos en que se fundó la declaratoria del estado de excepción antes mencionado. En cuanto al aislamiento preventivo obligatorio, se debe indicar que este no se suscitó sino desde el 25 de marzo de 2020 con la expedición del Decreto 457 del 2020.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto en cuanto al pago del canon de arrendamiento de ambos inmuebles a corte del 31 de marzo de 2020. Sin embargo, no me consta que haya sido el señor **LEONARDO CARDENAS BENITEZ** quien haya optado por el cierre del establecimiento, puesto que este estaba a nombre de otra persona, es decir el señor **RUBEN DARIO ARCHILA RAMIREZ.**

AL HECHO NOVENO: Es parcialmente cierto. Si bien se cruzaron unas comunicaciones, estas no estaban dirigidas a buscar soluciones que "beneficiaran a todos", pues se pretendía simplemente llevar a cabo la entrega del inmueble buscando la forma de dar terminación unilateral y anticipada al contrato de arrendamiento, dejando de lado las demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, entre ellas las relacionadas con la devolución satisfactoria del inmueble; Sin embargo si es cierto que se haya hecho por parte de la inmobiliaria ofrecimiento de disminución del 20% del valor de canon de arrendamiento por los meses de abril, mayo y junio de 2020.

AL HECHO DÉCIMO: No me consta. Si bien existieron medidas dirigidas al aislamiento preventivo no me consta el hecho de las pérdidas económicas a las que se hace referencia. En cuanto al descuento ofrecido, hay que indicar que este operaba de la siguiente manera:

Local	Valor neto del canon	Valor del descuento	Valor canon después de descuento
calle 32 Nº26-109 Primer Piso	$ 3.560.400	$ 712.000	$ 2.848.320
calle 32 Nº26- 107 Segundo Piso	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
TOTALES	$ 5.410.400	$ 1.082.000	$ 4.328.320

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: No es cierto. Las comunicaciones fueron debidamente contestadas, sin embargo, en sentido contrario a las aspiraciones de entrega unilateral y anticipada del inmueble, sumado a la inobservancia de las condiciones de devolución satisfactoria previstas en el contrato. Tampoco es cierto lo mencionado frente a la citación a conciliar, puesto que está siempre tuvo como único objeto, el de buscar un acuerdo dirigido a *"LA FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES"* según se depreca de las citaciones remitidas. Como se demostrará en los medios exceptivos, la conciliación agotada como requisito previo al igual que las comunicaciones a las que se hace referencia, siempre tuvo un espirito y pretensiones diferentes, circunscritas a la entrega unilateral y anticipada del inmueble. De otro lado llama la atención, que el Juez de paz CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTINEZ haya expedido dos "certificaciones" relacionadas con el mismo trámite con contenidos diferentes. Al respecto me referiré en los medios exceptivos.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: No es cierto. Se reitera, que las intenciones de los demandantes nunca estuvieron dirigidas a "ajustar en equidad" las obligaciones económicas de los contratos de arrendamiento. De hecho, la afirmación que sugiere que los demandantes no tuvieron más "alternativa que la de entregar y desocupar los inmuebles arrendados" es una muestra clara que indica que esta siempre fue su intención. Respecto a la entrega del 24 de junio de 2020 hay que indicar que esta nunca tuvo lugar; la remisión de unas llaves no da certeza de la entrega de cara a las obligaciones legales que rigen el arrendamiento en Colombia. y contractuales pactadas entre las partes. Como se indicará en los medios exceptivos, está mal llamada "entrega" se reputa ineficaz.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: Es parcialmente cierto. Mi poderdante nunca dio por cierto y/o por consumado el hecho de la entrega referida por el demandante, el cual sugiere que esta se efectuó el 24 de junio de 2020 por el hecho de remitir unas llaves por correo. En lo que atiende al proceso de restitución de inmueble arrendado relativo al inmueble ubicado en la calle 32 Nº26-107, se debe precisar al Despacho que este se promovió en la forma allí indicada por encargo que FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A. quien bajo la figura de la diputación consagrada en los artículos 1634, 1638 y 1639 del código civil encargó su trámite a CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.; Esta obligación está consagrada en el *"contrato de fianza"* celebrado entre mi poderdante y FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A. el cual se aporta. De otro lado conviene indicar que la terminación del contrato y la restitución formal del inmueble se dio con ocasión a la sentencia del 25 de marzo de 2021, sentencia debidamente ejecutoriada y proferida sin que el demandado **LEONARDO CARDENAS BENITEZ** hiciera uso del derecho a la defensa. Sobre este aspecto en particular me referiré igualmente en los medios exceptivos.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: Es cierto. Sin embargo, es preciso indicar al Despacho que esta demanda cursa en el referido Despacho Judicial, sin embargo, mi poderdante obra como demandante por encargo de su afianzador FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A. quien bajo la figura de la diputación consagrada en los artículos 1634, 1638 y 1639 del código civil encargó a CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. el trámite de cobro judicial de las sumas afianzadas por concepto de canon de arrendamiento. Esta obligación está consagrada en el *"contrato de fianza"* celebrado entre mi poderdante y FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A. el cual se aporta.

AL HECHO DECIMO QUINTO: No me consta y deberá probarse; no resultan ciertas estas afirmaciones, y por el contrario generan múltiples dudas frente a la actuación que desplegó el Juez de Paz que actuó como Conciliador, ya que existen certificaciones con asuntos disimiles que más bien parecieran ajustados de manera conveniente para evitar la inadmisión y posterior rechazo de la demanda, por las mismas razones en que la presente ya había sido rechazada en el Juzgado 23 Civil Municipal de Bucaramanga bajo el radicado 680014003-023-2021-00102-00. Sobre el particular se ahondará en los medios exceptivos.

FRENTE A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES

FRENTE A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo.

FRENTE A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo.

FRENTE A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo.

FRENTE A LAS PRIMERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

FRENTE A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo.

FRENTE A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo.

FRENTE A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo.

FRENTE A LA PRETENSIÓN CUARTA: Me opongo.

FRENTE A LA PRETENSIÓN QUINTA: Me opongo.

FRENTE A LAS SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

FRENTE A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo.

FRENTE A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo.

En consecuencia, atentamente formulo las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO FRENTE A TODAS LAS PRETENSIONES PRINCIPALES Y SUBSIDIARIAS

EXCEPCION DE COSA JUZGADA FRENTE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL UBICADO EN LA CALLE 32 N.º 26-107 SEGUNDO PISO.

Se propone al Despacho entrar a estudiar el fenómeno de la cosa juzgada material y formal frente a la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por los demandantes, en la calidad ya conocida, y mi poderdante en condición de arrendador; adicionalmente, el estudio de fondo de esta excepción evitará que el Despacho incurra en contradicción frente a un pronunciamiento judicial que tuvo por objeto, entre otras cosas, el análisis de la pretensión dirigida a la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento que hace referencia al local ubicado en la calle 32 Nº26-107 Segundo Piso.

Para adentrarse en el estudio de esta excepción, es necesario tener en cuenta que la sociedad arrendadora CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. promovió proceso de restitución judicial de inmueble arrendado, cuyo trámite tuvo lugar en el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Floridablanca hoy Juzgado 3 Civil Municipal de Floridablanca, bajo el radicado 68276418900220210000300, proceso que concluyó con sentencia del 25 de marzo de 2021 y que hoy se encuentra debidamente ejecutoriada.

Es importante indicar que este proceso de restitución de inmueble arrendado se promovió en contra del arrendatario LEONARDO CARDENAS BENITEZ, a quien, por su condición de arrendatario y tenedor del inmueble arrendado se le demandó exclusivamente, pues lo que se perseguía era la terminación del contrato de arrendamiento y consecuentemente la restitución del inmueble arrendado, siendo ello una facultad que contractualmente reposa solo en cabeza del arrendatario.

Es así como en la referida providencia del 25 de marzo de 2021, el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Floridablanca hoy Juzgado 3 Civil Municipal de Floridablanca ordenó:

> *"PRIMERO: DECLARAR que el demandado LEONARDO CARDENAS BENITEZ incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandante, CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S, al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia*.
>
> *SEGUNDO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S como arrendador y LEONARDO CARDENAS BENITEZ como arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la CALLE 32 No.26-107 SEGUNDO PISO, BARRIO CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA-SANTANDER.*
>
> *TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, ORDENAR LA RESTITUCIÓN Y ENTREGA MATERIAL al arrendador del inmueble de la ubicación e identificación señalada en el numeral anterior, cuyos linderos y demás especificaciones son los descritos en la Escritura Pública, visible en el archivo digital No.0001, –predio de mayor extensión-; y en el documento denominado "Descripción técnica de linderos, Calle 32 No.26-107 segundo piso", que contiene los linderos especiales del predio objeto de restitución, obrante en el archivo digital No. 0003 del expediente.*

(…)"

Hechas estas presiones de orden factico, conviene adentrarse en el análisis sustancial de las razones por las cuales se depreca la excepción de cosa juzgada, comoquiera que la misma cumple con todos y cada uno de los requisitos a los que se refiere el artículo 303 del C.G.P. de la siguiente manera:

a) El proceso verbal de revisión de contrato de arrendamiento se promovió con posterioridad a la ejecutoria de la sentencia que declaró terminado el contrato de arrendamiento.

El proceso de restitución judicial de inmueble arrendado al que se hace referencia tuvo **su génesis el 13 de enero de 2021**, fecha en la que fue radicada la demanda, y culminó con sentencia de única instancia proferida **el 25 de marzo de 2021**, según se muestra en la siguiente imagen tomada del aplicativo web de la Rama Judicial:

2021-04-19	Recepcion de Memorial	RECIBIDO POR CORREO ELECTRONICO. APDA DTE INFORMA QUE LA PARTE DEMANDADA HIZO ENTREGA DE MANERA VOLUNTARIA DEL INMUEBLE EL DIA 05/04/2021			2021-04-19
2021-04-06	Constancia Secretarial	EL 5/4/21 SE ENVIA SENTENCIA A APOD DTE PARA CONOCIMIENTO			2021-04-06
2021-04-05	Recepcion de Memorial	RECIBIDO POR CORREO ELECTRONICO. SOLICITA SENTENCIA EMITIDA EL 25/03/2021			2021-04-05
2021-03-25	Fijacion estado	Actuación registrada el 25/03/2021 a las 15:13:50.	2021-03-26	2021-03-26	2021-03-25
2021-03-25	Sentencia de Unica Instancia				2021-03-25

(…)

2021-02-26	Auto admite demanda				2021-02-26
2021-02-11	Recepcion de Memorial	RECIBIDO POR CORREO ELECTRONICO, SUBSANA DDA			2021-02-11
2021-02-04	Fijacion estado	Actuación registrada el 04/02/2021 a las 16:54:25.	2021-02-05	2021-02-05	2021-02-04
2021-02-04	Auto inadmite demanda				2021-02-04
2021-01-13	Radicación de Proceso	Actuación de Radicación de Proceso realizada el 13/01/2021 a las 16:18:43	2021-01-13	2021-01-13	2021-01-13

De otro lado, esta demanda verbal de revisión de contrato de arrendamiento, fue promovida por los demandantes LEONARDO CARDENAS BENITEZ, ORLANDO RAMIREZ y LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ en fecha posterior, es decir ***el 10 de mayo de 2021*** según se muestra en la siguiente imagen tomada del aplicativo web de la Rama Judicial:

2021-06-29	Auto admite demanda	REVISION CONTRATO- MINIMA - REGISTRA NS			2021-06-29
2021-06-25	Constancia Secretarial	OM NASA			2021-06-25
2021-06-24	Recepcion de Memorial	APODERADO DTE SUBSANA DEMANDA-PASA A NAS-HCP			2021-06-24
2021-06-17	Fijacion estado	Actuación registrada el 17/06/2021 a las 09:20:39.	2021-06-18	2021-06-18	2021-06-17
2021-06-17	Auto inadmite demanda	MINIMA- REVISION CONTRATO ARRENDAMIENTO- REGISTRA NS			2021-06-17
2021-05-14	Recepcion de Memorial	PRESUNTO APODERADO DEMANDANTE ALLEGA ANEXOS DE LA DEMANDA. PASA A NS. REGISTRA JP			2021-05-14
2021-05-14	Recepcion de Memorial	PRESUNTO APODERADO DEMANDANTE ALLEGA ANEXOS DE LA DEMANDA. PASA A NS. REGISTRA JP			2021-05-14
2021-05-10	Radicación de Proceso	Actuación de Radicación de Proceso realizada el 10/05/2021 a las 09:37:42	2021-05-10	2021-05-10	2021-05-10

Claramente el proceso de revisión de contrato de arrendamiento surge, no solo con posterioridad a la demanda de restitución de inmueble arrendado, sino que además se da con posterioridad a la fecha en que se profiere el fallo de aquel proceso con el que se *"declara la terminación del contrato"*.

Conviene precisar que dentro del trámite de restitución de inmueble arrendado, **el demandado no ejerció su derecho a la defensa**, y sencillamente dejó vencer en silencio la contestación a dicha demanda de restitución, en la cual, el Juez del caso hubiera podido entrar a valorar los aspectos que hoy, dentro de este trámite de revisión contractual, se expresan como fundamentos para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento en la forma determinada en las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda.

Ninguno de los argumentos relacionados con la entrega del inmueble a corte del 25 de junio de 2020 como consecuencia del *"envió de llaves"* o los argumentos relacionados con la *"terminación del contrato a partir del 17 de marzo de 2020*" por la causación del *"desequilibrio grave y excesivamente oneroso, originado por fuerza mayor e imprevisibilidad de la pandemia",* fueron sustentados en el juicio de restitución; aun así, hoy, ***es decir con posterioridad***, a través de este proceso de revisión de contrato de arrendamiento se exponen con la intención de "revivir" un escenario judicial cuyas resultas pueden entrar en contradicción con la decisión procesal y materialmente ejecutoriada en el juicio de restitución de inmueble arrendado.

Y es que la demanda de restitución de inmueble arrendado a la que se hace referencia, no solo tenía por objeto en sus pretensiones que se ordenará la entrega del inmueble arrendado, sino que se declarara el incumplimiento del arrendatario y consecuentemente la terminación judicial del contrato de arrendamiento, aspectos cuyas pretensiones vuelven a formularse ***con posterioridad*** en esta demanda aun cuando ya hicieron tránsito a cosa juzgada formal y material dentro de un proceso válidamente tramitado, sin que el demandado hubiera ejercido su derecho constitucional a la defensa procesal.

b) El nuevo proceso de revisión de contrato de arrendamiento se tramita entre las mismas partes del proceso judicial de restitución de inmueble arrendado.

En principio se debe destacar que en el proceso de restitución de inmueble arrendado al que se viene haciendo referencia como sustento de esta excepción de cosa juzgada, se tramitó siendo demandante CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. y LEONARDO CARDENAS BENITEZ, siendo este último el arrendatario.

El juicio de restitución por voces del Artículo 384 la calidad de parte, solo la ostenta el arrendador y el arrendatario, en consecuencia, los demás intervinientes del contrato de arrendamiento y ahora demandantes ORLANDO RAMIREZ y LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ en su condición de deudores solidarios, no fueron vinculados a dicho trámite procesal. Lo anterior sumado al hecho que la legitimación contractual para disponer de la entrega y/o restitución del inmueble arrendado, desde el punto de vista procesal y formalista, la ostenta el Arrendatario.

Y es que conviene indicar que para efectos del juicio de restitución no es procesalmente admisible que alguien diferente al arrendatario sea quien esté legitimado por pasiva para concurrir al proceso, ya que es en cabeza de aquel que reposa la tenencia del inmueble conforme lo establece el artículo 1977 del Código Civil.

En ese sentido, la excepción de cosa juzgada propuesta cumple con el requisito que sugiere guardar la identidad de partes.

c) El proceso de revisión de contrato de arrendamiento versa sobre el mismo objeto sobre el que se surtió el proceso de restitución de inmueble arrendado.

Se ha dicho en anteriores líneas que la parte resolutiva de la sentencia del 25 de marzo de 2021, el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Floridablanca hoy Juzgado 3 Civil Municipal de Floridablanca, declaro, por una parte, el incumplimiento y por ende la terminación del contrato de arrendamiento, y por otro ordenó la entrega del inmueble arrendado, ello en armonía con las pretensiones de la demanda que estaban dirigidas en igual orientación.

Se pretende con esta demanda de revisión del contrato de arrendamiento, revisar el contrato con el propósito de, principalmente declarar la terminación del contrato de arrendamiento de la calle 32 Nº26-107 Segundo Piso a corte del 17 de marzo de 2020 o subsidiariamente a corte del 25 de junio de 2021.

La simetría que existe entre el objeto de las pretensiones de esta demanda de revisión del contrato con las declaraciones que ya hicieron tránsito a cosa juzgada en el juicio de restitución, se avizoran de la siguiente manera en el escrito de la demanda:

- ✓ La pretensión segunda del acápite de las pretensiones principales, para que se declare que el contrato *"se terminó desde el día 17 de marzo de 2020"*.
- ✓ La pretensión tercera del acápite de las primeras pretensiones subsidiarias, para que se declare que el contrato *"se terminó desde el día 25 de junio de 2020"*.
- ✓ La pretensión cuarta del acápite de las primeras pretensiones subsidiarias, indica que lo que se pretende es que se declare que se reajuste en equidad las obligaciones económicas del contrato, pero partiendo de la declaratoria de terminación "*hasta el 25 de junio de 2020"*; no obstante, la entrega realizada como consecuencia de la sentencia judicial proferida en el juicio de restitución se surtió el 5 de abril de 2021 conforme al acta que fue suscrita por las partes.
- ✓ La pretensión segunda del acápite de las segundas pretensiones subsidiarias, indica que lo que se pretende es que se declare que se reajuste en equidad las obligaciones económicas del contrato, pero partiendo de la declaratoria de terminación "*hasta el 31 de marzo de 2021"*; no obstante, la entrega realizada como consecuencia de la sentencia judicial proferida en el juicio de restitución se surtió el 5 de abril de 2021 conforme al acta que fue suscrita por las partes.

SEGURO DE ARRENDAMIENTO BOLÍVAR

RECIBO INMUEBLE

Solicitud Póliza No.

FECHA ENTREGA	5-IV-2021	AUTORIZACION PARA RECIBIR
INQUILINO	Leonardo Cárdenas Benítez	
DIRECCION	Calle 32 # 26-107 2do piso Cañaveral	
NUEVA DIRECCION	SEGUNDO PISO.	FIRMA

DAÑOS Y FALTANTES CAUSADOS

Se eliminó puerta de ingreso. REFORMAS:
BAÑO de HOMBRES: Se modificó. Se instalaron
3 sanitarios con accesorios y con 3 puertas en análisis.
- El lavaplatos se pasó para la barra, y donde estaba
la cocina se instalaron los sanitarios
- TERRAZA: Se modificó.
Se encerró en el corbear. El resto del inmueble se recibe conforme al Inventario
- Se pintaron se cambió a negros.

FORMA AR-EVG (Rad. Feb./04)

PENDIENTES	
SERVICIO	VALOR APROXIMADO
TELEFONO	
AGUA	
ENERGIA ELECTRICA	
GAS	
DAÑOS Y FALTANTES	
OTROS:	
TOTAL A CARGO	

QUIEN RECIBE EN REPRESENTACION DEL ARRENDADOR

C.C. 13.743.788

13742426 B/ga

C.C. [illegible] 866 NIT 800182058-9

OBSERVACIONES

QUIEN ENTREGA EN REPRESENTACION DE LOS ARRENDATARIOS

13742426 B/ga

C.C. O NIT.

Conviene indicar que ambas demandas, la de restitución y esta de revisión tienen en el mismo objeto, no solo en lo que atiende al inmueble arrendado comoquiera que se trata del mismo, sino que además tienen el mismo objeto por la calidad de las pretensiones y de las declaraciones y condenas que en la actualidad se encuentran en firme.

Aun cuando las demandas son de naturaleza procesal diferente, conviene tener en cuenta que al final las pretensiones y las condenas guardan simetría en lo que refiere a la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento; significa que de existir un nuevo pronunciamiento sobre estos aspectos que ya fueron objeto de otro proceso judicial este se tornaría nulo al serle contrario en virtud el fenómeno de *"la cosa juzgada"*; este nuevo proceso supondría una contravención al bien jurídico que fue objeto de disputa en anterior sede judicial.

d) Este nuevo proceso de revisión de contrato de arrendamiento, se originó por la misma causa que se originó el proceso de restitución de inmueble arrendado.

La causa principal que motiva los dos trámites procesales es sin duda, por una parte, las controversias relacionadas con la restitución y/o entrega del inmueble arrendado; y por otro lado, las controversias relacionadas con la falta de pago del canon de arrendamiento cuyos periodos de pago, en una u otra demanda, tienen simetría y hacen alusión a los mismos periodos.

La demanda de restitución de inmueble arrendado a la que hemos hecho referencia, se fundó inicialmente en la falta de pago que se causó por los periodos dejados de pagar desde el mes de abril de 2020 hasta la fecha en que se restituyó; ello con el fin de poner finiquito al contrato de arrendamiento. Esta misma situación morosa, es la que motiva a los demandantes a solicitar por la senda del proceso de revisión contractual la terminación del contrato de arrendamiento, sumado a la intención que se tiene de aplicar los eximentes de responsabilidad relacionados con la fuerza mayor y la imprevisibilidad.

EXCEPCION DE INAPLICABILIDAD DE LA FUERZA MAYOR, IMPREVISIBILIDAD Y REVISIÓN DEL CONTRATO POR FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES

Dentro de los hechos de la demanda, y en las pretensiones de la misma, los demandantes fundan sus pretensiones principales y subsidiarias en aspectos que determinan dentro del marco del eximente de responsabilidad denominado "fuerza mayor", se hace alusión a la "imprevisibilidad" y por último se sugiere que el contrato debe ser sometido a las reglas de revisión en equidad o en su defecto a la terminación conforme lo indica el Artículo 868 del código de comercio.

En ese sentido conviene entrar a determinar, las razones por las cuales no se cumplen los requisitos que legal y jurisprudencialmente se han desarrollado para efectuar su aplicación, aplicación que, entre otras cosas, para el caso de la fuerza mayor, no está dirigida a la exoneración del pago de las prestaciones económicas o a la justificación del incumplimiento, y que para el caso de la revisión contractual no resulta ser absoluta ni generalizada.

a) Frente la invocación de la fuerza mayor.

El artículo 64 del Código Civil subrogado por el artículo 1 de la ley 95 de 1980, indica que por fuerza mayor se debe entender de aquel acto imprevisto y que no es posible de resistir, y lista una serie de acontecimientos hipotéticos, pero sin limitarse, en los que puede confluir la fuerza mayor.

Sin embargo, el concepto de fuerza mayor solo cobra importancia, validez y aplicación cuando la situación fáctica en la que se funda también está fundada en aspectos que son "imprevisibles" e "irresistibles." La Corte Suprema de Justicia, en plural jurisprudencia ha conceptuado y reiterado que estos dos elementos son imprescindibles a la hora de configurarse la fuerza mayor; significa que de confluir solo uno de estos elementos o ninguno de ellos no podría hablarse de fuerza mayor.

Aterrizando al caso en concreto, es decir, el que tiene que ver con los contratos de arrendamiento celebrados para los locales ubicados en la calle 32 Nº26-109 Primer Piso y Nº26-107 Segundo Piso, se debe indicar que ninguno de los dos requisitos, es decir el de la imprevisibilidad y el de la irresistibilidad se hallan presentes en la ejecución del contrato de arrendamiento o en las circunstancias narradas en la demanda.

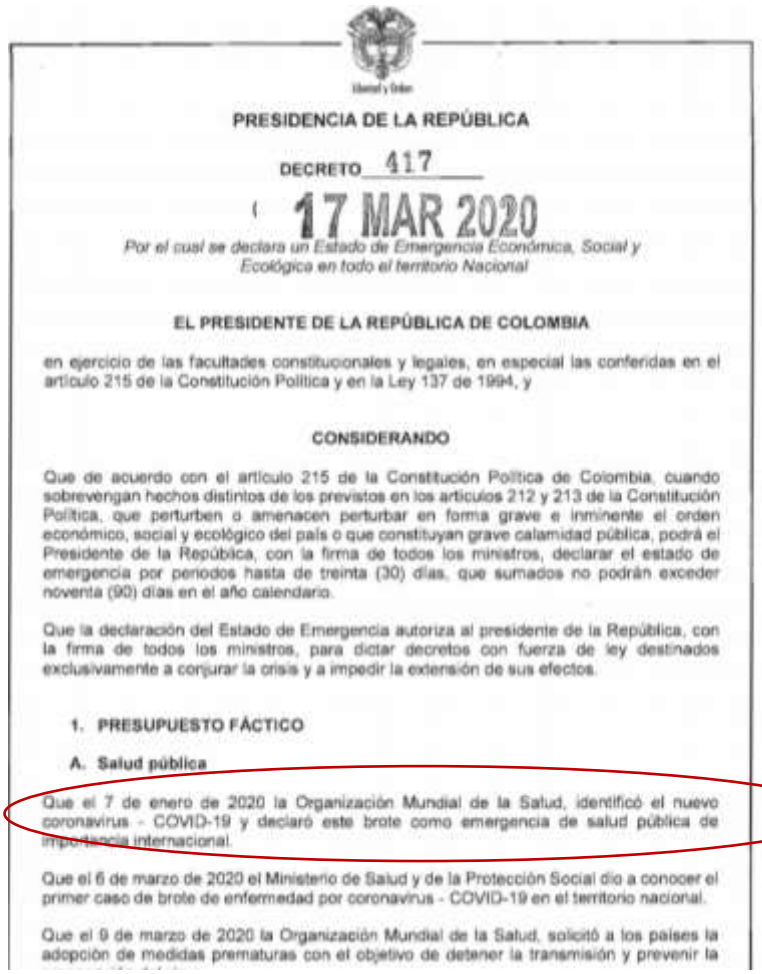
Quiere decir, que no cualquier hecho, incluso derivado de la pandemia a causa del COVID-19 puede calificarse como una circunstancia de fuerza mayor a menos que se logre acreditar las circunstancias de imprevisibilidad e irresistibilidad a las que se hace referencia por parte de la Corte.

En cuanto a la imprevisibilidad, se debe tener en cuenta que la Corte Suprema de Justicia ha determinado que para que un *"hecho sea imprevisible, esto es, que, dentro de las circunstancias normales de la vida, no sea posible contemplar por anticipado su ocurrencia. Por el contrario, si el hecho razonablemente hubiera podido preverse, por ser un acontecimiento normal o de ocurrencia frecuente, tal hecho no estructura el elemento imprevisible."*[1]

De manera que, frente a los contratos de arrendamiento lo primero que debemos determinar es si las circunstancias narradas como "imprevisibles" realmente lo fueron, puesto que el sustento factico básicamente se circunscribe a la falta de capacidad para determinar la ocurrencia de un problema de salud pública internacional. Al respecto, conviene tener en cuenta que cada uno de los contratos de arrendamientos fueron formalizados, en el mes de enero de 2020 pero con el propósito que estos empezaran su ejecución formal y por ende a causar obligaciones económicas por canon de arrendamiento a partir del mes de febrero de 2020.

No obstante, para analizar el requisito de la "imprevisibilidad" es importante tener en cuenta que desde el 7 de enero de 2020 la Organización Mundial de la Salud ya había declarado el brote de COVID-19 como "una emergencia de salud pública de importancia internacional"; es bajo este amparo factico, entre otros, que con posterioridad el Gobierno Nacional expide el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 declarando el estado de emergencia económica, social y ecológica:

[1] Corte Suprema de justicia en sentencia del 16 de septiembre de 1961 T. XCVII



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

DECRETO 417

17 MAR 2020

Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 215 de la Constitución Política y en la Ley 137 de 1994, y

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con el artículo 215 de la Constitución Política de Colombia, cuando sobrevengan hechos distintos de los previstos en los artículos 212 y 213 de la Constitución Política, que perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país o que constituyan grave calamidad pública, podrá el Presidente de la República, con la firma de todos los ministros, declarar el estado de emergencia por periodos hasta de treinta (30) días, que sumados no podrán exceder noventa (90) días en el año calendario.

Que la declaración del Estado de Emergencia autoriza al presidente de la República, con la firma de todos los ministros, para dictar decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos.

1. **PRESUPUESTO FÁCTICO**

A. **Salud pública**

Que el 7 de enero de 2020 la Organización Mundial de la Salud, identificó el nuevo coronavirus - COVID-19 y declaró este brote como emergencia de salud pública de importancia internacional.

Que el 6 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y de la Protección Social dio a conocer el primer caso de brote de enfermedad por coronavirus - COVID-19 en el territorio nacional.

Que el 9 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud, solicitó a los países la adopción de medidas prematuras con el objetivo de detener la transmisión y prevenir la

Dicho de esta manera, no se puede entonces predicar la existencia del requisito de la imprevisibilidad puesto que a la fecha en que se celebraron los contratos de arrendamiento, para los señores LEONARDO CARDENAS BENITEZ y sus deudores solidarios ORLANDO RAMIREZ y LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ y para cualquier otra persona, no era imprevisible el hecho del brote pandémico y por el contrario era posible contemplar por anticipado su ocurrencia, y al ser este el elemento que finalmente confluyó en las medidas de aislamiento, no se puede predicar el desconocimiento del riesgo que implicaba celebrar los contratos de arrendamiento justo cuando también estaban surgiendo los problemas de salud pública a nivel mundial y nacional.

Es por ello que la corte suprema de Justicia ha reiterado en diferente jurisprudencia, que los aspectos imprevisibles que configuran junto con la irresistibilidad la fuerza mayor, no se pueden calificar con ligereza, y deben ser analizados para el caso concreto en que se quiere aplicar, y este es un aspecto que en materia de arrendamientos merece un juicio de razonabilidad estricto, puesto que no se puede generalizar la ocurrencia de hechos configurativos de fuerza mayor "*per se"* en todos los contratos de arrendamiento no obstante el brote pandémico y las medidas de aislamiento.

Al respecto, La Corte Suprema de Justicia en sentencia del 29 de abril de 2.005, magistrado ponente Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo en el expediente N°0829-92, refiriéndose a los hechos que constituyen fuerza mayor o caso fortuito, precisó:
"(…)

> *"No se trata entonces, per se, de cualquier hecho, por sorpresivo o dificultoso que resulte, sino de uno que inexorablemente reúna los mencionados rasgos legales, los cuales, por supuesto, deben ser evaluados en cada caso en particular –in concreto-, pues en estas materias conviene proceder con relativo y cierto empirismo, de modo que la imprevisibilidad e irresistibilidad, in casu, ulteriormente se juzguen con miramiento en las circunstancias específicas en que se presentó el hecho a calificar, no así necesariamente a partir de un frío catálogo de eventos que, ex ante, pudiera ser elaborado en abstracto por el legislador o por los jueces, en orden a precisar qué hechos, irrefragablemente, pueden ser considerados como constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito y cuáles no."*

Ahora bien, en cuanto a la irresistibilidad que se pregona como uno de los requisitos indispensables del concepto de *"fuerza mayor*", es importante empezar por aclarar que la irresistibilidad se destaca no solo por la falta de capacidad para evitar la ocurrencia de los hechos, sino también por la imposibilidad de resistir los mismos.

No obstante, la imposibilidad es un concepto que tampoco debe aplicarse con ligereza, pues la imposibilidad para resistir las consecuencias de un hecho externo es sustancialmente diferente a las dificultades que se puedan presentar para enfrentarlo.

Partiendo del hecho que el brote pandémico no era imprevisible para los demandantes, vale la pena destacar que este tampoco les resultaba imposible de resistir, al menos, ello no se encuentra acreditado en la demanda que se formula puesto que la relación de unos gastos en los que presuntamente se incurrieron y el número de obligaciones que dicen haber adquirido con el propósito de adecuar el local comercial, no necesariamente prueba con grado de certeza la imposibilidad de resistir a la que hace referencia el concepto de fuerza mayor.

La imposibilidad de resistir a la que se quiere dirigir las reclamaciones de los demandantes, se entiende como de orden financiero, aspecto que resulta en la complejidad de su probanza en la medida en que se desconoce, desde antes de la desocupación de los inmuebles la dinámica económica del establecimiento de comercio que allí operaba, máxime la cesión del contrato y quizás del establecimiento de comercio que operó para el caso del contrato de arrendamiento del inmueble de la calle 32 Nº26-109 Primer Piso.

Y es que las dificultades y limitaciones, que claramente surgieron con ocasión a la expedición de los Decretos 457 de 2020 y los subsiguientes que ordenaron el aislamiento preventivo, no se pueden entender como la imposibilidad de ejercer el comercio, puesto que al menos el relacionado con la actividad económica dirigida al expendio de comidas preparadas (Cód. CIIU 5611 inscrito en registro mercantil para este establecimiento) se habilitó bajo otras modalidades, tales como las expresadas en el numeral 20 del art. 3 del Decreto 457 de 2020 y las que posteriormente fueron cambiando en la medida en que se fueron adaptando los protocolos de bioseguridad que las autoridades aprobaban para el ejercicio del comercio, tal es el Decreto 847 del 14 de junio de 2020.

Teniendo claro que no existió una imposibilidad, sino una limitación, fue que mi poderdante, una vez fue autorizado por su mandante ofreció alternativas de descuento dirigidas a aliviar las misma con relación al precio del canon de arrendamiento; es por ello que no es dable admitir que se invoque el eximente de responsabilidad de "*fuerza mayor"* puesto que la irresistibilidad a la que se ha hecho referencia no se halla configurada, máxime que como se verá a continuación el Arrendador CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. aplicó descuentos dirigidos a aliviar las obligaciones de canon de arrendamiento.

b) Revisión contractual bajo el amparo del Artículo 868 del Código de Comercio.

La demanda impetrada en contra de mi poderdante no cumple los requisitos que se requieren para dar aplicación a las reglas de revisión contractual previstas en el artículo 868 del Código de Comercio, por varias razones a saber.

La primera de ellas, esta circunscrita a que los "reajustes en equidad" que se pretenden por los demandantes, nunca fueron propuestos en el sentido que ahora se demanda, puesto que sus intenciones siempre estuvieron dirigidas a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento y a la entrega anticipada del inmueble. No obstante, tal y como consta en las comunicaciones y pruebas documentales aportadas por el demandante, fue el arrendador CAPITAL INMOBINLIARIA S.A.S. quien optó por hacer un ofrecimiento dirigido al pago aliviado del canon de arrendamiento de cada uno de los locales de la siguiente manera:

- ✓ Para el caso del local ubicado en la calle 32 Nº26-109 Primer Piso:

MESES CAUSADOS POR MORA	**VALOR DEL CANON NETO (sin descuento)**	**DESCUENTO APLICADO**	**TOTAL LIQUIDADO (con descuento)**
abr-20	$ 3.560.400	$ 712.000	$ 2.848.400
may-20	$ 3.560.400	$ 712.000	$ 2.848.400
jun-20	$ 3.560.400	$ 712.000	$ 2.848.400
jul-20	$ 3.560.400	$ 712.000	$ 2.848.400
ago-20	$ 3.560.400	$ 712.000	$ 2.848.400
sep-20	$ 3.560.400	$ 0	$ 3.560.400
oct-20	$ 3.560.400	$ 0	$ 3.560.400
nov-20	$ 3.560.400	$ 0	$ 3.560.400
dic-20	$ 3.560.400	$ 0	$ 3.560.400
ene-21	$ 3.560.400	$ 0	$ 3.560.400
feb-21	$ 3.560.400	$ 0	$ 3.560.400
mar-21	$ 3.560.400	$ 0	$ 3.560.400
TOTALES	$ 42.724.800	$ 3.560.000	$ 39.164.800

- ✓ Para el caso del local ubicado en la calle 32 Nº26-107 Segundo Piso:

MESES CAUSADOS EN MORA	**VALOR NETO DEL CANON (sin descuento)**	**DESCUENTO APLICADO**	**TOTAL LIQUIDADO (con descuento)**
abr-20	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
may-20	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000

jun-20	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
jul-20	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
ago-20	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
sep-20	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
oct-20	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
nov-20	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
dic-20	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
ene-21	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
feb-21	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
mar-21	$ 1.850.000	$ 370.000	$ 1.480.000
TOTALES	$ 22.200.000	$4.440.000	$ 17.760.000

En este caso particular, nótese que el descuento ofrecido se aplicó desde que se incurrió en mora hasta la fecha de la entrega del local comercial.

MESES CAUSADOS POR MORA	**FECHA DE INDEMNIZACION-AFIANZADORA**	**VALOR AFIANZADO**
abr-20	23/10/2020	$ 1.480.000
may-20	23/11/2020	$ 1.480.000
jun-20	23/12/2020	$ 1.480.000
jul-20	22/01/2021	$ 1.480.000
ago-20	23/09/2020	$ 1.480.000
sep-20	21/10/2020	$ 1.480.000
oct-20	20/11/2020	$ 1.480.000
nov-20	23/12/2020	$ 1.480.000
dic-20	22/01/2021	$ 1.480.000
ene-21	22/01/2021	$ 1.480.000
feb-21	22/02/2021	$ 1.480.000
mar-21	16/03/2021	$ 1.480.000
TOTAL AFIANZADO		$ 17.760.000

Conviene indicar que estos ofrecimientos y descuentos en todo caso aplicados al canon de arrendamiento, se dieron entre otras cosas en aplicación a las sugerencias impartidas por el Gobierno Nacional a través del decreto 579 de 2020 que estaban orientadas a la búsqueda de alternativas y a acuerdos directos entre las partes.

Otra de las razones por las cuales no es admisible la aplicación de la teoría de la revisión de los contratos prevista en el Artículo 868 del Código de Comercio, es porque el arrendatario, mas que buscar un equilibrio pretendió desde el primer momento explorar alternativas que más que mantener el equilibrio contractual pretendían todo lo contrario, pues ello era lo que sugería la desocupación de los inmuebles arrendados.

Una muestra clara de dicha intención es el proceder arbitrario en el que incurrió el arrendatario al pretender considerar restituido en debida forma cada uno de los inmuebles, por el hecho de haber remitido mediante correspondencia certificada un sobre cerrado contentivo de unas llaves, las cuales no se tuvo certeza si pertenecían o no a los inmuebles arrendados.

El envío de las llaves a través de este medio dada la falta de consenso en la búsqueda de un "equilibrio", mas que probar la entrega, demuestra que las intenciones del arrendatario estaban claras, y era buscar a cualquier precio y de cualquier forma la restitución del inmueble.

Y es que, si esta era la intención de los demandantes hay que indicar que estos nunca mostraron si quiera la intención de acogerse a las disposiciones del Decreto 797 de 2020 el cual entró en vigencia el 4 de junio del mismo año, en el sentido explorar alternativas dirigidas a la entrega, dirigidas al cumplimiento de las obligaciones económicas causadas hasta el momento y dirigidas a la restitución de los inmuebles en cumplimiento a las condiciones de devolución satisfactoria especialmente frente al inventario de los mismos; aun así, el 25 del mismo mes, el arrendatario optó por acudir a las vías de hecho desocupando a su manera el inmueble arrendado, dejándolo expuesto al abandono, sin el cumplimiento de las condiciones de devolución satisfactoria y dando por realizada la entrega con la remisión de llaves a través de mensajería certificada. Es por ello que dentro de las pretensiones formuladas en la demanda se aspira a que este Despacho, de manera improcedente, acceda a declarar la terminación del contrato de arrendamiento con corte al 25 de junio, fecha en la que se remitieron las llaves.

De otro lado, en el estado actual de las cosas en donde, se han restituido los dos locales comerciales que fueron objeto de arrendamiento y consecuentemente se han terminado y concluido los contratos de arrendamiento, resulta total y absolutamente improcedente aplicar las reglas de la imprevisión y de la revisión contractual en estos contratos por cuanto han fenecido. Que en la actualidad se pretenda el cobro de las sumas causadas con ocasión al incumplimiento, no significa que el mismo se halle vigente, por el contrario, ha de predicarse terminado, pero con obligaciones vencidas que no se atendieron durante su vigencia.

La Corte suprema de Justicia en sentencia SC 10113-2014 del treinta y uno (31) de julio de dos mil catorce (2014), con ponencia del Magistrado MARGARITA CABELLO BLANCO, precisó que la aplicación de contenido normativo del Artículo 868 del Código de Comercio, solo es procedente cuando el convenio o contrato sobre el cual se pretende aplicar se encuentre en curso; al respecto la Corporación indicó:

> *"Incluso, la consistencia en la jurisprudencia civil patria, da cuenta de la línea que esta Corte ha fijado hace ya casi una centuria sobre la teoría de la imprevisión como principio general del derecho, al margen de la consagración normativa que trajo ulteriormente el Código de Comercio, y ha explicado también, a propósito del asunto que por la Sala transita, que en torno a sus exigencias requiere la existencia y validez del convenio al momento de ser reclamada su aplicación, no siendo posible cuando el acto jurídico ya no existiese, por ejemplo por encontrarse concluido.*
> *(..)*
> *Obsérvese que el segundo y tercer incisos de la norma mercantil en cuestión, señalan que el Juzgador examinará las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; o dispondrá la terminación del negocio jurídico, además de advertir que tal regla no aplica a los pactos de ejecución instantánea.*
>
> *Así, sin requerirse mayores elucubraciones, lo cierto es que conforme a las reglas de elucidación contenidas en los artículos 27 y siguientes del Código Civil colombiano,* ***la institución en estudio opera para contratos que se hallen en curso****, puesto que solo así podrá el Juez ordenar su revisión*

o terminación. Esa y no otra, es la razón, también, para que dicha figura no pueda aplicarse en tratándose de acuerdos de ejecución instantánea, por no poder, naturalmente, prolongarse en el tiempo, debido a que su nacimiento y finalización suelen confundirse en un mismo momento. (…)"

El efecto retroactivo que el demandante pretende aplicar a las obligaciones válidamente causadas y que derivan de cada uno de los contratos de arrendamiento, no resulta procedente desde la perspectiva de la aplicación del Artículo 868 del Código de Comercio. Este estudio solo hubiera resultado procedente hallándose vigente los convenios celebrados.

Sin embargo, es importante que el despacho tenga en cuenta que cada uno de los contratos de arrendamiento, tanto el del inmueble de la calle 32 Nº26-109 Primer piso y Nº26-101 segundo piso, se encuentran terminados como quiera que:

- ✓ Sobre el local de la calle 32 Nº26-109 Primer piso: el arrendatario LEONARDO CARDENAS BENITEZ y su deudor solidario LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ procedieron a efectuar la entrega del local comercial el 30 de marzo de 2021; así quedó consignado en el acta que se suscribió por aquellos y CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S., además, es importante indicar que esta entrega se promueve, entre otras cosas con la intervención de SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A. a través del funcionario que ducha entidad designó para acompañar tal diligencia. El acta de entrega se adjunta como prueba documental en la presente demanda.
- ✓ Sobre el local de la calle 32 Nº26-107 segundo piso: similar situación aconteció para este local, con la diferencia que a la diligencia de entrega compareció fue el deudor solidario ORLANDO RAMIREZ quien suscribió el acta de entrega la cual se adjunta como prueba documental; adicionalmente, es preciso indicar que esta entrega se efectuó como consecuencia del proceso de restitución judicial que CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. tramitó como diputado de FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

De cualquier forma es claro ver que el propósito del Arrendatario y sus deudores solidarios, hoy demandantes, no es otro que el de llevar los efectos de la revisión de manera retroactiva sobre las obligaciones causadas, obligaciones, cuyo cobro en para el caso de las que derivan del contrato de arrendamiento del local ubicado en la calle 32 Nº26-101 segundo piso, se encuentran en ejecución judicial y es allí donde los demandantes deben ejercer su derecho a la defensa, y no dentro del marco de este proceso de revisión de contrato de arrendamiento claramente inadmisible por falta de los requisitos legal y jurisprudencialmente determinados.

c) La aplicación de las teorías de fuerza mayor y revisión contractual, no eximen a los demandantes del cumplimiento de la obligación principal.

El incumplimiento a las obligaciones derivadas de la ejecución de cada uno de los contratos de arrendamientos, representadas especialmente en el pago de los cánones de arrendamiento, sugieren la aplicación de las sanciones que por ministerio de la Ley y las que contractualmente resulten procedentes.

Para el caso de los contratos de arrendamiento se determina que las sanciones admisibles, de cara al incumplimiento son, el pago de las sanciones económicas tales como clausulas penales, o la restitución del inmueble arrendado.

Dejando claro que las sanciones más relevantes en el marco del contrato de arrendamiento son las mencionadas anteriormente, el arrendatario puede optar por evitarlas probando en debida forma que se halla inmerso en circunstancias de imprevisión que no hubieran podido ser consideradas al momento de la

celebración del contrato, sin embargo, como se expuso anteriormente, la imprevisión es factor que se halla ausente en el caso en estudio.

Retomando lo concerniente a las sanciones, y siendo una de ellas la restitución del inmueble arrendado, es claro ver que a los demandantes, especialmente al señor LEONARDO BENITEZ en su condición de arrendatario, le interesó poco sustentar las razones por las cuales dicha sanción restitutoria no le era aplicable dentro del marco de la teoría de la imprevisión y la revisión contractual, de otra forma hubiera ejercido su derecho constitucional a la defensa en el juicio de restitución que se adelantó en su contra, como se indicó en la excepción denominada "*cosa juzgada"* para el caso del contrato del local del segundo piso, y no hubiera accedido a la entrega del primer piso como quedó consignado en el acta respectiva.

Las pretensiones principales y subsidiarias dirigidas a cada uno de los contratos de arrendamiento, no están orientadas realmente a dar la aplicación correcta a la "fuerza mayor" o a la "revisión del contrato"; en cuanto a la primera hay que decir que esta se invoca es con el propósito de exonerarse del pago de las prestaciones causadas y no con el propósito de evitar la aplicación de las sanciones derivadas del incumplimiento; en cuanto a la segunda, la revisión contractual, está claro que su invocación tampoco se da con el propósito de regular en equidad el contrato, sino de buscar un "alivio" económico conveniente a sus intereses frente a obligaciones legítimamente causadas.

Esta excepción llamada a prosperar, muestra no solo las reales intenciones de los demandantes, sino que pese al infructuoso esfuerzo por traer a sus dificultades las teorías de la fuerza mayor, la imprevisibilidad, y la revisión contractual, no se cumple con los requisitos legales y jurisprudenciales que se requieren para demostrar en el caso concreto su aplicabilidad.

EXCEPCIÓN DE DEMANDA PRESENTADA SIN EL LLENO DE LOS REQUISITOS LEGALES

La excepción aquí propuesta está orientada y circunscrita a la carencia del agotamiento efectivo del requisito de procedibilidad de que trata el artículo 35 y 38 de la Ley 640 de 2001, en la medida que las pretensiones que fueron objeto de la citación no tienen igual correspondencia con las pretensiones de la demanda.

Conviene precisar que la audiencia de conciliación convocada ante la Jurisdicción Especial de Paz a través del Juez Tercero de Paz de Floridablanca CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTINEZ, fue inicialmente tramitada, según parece bajo el radicado *"00 10-20"* y posteriormente con el radicado *"00 10 -17"*; sin embargo, llama la atención que ambos radicados hacen referencia a la misma audiencia, es decir, las que tuvieron lugar el 23 de junio de 2020 a la 1:30 p.m.

Lo curioso, y de ahí la falta de lleno de los requisitos legales para la presentación de la demanda, es que el Juez de paz expide una citación en la que se lee que el objeto de la audiencia de conciliación es el de *"LA FORMALIZACIÓN ENTREGA LOCAL COMERCIAL",* veamos:

República de Colombia

Rama Judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. Junio 16 de 2020

RAD 00 10 -20

INVITACIÓN

Señor (a) **CAPITAL INMOBILIARIA y/o REPRESENTANTE LEGAL o QUIEN HAGA SUS VECES y ALICIA GUALDRON GUALDRON**
Dirección: **NOTIFICACIÓN PERSONAL**
La ciudad: Municipio De Floridablanca

Ref. CONCILIACIÓN INVITACIÓN POR ULTIMA VEZ (2) VEZ
Comedida y respetuosamente, por medio del presente escrito, presento a usted una formal invitación a presentarse en mi Despacho, para llevar a cabo una audiencia de conciliación en equidad art 2° ley 497/99 solicitada por:

Señor (a): **LEONARDO CARDENAS BENITEZ N° 91.518.896 – ORLANDO RAMIREZ N° 13.742.426 – APODERADO DR JESUS ALIPIO OSORIO CANO**
Respecto A

CONCILIACION **FORMALIZACION ENTREGA LOCAL COMERCIAL**
LUGAR DE LA AUDIENCIA: Juzgado tercero de Paz de Floridablanca
Casa de Justicia Avenida 60 Nº 42-63 Barrio El Carmen Tel: 6585937-6585769
FECHA: **23/JUNIO / 2020 A** las **1:30 PM**

Espero su oportuna asistencia, atendiendo que de su participación depende la pronta solución a una situación de tipo **LEY 497/99, LEY 640/01** que evitará engorrosos trámites, designación de abogados e inversión de dinero y tiempo
Innecesarios, que conllevan concurrir obligatoriamente a otros entes y opciones de arreglo.

De usted atentamente,

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

ACEPTO LA INVITACIÓN _____

Según la Ley 497/99 cedula: teléfono:

Casa de Justicia Avenida 60 Nº 42-63 Barrio El Carmen
Tel: 6585937-6585769

Claramente el propósito de la audiencia y de los convocantes, no era otro que el insistir en la entrega de los inmuebles arrendados.

La certificación inicialmente conocida por mi poderdante que daba cuenta de la imposibilidad del acuerdo de conciliación para el objeto que se había citado, rezaba así, veamos:

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. JUNIO 23 DE 2020

RAD 00 10 -17

CERTIFICACIÓN

Por medio del presente se certifica que el señor LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 Y como apoderado el DR.JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ; teniendo en cuenta la situación que atraviesa el país por la emergencia sanitaria declarada COVID 19, acudió voluntariamente a someter su conflicto ante la jurisdicción de paz, el cual versaba FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES , ubicados en la calle 32 N° 26-107 Piso 2 y calle 32 N° 26-109 piso1 del barrio cañaveral del municipio de Floridablanca , donde cito por dos veces a conciliación a CAPITAL INMOBILIARIA -represéntate legal Y ALICIA GUALDRON GUALDRON, siendo que en la segunda invitación asistió a la audiencia citada para el día 23 de junio del 2020 a la 1:30pm , acudió como citado únicamente representante legal de CAPITAL INMOBILIARIA e indico no tener animo conciliatorio ya que la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, es la propietaria , por lo tanto agotando lo establecido en la ley 640 del 2001 se les da paso para que solucionen su conflicto ante la jurisdicción ordinaria

De usted atentamente,

RAMA JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ TERCERO

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

Escaneado con CamScanner

Claramente la certificación hace referencia nuevamente a *"LA FORMALIZACIÒN ENTREGA LOCALES COMERCIALES".*

Lo cierto, es que aquellas certificaciones y citaciones eran las conocidas por mi poderdante, razón por la cual llama la atención que a esta demanda la acompañe una certificación totalmente diferente, cuyo contenido *"se ajusta"* extrañamente a las pretensiones de la demanda:

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. JUNIO 23 DE 2020

RAD 00 10 -17

CERTIFICACIÓN

Por medio del presente se certifica que el señor LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 Y como apoderado el DR. JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ; teniendo en cuenta la situación que atraviesa el país por la emergencia sanitaria declarada COVID 19, acudió voluntariamente a someter su conflicto ante la jurisdicción de paz, el cual versaba sobre:

1- Formalización entrega locales comerciales calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca, por imposibilidad de ejercer actividad comercial.
2- terminación de los contratos de arrendamientos celebrados entre las partes sobre los inmuebles ubicados en la calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca
3- revisión y reajuste en equidad de los contratos de arrendamientos celebrados entre las partes sobre los inmuebles ubicados en la calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca, donde se contempla la situación de la emergencia sanitaria, COVID 19- imposibilidad de ejercer actividad por decreto de aislamiento

donde el CONVOCANTE, por dos veces cito a conciliación a CAPITAL INMOBILIARIA -represéntate legal Y ALICIA GUALDRON GUALDRON; siendo así que en la segunda invitación asistió a la audiencia citada para el día 23 de junio del 2020 a la 1:30pm, únicamente el representante legal de CAPITAL INMOBILIARIA e indico no tener animo conciliatorio ya que la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, es la propietaria , por lo tanto agotando lo establecido en la ley 640 del 2001 se les da paso para que solucionen su conflicto ante la jurisdicción ordinaria.

De usted atentamente,

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

No se comprenden las razones del cambio en la certificación, la cual en todo caso hace referencia a la misma diligencia de conciliación, es decir a la del 23 de junio de 2020 a la 1:30 p.m. sin embargo, el Despacho debe saber que esta fue justamente una de las razones por las cuales el juzgado 23 Civil Municipal de Bucaramanga

dentro del proceso de esta misma naturaleza bajo el radicado 680014003-023-2021-00102-00 optó por rechazar la demanda mediante auto del 19 de abril de 2021 que indica lo siguiente:

DECLARATIVO VERBAL - REVISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
RADICACIÓN No. 680014003-023-2021-00102-00
CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho de la señora Juez el presente expediente, con subsanación de demanda. Para lo que estime proveer.

MILDEY ROSSI RAMÍREZ ANGARITA
SECRETARIA

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Este Despacho advierte que, con providencia del 05 de abril de 2021, se inadmitió la presente demanda a fin de que la parte interesada cumpliera varios requerimientos; sin embargo, se destaca que no se acató lo señalado *en los ítems "2. Acredite que se agotó el requisito de procedibilidad, previo a la formulación de la demanda; y, 3. Acredite que con la presentación de la demanda de manera simultánea y por medio de correo electrónico, se envió copia de ella y sus anexos a la parte demandada".*

El apoderado de la parte actora aportó escrito de subsanación, sin embargo, advierte el Despacho que acató parcialmente lo indicado en la providencia antes referida, teniendo en cuenta que: i) para acreditar el cumplimiento del numeral 3 allegó certificación expedida por el Juez Tercero de Paz de Floridablanca, no obstante, esta adecuación de último momento no resulta coherente con la invitación radicada 00-10-20 del 16 de junio de 2020, cuyo asunto se limitó a la Formalización Entrega Local Comercial, pues de lo que se trata es de que se haya convocado para debatir todos los asuntos según se pretenden conciliar. ahora bien fracasada la conciliación el documento que resulta idóneo y que acreditará el cumplimiento del requisito de procedibilidad, es la constancia de no haberse obtenido de acuerdo luego de surtirse el trámite conciliatorio, conforme al asunto convocado y a lo tratado en la audiencia, debidamente registrado en el Sistema de Conciliación del Ministerio de Justicia y del Derecho.

Ahora bien, en lo que respecta al ítem 4, es preciso destacar que obra evidencia del envío de la subsanación al correo de la sociedad demandada **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.**, sin embargo, no se adjuntó la evidencia del envió de la libelo genitor inicial a la parte accionada, que fue motivo de inadmisión en su momento.

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, observa esta Judicatura que al no dar cumplimiento total a lo solicitado a fin de dar trámite a la acción incoada y, en aplicación a lo preceptuado en el artículo 90 del C.G.P., se dispondrá su rechazo.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Bucaramanga,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la demanda **DECLARATIVA – VERBAL - DE REVISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** promovida por **LUZ STELLA ARCHILA RAMÍREZ, ORLANDO RAMÍREZ** y **LEONARDO CÁRDENAS BENÍTEZ** a través de apoderado judicial contra la sociedad demandada **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. y ALICIA GUALDRON GUALDRON**, por lo expuesto anteriormente.

SEGUNDO: ARCHIVAR las diligencias y DEJAR por Secretaría las anotaciones de rigor en el sistema, teniendo en cuenta que la demanda y los anexos se allegaron como mensaje de datos.

El auto de rechazo proferido por el Juzgado 23 Civil Municipal de Bucaramanga advertía las mismas falencias, que desde el punto de vista procesal llaman poderosamente la atención.

Es por esa razón que mediante Derecho de Petición radicado el 4 de agosto de 2021, el suscrito procedió a formular petición respetuosa al referido Juez de Paz, para que este se sirva explicar las razones de las disimilitudes de las certificaciones expedidas, pero para que especialmente exhiba con destino a este Despacho la solicitud de conciliación que fue radicada por los convocantes a la misma.

Conviene indicar que a la fecha no se ha recibido respuesta alguna, por lo que en el respectivo acápite de pruebas se solicitará el requerimiento al Juez Tercero de Paz de Floridablanca **CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTINEZ**.

Comoquiera que, bajo la incertidumbre de dicho proceder, no es del todo claro si se agotó el requisito previsto en ellos artículos 35 y 38 de la Ley 640 de 2001, por lo que la demanda ha debido ser objeto de inadmisión y posterior rechazo a la luz del numeral 7 del artículo 90 del estatuto procesal.

EXCEPCIÓN GENERICA

Respetuosamente solicito al Despacho que de manera oficiosa declare las excepciones cuya prueba surja de la actuación procesal.

Con todo, dejo en estos términos contestada la demanda formulando para el efecto las siguientes:

PETICIONES ESPECIALES

PRIMERA: Solicito que se tenga por contestada la demanda dentro del término legal.

SEGUNDA- En consecuencia, de lo anterior, solicito que se declaren probadas las excepciones formuladas y así se consigne en la sentencia.

TERCERA: Que se condene al demandado al pago de las Costas y Agencias en Derecho.

PRUEBAS

A. **DOCUMENTALES**:
solicito que por tales se tengan en cuenta las siguientes:

1. Copia de la sentencia proferida dentro del proceso radicado 2021-00003-00 por el Juzgado Segundo de pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Floridablanca, hoy Juzgado Tercero Civil Municipal de Floridablanca en el marco del proceso de restitución tramitado por CAPITAL INMOBILIARIA S.A. como diputado de FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER.
2. Copia del acta de recibido del inmueble distinguido como el local comercial ubicado en la calle 32 Nº 26-109 Primer Piso.
3. Copia del acta de recibido del inmueble distinguido como el local comercial ubicado en la calle 32 Nº 26-107 Segundo Piso.
4. Citación y/o invitación a audiencia de conciliación fechadas del 9 y 16 de junio de 2020.
5. Certificación de “no acuerdo” expedida por el Juez Tercero de Paz de Floridablanca sobre la “FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES” fechada del 23 de junio de 2020.

6. Certificación de "no acuerdo" expedida por el Juez Tercero de Paz de Floridablanca sobre la "FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES, TERMINACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, Y REVISION Y REAJUSTE DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO" fechada igualmente del 23 de junio de 2020.
7. Derecho de petición formulado por el suscrito al Juez Tercero de Paz de Floridablanca.
8. Auto de rechazo de la demanda proferido por el Juzgado 23 Civil Municipal de Bucaramanga, dentro del proceso de revisión de contrato de arrendamiento radicado con el numero 680014003-023-2021-00102-00

B. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito a este Despacho, me permita interrogar a los demandantes **LEONARDO CARDENAS BENITEZ, ORLANDO RAMIREZ, y LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ** a quienes interrogaré con la formulación de preguntas acerca de los hechos, las pretensiones y las pruebas de la demanda y la contestación de la misma.

Así mismo solicito que se me permita el interrogatorio al representante legal de CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. a quien represento, en el marco del interrogatorio que el Despacho y/o la contraparte practiquen.

C. SOLICITUD DE OFICIAR

Con fundamento en lo preceptuado en el artículo 169 del C.G.P. solicito a este Despacho se sirva decretar la prueba de oficio de requerir al Juez Tercero de Paz de Floridablanca, a quien el 4 de agosto de 2021 se formuló derecho de petición con relación a la diligencia de conciliación a que hace referencia la demanda; a la fecha no se ha recibido respuesta. Bajo juramento manifiesto que desconozco el correo electrónico del Juez Tercero de Paz, pero puede ser notificado en la Casa de Justicia del Barrio El Carmen de Floridablanca, ubicada en la Avenida 60 Nº42-63 de dicha municipalidad.

ANEXOS

Por tales téngase en cuenta los siguientes

- ✓ Poder conferido a mi favor por CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.
- ✓ Certificado de existencia y representación legal de CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.
- ✓ Llamamiento en garantía a FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.
- ✓ Llamamiento en garantía a SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibo en la carrera 13 Nº35-15 Oficina 601 del edificio las villas de Bucaramanga, correo: gerenaabgconsultores@gmail.com; teléfonos: 3005250916-3152440618-6701401.

Mi poderdante las recibe en la Carrera 26 Nº 15-58 Oficina 101, del municipio de Bucaramanga, correo electrónico: arriendos@capitalinmobiliaria.com.co, celular: 3184561145. Con domicilio en la ciudad de Bucaramanga.
Del señor Juez, con respeto

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO
C. C. No. 1.098.638.939 de Bucaramanga
T. P. No. 203.361 del C. S Jud.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE FLORIDABLANCA
Código 6827640809

Floridablanca, veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

S E N T E N C I A

ACCION: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
DEMANDANTE: **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S**
DEMANDADO: **LEONARDO CARDENAS BENITEZ**
RADICADO: **2021-00003-00**

A través de apoderado judicial acude a esta Jurisdicción la sociedad **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S**, instaurando demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** contra **LEONARDO CARDENAS BENITEZ.**

I. ANTENCEDENTES

A. DECLARACIONES Y CONDENAS:

*"**PRIMERA. DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S., en calidad de arrendadora y LEONARDO CÁRDENAS BENITEZ, en calidad de arrendatario, identificados como aparece en párrafos precedentes, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 32 # 26-107, SEGUNDO PISO, BARRIO CAÑAVERAL, DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA-SANTANDER, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2.020 a razón mensual de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($1.480.000), teniendo en cuenta los incrementos, descuentos y*

fecha de pago pactadas en el contrato y documentos que hacen parte integral del mismo conforme el Decreto 579/2020, MAS LAS SUMAS QUE SIGAN CAUSANDO MES A MES; inmueble cuyos linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 4.094del 06 de diciembre de 1995, Notaría segunda de Bucaramanga, de la que se anexa la parte pertinente, en fotocopia (inmueble de mayor extensión), y los especiales o específicos se encuentran en documento denominado "Descripción técnica de linderos, Calle 32 No. 26-107, segundo piso", que se anexa a la presente..

SEGUNDA. *En consecuencia, ORDENAR a la parte demandada RESTITUIR completamente desocupado el inmueble descrito e identificado en el numeral anterior, inmediatamente resulte ejecutoriada la sentencia.*

TERCERA. *Si la parte demandada no restituye el inmueble dentro del término indicado en la sentencia que así lo ordene, SOLICITO se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.*

CUARTA. *CONDENAR en costas procesales, gastos judiciales y agencias en derecho a la parte demandada."*

B. HECHOS:

Como hechos fundamento de la presente demanda, la apoderada judicial de la parte actora refirió los siguientes:

1. Manifiesta que entre la sociedad CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S., en calidad de arrendadora y LEONARDO CÁRDENAS BENITEZ, en calidad de arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la CALLE 32 # 26-107 SEGUNDO PISO BARRIO CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA-SANTANDER, con destinación COMERCIAL, por el término de DOCE (12) MESES –UN AÑO, contados a partir del 17 DE ENERO de 2.020, estipulando el pago de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.850.000) como valor del canon de arrendamiento, el cual debía ser cancelado por el arrendatario y/o sus deudores solidarios, en la modalidad de mensualidad anticipada, dentro de los CINCO (05) primeros días de cada mes calendario.

2. Señala que el arrendatario y/o sus deudores solidarios, se obligaron a asumir el pago de los reajustes del precio del arrendamiento, los cuales se dan cada DOCE (12)

meses de ejecución del contrato, automáticamente, en un porcentaje igual al índice de precios al consumidor del año anterior, hasta la fecha en la que se restituya el inmueble objeto de este proceso.

3. Que el valor del canon desde el mes de abril de 2020 y hasta que se efectúe la entrega del inmueble, corresponde a la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($1.480.000), toda vez que con ocasión a la pandemia causada por el COVID-19, otorgaron un 20% de descuento sobre el valor del canon inicialmente pactado.

4. Informa que la parte demandada incumplió con sus obligaciones contractuales, omitiendo el pago del canon de arrendamiento dentro de los términos convenidos, adeudando las siguientes mensualidades:

CANON ABRIL /2020	por valor de $1.480.000
CANON MAYO /2020	por valor de $1.480.000
CANON JUNIO /2020	por valor de $1.480.000
CANON JULIO /2020	por valor de $1.480.000
CANON AGOSTO /2020	por valor de $1.480.000
CANON SEPTIEMBRE /2020	por valor de $1.480.000
CANON OCTUBRE /2020	por valor de $1.480.000
CANON NOVIEMBRE /2020	por valor de $1.480.000

II. TRAMITE PROCESAL:

Por reparto la presente demanda correspondió a este Juzgado en donde fue admitida mediante auto de fecha veintiséis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021), tal y como consta en el archivo digital No. 0004 del expediente, ordenándose notificar al demandado.

Conforme a la constancia emitida por el correo certificado, el demandado LEONARDO CARDENAS BENITEZ se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, a través de su dirección de correo electrónico *leonardo.cardenas.benitez@gmail.com*, dos (2) días después *-04/03/2021-* del recibo de la demanda y sus anexos, junto a la precitada providencia, a saber, el día nueve (09) de marzo de dos mil veintiuno (2021), tal como se ve en el archivo digital No. 0007 del expediente; trámite procesal que se halla ajustado a lo ordenado en el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, que reza:

> *"Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva* ***como mensaje de datos a la dirección electrónica*** *o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio. (…)* ***La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.***

(Subrayado y negrilla fuera del texto original).

Ahora bien, vencido el término de traslado para efectos de contestar la demanda sin que emitiera pronunciamiento alguno, el presente proceso fue ingresado al Despacho para dictar sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G. P.

III. CONSIDERACIONES

A. Saneamiento del proceso:

Se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos procesales de la acción, relacionados con la legalidad de la competencia y la formalidad del procedimiento, no advirtiéndose vicio alguno que pueda conllevar a anular lo actuado, y por concurrir los presupuestos procesales esenciales, se acomete la tarea de decidir el fondo del asunto, como enseguida se concreta.

B. Del proceso de restitución de inmueble arrendado:

El artículo 384 del C.G del P, contempla el proceso de restitución de inmueble arrendando, indicando:

> *"Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*
>
> *1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*
>
> *2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.*
>
> *3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*

(…)"

Ahora bien en materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo prevé el Código Civil:

"*Art. 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.*

Art. 1603 Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella"

Sobre la buena fe, sostuvo la H. Corte Suprema de Justicia:

"*Refiriéndose a estos aspectos de la buena fe, ha dicho esta Corporación que "en tratándose de relaciones patrimoniales, la buena fe se concreta, no sólo en la convicción interna de encontrarse la persona en una situación jurídica regular, aun cuando, a la postre, así no acontezca, como sucede en la posesión, sino también, como un criterio de hermenéutica de los vínculos contractuales, amén que constituye un paradigma de conducta relativo a la forma como deben formalizarse y cumplirse las obligaciones. Todo lo anterior sin dejar de lado que reglas tales como aquellas que prohíben abusar de los derechos o actuar contrariando los actos propios, entre otras, que en la actualidad, dada su trascendencia, denotan un cariz propio, encuentran su fundamento último en la exigencia en comento."*[1]

En sentencia T-537 de 2009, la H. Corte Constitucional señaló:

"La legislación comercial también recoge dicho principio en el art. 871 del código de comercio, en donde extiende su aplicación a las fases de celebración y ejecución, disponiendo que "en consecuencia los contratos obligan no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural".

(…)

Las implicaciones del principio de buena fe tienen especial relevancia cuando se estudian contratos de prestaciones bilaterales, pues sus consecuencias se traducen en preservación del equilibrio y, cómo no, respeto a la reciprocidad inherente a la naturaleza de este tipo de contratos, por lo que su aplicación presenta una relación importante con la excepción non adimpleti contractus, como ha manifestado la Corte Suprema de Justicia, que al respecto estableció:

"Así –mediante las dos instituciones explicadas: exceptio non adimpleti contractus y acción resolutoria- se asegura en los contratos sinalagmáticos el equilibrio de intereses entre las partes; se realiza el principio de simetría

[1] Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 24 de enero de 2011, Exp. 11001 3103 025 2001 00457 01

contractual derivado de la reciprocidad y correlación de los compromisos surgidos de las relaciones bilaterales, y se atiende a las consecuencias que en el mecanismo de tales convenciones tienen el principio de buena fe, la noción de causa y la de móviles del acto jurídico.

En conclusión, es claro que en relaciones contractuales de obligaciones bilaterales la noción de justicia en la ejecución de las prestaciones implícita en el principio de buena fe es la que justifica en gran parte la existencia de mecanismos como la excepción de contrato no cumplido, actuando por intermedio de ésta deberes de lealtad, equilibrio y reciprocidad, y aportando a su través el sentido ético que se desprende del principio de buena fe en nuestro ordenamiento jurídico…"[2].

C. Conclusiones:

La parte demandante, CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S, actuando a través de apoderada judicial y mediante proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado, pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito con el demandado LEONARDO CARDENAS BENITEZ, respecto al inmueble ubicado en la CALLE 32 No.26-107 SEGUNDO PISO, BARRIO CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA-SANTANDER, cuyos linderos y demás especificaciones son los descritos en la Escritura Pública, visible en el archivo digital No.0001, *–predio de mayor extensión-;* y en el documento denominado "*Descripción técnica de linderos, Calle 32 No.26-107 segundo piso*", que contiene los linderos especiales del predio objeto de restitución, obrante en el archivo digital No. 0003 del expediente.

Ahora bien, de conformidad con el precitado inciso 2° del mismo numeral 4° del art. 384 del Código General del Proceso, si la demanda de restitución se fundamenta en la falta de pago –de los cánones-, el demandado no será oído en el proceso hasta tanto demuestre haber consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados o presente el recibo de pago expedido por el arrendador correspondiente a los tres últimos períodos; requisito que no fue atendido por el demandado LEONARDO CARDENAS BENITEZ como arrendatario, quien pese a hallarse debidamente notificado no realizó manifestación alguna.

Así las cosas, en los términos del inciso 4° de la norma en cita, será preciso decretar la terminación del contrato de arrendamiento al existir prueba de la celebración del mismo y no haberse desvirtuado la causal de mora alegada por la parte demandante;

[2] Corte Constitucional, Sentencia T-537 de 2009, M.P. Humberto Sierra Porto.

y en consecuencia se ordenará la restitución y entrega material del inmueble al arrendador.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE FLORIDABLANCA,** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR que el demandado **LEONARDO CARDENAS BENITEZ** incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandante**, CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S,** al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S** como arrendador y **LEONARDO CARDENAS BENITEZ** como arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la CALLE 32 No.26-107 SEGUNDO PISO, BARRIO CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA-SANTANDER.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN Y ENTREGA MATERIAL** al arrendador del inmueble de la ubicación e identificación señalada en el numeral anterior, cuyos linderos y demás especificaciones son los descritos en la Escritura Pública, visible en el archivo digital No.0001, *–predio de mayor extensión-;* y en el documento denominado "*Descripción técnica de linderos, Calle 32 No.26-107 segundo piso*", que contiene los linderos especiales del predio objeto de restitución, obrante en el archivo digital No. 0003 del expediente.

CUARTO: Si dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia la parte demandada no ha hecho en forma voluntaria la entrega del bien inmueble objeto de este proceso de restitución, se dispone su lanzamiento en forma compulsiva, caso en el cual este Juzgado procederá a comisionar a la autoridad competente para tal fin.

QUINTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Liquídense por secretaría. Se fijan agencias en derecho por la suma de un salario mínimo mensual vigente a la fecha de ejecutoria de esta providencia, es decir la cantidad de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE ($908.526),

conforme al artículo 5, numeral 1º del Acuerdo No. PSAA1610554 de fecha 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ELENA PATRICIA FUENTES LÓPEZ
Juez

JUZGADO 2º. DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE FLORIDABLANCA, SANTANDER

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por **ESTADO No. 012**, **HOY 26 DE MARZO DE 2021.**

CASANDRA VANESSA BOLAÑO COBO
Secretaria

e. CR

Firmado Por:

ELENA PATRICIA FUENTES LOPEZ
JUEZ
JUEZ - JUZGADOS 002 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE LA CIUDAD DE FLORIDABLANCA-SANTANDER

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9e817f354e0329551785eac5b1e63431c4d8c903f803e291afe4c28b14674d35**
Documento generado en 25/03/2021 02:44:16 PM

SEGURO DE ARRENDAMIENTO
BOLÍVAR

RECIBO INMUEBLE

Solicitud Póliza
No.

FECHA ENTREGA	30 - 03 - 2021	AUTORIZACION PARA RECIBIR
INQUILINO	Leonardo Cárdenas Benítez	
DIRECCIÓN	PRIMER PISO:	
NUEVA DIRECCIÓN	Calle 32 # 16 - 109. Cañaveral (Floridablanca)	FIRMA

DAÑOS Y FALTANTES CAUSADOS

INGRESO (vidrio) Pisos cerámico
1 puerta sobre la calle con 1 llave
2 puertas (vidrio) con 1 llave cada una
COCINA: Tablero de distribución con 11 tacos, Piso: Tableta
TOMAS: 2 dobles
INTERRUPTORES: 1 doble
1 mesón metálico

BARRA: Pisos: Tableta Gres
TOMAS: 2 dobles - 1 mixto
mesón enchapado con laveplatos sin canastilla

VENTANAS. 3 con seguros - operan.
SALÓN
ESCALONES: con enchapa posterior a la entrega del contrato. 3 cajas eléctricas sin tapa, 2 con tapa.
Tomas < 1 sencillo, 2 dobles. Conexión 1 teléfono. Interruptor: 1 Triple
PERSIANA METÁLICA:
2 pasadores horizontales (internos)
1 caja de distribución con 7 tacos. (escalera 2do piso)
Puerta/VENTANA con 4 vidrios. 3 fijos y 1 puerta con doble cerrojo y 1 manija metálica.
Puerta ventana con 1 vidrio fijo - 2 movibles doble manija metálica y chapa con una llave
Puerta lateral de 2 hojas metálicas y 1 pasador horizontal, más 1 candado y 1 llave
TERRAZA:
Pisos: Cerámica
Techo: En lona y estructura metálica
Antepecho: En mampostería y 21 vidrios con estructura metálica (acero)
Plafones: 4. Tomas: 1 doble

FORMA AR-013 (Red. Feb./04)

Escaneado con CamScanner

PENDIENTES

SERVICIO	VALOR APROXIMADO
TELEFONO	
AGUA	
ENERGIA ELECTRICA	
GAS	
DAÑOS Y FALTANTES	
OTROS.	
TOTAL A CARGO	

QUIEN RECIBE EN REPRESENTACION DEL ARRENDADOR

13.743.788
Nit. 800.182.058-9

Nit 800.182.058-9

C.C. 1098739458
Asegurador Libertador

C.C.

OBSERVACIONES

BAÑOS ORINALES: y 1 lavamanos
→ 1 puerta metálica con pasador } Hombres

→ 2 sanitarios. (1 con accesorios) 1 lavamanos
Mujeres { puerta - tipo vaivén
1 sanitario con accesorios - 1 lavamanos con mesón
1 puerta de madera con cerradura
La pintura del inmueble se cambió a NEGRA.

QUIEN ENTREGA EN REPRESENTACION DE LOS ARRENDATARIOS

Leonardo Cardenas Benitez
91518896 B/

13742426 B/

1098621456

C.C. O NIT.

Escaneado con CamScanner

SEGURO DE ARRENDAMIENTO
BOLÍVAR

RECIBO INMUEBLE

Solicitud Póliza
No.

FECHA ENTREGA	5-IV/2021	AUTORIZACION PARA RECIBIR
INQUILINO	Leonardo Cárdenas Benítez	
DIRECCION	Calle 32 # 26-102 2do piso Cañaveral	
NUEVA DIRECCION	SEGUNDO PISO.	FIRMA

DAÑOS Y FALTANTES CAUSADOS

REFORMAS:

Se eliminó puerta de ingreso

BAÑO de MUJERES: Se modificó. Se instalaron 3 sanitarios con accesorios y con 3 puertas en acrílico.

- El lavaplatos se pasó para la barra, y donde estaba la cocina se instalaron los sanitarios
- TERRAZA: Se modificó.
  Se encerró en el arboar. El resto del inmueble se recibe conforme al inventario
- Se pintó se cambió a negra.

FORMA AR-013 (Red. Feb./04)

Escaneado con CamScanner

PENDIENTES	
SERVICIO	VALOR APROXIMADO
TELEFONO	
AGUA	
ENERGIA ELECTRICA	
GAS	
DAÑOS Y FALTANTES	
OTROS:	
TOTAL A CARGO	

QUIEN RECIBE EN REPRESENTACION DEL ARRENDADOR

C.C. 13.743.788

137422426 B/qu

C.C. 37825866 NIT 800182058-9

OBSERVACIONES

QUIEN ENTREGA EN REPRESENTACION DE LOS ARRENDATARIOS

137422426 B/qu

C.C. O NIT.

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. Junio 9 de 2020

RAD 00 10 -20

INVITACIÓN

Señor (a) **CAPITAL INMOBILIARIA y/o REPRESENTANTE LEGAL o QUIEN HAGA SUS VECES**
Dirección: **NOTIFICACIÓN PERSONAL**
La ciudad: Municipio De Floridablanca

Ref. CONCILIACIÓN INVITACIÓN POR (1) VEZ
Comedida y respetuosamente, por medio del presente escrito, presento a usted una formal invitación a presentarse en mi Despacho, para llevar a cabo una audiencia de conciliación en equidad art 2º ley 497/99 solicitada por:

Señor (a): **LEONARDO CARDENAS BENITEZ No.91.518.896 - ORLANDO RAMIREZ No.13.742.426 – JESUS ALIPIO OSORIO CANO ABOGADO**
RESPECTO A

CONCILIACION **FORMALIZACION ENTREGA LOCAL COMERCIAL**
LUGAR DE LA AUDIENCIA: Juzgado tercero de Paz de Floridablanca
Casa de Justicia Avenida 60 Nº 42-63 Barrio El Carmen Tel: 6585937-6585769
FECHA: **16 /JUNIO / 2020 A** las **2:00 PM**

Espero su oportuna asistencia, atendiendo que de su participación depende la pronta solución a una situación de tipo **LEY 497/99, LEY 640/01** que evitará engorrosos trámites, designación de abogados e inversión de dinero y tiempo
Innecesarios, que conllevan concurrir obligatoriamente a otros entes y opciones de arreglo.

De usted atentamente,

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

ACEPTO LA INVITACIÓN _____

Según la Ley 497/99 cedula: teléfono:

Casa de Justicia Avenida 60 Nº 42-63 Barrio El Carmen
Tel: 6585937-6585769

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. Junio 16 de 2020

RAD 00 10 -20

INVITACIÓN

Señor (a) **CAPITAL INMOBILIARIA y/o REPRESENTANTE LEGAL o QUIEN HAGA SUS VECES y ALICIA GUALDRON GUALDRON**
Dirección: **NOTIFICACIÓN PERSONAL**
La ciudad: Municipio De Floridablanca

Ref. CONCILIACIÓN INVITACIÓN POR ULTIMA VEZ (2) VEZ
Comedida y respetuosamente, por medio del presente escrito, presento a usted una formal invitación a presentarse en mi Despacho, para llevar a cabo una audiencia de conciliación en equidad art 2º ley 497/99 solicitada por:

Señor (a): **LEONARDO CARDENAS BENITEZ N° 91.518.896 – ORLANDO RAMIREZ N° 13.742.426 – APODERADO DR JESUS ALIPIO OSORIO CANO**
Respecto A

CONCILIACION **FORMALIZACION ENTREGA LOCAL COMERCIAL**
LUGAR DE LA AUDIENCIA: Juzgado tercero de Paz de Floridablanca
Casa de Justicia Avenida 60 Nº 42-63 Barrio El Carmen Tel: 6585937-6585769
FECHA: **23/JUNIO / 2020 A** las **1:30 PM**

Espero su oportuna asistencia, atendiendo que de su participación depende la pronta solución a una situación de tipo **LEY 497/99, LEY 640/01** que evitará engorrosos trámites, designación de abogados e inversión de dinero y tiempo
Innecesarios, que conllevan concurrir obligatoriamente a otros entes y opciones de arreglo.

De usted atentamente,

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

ACEPTO LA INVITACIÓN _____

Según la Ley 497/99 cedula: teléfono:

Casa de Justicia Avenida 60 Nº 42-63 Barrio El Carmen
Tel: 6585937-6585769

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. JUNIO 23 DE 2020

RAD 00 10 -17

CERTIFICACIÓN

Por medio del presente se certifica que el señor LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 Y como apoderado el DR.JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ; teniendo en cuenta la situación que atraviesa el país por la emergencia sanitaria declarada COVID 19, acudió voluntariamente a someter su conflicto ante la jurisdicción de paz, el cual versaba FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES , ubicados en la calle 32 N° 26-107 Piso 2 y calle 32 N° 26-109 piso1 del barrio cañaveral del municipio de Floridablanca , donde cito por dos veces a conciliación a CAPITAL INMOBILIARIA -represéntate legal Y ALICIA GUALDRON GUALDRON, siendo que en la segunda invitación asistió a la audiencia citada para el día 23 de junio del 2020 a la 1:30pm , acudió como citado únicamente representante legal de CAPITAL INMOBILIARIA e indico no tener animo conciliatorio ya que la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, es la propietaria , por lo tanto agotando lo establecido en la ley 640 del 2001 se les da paso para que solucionen su conflicto ante la jurisdicción ordinaria

De usted atentamente,

RAMA JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ
JUEZ TERCERO
REPÚBLICA DE COLOMBIA

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. JUNIO 23 DE 2020

RAD 00 10 -17

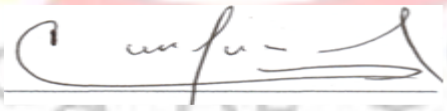
CERTIFICACIÓN

Por medio del presente se certifica que el señor LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 Y como apoderado el DR. JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ; teniendo en cuenta la situación que atraviesa el país por la emergencia sanitaria declarada COVID 19, acudió voluntariamente a someter su conflicto ante la jurisdicción de paz, el cual versaba sobre:

1- Formalización entrega locales comerciales calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca, por imposibilidad de ejercer actividad comercial.
2- terminación de los contratos de arrendamientos celebrados entre las partes sobre los inmuebles ubicados en la calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca
3- revisión y reajuste en equidad de los contratos de arrendamientos celebrados entre las partes sobre los inmuebles ubicados en la calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca, donde se contempla la situación de la emergencia sanitaria, COVID 19- imposibilidad de ejercer actividad por decreto de aislamiento

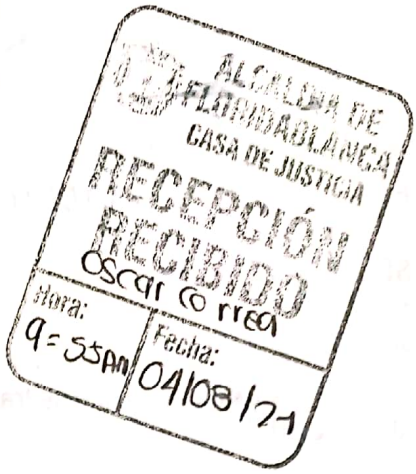
donde el CONVOCANTE, por dos veces cito a conciliación a CAPITAL INMOBILIARIA -represéntate legal Y ALICIA GUALDRON GUALDRON; siendo así que en la segunda invitación asistió a la audiencia citada para el día 23 de junio del 2020 a la 1:30pm, únicamente el representante legal de CAPITAL INMOBILIARIA e indico no tener animo conciliatorio ya que la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, es la propietaria , por lo tanto agotando lo establecido en la ley 640 del 2001 se les da paso para que solucionen su conflicto ante la jurisdicción ordinaria.

De usted atentamente,



CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

JONATHAN GERENA
ABOGADOS CONSULTORES



Bucaramanga 03 de agosto de 2021

Señores
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTINEZ
Juez Tercero De Paz
Ciudad

REFERENCIA: **DERECHO DE PETICIÓN**

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N°1.098.638.939, abogado en ejercicio portador de la T.P. N°203.361 del C.S. de la J. obrando en mi condición de apoderado especial de la sociedad comercial **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.**, donde me faculto para representar sus intereses en el proceso de REVISION Y REAJUSTE EN EQUIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que se tramita en el juzgado cuarto civil municipal de Bucaramanga dentro del radicado 2021-338, por medio del presente escrito, ***formulo*** **DERECHO DE PETICIÓN** en interés particular, de conformidad a lo regulado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, conforme a los siguientes

HECHOS

PRIMERO: CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S NIT 800.182.058-9 sociedad comercial en calidad de arrendador fue citada por su despacho en audiencia de conciliación dentro de la solicitud con radicado No 00 10-17 donde los convocantes son los señores LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 a través de su apoderado especial el Dr JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ

SEGUNDO: en virtud al trámite de conciliación RAD 00 10-17, su despacho expidió certificado, donde acredita se agotó lo establecido en la ley 640 del 2001, concluyendo el tramite con imposibilidad de acuerdo.

En virtud a lo anterior formulo a ustedes las siguientes

PETICIONES

PRIMERA: se sirva explicar las razones por las cuales se expidió una certificación fechada del 23 de junio de 2020 con radicado No 00 10-17, en la que indica que el conflicto que se sometió ante su despacho versaba sobre la "*FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES ubicados en la calle 32 No 26-107 Piso 2 y calle 32 No 26-109 piso 1 del barrio cañaveral del municipio de Floridablanca*" y con posterioridad emitió una certificación similar también fechada del 23 de Junio de 2020 dentro del mismo radicado No 00 10-17 en donde certifica que los señores LEONARDO CARDENAS BENITES, ORLANDO RAMIREZ a través del mismo apoderado el Dr. JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ convocaron a una audiencia de conciliación ya no solo para la FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES sino además para la "*TERMINACIÓN DE*

CRA 13 No 35-15
EDIFICIO LAS VILLAS, OFICINA 601
BUCARAMANGA- SANTANDER
6701401-3152440618
gerenaabgconsultores@gmail.com

Escaneado con CamScanner

LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS celebrados sobre dichos inmuebles y la REVISION Y REAJUSTE EN EQUIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO."

SEGUNDO: sírvase expedir a mi costa una copia de la solicitud de conciliación que fue presentada a su despacho y que se tramitó bajo el radicado 00 10-17, toda vez que a la misma se hace referencia en la demanda declarativa verbal de REVISION Y REAJUSTE EN EQUIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que se tramita en el juzgado cuarto civil municipal de Bucaramanga dentro del radicado 2021-338.

TERCERO: sírvase expedir a mi costa, copia completa del trámite de conciliación desde la radicación de la solicitud de conciliación, Citaciones, acta de imposibilidad de acuerdo y demás actuaciones.

ANEXOS

1. Copia de la certificación emitido por este despacho, fechada del 23 de junio de 2020 con radicado No 00 10-17, en la que indica que el conflicto que se sometió ante su despacho versaba sobre la FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES ubicados en la calle 32 No 26-107 Piso 2 y calle 32 No 26-109 piso 1 del barrio cañaveral del municipio de Floridablanca
2. Copia de la certificación emitido por este despacho, fechada del 23 de junio de 2020 con radicado No 00 10-17, en la que indica que el conflicto que se sometió ante su despacho versaba sobre la FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES, TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS Y REVISION Y REAJUSTE EN EQUIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ubicados en la calle 32 No 26-107 Piso 2 y calle 32 No 26-109 piso 1 del barrio cañaveral del municipio de Floridablanca
3. Poder que me confirió la sociedad **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.**

NOTIFICACIONES

El suscrito y mi poderdante las recibirá en la secretaria de su Despacho y/o en la oficina ubicada en la carrera 13 N° 35-15 oficina 601 de la ciudad de Bucaramanga; correo electrónico gerenaabgconsultores@gmail.com, Teléfono: 6701401; Celular: 3152440618

Atentamente,

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO
C. C No. 1.098.638.939
T.P No. 203.361 del C. S. Jud

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. JUNIO 23 DE 2020

RAD 00 10 -17

CERTIFICACIÓN

Por medio del presente se certifica que el señor LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 Y como apoderado el DR.JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ; teniendo en cuenta la situación que atraviesa el país por la emergencia sanitaria declarada COVID 19, acudió voluntariamente a someter su conflicto ante la jurisdicción de paz, el cual versaba FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES , ubicados en la calle 32 N° 26-107 Piso 2 y calle 32 N° 26-109 piso1 del barrio cañaveral del municipio de Floridablanca , donde cito por dos veces a conciliación a CAPITAL INMOBILIARIA -represéntate legal Y ALICIA GUALDRON GUALDRON, siendo que en la segunda invitación asistió a la audiencia citada para el día 23 de junio del 2020 a la 1:30pm , acudió como citado únicamente representante legal de CAPITAL INMOBILIARIA e indico no tener animo conciliatorio ya que la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, es la propietaria , por lo tanto agotando lo establecido en la ley 640 del 2001 se les da paso para que solucionen su conflicto ante la jurisdicción ordinaria

De usted atentamente,

RAMA JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ
JUEZ TERCERO

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. JUNIO 23 DE 2020

RAD 00 10 -17

CERTIFICACIÓN

Por medio del presente se certifica que el señor LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 Y como apoderado el DR. JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ; teniendo en cuenta la situación que atraviesa el país por la emergencia sanitaria declarada COVID 19, acudió voluntariamente a someter su conflicto ante la jurisdicción de paz, el cual versaba sobre:

1- Formalización entrega locales comerciales calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca, por imposibilidad de ejercer actividad comercial.
2- terminación de los contratos de arrendamientos celebrados entre las partes sobre los inmuebles ubicados en la calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca
3- revisión y reajuste en equidad de los contratos de arrendamientos celebrados entre las partes sobre los inmuebles ubicados en la calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca, donde se contempla la situación de la emergencia sanitaria, COVID 19- imposibilidad de ejercer actividad por decreto de aislamiento

donde el CONVOCANTE, por dos veces cito a conciliación a CAPITAL INMOBILIARIA -represéntate legal Y ALICIA GUALDRON GUALDRON; siendo así que en la segunda invitación asistió a la audiencia citada para el día 23 de junio del 2020 a la 1:30pm, únicamente el representante legal de CAPITAL INMOBILIARIA e indico no tener animo conciliatorio ya que la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, es la propietaria , por lo tanto agotando lo establecido en la ley 640 del 2001 se les da paso para que solucionen su conflicto ante la jurisdicción ordinaria.

De usted atentamente,

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

Escaneado con CamScanner

Bucaramanga agosto de 2021

Señor:
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTINEZ
JUEZ TERCERO DE PAZ
E. S. D.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL

ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N°37.825.866, obrando en condición de Representante Legal de la sociedad comercial **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, identificada con el NIT 800.182.058-9 debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, por medio del presente instrumento faculto al abogado en el ejercicio **JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO,** mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.098.638.939 portador de la T.P. de abogado No. 203.361, para que en mi nombre y representación presente formalmente Derecho de Petición, ante este despacho.

En constancia firmamos el presente,

CAPITAL INMOBILIARIA SAS
NIT **NIT 800.182.058-9**
R.L **ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO**
C.C. N° 37.825.866
EMAIL: arriendos@capitalinmobiliaria.com

Acepto,

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO
C.C. 1.098.638.939
T.P. 203.361 del C.S de la Jud.

Escaneado con CamScanner

DECLARATIVO VERBAL - REVISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
RADICACIÓN No. 680014003-023-2021-00102-00
CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho de la señora Juez el presente expediente, con subsanación de demanda. Para lo que estime proveer.

MILDEY ROSSI RAMÍREZ ANGARITA
SECRETARIA

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Este Despacho advierte que, con providencia del 05 de abril de 2021, se inadmitió la presente demanda a fin de que la parte interesada cumpliera varios requerimientos; sin embargo, se destaca que no se acató lo señalado *en los ítems "2. Acredite que se agotó el requisito de procedibilidad, previo a la formulación de la demanda; y, 3. Acredite que con la presentación de la demanda de manera simultánea y por medio de correo electrónico, se envió copia de ella y sus anexos a la parte demandada"*.

El apoderado de la parte actora aportó escrito de subsanación, sin embargo, advierte el Despacho que acató parcialmente lo indicado en la providencia antes referida, teniendo en cuenta que: i) para acreditar el cumplimiento del numeral 3 allegó certificación expedida por el Juez Tercero de Paz de Floridablanca, no obstante, esta adecuación de último momento no resulta coherente con la invitación radicada 00-10-20 del 16 de junio de 2020, cuyo asunto se limitó a la Formalización Entrega Local Comercial, pues de lo que se trata es de que se haya convocado para debatir todos los asuntos según se pretenden conciliar. ahora bien fracasada la conciliación el documento que resulta idóneo y que acreditará el cumplimiento del requisito de procedibilidad, es la constancia de no haberse obtenido de acuerdo luego de surtirse el trámite conciliatorio, conforme al asunto convocado y a lo tratado en la audiencia, debidamente registrado en el Sistema de Conciliación del Ministerio de Justicia y del Derecho.

Ahora bien, en lo que respecta al ítem 4, es preciso destacar que obra evidencia del envío de la subsanación al correo de la sociedad demandada **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.**, sin embargo, no se adjuntó la evidencia del envió de la libelo genitor inicial a la parte accionada, que fue motivo de inadmisión en su momento.

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, observa esta Judicatura que al no dar cumplimiento total a lo solicitado a fin de dar trámite a la acción incoada y, en aplicación a lo preceptuado en el artículo 90 del C.G.P., se dispondrá su rechazo.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Bucaramanga,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la demanda **DECLARATIVA – VERBAL - DE REVISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** promovida por **LUZ STELLA ARCHILA RAMÍREZ, ORLANDO RAMÍREZ** y **LEONARDO CÁRDENAS BENÍTEZ** a través de apoderado judicial contra la sociedad demandada **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. y ALICIA GUALDRON GUALDRON**, por lo expuesto anteriormente.

SEGUNDO: ARCHIVAR las diligencias y DEJAR por Secretaría las anotaciones de rigor en el sistema, teniendo en cuenta que la demanda y los anexos se allegaron como mensaje de datos.

NOTIFÍQUESE,

ROCÍO JOHANA BARRETO JURADO
JUEZ

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga

La anterior providencia se notifica en el ESTADO (Electrónico) No. 034, y se fija a las 8:00 a.m. hoy 20 de abril de 2021.

MILDEY ROSSI RAMÍREZ ANGARITA
Secretaria

Firmado Por:

ROCIO JOHANA BARRETO JURADO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 023 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fd902b74b933552c43e4ad0c4bf579abd3d3be237710fd8f39b0fcdb24d45582**
Documento generado en 19/04/2021 03:24:05 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

JONATHAN GERENA
ABOGADOS CONSULTORES

Bucaramanga, agosto de 2021

Señor
JUEZ 04 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E. S. D.

RADICADO: 2021-338
DEMANDANTE: LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y OTROS
DEMANDADO: CAPITAL INMOBILIARIA SAS Y OTRO
REFERENCIA: **PODER**

ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N°37.825.866, obrando en condición de Representante Legal de la sociedad comercial **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, identificada con el NIT 800.182.058-9 debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente en lo que a Derecho se refiere, **al Dr. JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO** mayor de edad identificado con la Cédula de Ciudadanía Nº 1.098.638.939 y portador de la T.P. Nº 203.361, para que en mi nombre y representación acuda a este Despacho y ejerza la defensa los legítimos intereses de la sociedad que represento en el trámite **DECLARATIVO VERBAL- REVISION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** interpuesto por **LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ, ORLANDO RAMIREZ, LEONARDO CARDENAS BENITEZ**

Mi apoderado está plenamente facultado para notificarse, contestar la demanda, proponer todo tipo de excepciones, conciliar judicial y extrajudicialmente, recibir todo tipo de documentos, títulos, está facultado para tachar de falsos documentos, desistir, sustituir, transigir, transar, reasumir, interponer recursos, acumular demandas, retirar demanda, solicitar que le entreguen títulos y/o dineros a su nombre en virtud de la facultad expresa para recibir, cobrar, y en general todas las demás facultades contempladas en el artículo 77 del C.G del P.

Faculto expresamente a mi apoderado para que en mi nombre actué como parte demandante, dentro de las diligencias de conciliación a que haya lugar dentro del proceso, formule propuestas y acepte las que considere convenientes a los intereses de la sociedad, disponiendo del derecho en litigio.

Solicito reconocerle personería jurídica a mi apoderado para actuar y para los efectos del poder conferidos.

Del señor Juez, con respeto,

CAPITAL INMOBILIARIA SAS
NIT 800.182.058-9
ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO
C.C. N° 37.825.866
EMAIL: arriendos@capitalinmobiliaria.com

Acepto el poder,

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO
C.C. Nº 1.098.638.939
T.P. de Abogado Nº 203.361
EMAIL: gerenaabgconsultores@gmail.com

Gmail **JONATHAN GERENA ABOGADOS CONSULTORES <gerenaabgconsultores@gmail.com>**

poder

Arriendos Capital Inmobiliaria <arriendos@capitalinmobiliaria.com.co> 4 de agosto de 2021, 8:18
Para: gerenaabgconsultores@gmail.com

asunto o título del correo: REMISIÓN Y RATIFICACIÓN DE PODER DEMANDA

Cordial saludo.

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, identificada con el NIT 800.182.058-9 , de manera atenta me permito ratificar el poder especial otorgado al abogado JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO, identificado con la cédula de ciudadanía Nº1.098.638.939 de Bucaramanga, portador de la T.P. de abogado Nº203.361 del C.S. de la J., cuyo objeto y facultades se encuentran plasmadas en el documento adjunto.

Atentamente,

CAPITAL INMOBILIARIA SAS

NIT **NIT 800.182.058-9**

R.L **ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO**

C.C. N° 37.825.866

EMAIL: arriendos@capitalinmobiliaria.com

poder.pdf
382K

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO GENERADO A TRAVÉS DE PLATAFORMA VIRTUAL
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA, 2021/04/07 HORA: 9:28:44
9909449

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 2PJU1CD14A

LA PERSONA O ENTIDAD A LA QUE USTED LE VA A ENTREGAR EL CERTIFICADO PUEDE VERIFICAR EL CONTENIDO Y CONFIABILIDAD, INGRESANDO A WWW.CAMARADIRECTA.COM OPCIÓN CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN CITADO EN EL ENCABEZADO. ESTE CERTIFICADO, QUE PODRÁ SER VALIDADO DE MANERA ILIMITTADA, DURANTE 60 DIAS CALENDARIO CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN, 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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS DE:
CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

ESTADO MATRICULA: ACTIVO

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

C E R T I F I C A

FECHA DE RENOVACIÓN: MARZO 30 DE 2021
GRUPO NIIF: GRUPO II.

C E R T I F I C A

MATRICULA: 05-039550-16 DEL 1992/11/30
NOMBRE:CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.
NIT: 800182058-9

DOMICILIO: BUCARAMANGA

DIRECCION COMERCIAL: CR. 26 NO. 15-58 OF.101
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6347103
TELEFONO2: 3184561145
EMAIL : arriendos@capitalinmobiliaria.com.co

NOTIFICACION JUDICIAL
DIRECCION: CR. 26 NO. 15-58 OF.101
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6347103
TELEFONO2: 3184561145
EMAIL : arriendos@capitalinmobiliaria.com.co

CONSTITUCION: QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 1818 DE 1992/11/19 DE NOTARIA 08 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA DE BUCARAMANGA INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 1992/11/30 BAJO EL No 17886 DEL LIBRO 9 , SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA CAPITAL LTDA INMOBILIARIA

Signature Not Verified
Firma Electrónica

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

C E R T I F I C A

QUE POR ACTA NO. 001 DE FECHA 2016/11/03 DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2016/11/03 BAJO EL NO. 142386 DEL LIBRO 9, CONSTA: TRANSFORMACION DE LA SOCIEDAD LIMITADA AL TIPO DE LAS SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS.

C E R T I F I C A

QUE POR ACTA NO. 001 DE FECHA 2016/11/03 DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2016/11/03 BAJO EL NO. 142386 DEL LIBRO 9, CONSTA: CAMBIO DE RAZON SOCIAL A: CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

C E R T I F I C A

QUE DICHA SOCIEDAD/ENTIDAD HA SIDO REFORMADA POR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

DOCUMENTO	NUMERO	FECHA	ENTIDAD	CIUDAD	INSCRIPC.
ESCRIT.	PUBLICA				
1253		2006/04/04	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2006/05/19
		2014/01/29		BUCARAMANGA	2014/01/29
ACTA					
001		2016/11/03	JUNTA EXTRAO	BUCARAMANGA	2016/11/03

C E R T I F I C A

VIGENCIA ES: INDEFINIDA

C E R T I F I C A

OBJETO SOCIAL: QUE POR ACTA NO. 001 DE FECHA 2016/11/03 DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS, ANTES CITADA CONSTA: REFORMA DE ESTATUTOS, ARTICULO 4.- OBJETO. LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS. NO OBSTANTE, LA SOCIEDAD ESTA FACULTADA PARA CELEBRAR CUALQUIER ACTO LICITO DE COMERCIO. EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL PODRÁ REALIZAR CUALQUIER OPERACIÓN CIVIL O COMERCIAL COMO LAS SIGUIENTES: A) EL NEGOCIO DE ADMINISTRACIÓN DE FINCA RAÍZ EN TODOS SUS ASPECTOS, COMO TAMBIÉN LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES A NOMBRE DE TERCEROS Y BAJO COMISIÓN; B) LA COMPRA, VENTA, FABRICACIÓN, DISTRIBUCION, PERMUTA, IMPORTACION Y EXPORTACION DE TODA CLASE DE MERCANCIAS; C) LA EXPLOTACION DE LA GANADERIA EN SUS DIVERSOS ASPECTOS DE CRIA, COMPRA-VENTA, DISTRIBUCION, EXPORTACION E IMPORTACION; D) LA COMPRA, VENTA, CONSTRUCCION, ADMINISTRACION EN FIDEICOMISO, ARRENDAMIENTO DE CUALQUIER TIPO (LEASING) DE LOTES Y EDIFICACIONES DE UNO O MAS PISOS PARA HABITACIÓN, BODEGAS, INDUSTRIAS, ETC.; E) LA EXPLOTACIÓN DE LA AGRICULTURA EN TODOS SUS ASPECTOS, COMO CULTIVOS DE CUALQUIER NATURALEZA, MERCADEO DE PRODUCTOS AGRICOLAS, COMPRA, VENTA, DISTRIBUCION, IMPORTACION Y EXPORTACION DE LOS MISMOS; F) LA INVERSION DE SOCIEDADES, CUALQUIERA QUE SEA SU OBJETO SOCIAL O FORMA JURIDICA; G) GARANTIZAR YA SEA CON SU FIRMA Y CON LOS BIENES PROPIOS DE LA SOCIEDAD MUEBLES E INMUEBLES, OBLIGACIONES DE TERCEROS; H) REPRESENTAR SOCIEDADES NACIONALES O EXTRANJERAS DE TIPO COMERCIAL, INDUSTRIAL O FINANCIERO. LA SOCIEDAD PODRA: A. ADQUIRIR, ENAJENAR, GRAVAR Y ADMINISTRAR TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, B. INVERTIR COMO DEUDORA O COMO ACREEDORA EN TODA CLASE DE OPERACIONES DE CRÉDITO, DANDO O RECIBIENDO LAS GARANTIAS DEL CASO, CUANDO HAY LUGAR A ELLA. C. CELEBRAR CON ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO Y CON ENTIDADES AUTORIZADAS TODAS LAS OPERACIONES QUE SE RELACIONEN CON LOS TRABAJADORES, NEGOCIOS O BIENES SOCIALES. D. GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR, COBRAR Y NEGOCIAR EN GENERAL INSTRUMENTOS NEGOCIABLES DE CUALQUIERA OTRA CLASE DE TITULOS VALORES. E. FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES QUE SE PROPONGAN ACTIVIDADES SEMEJANTES, COMPLEMENTARIAS O ACCESORIAS DE LA EMPRESA SOCIAL QUE SEA DE CONVENIENCIA GENERAL PARA LOS ASOCIADOS, LO MISMO ABSORBER TAL CLASE DE EMPRESAS, F. TRANSIGIR, DESISTIR Y APELAR, A DECISIONES DE ÁRBITROS EN CUESTIONES EN QUE LA SOCIEDAD TENGA INTERES FRENTE A TERCEROS, A LOS ASOCIADOS MISMOS O A SUS ADMINISTRADORES. G. CELEBRAR Y EJECUTAR EN GENERAL TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS PREPARATORIOS, COMPLEMENTARIOS O ACCESORIOS DE LOS ANTERIORES O QUE SE RELACIONEN CON LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD Y LOS

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

DEMÁS QUE SEAN CONDUCTORES AL BUEN LOGRO DE LOS FINES SOCIALES.

C E R T I F I C A

CAPITAL			NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	:	$600.000	120	$5.000,00
CAPITAL SUSCRITO	:	$600.000	120	$5.000,00
CAPITAL PAGADO	:	$600.000	120	$5.000,00

C E R T I F I C A

REPRESENTACION LEGAL: QUE POR ACTA NO. 001 DE FECHA 2016/11/03 DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS, ANTES CITADA CONSTA: REFORMA DE ESTATUTOS, ARTICULO 37.- NOMBRAMIENTO Y PERIODO. LA SOCIEDAD TENDRÁ UN GERENTE PRINCIPAL Y UN GERENTE SUPLENTE, QUIENES SERÁN LOS REPRESENTANTES LEGALES DE LA SOCIEDAD, PARA PERIODOS DE UN (1) AÑO, LOS CUALES PODRÁN SER REELEGIDOS INDEFINIDAMENTE Y REMOVIDOS LIBREMENTE EN CUALQUIER MOMENTO.

C E R T I F I C A

QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 1015 DE 1996/05/02 DE NOTARIA 08 INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 1996/05/06 BAJO EL No 29290 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
GERENTE	ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO
	DOC. IDENT. C.C. 37825866

QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 1253 DE 2006/04/04 DE NOTARIA 02 INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2006/05/19 BAJO EL No 66795 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
SUPLENTE	SARMIENTO DELGADO GUILLERMO ANDRES.
	DOC. IDENT. C.C. 13743788

C E R T I F I C A

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: QUE POR ACTA NO. 001 DE FECHA 2016/11/03 DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS, ANTES CITADA CONSTA: REFORMA DE ESTATUTOS, ARTICULO 38.- DEBERES. EL REPRESENTANTE LEGAL TENDRÁ LOS SIGUIENTES DEBERES: 1) REPRESENTAR A LA COMPAÑÍA JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE Y HACER USO DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL; 2) CONVOCAR LAS REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; 3) CONTRATAR A LOS TRABAJADORES REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LOS NEGOCIOS DE LA COMPAÑÍA Y REMOVERLOS LIBREMENTE; 4) CELEBRAR, EJECUTAR Y REALIZAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE DEMANDE EL EJERCICIO DEL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA, SIN LIMITES DE CUANTÍA. 5) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS UN INFORME ESCRITO DE TODAS LAS ACTIVIDADES LLEVADAS A CABO Y DE LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS QUE SE RECOMIENDEN A LA ASAMBLEA; 6) CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; 7) OTORGAR LOS PODERES NECESARIOS PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES DE LA SOCIEDAD; 8) SOMETER A LA DECISIÓN DE ÁRBITROS POR MEDIO DE CLAUSULAS COMPROMISORIAS O COMPROMISOS, LAS DIFERENCIAS QUE SURJAN ENTRE LA SOCIEDAD Y TERCEROS, ACORDAR EL NOMBRAMIENTO DE LOS ÁRBITROS Y NOMBRAR EL APODERADO QUE REPRESENTARA A LA SOCIEDAD ANTE EL TRIBUNAL CORRESPONDIENTE; 9) ADOPTAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA LA SUPERVISION Y PRESERVACIÓN DE LOS DERECHOS, LOS BIENES Y LOS INTERESES DE LA SOCIEDAD; 10) TODAS AQUELLAS FUNCIONES QUE LE HAYAN SIDO CONFERIDAS BAJO LA LEY Y ESTOS ESTATUTOS Y AQUELLAS QUE LE CORRESPONDEN POR LA NATURALEZA DE SU OFICIO.

C E R T I F I C A

CIIU-CODIFICACION ACTIVIDAD ECONOMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 6810 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

C E R T I F I C A

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

EL COMERCIANTE ES AFILIADO A LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA DESDE: 2007/08/06

C E R T I F I C A

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 39070 DEL 1992/11/30
NOMBRE: CAPITAL LTDA INMOBILIARIA
FECHA DE RENOVACION: JUNIO 02 DE 2020

|ESTE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO NO HA CUMPLIDO CON SU OBLIGACION DE RENOVAR.|

DIRECCION COMERCIAL: CR. 26 NO. 15-58 OF. 101
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO : 6347103
E-MAIL: arriendos@capitalinmobiliaria.com.co
ACTIVIDAD PRINCIPAL : 6810 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

NO APARECE INSCRIPCION POSTERIOR DE DOCUMENTOS QUE MODIFIQUE LO ANTES ENUNCIADO

TAMAÑO DE EMPRESA

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 :
MICRO EMPRESA - RSS

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA $246.931.406

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA CUAL PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERIODO CÓDIGO - CIIU: 6810

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, A 2021/04/07 09:28:44 - REFERENCIA OPERACION 9909449

| LOS ACTOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE, DENTRO DE DICHO TERMINO, NO SEAN OBJETO DE LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN ANTE ESTA ENTIDAD, Y / O DE APELACIÓN ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

PARA EFECTOS DEL CÓMPUTO DE LOS TÉRMINOS LOS SÁBADOS NO SON DÍAS HÁBILES EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA.

EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE CONCEPTOS FAVORABLES DE USO DE SUELO, NORMAS SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

IMPORTANTE: LA FIRMA DIGITAL DEL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA CONTENIDA EN ESTE CERTIFICADO ELECTRONICO, 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 OPCION CERTIFICADOS ELECTRONICOS 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.

JONATHAN GERENA
ABOGADOS CONSULTORES

Bucaramanga, agosto de 2021

Señor
JUEZ 04 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E. S. D.

RADICADO: 2021-338
DEMANDANTE: LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y OTROS
DEMANDADO: CAPITAL INMOBILIARIA SAS Y OTRO
REFERENCIA: **PODER**

ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N°37.825.866, obrando en condición de Representante Legal de la sociedad comercial **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, identificada con el NIT 800.182.058-9 debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente en lo que a Derecho se refiere, **al Dr. JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO** mayor de edad identificado con la Cédula de Ciudadanía Nº 1.098.638.939 y portador de la T.P. Nº 203.361, para que en mi nombre y representación acuda a este Despacho y ejerza la defensa los legítimos intereses de la sociedad que represento en el trámite **DECLARATIVO VERBAL- REVISION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** interpuesto por **LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ, ORLANDO RAMIREZ, LEONARDO CARDENAS BENITEZ**

Mi apoderado está plenamente facultado para notificarse, contestar la demanda, proponer todo tipo de excepciones, conciliar judicial y extrajudicialmente, recibir todo tipo de documentos, títulos, está facultado para tachar de falsos documentos, desistir, sustituir, transigir, transar, reasumir, interponer recursos, acumular demandas, retirar demanda, solicitar que le entreguen títulos y/o dineros a su nombre en virtud de la facultad expresa para recibir, cobrar, y en general todas las demás facultades contempladas en el artículo 77 del C.G del P.

Faculto expresamente a mi apoderado para que en mi nombre actué como parte demandante, dentro de las diligencias de conciliación a que haya lugar dentro del proceso, formule propuestas y acepte las que considere convenientes a los intereses de la sociedad, disponiendo del derecho en litigio.

Solicito reconocerle personería jurídica a mi apoderado para actuar y para los efectos del poder conferidos.

Del señor Juez, con respeto,

CAPITAL INMOBILIARIA SAS
NIT 800.182.058-9
ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO
C.C. N° 37.825.866
EMAIL: arriendos@capitalinmobiliaria.com

Acepto el poder,

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO
C.C. Nº 1.098.638.939
T.P. de Abogado Nº 203.361
EMAIL: gerenaabgconsultores@gmail.com

Gmail **JONATHAN GERENA ABOGADOS CONSULTORES <gerenaabgconsultores@gmail.com>**

poder

Arriendos Capital Inmobiliaria <arriendos@capitalinmobiliaria.com.co> 4 de agosto de 2021, 8:18
Para: gerenaabgconsultores@gmail.com

asunto o título del correo: REMISIÓN Y RATIFICACIÓN DE PODER DEMANDA

Cordial saludo.

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, identificada con el NIT 800.182.058-9 , de manera atenta me permito ratificar el poder especial otorgado al abogado JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO, identificado con la cédula de ciudadanía Nº1.098.638.939 de Bucaramanga, portador de la T.P. de abogado Nº203.361 del C.S. de la J., cuyo objeto y facultades se encuentran plasmadas en el documento adjunto.

Atentamente,

CAPITAL INMOBILIARIA SAS

NIT **NIT 800.182.058-9**

R.L **ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO**

C.C. N° 37.825.866

EMAIL: arriendos@capitalinmobiliaria.com

poder.pdf
382K

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO GENERADO A TRAVÉS DE PLATAFORMA VIRTUAL
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA, 2021/04/07 HORA: 9:28:44
9909449

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 2PJU1CD14A

LA PERSONA O ENTIDAD A LA QUE USTED LE VA A ENTREGAR EL CERTIFICADO PUEDE VERIFICAR EL CONTENIDO Y CONFIABILIDAD, INGRESANDO A WWW.CAMARADIRECTA.COM OPCIÓN CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN CITADO EN EL ENCABEZADO. ESTE CERTIFICADO, QUE PODRÁ SER VALIDADO DE MANERA ILIMITTADA, DURANTE 60 DIAS CALENDARIO CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN, 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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS DE:
CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

ESTADO MATRICULA: ACTIVO

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

C E R T I F I C A

FECHA DE RENOVACIÓN: MARZO 30 DE 2021
GRUPO NIIF: GRUPO II.

C E R T I F I C A

MATRICULA: 05-039550-16 DEL 1992/11/30
NOMBRE:CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.
NIT: 800182058-9

DOMICILIO: BUCARAMANGA

DIRECCION COMERCIAL: CR. 26 NO. 15-58 OF.101
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6347103
TELEFONO2: 3184561145
EMAIL : arriendos@capitalinmobiliaria.com.co

NOTIFICACION JUDICIAL
DIRECCION: CR. 26 NO. 15-58 OF.101
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6347103
TELEFONO2: 3184561145
EMAIL : arriendos@capitalinmobiliaria.com.co

CONSTITUCION: QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 1818 DE 1992/11/19 DE NOTARIA 08 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA DE BUCARAMANGA INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 1992/11/30 BAJO EL No 17886 DEL LIBRO 9 , SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA CAPITAL LTDA INMOBILIARIA

Signature Not Verified
Firma Electrónica

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

C E R T I F I C A

QUE POR ACTA NO. 001 DE FECHA 2016/11/03 DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2016/11/03 BAJO EL NO. 142386 DEL LIBRO 9, CONSTA: TRANSFORMACION DE LA SOCIEDAD LIMITADA AL TIPO DE LAS SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS.

C E R T I F I C A

QUE POR ACTA NO. 001 DE FECHA 2016/11/03 DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2016/11/03 BAJO EL NO. 142386 DEL LIBRO 9, CONSTA: CAMBIO DE RAZON SOCIAL A: CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

C E R T I F I C A

QUE DICHA SOCIEDAD/ENTIDAD HA SIDO REFORMADA POR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

DOCUMENTO	NUMERO	FECHA	ENTIDAD	CIUDAD	INSCRIPC.
ESCRIT.	PUBLICA				
1253		2006/04/04	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2006/05/19
		2014/01/29		BUCARAMANGA	2014/01/29
ACTA					
001		2016/11/03	JUNTA EXTRAO	BUCARAMANGA	2016/11/03

C E R T I F I C A

VIGENCIA ES: INDEFINIDA

C E R T I F I C A

OBJETO SOCIAL: QUE POR ACTA NO. 001 DE FECHA 2016/11/03 DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS, ANTES CITADA CONSTA: REFORMA DE ESTATUTOS, ARTICULO 4.- OBJETO. LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS. NO OBSTANTE, LA SOCIEDAD ESTA FACULTADA PARA CELEBRAR CUALQUIER ACTO LICITO DE COMERCIO. EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL PODRÁ REALIZAR CUALQUIER OPERACIÓN CIVIL O COMERCIAL COMO LAS SIGUIENTES: A) EL NEGOCIO DE ADMINISTRACIÓN DE FINCA RAÍZ EN TODOS SUS ASPECTOS, COMO TAMBIÉN LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES A NOMBRE DE TERCEROS Y BAJO COMISIÓN; B) LA COMPRA, VENTA, FABRICACIÓN, DISTRIBUCION, PERMUTA, IMPORTACION Y EXPORTACION DE TODA CLASE DE MERCANCIAS; C) LA EXPLOTACION DE LA GANADERIA EN SUS DIVERSOS ASPECTOS DE CRIA, COMPRA-VENTA, DISTRIBUCION, EXPORTACION E IMPORTACION; D) LA COMPRA, VENTA, CONSTRUCCION, ADMINISTRACION EN FIDEICOMISO, ARRENDAMIENTO DE CUALQUIER TIPO (LEASING) DE LOTES Y EDIFICACIONES DE UNO O MAS PISOS PARA HABITACIÓN, BODEGAS, INDUSTRIAS, ETC.; E) LA EXPLOTACIÓN DE LA AGRICULTURA EN TODOS SUS ASPECTOS, COMO CULTIVOS DE CUALQUIER NATURALEZA, MERCADEO DE PRODUCTOS AGRICOLAS, COMPRA, VENTA, DISTRIBUCION, IMPORTACION Y EXPORTACION DE LOS MISMOS; F) LA INVERSION DE SOCIEDADES, CUALQUIERA QUE SEA SU OBJETO SOCIAL O FORMA JURIDICA; G) GARANTIZAR YA SEA CON SU FIRMA Y CON LOS BIENES PROPIOS DE LA SOCIEDAD MUEBLES E INMUEBLES, OBLIGACIONES DE TERCEROS; H) REPRESENTAR SOCIEDADES NACIONALES O EXTRANJERAS DE TIPO COMERCIAL, INDUSTRIAL O FINANCIERO. LA SOCIEDAD PODRA: A. ADQUIRIR, ENAJENAR, GRAVAR Y ADMINISTRAR TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, B. INVERTIR COMO DEUDORA O COMO ACREEDORA EN TODA CLASE DE OPERACIONES DE CRÉDITO, DANDO O RECIBIENDO LAS GARANTIAS DEL CASO, CUANDO HAY LUGAR A ELLA. C. CELEBRAR CON ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO Y CON ENTIDADES AUTORIZADAS TODAS LAS OPERACIONES QUE SE RELACIONEN CON LOS TRABAJADORES, NEGOCIOS O BIENES SOCIALES. D. GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR, COBRAR Y NEGOCIAR EN GENERAL INSTRUMENTOS NEGOCIABLES DE CUALQUIERA OTRA CLASE DE TITULOS VALORES. E. FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES QUE SE PROPONGAN ACTIVIDADES SEMEJANTES, COMPLEMENTARIAS O ACCESORIAS DE LA EMPRESA SOCIAL QUE SEA DE CONVENIENCIA GENERAL PARA LOS ASOCIADOS, LO MISMO ABSORBER TAL CLASE DE EMPRESAS, F. TRANSIGIR, DESISTIR Y APELAR, A DECISIONES DE ÁRBITROS EN CUESTIONES EN QUE LA SOCIEDAD TENGA INTERES FRENTE A TERCEROS, A LOS ASOCIADOS MISMOS O A SUS ADMINISTRADORES. G. CELEBRAR Y EJECUTAR EN GENERAL TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS PREPARATORIOS, COMPLEMENTARIOS O ACCESORIOS DE LOS ANTERIORES O QUE SE RELACIONEN CON LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD Y LOS

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

DEMÁS QUE SEAN CONDUCTORES AL BUEN LOGRO DE LOS FINES SOCIALES.

C E R T I F I C A

CAPITAL			NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	:	$600.000	120	$5.000,00
CAPITAL SUSCRITO	:	$600.000	120	$5.000,00
CAPITAL PAGADO	:	$600.000	120	$5.000,00

C E R T I F I C A

REPRESENTACION LEGAL: QUE POR ACTA NO. 001 DE FECHA 2016/11/03 DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS, ANTES CITADA CONSTA: REFORMA DE ESTATUTOS, ARTICULO 37.- NOMBRAMIENTO Y PERIODO. LA SOCIEDAD TENDRÁ UN GERENTE PRINCIPAL Y UN GERENTE SUPLENTE, QUIENES SERÁN LOS REPRESENTANTES LEGALES DE LA SOCIEDAD, PARA PERIODOS DE UN (1) AÑO, LOS CUALES PODRÁN SER REELEGIDOS INDEFINIDAMENTE Y REMOVIDOS LIBREMENTE EN CUALQUIER MOMENTO.

C E R T I F I C A

QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 1015 DE 1996/05/02 DE NOTARIA 08 INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 1996/05/06 BAJO EL No 29290 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
GERENTE	ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO
	DOC. IDENT. C.C. 37825866

QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 1253 DE 2006/04/04 DE NOTARIA 02 INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2006/05/19 BAJO EL No 66795 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
SUPLENTE	SARMIENTO DELGADO GUILLERMO ANDRES.
	DOC. IDENT. C.C. 13743788

C E R T I F I C A

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: QUE POR ACTA NO. 001 DE FECHA 2016/11/03 DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS, ANTES CITADA CONSTA: REFORMA DE ESTATUTOS, ARTICULO 38.- DEBERES. EL REPRESENTANTE LEGAL TENDRÁ LOS SIGUIENTES DEBERES: 1) REPRESENTAR A LA COMPAÑÍA JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE Y HACER USO DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL; 2) CONVOCAR LAS REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; 3) CONTRATAR A LOS TRABAJADORES REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LOS NEGOCIOS DE LA COMPAÑÍA Y REMOVERLOS LIBREMENTE; 4) CELEBRAR, EJECUTAR Y REALIZAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE DEMANDE EL EJERCICIO DEL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA, SIN LIMITES DE CUANTÍA. 5) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS UN INFORME ESCRITO DE TODAS LAS ACTIVIDADES LLEVADAS A CABO Y DE LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS QUE SE RECOMIENDEN A LA ASAMBLEA; 6) CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; 7) OTORGAR LOS PODERES NECESARIOS PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES DE LA SOCIEDAD; 8) SOMETER A LA DECISIÓN DE ÁRBITROS POR MEDIO DE CLAUSULAS COMPROMISORIAS O COMPROMISOS, LAS DIFERENCIAS QUE SURJAN ENTRE LA SOCIEDAD Y TERCEROS, ACORDAR EL NOMBRAMIENTO DE LOS ÁRBITROS Y NOMBRAR EL APODERADO QUE REPRESENTARA A LA SOCIEDAD ANTE EL TRIBUNAL CORRESPONDIENTE; 9) ADOPTAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA LA SUPERVISION Y PRESERVACIÓN DE LOS DERECHOS, LOS BIENES Y LOS INTERESES DE LA SOCIEDAD; 10) TODAS AQUELLAS FUNCIONES QUE LE HAYAN SIDO CONFERIDAS BAJO LA LEY Y ESTOS ESTATUTOS Y AQUELLAS QUE LE CORRESPONDEN POR LA NATURALEZA DE SU OFICIO.

C E R T I F I C A

CIIU-CODIFICACION ACTIVIDAD ECONOMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 6810 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

C E R T I F I C A

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

EL COMERCIANTE ES AFILIADO A LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA DESDE: 2007/08/06

C E R T I F I C A

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 39070 DEL 1992/11/30
NOMBRE: CAPITAL LTDA INMOBILIARIA
FECHA DE RENOVACION: JUNIO 02 DE 2020

|ESTE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO NO HA CUMPLIDO CON SU OBLIGACION DE RENOVAR.|

DIRECCION COMERCIAL: CR. 26 NO. 15-58 OF. 101
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO : 6347103
E-MAIL: arriendos@capitalinmobiliaria.com.co
ACTIVIDAD PRINCIPAL : 6810 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

NO APARECE INSCRIPCION POSTERIOR DE DOCUMENTOS QUE MODIFIQUE LO ANTES ENUNCIADO

TAMAÑO DE EMPRESA

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 :
MICRO EMPRESA - RSS

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA $246.931.406

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA CUAL PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERIODO CÓDIGO - CIIU: 6810

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, A 2021/04/07 09:28:44 - REFERENCIA OPERACION 9909449

| LOS ACTOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE, DENTRO DE DICHO TERMINO, NO SEAN OBJETO DE LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN ANTE ESTA ENTIDAD, Y / O DE APELACIÓN ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

PARA EFECTOS DEL CÓMPUTO DE LOS TÉRMINOS LOS SÁBADOS NO SON DÍAS HÁBILES EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA.

EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE CONCEPTOS FAVORABLES DE USO DE SUELO, NORMAS SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

IMPORTANTE: LA FIRMA DIGITAL DEL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA CONTENIDA EN ESTE CERTIFICADO ELECTRONICO, 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 OPCION CERTIFICADOS ELECTRONICOS 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.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE FLORIDABLANCA
Código 6827640809

Floridablanca, veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

S E N T E N C I A

ACCION: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
DEMANDANTE: **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S**
DEMANDADO: **LEONARDO CARDENAS BENITEZ**
RADICADO: **2021-00003-00**

A través de apoderado judicial acude a esta Jurisdicción la sociedad **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S**, instaurando demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** contra **LEONARDO CARDENAS BENITEZ.**

I. ANTENCEDENTES

A. DECLARACIONES Y CONDENAS:

*"**PRIMERA. DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S., en calidad de arrendadora y LEONARDO CÁRDENAS BENITEZ, en calidad de arrendatario, identificados como aparece en párrafos precedentes, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 32 # 26-107, SEGUNDO PISO, BARRIO CAÑAVERAL, DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA-SANTANDER, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2.020 a razón mensual de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($1.480.000), teniendo en cuenta los incrementos, descuentos y*

fecha de pago pactadas en el contrato y documentos que hacen parte integral del mismo conforme el Decreto 579/2020, MAS LAS SUMAS QUE SIGAN CAUSANDO MES A MES; inmueble cuyos linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 4.094del 06 de diciembre de 1995, Notaría segunda de Bucaramanga, de la que se anexa la parte pertinente, en fotocopia (inmueble de mayor extensión), y los especiales o específicos se encuentran en documento denominado "Descripción técnica de linderos, Calle 32 No. 26-107, segundo piso", que se anexa a la presente..

SEGUNDA. *En consecuencia, ORDENAR a la parte demandada RESTITUIR completamente desocupado el inmueble descrito e identificado en el numeral anterior, inmediatamente resulte ejecutoriada la sentencia.*

TERCERA. *Si la parte demandada no restituye el inmueble dentro del término indicado en la sentencia que así lo ordene, SOLICITO se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.*

CUARTA. *CONDENAR en costas procesales, gastos judiciales y agencias en derecho a la parte demandada."*

B. HECHOS:

Como hechos fundamento de la presente demanda, la apoderada judicial de la parte actora refirió los siguientes:

1. Manifiesta que entre la sociedad CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S., en calidad de arrendadora y LEONARDO CÁRDENAS BENITEZ, en calidad de arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la CALLE 32 # 26-107 SEGUNDO PISO BARRIO CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA-SANTANDER, con destinación COMERCIAL, por el término de DOCE (12) MESES –UN AÑO, contados a partir del 17 DE ENERO de 2.020, estipulando el pago de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.850.000) como valor del canon de arrendamiento, el cual debía ser cancelado por el arrendatario y/o sus deudores solidarios, en la modalidad de mensualidad anticipada, dentro de los CINCO (05) primeros días de cada mes calendario.

2. Señala que el arrendatario y/o sus deudores solidarios, se obligaron a asumir el pago de los reajustes del precio del arrendamiento, los cuales se dan cada DOCE (12)

meses de ejecución del contrato, automáticamente, en un porcentaje igual al índice de precios al consumidor del año anterior, hasta la fecha en la que se restituya el inmueble objeto de este proceso.

3. Que el valor del canon desde el mes de abril de 2020 y hasta que se efectúe la entrega del inmueble, corresponde a la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($1.480.000), toda vez que con ocasión a la pandemia causada por el COVID-19, otorgaron un 20% de descuento sobre el valor del canon inicialmente pactado.

4. Informa que la parte demandada incumplió con sus obligaciones contractuales, omitiendo el pago del canon de arrendamiento dentro de los términos convenidos, adeudando las siguientes mensualidades:

CANON ABRIL /2020	por valor de $1.480.000
CANON MAYO /2020	por valor de $1.480.000
CANON JUNIO /2020	por valor de $1.480.000
CANON JULIO /2020	por valor de $1.480.000
CANON AGOSTO /2020	por valor de $1.480.000
CANON SEPTIEMBRE /2020	por valor de $1.480.000
CANON OCTUBRE /2020	por valor de $1.480.000
CANON NOVIEMBRE /2020	por valor de $1.480.000

II. TRAMITE PROCESAL:

Por reparto la presente demanda correspondió a este Juzgado en donde fue admitida mediante auto de fecha veintiséis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021), tal y como consta en el archivo digital No. 0004 del expediente, ordenándose notificar al demandado.

Conforme a la constancia emitida por el correo certificado, el demandado LEONARDO CARDENAS BENITEZ se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, a través de su dirección de correo electrónico *leonardo.cardenas.benitez@gmail.com*, dos (2) días después *-04/03/2021-* del recibo de la demanda y sus anexos, junto a la precitada providencia, a saber, el día nueve (09) de marzo de dos mil veintiuno (2021), tal como se ve en el archivo digital No. 0007 del expediente; trámite procesal que se halla ajustado a lo ordenado en el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, que reza:

> *"Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva* ***como mensaje de datos a la dirección electrónica*** *o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio. (…)* ***La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.***

(Subrayado y negrilla fuera del texto original).

Ahora bien, vencido el término de traslado para efectos de contestar la demanda sin que emitiera pronunciamiento alguno, el presente proceso fue ingresado al Despacho para dictar sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G. P.

III. CONSIDERACIONES

A. Saneamiento del proceso:

Se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos procesales de la acción, relacionados con la legalidad de la competencia y la formalidad del procedimiento, no advirtiéndose vicio alguno que pueda conllevar a anular lo actuado, y por concurrir los presupuestos procesales esenciales, se acomete la tarea de decidir el fondo del asunto, como enseguida se concreta.

B. Del proceso de restitución de inmueble arrendado:

El artículo 384 del C.G del P, contempla el proceso de restitución de inmueble arrendando, indicando:

> *"Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*
>
> *1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*
>
> *2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.*
>
> *3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*

(…)"

Ahora bien en materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo prevé el Código Civil:

"*Art. 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.*

Art. 1603 Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella"

Sobre la buena fe, sostuvo la H. Corte Suprema de Justicia:

"*Refiriéndose a estos aspectos de la buena fe, ha dicho esta Corporación que "en tratándose de relaciones patrimoniales, la buena fe se concreta, no sólo en la convicción interna de encontrarse la persona en una situación jurídica regular, aun cuando, a la postre, así no acontezca, como sucede en la posesión, sino también, como un criterio de hermenéutica de los vínculos contractuales, amén que constituye un paradigma de conducta relativo a la forma como deben formalizarse y cumplirse las obligaciones. Todo lo anterior sin dejar de lado que reglas tales como aquellas que prohíben abusar de los derechos o actuar contrariando los actos propios, entre otras, que en la actualidad, dada su trascendencia, denotan un cariz propio, encuentran su fundamento último en la exigencia en comento."*[1]

En sentencia T-537 de 2009, la H. Corte Constitucional señaló:

"La legislación comercial también recoge dicho principio en el art. 871 del código de comercio, en donde extiende su aplicación a las fases de celebración y ejecución, disponiendo que "en consecuencia los contratos obligan no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural".

(…)

Las implicaciones del principio de buena fe tienen especial relevancia cuando se estudian contratos de prestaciones bilaterales, pues sus consecuencias se traducen en preservación del equilibrio y, cómo no, respeto a la reciprocidad inherente a la naturaleza de este tipo de contratos, por lo que su aplicación presenta una relación importante con la excepción non adimpleti contractus, como ha manifestado la Corte Suprema de Justicia, que al respecto estableció:

"Así –mediante las dos instituciones explicadas: exceptio non adimpleti contractus y acción resolutoria- se asegura en los contratos sinalagmáticos el equilibrio de intereses entre las partes; se realiza el principio de simetría

[1] Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 24 de enero de 2011, Exp. 11001 3103 025 2001 00457 01

contractual derivado de la reciprocidad y correlación de los compromisos surgidos de las relaciones bilaterales, y se atiende a las consecuencias que en el mecanismo de tales convenciones tienen el principio de buena fe, la noción de causa y la de móviles del acto jurídico.

En conclusión, es claro que en relaciones contractuales de obligaciones bilaterales la noción de justicia en la ejecución de las prestaciones implícita en el principio de buena fe es la que justifica en gran parte la existencia de mecanismos como la excepción de contrato no cumplido, actuando por intermedio de ésta deberes de lealtad, equilibrio y reciprocidad, y aportando a su través el sentido ético que se desprende del principio de buena fe en nuestro ordenamiento jurídico…"[2].

C. Conclusiones:

La parte demandante, CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S, actuando a través de apoderada judicial y mediante proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado, pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito con el demandado LEONARDO CARDENAS BENITEZ, respecto al inmueble ubicado en la CALLE 32 No.26-107 SEGUNDO PISO, BARRIO CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA-SANTANDER, cuyos linderos y demás especificaciones son los descritos en la Escritura Pública, visible en el archivo digital No.0001, *–predio de mayor extensión-;* y en el documento denominado "*Descripción técnica de linderos, Calle 32 No.26-107 segundo piso*", que contiene los linderos especiales del predio objeto de restitución, obrante en el archivo digital No. 0003 del expediente.

Ahora bien, de conformidad con el precitado inciso 2° del mismo numeral 4° del art. 384 del Código General del Proceso, si la demanda de restitución se fundamenta en la falta de pago –de los cánones-, el demandado no será oído en el proceso hasta tanto demuestre haber consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados o presente el recibo de pago expedido por el arrendador correspondiente a los tres últimos períodos; requisito que no fue atendido por el demandado LEONARDO CARDENAS BENITEZ como arrendatario, quien pese a hallarse debidamente notificado no realizó manifestación alguna.

Así las cosas, en los términos del inciso 4° de la norma en cita, será preciso decretar la terminación del contrato de arrendamiento al existir prueba de la celebración del mismo y no haberse desvirtuado la causal de mora alegada por la parte demandante;

[2] Corte Constitucional, Sentencia T-537 de 2009, M.P. Humberto Sierra Porto.

y en consecuencia se ordenará la restitución y entrega material del inmueble al arrendador.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE FLORIDABLANCA,** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR que el demandado **LEONARDO CARDENAS BENITEZ** incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandante**, CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S,** al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S** como arrendador y **LEONARDO CARDENAS BENITEZ** como arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la CALLE 32 No.26-107 SEGUNDO PISO, BARRIO CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA-SANTANDER.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN Y ENTREGA MATERIAL** al arrendador del inmueble de la ubicación e identificación señalada en el numeral anterior, cuyos linderos y demás especificaciones son los descritos en la Escritura Pública, visible en el archivo digital No.0001, *–predio de mayor extensión-;* y en el documento denominado "*Descripción técnica de linderos, Calle 32 No.26-107 segundo piso*", que contiene los linderos especiales del predio objeto de restitución, obrante en el archivo digital No. 0003 del expediente.

CUARTO: Si dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia la parte demandada no ha hecho en forma voluntaria la entrega del bien inmueble objeto de este proceso de restitución, se dispone su lanzamiento en forma compulsiva, caso en el cual este Juzgado procederá a comisionar a la autoridad competente para tal fin.

QUINTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Liquídense por secretaría. Se fijan agencias en derecho por la suma de un salario mínimo mensual vigente a la fecha de ejecutoria de esta providencia, es decir la cantidad de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE ($908.526),

conforme al artículo 5, numeral 1º del Acuerdo No. PSAA1610554 de fecha 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ELENA PATRICIA FUENTES LÓPEZ
Juez

JUZGADO 2º. DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE FLORIDABLANCA, SANTANDER

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por **ESTADO No. 012**, **HOY 26 DE MARZO DE 2021.**

CASANDRA VANESSA BOLAÑO COBO
Secretaria

e. CR

Firmado Por:

ELENA PATRICIA FUENTES LOPEZ
JUEZ
JUEZ - JUZGADOS 002 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE LA CIUDAD DE FLORIDABLANCA-SANTANDER

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9e817f354e0329551785eac5b1e63431c4d8c903f803e291afe4c28b14674d35**
Documento generado en 25/03/2021 02:44:16 PM

SEGURO DE ARRENDAMIENTO
BOLÍVAR

RECIBO INMUEBLE

Solicitud Póliza
No.

FECHA ENTREGA	5-IV/2021	AUTORIZACION PARA RECIBIR
INQUILINO	Leonardo Cárdenas Benítez	
DIRECCION	Calle 32 # 26-102 2do piso Cañaveral	
NUEVA DIRECCION	SEGUNDO PISO.	FIRMA

DAÑOS Y FALTANTES CAUSADOS

REFORMAS:

Se eliminó puerta de ingreso

BAÑO de MUJERES: Se modificó. Se instalaron 3 sanitarios con accesorios y con 3 puertas en acrílico.

- El lavaplatos se pasó para la barra, y donde estaba la cocina se instalaron los sanitarios
- TERRAZA: Se modificó.
  Se encerró en el arboar. El resto del inmueble se recibe conforme al inventario
- Se pintó se cambió a negra.

FORMA AR-013 (Red. Feb./04)

Escaneado con CamScanner

PENDIENTES	
SERVICIO	VALOR APROXIMADO
TELEFONO	
AGUA	
ENERGIA ELECTRICA	
GAS	
DAÑOS Y FALTANTES	
OTROS:	
TOTAL A CARGO	

QUIEN RECIBE EN REPRESENTACION DEL ARRENDADOR

C.C. 13.743.788

137422426 B/qu

C.C. 37825866 NIT 800182058-9

OBSERVACIONES

QUIEN ENTREGA EN REPRESENTACION DE LOS ARRENDATARIOS

137422426 B/qu

C.C. O NIT.

Escaneado con CamScanner

SEGURO DE ARRENDAMIENTO
BOLÍVAR

RECIBO INMUEBLE

Solicitud Póliza
No.

FECHA ENTREGA	30 - 03 - 2021	AUTORIZACION PARA RECIBIR
INQUILINO	Leonardo Cárdenas Benítez	
DIRECCIÓN	PRIMER PISO:	
NUEVA DIRECCIÓN	Calle 32 # 16 - 109. Cañaveral (Floridablanca)	FIRMA

DAÑOS Y FALTANTES CAUSADOS

INGRESO (vidrio) Pisos cerámico
1 puerta sobre la calle con 1 llave
2 puertas (vidrio) con 1 llave cada una
COCINA: Tablero de distribución con 11 tacos, Piso: Tableta
TOMAS: 2 dobles
INTERRUPTORES: 1 doble
1 mesón metálico

BARRA: Pisos: Tableta Gres
TOMAS: 2 dobles - 1 mixto
mesón enchapado con laveplatos sin canastilla

VENTANAS. 3 con seguros - operan.
SALÓN
ESCALONES: con enchapa posterior a la entrega del contrato. 3 cajas eléctricas sin tapa, 2 con tapa.
Tomas < 1 sencillo, 2 dobles. Conexión 1 teléfono. Interruptor: 1 Triple
PERSIANA METÁLICA:
2 pasadores horizontales (internos)
1 caja de distribución con 7 tacos. (escalera 2do piso)
Puerta/VENTANA con 4 vidrios. 3 fijos y 1 puerta con doble cerrojo y 1 manija metálica.
Puerta ventana con 1 vidrio fijo - 2 movibles doble manija metálica y chapa con una llave
Puerta lateral de 2 hojas metálicas y 1 pasador horizontal, más 1 candado y 1 llave
TERRAZA:
Pisos: Cerámica
Techo: En lona y estructura metálica
Antepecho: En mampostería y 21 vidrios con estructura metálica (acero)
Plafones: 4. Tomas: 1 doble

FORMA AR-013 (Red. Feb./04)

Escaneado con CamScanner

PENDIENTES

SERVICIO	VALOR APROXIMADO
TELEFONO	
AGUA	
ENERGIA ELECTRICA	
GAS	
DAÑOS Y FALTANTES	
OTROS.	
TOTAL A CARGO	

QUIEN RECIBE EN REPRESENTACION DEL ARRENDADOR

13.743.788
Nit. 800.182.058-9

Nit 800.182.058-9

C.C. 1098739458
Asegurador Libertador

C.C.

OBSERVACIONES

BAÑOS ORINALES: y 1 lavamanos
→ 1 puerta metálica con pasador } Hombres

→ 2 sanitarios. (1 con accesorios) 1 lavamanos
Mujeres { puerta - tipo vaivén
1 sanitario con accesorios - 1 lavamanos con mesón
1 puerta de madera con cerradura
La pintura del inmueble se cambió a NEGRA.

QUIEN ENTREGA EN REPRESENTACION DE LOS ARRENDATARIOS

Leonardo Cardenas Benitez
91518896 B/

13742426 B/

1098621456

C.C. O NIT.

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. Junio 9 de 2020

RAD 00 10 -20

INVITACIÓN

Señor (a) **CAPITAL INMOBILIARIA y/o REPRESENTANTE LEGAL o QUIEN HAGA SUS VECES**
Dirección: **NOTIFICACIÓN PERSONAL**
La ciudad: Municipio De Floridablanca

Ref. CONCILIACIÓN INVITACIÓN POR (1) VEZ
Comedida y respetuosamente, por medio del presente escrito, presento a usted una formal invitación a presentarse en mi Despacho, para llevar a cabo una audiencia de conciliación en equidad art 2º ley 497/99 solicitada por:

Señor (a): **LEONARDO CARDENAS BENITEZ No.91.518.896 - ORLANDO RAMIREZ No.13.742.426 – JESUS ALIPIO OSORIO CANO ABOGADO**
RESPECTO A

CONCILIACION **FORMALIZACION ENTREGA LOCAL COMERCIAL**
LUGAR DE LA AUDIENCIA: Juzgado tercero de Paz de Floridablanca
Casa de Justicia Avenida 60 Nº 42-63 Barrio El Carmen Tel: 6585937-6585769
FECHA: **16 /JUNIO / 2020 A** las **2:00 PM**

Espero su oportuna asistencia, atendiendo que de su participación depende la pronta solución a una situación de tipo **LEY 497/99, LEY 640/01** que evitará engorrosos trámites, designación de abogados e inversión de dinero y tiempo
Innecesarios, que conllevan concurrir obligatoriamente a otros entes y opciones de arreglo.

De usted atentamente,

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

ACEPTO LA INVITACIÓN _____

Según la Ley 497/99 cedula: teléfono:

Casa de Justicia Avenida 60 Nº 42-63 Barrio El Carmen
Tel: 6585937-6585769

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. Junio 16 de 2020

RAD 00 10 -20

INVITACIÓN

Señor (a) **CAPITAL INMOBILIARIA y/o REPRESENTANTE LEGAL o QUIEN HAGA SUS VECES y ALICIA GUALDRON GUALDRON**
Dirección: **NOTIFICACIÓN PERSONAL**
La ciudad: Municipio De Floridablanca

Ref. CONCILIACIÓN INVITACIÓN POR ULTIMA VEZ (2) VEZ
Comedida y respetuosamente, por medio del presente escrito, presento a usted una formal invitación a presentarse en mi Despacho, para llevar a cabo una audiencia de conciliación en equidad art 2º ley 497/99 solicitada por:

Señor (a): **LEONARDO CARDENAS BENITEZ N° 91.518.896 – ORLANDO RAMIREZ N° 13.742.426 – APODERADO DR JESUS ALIPIO OSORIO CANO**
Respecto A

CONCILIACION **FORMALIZACION ENTREGA LOCAL COMERCIAL**
LUGAR DE LA AUDIENCIA: Juzgado tercero de Paz de Floridablanca
Casa de Justicia Avenida 60 Nº 42-63 Barrio El Carmen Tel: 6585937-6585769
FECHA: **23/JUNIO / 2020 A** las **1:30 PM**

Espero su oportuna asistencia, atendiendo que de su participación depende la pronta solución a una situación de tipo **LEY 497/99, LEY 640/01** que evitará engorrosos trámites, designación de abogados e inversión de dinero y tiempo
Innecesarios, que conllevan concurrir obligatoriamente a otros entes y opciones de arreglo.

De usted atentamente,

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

ACEPTO LA INVITACIÓN _____

Según la Ley 497/99 cedula: teléfono:

Casa de Justicia Avenida 60 Nº 42-63 Barrio El Carmen
Tel: 6585937-6585769

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. JUNIO 23 DE 2020

RAD 00 10 -17

CERTIFICACIÓN

Por medio del presente se certifica que el señor LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 Y como apoderado el DR.JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ; teniendo en cuenta la situación que atraviesa el país por la emergencia sanitaria declarada COVID 19, acudió voluntariamente a someter su conflicto ante la jurisdicción de paz, el cual versaba FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES , ubicados en la calle 32 N° 26-107 Piso 2 y calle 32 N° 26-109 piso1 del barrio cañaveral del municipio de Floridablanca , donde cito por dos veces a conciliación a CAPITAL INMOBILIARIA -represéntate legal Y ALICIA GUALDRON GUALDRON, siendo que en la segunda invitación asistió a la audiencia citada para el día 23 de junio del 2020 a la 1:30pm , acudió como citado únicamente representante legal de CAPITAL INMOBILIARIA e indico no tener animo conciliatorio ya que la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, es la propietaria , por lo tanto agotando lo establecido en la ley 640 del 2001 se les da paso para que solucionen su conflicto ante la jurisdicción ordinaria

De usted atentamente,

RAMA JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ
JUEZ TERCERO
REPÚBLICA DE COLOMBIA

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. JUNIO 23 DE 2020

RAD 00 10 -17

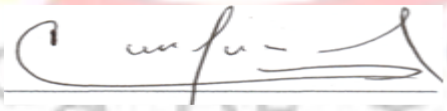
CERTIFICACIÓN

Por medio del presente se certifica que el señor LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 Y como apoderado el DR. JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ; teniendo en cuenta la situación que atraviesa el país por la emergencia sanitaria declarada COVID 19, acudió voluntariamente a someter su conflicto ante la jurisdicción de paz, el cual versaba sobre:

1- Formalización entrega locales comerciales calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca, por imposibilidad de ejercer actividad comercial.
2- terminación de los contratos de arrendamientos celebrados entre las partes sobre los inmuebles ubicados en la calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca
3- revisión y reajuste en equidad de los contratos de arrendamientos celebrados entre las partes sobre los inmuebles ubicados en la calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca, donde se contempla la situación de la emergencia sanitaria, COVID 19- imposibilidad de ejercer actividad por decreto de aislamiento

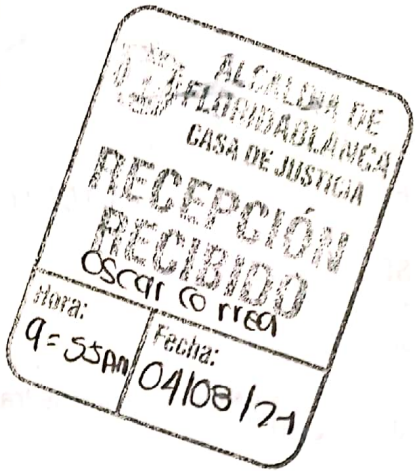
donde el CONVOCANTE, por dos veces cito a conciliación a CAPITAL INMOBILIARIA -represéntate legal Y ALICIA GUALDRON GUALDRON; siendo así que en la segunda invitación asistió a la audiencia citada para el día 23 de junio del 2020 a la 1:30pm, únicamente el representante legal de CAPITAL INMOBILIARIA e indico no tener animo conciliatorio ya que la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, es la propietaria , por lo tanto agotando lo establecido en la ley 640 del 2001 se les da paso para que solucionen su conflicto ante la jurisdicción ordinaria.

De usted atentamente,



CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

JONATHAN GERENA
ABOGADOS CONSULTORES



Bucaramanga 03 de agosto de 2021

Señores
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTINEZ
Juez Tercero De Paz
Ciudad

REFERENCIA: **DERECHO DE PETICIÓN**

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N°1.098.638.939, abogado en ejercicio portador de la T.P. N°203.361 del C.S. de la J. obrando en mi condición de apoderado especial de la sociedad comercial **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.**, donde me faculto para representar sus intereses en el proceso de REVISION Y REAJUSTE EN EQUIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que se tramita en el juzgado cuarto civil municipal de Bucaramanga dentro del radicado 2021-338, por medio del presente escrito, ***formulo*** **DERECHO DE PETICIÓN** en interés particular, de conformidad a lo regulado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, conforme a los siguientes

HECHOS

PRIMERO: CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S NIT 800.182.058-9 sociedad comercial en calidad de arrendador fue citada por su despacho en audiencia de conciliación dentro de la solicitud con radicado No 00 10-17 donde los convocantes son los señores LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 a través de su apoderado especial el Dr JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ

SEGUNDO: en virtud al trámite de conciliación RAD 00 10-17, su despacho expidió certificado, donde acredita se agotó lo establecido en la ley 640 del 2001, concluyendo el tramite con imposibilidad de acuerdo.

En virtud a lo anterior formulo a ustedes las siguientes

PETICIONES

PRIMERA: se sirva explicar las razones por las cuales se expidió una certificación fechada del 23 de junio de 2020 con radicado No 00 10-17, en la que indica que el conflicto que se sometió ante su despacho versaba sobre la "*FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES ubicados en la calle 32 No 26-107 Piso 2 y calle 32 No 26-109 piso 1 del barrio cañaveral del municipio de Floridablanca*" y con posterioridad emitió una certificación similar también fechada del 23 de Junio de 2020 dentro del mismo radicado No 00 10-17 en donde certifica que los señores LEONARDO CARDENAS BENITES, ORLANDO RAMIREZ a través del mismo apoderado el Dr. JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ convocaron a una audiencia de conciliación ya no solo para la FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES sino además para la "*TERMINACIÓN DE*

CRA 13 No 35-15
EDIFICIO LAS VILLAS, OFICINA 601
BUCARAMANGA- SANTANDER
6701401-3152440618
gerenaabgconsultores@gmail.com

Escaneado con CamScanner

LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS celebrados sobre dichos inmuebles y la REVISION Y REAJUSTE EN EQUIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO."

SEGUNDO: sírvase expedir a mi costa una copia de la solicitud de conciliación que fue presentada a su despacho y que se tramitó bajo el radicado 00 10-17, toda vez que a la misma se hace referencia en la demanda declarativa verbal de REVISION Y REAJUSTE EN EQUIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que se tramita en el juzgado cuarto civil municipal de Bucaramanga dentro del radicado 2021-338.

TERCERO: sírvase expedir a mi costa, copia completa del trámite de conciliación desde la radicación de la solicitud de conciliación, Citaciones, acta de imposibilidad de acuerdo y demás actuaciones.

ANEXOS

1. Copia de la certificación emitido por este despacho, fechada del 23 de junio de 2020 con radicado No 00 10-17, en la que indica que el conflicto que se sometió ante su despacho versaba sobre la FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES ubicados en la calle 32 No 26-107 Piso 2 y calle 32 No 26-109 piso 1 del barrio cañaveral del municipio de Floridablanca
2. Copia de la certificación emitido por este despacho, fechada del 23 de junio de 2020 con radicado No 00 10-17, en la que indica que el conflicto que se sometió ante su despacho versaba sobre la FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES, TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS Y REVISION Y REAJUSTE EN EQUIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ubicados en la calle 32 No 26-107 Piso 2 y calle 32 No 26-109 piso 1 del barrio cañaveral del municipio de Floridablanca
3. Poder que me confirió la sociedad **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.**

NOTIFICACIONES

El suscrito y mi poderdante las recibirá en la secretaria de su Despacho y/o en la oficina ubicada en la carrera 13 N° 35-15 oficina 601 de la ciudad de Bucaramanga; correo electrónico gerenaabgconsultores@gmail.com, Teléfono: 6701401; Celular: 3152440618

Atentamente,

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO
C. C No. 1.098.638.939
T.P No. 203.361 del C. S. Jud

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. JUNIO 23 DE 2020

RAD 00 10 -17

CERTIFICACIÓN

Por medio del presente se certifica que el señor LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 Y como apoderado el DR.JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ; teniendo en cuenta la situación que atraviesa el país por la emergencia sanitaria declarada COVID 19, acudió voluntariamente a someter su conflicto ante la jurisdicción de paz, el cual versaba FORMALIZACION ENTREGA LOCALES COMERCIALES , ubicados en la calle 32 N° 26-107 Piso 2 y calle 32 N° 26-109 piso1 del barrio cañaveral del municipio de Floridablanca , donde cito por dos veces a conciliación a CAPITAL INMOBILIARIA -represéntate legal Y ALICIA GUALDRON GUALDRON, siendo que en la segunda invitación asistió a la audiencia citada para el día 23 de junio del 2020 a la 1:30pm , acudió como citado únicamente representante legal de CAPITAL INMOBILIARIA e indico no tener animo conciliatorio ya que la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, es la propietaria , por lo tanto agotando lo establecido en la ley 640 del 2001 se les da paso para que solucionen su conflicto ante la jurisdicción ordinaria

De usted atentamente,

RAMA JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ
JUEZ TERCERO

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Rama judicial del poder publico
JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ
ART 247 CP., LEY 497/99
Floridablanca-Santander
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz
Consejo superior de la judicatura

Floridablanca. JUNIO 23 DE 2020

RAD 00 10 -17

CERTIFICACIÓN

Por medio del presente se certifica que el señor LEONARDO CARDENAS BENITES CC 91.518.896, ORLANDO RAMIREZ CC 13.742.426 Y como apoderado el DR. JESUS ALIPIO OSORIO CANO TP 306153 del CSJ; teniendo en cuenta la situación que atraviesa el país por la emergencia sanitaria declarada COVID 19, acudió voluntariamente a someter su conflicto ante la jurisdicción de paz, el cual versaba sobre:

1- Formalización entrega locales comerciales calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca, por imposibilidad de ejercer actividad comercial.
2- terminación de los contratos de arrendamientos celebrados entre las partes sobre los inmuebles ubicados en la calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca
3- revisión y reajuste en equidad de los contratos de arrendamientos celebrados entre las partes sobre los inmuebles ubicados en la calle 32 # 26 - 109 primer piso y calle 32 # 26 - 107 segundo piso del Municipio de Floridablanca, donde se contempla la situación de la emergencia sanitaria, COVID 19- imposibilidad de ejercer actividad por decreto de aislamiento

donde el CONVOCANTE, por dos veces cito a conciliación a CAPITAL INMOBILIARIA -represéntate legal Y ALICIA GUALDRON GUALDRON; siendo así que en la segunda invitación asistió a la audiencia citada para el día 23 de junio del 2020 a la 1:30pm, únicamente el representante legal de CAPITAL INMOBILIARIA e indico no tener animo conciliatorio ya que la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, es la propietaria , por lo tanto agotando lo establecido en la ley 640 del 2001 se les da paso para que solucionen su conflicto ante la jurisdicción ordinaria.

De usted atentamente,

CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTÍNEZ
Juez Tercero De Paz

Escaneado con CamScanner

Bucaramanga agosto de 2021

Señor:
CARLOS FERNANDO MUÑOZ MARTINEZ
JUEZ TERCERO DE PAZ
E. S. D.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL

ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N°37.825.866, obrando en condición de Representante Legal de la sociedad comercial **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, identificada con el NIT 800.182.058-9 debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, por medio del presente instrumento faculto al abogado en el ejercicio **JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO,** mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.098.638.939 portador de la T.P. de abogado No. 203.361, para que en mi nombre y representación presente formalmente Derecho de Petición, ante este despacho.

En constancia firmamos el presente,

CAPITAL INMOBILIARIA SAS
NIT **NIT 800.182.058-9**
R.L **ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO**
C.C. N° 37.825.866
EMAIL: arriendos@capitalinmobiliaria.com

Acepto,

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO
C.C. 1.098.638.939
T.P. 203.361 del C.S de la Jud.

Escaneado con CamScanner

JURISDICCION: JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

CLASE DE PROCESO: LLAMAMIENTO EN GARANTIA

DATOS DEL DEMANDANTE LLAMANTE EN GARANTIA:

RAZON SOCIAL: CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.
NIT: 800182058
DIRECCION DE NOTIFICACIONES: Carrera 26 Nº 15-58 OF.101
CELULAR: 3184561145
CORREO ELECTRONICO: arriendos@capitalinmobiliaria.com.co

DATOS APODERADO DEMANDANTE LLAMANTE EN GARANTIA

NOMBRES Y APELLIDOS: JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO
CEDULA: 1.098.638.939 de Bucaramanga
DOMICILIO LABORAL: Carrera 13 N° 35-15 oficina 601 de la ciudad de Bucaramanga.
CORREO ELECTRÓNICO: gerenaabgconsultores@gmail.com
TELÉFONO: 6701401
CELULAR: 3152440618

DATOS DEMANDADO LLAMADO EN GARANTIA

RAZON SOCIAL: FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.
NIT: 890211049
DIRECCION DE NOTIFICACIONES: Carrera 27 Nº 36 - 14 - Local 107
CORREO ELECTRÓNICO: juridico@fianzacreditosantander.com; info@fianzacreditosantander.com,
CELULAR: 3173001340
DOMICILIO PRINCIPAL: Bucaramanga

Señor,
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

DEMANDA PRINCIPAL	PROCESO DE REVISION DE CONTRATO
DEMANDANTE	LEONARDO CARDENAS BENITEZ, LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y
DEMANDADO	**CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.**
RADICADO	2021-00338-00

REFERENCIA: LLAMAMIENTO EN GARANTIA

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO, ciudadano colombiano, mayor de edad e identificado con la Cédula de Ciudadanía Nº 1.098.638.939 y portador de la T.P. Nº 203.361 del C. S. de la Jud. Con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, actuando en calidad de apoderado de **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, identificada con el NIT 800.182.058-9**,** quien a su vez obra en su condición de **AFIANZADO**, por medio del presente escrito promuevo **LLAMAMIENTO EN GARANTIA** conforme lo regula el artículo 64 del C.G.P. a **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**, Sociedad comercial, identificada con Nit. 890211049 con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga, en virtud al Contrato de Fianza suscrito entre **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** y **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** sobre las obligaciones económicas del contrato de arrendamiento representadas en el canon de arrendamiento, y otros, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26-107, Segundo Piso, en el municipio de Floridablanca, de conformidad a las siguientes:

PRETENSIONES

PRIMERO: Que se vincule bajo la figura del llamamiento en garantía, a la sociedad **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**

SEGUNDO: Que en virtud al llamamiento en garantía, se ordene al llamado **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**, a efectuar el pago que tuviere que hacer **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** como resultado de la sentencia que se dicte en este proceso verbal de revisión de contrato de arrendamiento cuyo objeto es el bien inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26-107, Segundo Piso, en el municipio de Floridablanca.

HECHOS

PRIMERO: Entre **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** sociedad comercial identificada con NIT 800.182.058-9 y **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**, Sociedad comercial, identificada con Nit. 890211049, celebraron contrato de fianza Nº 98171, en el que la entidad **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** se constituyó como **FIADOR** del señor LEONARDO CARDENAS BENITEZ en su calidad de Arrendatario, LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y ORLANDO RAMIREZ ambos en su condición de Deudor solidario, sobre las obligaciones económicas del contrato de arrendamiento relativas al bien inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26-107, Segundo Piso, en el municipio de Floridablanca.

SEGUNDO: La Fianza que se constituyó a través de ese contrato, ampara entre otros, conceptos relacionados con los cánones de arrendamiento, sus incrementos y modificaciones que omita pagar el arrendatario.

TERCERO: Dentro del marco de ese contrato suscrito entre **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** y **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.,** ésta última renunció al beneficio de exclusión.

CUARTO: En virtud a los hechos que son objeto de afianzamiento, **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** formuló reclamación a **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.,** con el propósito que dicha entidad atendiera los pagos que por canon de arrendamiento se dejaron de atender por parte del Arrendatario y sus Deudores, a partir el mes de abril de 2020; pagos que se extendieron hasta la fecha en que se restituyó el inmueble arrendado, es decir al 05 de abril de 2021 de acuerdo al acta de recibido del inmueble suscrita ese mismo día por el señor **ORLANDO RAMIREZ** en su condición de deudor solidario.

QUINTO: En virtud a la mora reclamada al **AFIANZADOR,** éste a través de **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. Y** dentro del marco de la figura de la Diputación consagrada en los artículos 1634, 1638 y 1639 del Código Civil, promovió demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, la cual tuvo lugar en el Lugar en el antes Juzgado Segundo de Pequeñas Causas de Floridablanca hoy Juzgado Tercero Civil Municipal de misma localidad, bajo el radicado 2021-003; el cual concluyó en sentencia favorable al demandante declarando el incumplimiento al contrato y ordenando la terminación del contrato al 25 de marzo de 2021 y la entrega del mismo.

SEXTO: Adicionalmente, en el marco de la misma figura el **AFIANZADOR** y por la misma razón por conducto de **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.**, dio inicio al proceso ejecutivo desde el día 20 de noviembre de 2020, sobre el pago de los cánones de arrendamiento pagados y afianzados desde el mes de abril de 2020 hasta el 05 de abril de 2021, siendo ésta última fecha de entrega del inmueble arrendado.

SEPTIMO: Se resalta al Despacho que en lo que concierne al proceso de Revisión de Contrato que se está tramitando en su dependencia y que fue promovida por LEONARDO CARDENAS BENITEZ en su calidad de Arrendatario, LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y ORLANDO RAMIREZ ambos en su condición de Deudores solidarios, en contra de **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.,** tiene entre otras las siguientes pretensiones dirigidas al contrato de arrendamiento cuyo objeto es el bien inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26-107, Segundo Piso, en el municipio de Floridablanca, así:

- ✓ La pretensión segunda del acápite de las pretensiones principales, para que se declare que el contrato *"se terminó desde el día 17 de marzo de 2020"*.
- ✓ La pretensión tercera del acápite de las primeras pretensiones subsidiarias, para que se declare que el contrato *"se terminó desde el día 25 de junio de 2020"*.
- ✓ La pretensión cuarta del acápite de las primeras pretensiones subsidiarias, indica que lo que se pretende es que se declare que se reajuste en equidad las obligaciones económicas del contrato, pero partiendo de la declaratoria de terminación "*hasta el 25 de junio de 2020"*; no obstante, la entrega realizada como consecuencia de la sentencia judicial proferida en el juicio de restitución se surtió el 5 de abril de 2021 conforme al acta que fue suscrita por las partes.
- ✓ La pretensión segunda del acápite de las segundas pretensiones subsidiarias, indica que lo que se pretende es que se declare que se reajuste en equidad las obligaciones económicas del contrato, pero partiendo de la declaratoria de terminación "*hasta el 31 de marzo de 2021"*; no obstante, la entrega realizada como consecuencia de la sentencia judicial proferida en el juicio de restitución se surtió el 5 de abril de 2021 conforme al acta que fue suscrita por las partes.

OCTAVO: Aun así, el Operador Judicial, debe tener en cuenta lo dicho en el numeral séptimo del presente proveído, pues de llegar a ser contrarias las resultas de este proceso a los intereses de **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** se estaría afectando el pago afianzado que se realizó como consecuencia del reclamo

formulado a la afianzadora, para atender los cánones de arrendamiento reclamados desde el mes de abril de 2020 hasta el día en que se restituyó el inmueble, esto es el 5 de abril de 2021 según se depreca del acta de entrega suscrita. Igualmente se estaría afectando las posibles resultas de las acciones judiciales promovidas por la entidad AFIANZADORA en contra de LEONARDO CARDENAS BENITEZ, LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y ORLANDO RAMIREZ**,** por el incumplimiento en el pago de los cánones del contrato de arrendamiento aducido, a través de su diputado **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.,** determinado de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR
CANON ABRIL DE 2020	$ 1.480.000
CANON MAYO DE 2020	$ 1.480.000
CANON JUNIO DE 2020	$ 1.480.000
CANON JULIO DE 2020	$ 1.480.000
CANON AGOSTO DE 2020	$ 1.480.000
CANON SEPTIEMBRE DE 2020	$ 1.480.000
CANON OCTUBRE DE 2020	$ 1.480.000
CANON NOVIEMBRE DE 2020	$ 1.480.000
CANON DICIEMBRE DE 2020	$ 1.480.000
CANON ENERO DE 2021	$ 1.480.000
CANON FEBRERO 2021	$ 1.480.000
CANON MARZO 2021	$ 1.480.000
TOTAL AFIANZADO	**$ 17.760.000**

NOVENO: A **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** le asiste el derecho contractual de exigir a **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.,** en todo caso, el pago de la indemnización de los cánones reclamados, comoquiera que el Arrendatario de cualquier manera incurrió en mora en el pago de los mismos, y por ende, la sentencia que se promueva en éste proceso de Revisión de Contrato adelantado en su Despacho, en caso de resultar desfavorable para éste extremo procesal, tendría un impacto directo en los pagos de los cánones afianzados, que **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** le realizó a **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** durante el tiempo comprendido entre el mes de abril de 2020 y el 05 de abril de 2021.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Este llamado en garantía por tratarse de un trámite cuyo interés versa sobre sumas dinerarias derivadas de un contrato de fianza, se estima que la cuantía de éste trámite es por valor de **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE ($17.760.000)** siendo este el valor total afianzado por el llamado en garantía; adicionalmente en razón a la competencia que tiene para conocer de este proceso (demanda principal).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Este Llamado en Garantía, está fundamentada en las normas consagradas en el artículo 64, 65, 66 y 82 y ss del Código General del Proceso y las demás normas concordantes.

PRUEBAS

Solicito que se tengan por tales las siguientes:

- Contrato de arrendamiento celebrado entre **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S** y **LEONARDO CARDENAS BENITEZ, LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y ORLANDO RAMIREZ.**
- Contrato de Fianza suscrito entre **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** a **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.**
- Formato de ingreso a la Fianza.
- Comprobantes de pago efectuados por **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** a **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.**

ANEXOS

De conformidad a lo reglado dentro del artículo 6 Decreto 806 de junio de 2020 y las demás concordantes y supletivas, téngase como anexos los siguientes:

- Una (1) copia del llamamiento en garantía, pruebas y anexos, mediante mensaje de datos remitida al correo electrónico del **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL** j04cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co habilitado por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTA: De conformidad a lo establecido en el inciso 4 del Artículo 6 del Decreto 806 de 2020, el llamamiento en garantía y sus anexos se aportan en un solo mensaje de datos, ya que no es necesario aportar copia para el traslado al llamado y el archivo del Juzgado.

MANIFESTACIONES BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO-DECRETO 806 DE 2020

- Manifiesto bajo la gravedad de juramento que los documentos que se adjuntan para que sean aportados y reconocidos como pruebas y anexos se aportan en formato digital, no obstante, los mismos en su formato original constan en poder y custodia del suscrito abogado, por cuanto están a disposición del Despacho cuando así los requiera.

- **Lo anterior para efectos de acreditar lo que ordena el Artículo 5º y 6º *ejusdem* para la presentación de las demandas y los requisitos del artículo 82º del Código General del Proceso.**

- Manifiesto bajo la gravedad de juramento que el correo electrónico aportado para el **Llamado en Garantía FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** juridico@fianzacreditosantander.com; info@fianzacreditosantander.com corresponde a éste, comoquiera que fue extraído del Certificado de Existencia y representación Legal de la expedido por la Cámara de comercio de Bucaramanga.

- **Lo anterior para efectos de acreditar lo que ordena el Artículo 6º y 8º *ejusdem* para la presentación de las demandas y los requisitos del artículo 82º del Código General del Proceso.**

NOTIFICACIONES

- El suscrito las recibirá en la secretaria de su Despacho y/o en la oficina ubicada en la carrera 13 N° 35-15 oficina 601 de la ciudad de Bucaramanga; correo electrónico gerenaabgconsultores@gmail.com, Teléfono: 6701401; Celular: 3152440618. Con domicilio en la ciudad de Bucaramanga.

- Su poderdante las recibirá en la Carrera 26 Nº 15-58 Oficina 101, del municipio de Bucaramanga, correo electrónico: arriendos@capitalinmobiliaria.com.co, celular: 3184561145. Con domicilio en la ciudad de Bucaramanga.

EL LLAMADO EN GARANTIA:

- **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** las recibirá a las direcciones electrónicas: juridico@fianzacreditosantander.com; info@fianzacreditosantander.com, o su dirección física Carrera 27 Nº 36 - 14 - Local 107. Con domicilio en la ciudad de Bucaramanga.

Del señor Juez, con respeto

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO
C. C. No. 1.098.638.939 de Bucaramanga
T. P. No. 203.361 del C. S Jud.

12756-1
417

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: **Capital Inmobiliaria S.A.S**		**ARRENDATARIO:** LEONARDO CARDENAS BENITEZ
DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 32 # 26 - 107, segundo piso, barrio Cañaveral		**MUNICIPIO:** Floridablanca
CANON: 1.850.000	**ADMINISTRACION:** N/A	**FECHA DE INICIACION:** 17 de Enero de 2020
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) Meses		**DESTINACION INMUEBLE:** COMERCIO

Notaria 2 Floridablanca Dr. Luis Argemiro Velasco Arza NOTARIO

Entre **CAPITAL INMOBILIARIA SAS** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, con NIT. 800.182.058-9 y con matrícula de arrendador No. 7545, representada en este acto por **ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO** identificada con la cédula de ciudadanía número 37.825.866, quien para efectos del presente contrato se denominará EL ARRENDADOR, por una parte; y por la otra **LEONARDO CARDENAS BENITEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 91.518.896, quien en el presente contrato se denominará EL ARRENDATARIO, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley. **PRIMERA - OBJETO.** EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a EL ARRENDATARIO, el inmueble ubicado en Calle 32 # 26 - 107, segundo piso, Barrio CAÑAVERAL, del Municipio de FLORIDABLANCA y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato. **SEGUNDA - DESTINACIÓN.** EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para COMERCIO, destinación que no podrá ser cambiada por EL ARRENDATARIO. En el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.**- EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de EL ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **TERCERA – PRECIO.** El precio mensual del arrendamiento es de UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.850.000), el cual deberá ser pagado por EL ARRENDATARIO, en forma anticipada, dentro de los primeros cinco primeros días hábiles de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas del BANCO DAVIVIENDA o según lo indique la factura. **PARÁGRAFO.** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, EL ARRENDATARIO deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, EL ARRENDATARIO, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a EL ARRENDADOR intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, EL ARRENDATARIO pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de

Escaneado con CamScanner

Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan. **CUARTA - REAJUSTE.** Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al índice de precio al consumidor (IPC) del año anterior. **QUINTA - ENTREGA.** EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo. **SEXTA - TÉRMINO.** El término del arrendamiento es de un año, contado (s) a partir del 17 de enero de dos mil veinte (2020). Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima octava y vigésima novena, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que EL ARRENDATARIO se avenga a los correspondientes reajustes del canon. **PARÁGRAFO. PREAVISOS PARA LA ENTREGA:** El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de seis (6) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del arrendatario en cualquier otro momento solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que este vigente en el momento de entrega del inmueble.**SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** Son obligaciones de EL ARRENDATARIO: 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a EL ARRENDADOR sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR, 11) reconocer y pagar a EL ARRENDADOR intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDATARIO son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores. **OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR.** Son obligaciones de EL ARRENDADOR: 1) entregar a EL ARRENDATARIO el bien inmueble arrendado, 2) mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que EL ARRENDATARIO le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a EL ARRENDATARIO de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de EL ARRENDATARIO o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDADOR son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores. **NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS.** Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, cuotas de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decreta la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, etc., serán pagados directamente por EL ARRENDATARIO sin que EL ARRENDADOR tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARÁGRAFO PRIMERO**. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso que de las infracciones u omisiones de EL ARRENDATARIO se deriven perjuicios para EL ARRENDADOR éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse,

Notaría 2
Floridablanca
Dr. Luis Argemiro Velasco Ariza
NOTARIO

Escaneado con CamScanner

entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO.** Es entendido que EL ARRENDADOR podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por EL ARRENDATARIO, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. **DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.** Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR,** la suma de CERO PESOS MONEDA CORRIENTE ($0.00) por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado entre el primer día de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR,** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR. DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA.** Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas EL ARRENDATARIO se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s). **DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS.** Las reparaciones locativas serán de cargo de EL ARRENDATARIO, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de EL ARRENDADOR. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de EL ARRENDATARIO o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc. **DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS.** Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO deberá avisar a EL ARRENDADOR, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación EL ARRENDATARIO deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, EL ARRENDADOR deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de EL ARRENDADOR aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de EL ARRENDATARIO, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer. **DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS.** EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de EL ARRENDADOR, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de EL ARRENDATARIO. **DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS.** EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin

Notaría 2
Floridablanca
Dr. Luis Argemiro Velasco Ariza
NOTARIO

Escaneado con CamScanner

autorización escrita de EL ARRENDADOR. **DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA.** A la terminación del contrato, EL ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y servicios. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de EL ARRENDATARIO o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL ARRENDATARIO mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **DÉCIMA SÉPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO.** En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de EL ARRENDATARIO y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá EL ARRENDADOR dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar. **DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.** EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de EL ARRENDATARIO, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios. **DÉCIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO.** Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, EL ARRENDADOR no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender EL ARRENDATARIO contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble. **VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL.** En caso de incumplimiento de las obligaciones no dinerarias a cargo de EL ARRENDATARIO, dentro de las que se encuentran, entre otras, las relativas a (i) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados; (ii) conservarlo en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal; (iii) abstenerse de adelantar mejoras o reformas en el inmueble, sin autorización previa de EL ARRENDADOR; (iv) abstenerse de fijar avisos en el inmueble; (v) abstenerse de ceder o subarrendar el inmueble sin autorización previa de EL ARRENDADOR y (vi) las análogas que se desprendan del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar a EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a tres cánones de arrendamiento. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación incumplida, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios. **VIGÉSIMA PRIMERA – AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO,** autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servios, a **CIFIN, DATACREDITO, FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER**, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SATANDER S.A., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SATANDER**, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público,

Notaría 2
Floridablanca
Dr. Luis Argemiro Velasco Ariza
NOTARIO

Escaneado con CamScanner

manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro, **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a este en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, pongan la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido. **VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE.** Al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente a EL ARRENDADOR para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea al que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL.** Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes. **VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS.** Los suscritos: **LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ,** identificada con cedula de ciudadanía No. 1.098.621.456 y **ORLANDO RAMIREZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.742.426, por medio del presente documento se declaran deudores de EL ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con EL ARRENDATARIO **LEONARDO CARDENAS BENITEZ** de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta que se produzca la entrega material del inmueble al ARRENDADOR, por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado EL ARRENDATARIO en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por EL ARRENDADOR a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **LEONARDO CARDENAS BENITEZ** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a EL ARRENDADOR o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto EL ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente a los DEUDORES SOLIDARIOS en este mismo acto y al suscribir el presente contrato. Autorizamos a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios etc., a **CIFIN, DATACREDITO, FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. LOS DEUDORES SOLIDARIOS manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales. **VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO.** El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de EL

Notaría 2
Floridablanca
Dr. Luis Argemiro Velasco Ariza
NOTARIO

Escaneado con CamScanner

ARRENDATARIO. **VEGESIMA SEXTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO.** EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por EL ARRENDADOR, se acuerda, desde ya, que EL ARRENDATARIO no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio. **VIGÉSIMA SÉPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR.** EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven. **VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR** además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo 6). Cuando **EL PROPIETARIO o POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa. **VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO.** Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que EL ARRENDATARIO pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de EL ARRENDADOR, 2) la incursión reiterada de EL ARRENDADOR en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por EL ARRENDATARIO del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de EL ARRENDADOR de derechos reconocidos a EL ARRENDATARIO en este contrato o por la Ley, y 4) EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a EL ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal EL ARRENDATARIO deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a EL ARRENDADOR a través de servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. EL ARRENDATARIO no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a EL ARRENDADOR. **TRIGESIMA- REQUERIMIENTOS.** El arrendatario renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2035 de C.C. y 424 del C., de P.C., relativos a la constitución en mora. **TRIGÉSIMA PRIMERA - GASTOS.** EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso. **TRIGÉSIMA SEGUNDA - COPIA CONTRATO.** El ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal en Bucaramanga. **TRIGÉSIMA TERCERA - NOTIFICACIONES.** Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, EL ARRENDADOR recibirá notificaciones en la Carrera 26 No. 15-58 oficina 101 Edificio Capella, Barrio San Francisco del Municipio de Bucaramanga y EL ARRENDATARIO en la Calle 32 # 26 - 107, segundo piso, Barrio CAÑAVERAL del Municipio de Floridablanca o al correo electrónico Leonardo.cardenas.benitez@gmail.com. **TRIGÉSIMA CUARTA - AUTORIZACIÓN.** Las partes de común acuerdo han pactado que los últimos quince (15) días de arrendamiento correspondiente al mes de enero no se pagarán con el fin de realizar las adecuaciones necesarias para el desarrollo de la actividad comercial. **TRIGÉSIMA QUINTA - VALIDEZ.** El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes. **TRIGESIMA**

Notaría 2
Floridablanca
Dr. Luis Argemiro Velasco Ariza
NOTARIO

Escaneado con CamScanner

QUINTA-VISITAS. El arrendador podrá por medio de sus empleados visitar en cualquier tiempo el inmueble arrendado para poder constar su estado de conservación, empero, durante el último mes de arrendamiento y dentro de las horas de las dos (2) a las seis (6) de la tarde. Los arrendatarios se obligan a permitir que cualquier persona o grupo de persona autorizadas por el Arrendador, visite y conozca detalladamente el inmueble y tomen fotografías de todo o de cualquier parte del mismo inmueble. Durante dicho mes El arrendador podrá fijar avisos de arrendamiento en el mismo inmueble.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los dieciseis (16) días del mes de enero de 2020.

LEONARDO CARDENAS BENITEZ
C.C. 91.518.896
ARRENDATARIO

LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ
C.C. 1.098.621.456
Dir: kilómetro 1 vía Pamplona 1 – 97, conjunto condominio Acuarium – Bucaramanga
DEUDOR SOLIDARIO

ORLANDO RAMIREZ
C.C. 13.742.426
Dir: Calle 200 # 12-152, conjunto residencial Valmonti, casa 90 – Floridablanca
DEUDOR SOLIDARIO

ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO
C.C. 37.825.866
CAPITAL INMOBILIARIA SAS
NIT. 800.182.058-9
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares

Escaneado con CamScanner

	CONTRATO DE FIANZA	CÓDIGO: RE - FI02
		VERSIÓN: 02

No.98171

Por medio del presente escrito, FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., sociedad comercial domiciliada en Bucaramanga e identificada con el Nit. 890.211.049-5, se constituye en fiador del siguiente ARRENDATARIO:

CARDENAS BENITEZ LEONARDO c.c. 91518896

y de su(s) deudor(es) solidario(s):

LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ c.c. 1098621456
ORLANDO RAMIREZ c.c. 13742426

Respecto de las obligaciones que a continuación se relacionan, contraídas en el contrato de arrendamiento que inició el día 17 de Enero de 2020 con CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. como arrendador, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 32 # 26-107 SEGUNDO PISO BARRIO CAÑAVERAL del municipio de FLORIDABLANCA y como tal afianza los siguientes conceptos:

- El pago de los cánones de arrendamiento con sus respectivos incrementos y/o modificaciones que omita pagar el arrendatario.
- El pago de las cuotas de administración que se encuentren a cargo del arrendatario, y que éste no haya pagado. Para afianzar las cuotas de administración a cargo del arrendatario, es necesario que estén incluidas dentro del contrato de arrendamiento y que hace referencia a que la inmobiliaria recibirá la administración junto con el canon de arrendamiento y a su vez la inmobiliaria pagará directamente la administración a la Unidad Residencial.
- **Fianza Servicios Públicos Domiciliarios (SPD) esenciales.**
  El pago de los servicios públicos domiciliarios de agua, luz, teléfono, gas natural y cuotas de administración, si esta última no está incluida en el contrato de arrendamiento, hasta por una suma total de ($) dejados de pagar por el arrendatario en desarrollo del contrato de Arrendamiento. Para afianzar los servicios públicos a cargo del arrendatario, es necesario que el arrendador así lo haya solicitado.
- **Fianza Integral**
  El pago de los Servicios Públicos domiciliarios esenciales de agua, luz, teléfono, gas natural que no hayan sido específicamente afianzados en esta línea de fianza, y las cuotas de administración que no estén incluidas en la Fianza de arriendos, así como las reparaciones locativas y faltantes de inventario hasta por una suma total de **DOS MILLONES DE PESOS~MCTE – MCTE ($2,000,000).** Fianza sujeta a las estipulaciones contempladas en el Anexo No.2 del Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza. Para acceder a la Fianza Integral es indispensable que el Arrendador así lo haya solicitado en la planilla de ingreso a la fianza, por lo cual, si el espacio a diligenciar para la Fianza Integral no es utilizado, se entenderá que ésta no fue adquirida por EL ARRENDADOR.

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., renuncia al beneficio de excusión y pagará a EL ARRENDADOR los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración que se encuentren afianzados en el presente contrato, el día quince (15) calendario del mes siguiente a aquel en el que el mencionado arrendatario se haya constituido en mora por la omisión de pagar los cánones de arrendamiento, siempre y cuando de dicho atraso se dé aviso de conformidad con el Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza, y no se presenten hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito. Los servicios públicos domiciliarios y cuotas de administración se pagarán, en la cuantía anteriormente señalada, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que efectivamente EL ARRENDADOR presente los soportes de su pago a LA AFIANZADORA, para ello deberá EL ARRENDADOR reportar la mora de los servicios públicos domiciliarios afianzados dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes.

Los conceptos comprendidos dentro de la Fianza Integral se pagarán dos veces al mes, los documentos soportes presentados hasta el día cinco (05) calendario se pagarán el día 15 y los presentados después del día 15, se pagarán el último día hábil de cada mes.

Escaneado con CamScanner

	CONTRATO DE FIANZA	CÓDIGO: RE - FI02 VERSIÓN: 02

Para hacer más expedito el trámite de los procesos judiciales para el cobro de las sumas de dinero adeudadas por los arrendatarios y sus codeudores y que **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**, haya pagado a **LA INMOBILIARIA**, **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., diputa a LA INMOBILIARIA** para el cobro jurídico con fundamento en lo preceptuado en los artículos 1634, 1638 y 1639 del Código Civil y demás normas concordantes, en consecuencia **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.,** encarga a **LA INMOBILIARIA** para que inicie, tramite y lleve hasta su terminación los procesos Ejecutivo y de Restitución del Inmueble arrendado, otorgando directamente **LA INMOBILIARIA** los poderes a los abogados asignados por **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.,** actuando como demandante en la recuperación de los dineros que en razón a la fianza le hayan sido pagados a **LA INMOBILIARIA,** por lo tanto es obligación del representante legal de la misma, o quien haga sus veces, comparecer en juicio a las audiencias de conciliación y práctica de pruebas – interrogatorio de parte – y demás actuaciones necesarias para el ejercicio del derecho como parte actora y en aras de la defensa de los intereses de **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.,** so pena del reintegro de los dineros pagados por **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., a LA INMOBILIARIA.**
LA INMOBILIARIA también podrá presentar pretensiones acumuladas por obligaciones que no hayan sido afianzadas y estén pendientes por pagar por parte del arrendatario CARDENAS BENITEZ LEONARDO y LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ,ORLANDO RAMIREZ,,,, como deudor(es) solidario(s).
Teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo, el encargo o diputación comprende además el cobro de todas las obligaciones afianzadas que se causen con posterioridad a la presentación de los procesos judiciales, y que no fuesen pagadas por el arrendatario y sus deudores solidarios

Todos los dineros recaudados en los respectivos procesos judiciales y que sean producto de obligaciones afianzadas pertenecen a **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.,** y le deben ser reintegrados dentro de un término máximo de tres (3) días hábiles siguientes a su recibo.

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., vigilará y ejercerá control sobre los respectivos procesos judiciales a través de los apoderados y sus funcionarios, asumiendo todos los gastos y costas procesales derivados de los mismos.

PARAGRAFO: CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. manifiesta que conoce, acepta y se obliga a cumplir el Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza y se sujeta a las políticas establecidas por LA AFIANZADORA en todas sus normas reglamentarias, así como las demás que la Junta Directiva establezca. Con todo el referido Reglamento y sus futuras reformas, modificaciones y/o adiciones formarán parte integrante del presente contrato para todos sus efectos legales y convencionales. En lo no previsto en el Reglamento, se regirá por las normas del Código Civil.

Para constancia se firma en Bucaramanga el 11 de Febrero de 2020

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.
EL FIADOR

GERENCIA

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S

EL ARRENDADOR

Escaneado con CamScanner

	SOLICITUD DE INGRESO A LA FIANZA	CODIGO: RE-FI07 VERSION: 02 PAGINA 1 DE 1

NOMBRE INMOBILIARIA CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S

CODIGO FIANZA	NOMBRE INQUILINO	VALOR CANON	VR. ADMINISTRACION COBRADA CON CANON	VR. PACTADO SERVICIOS PUBLICOS Y CUOTAS ADMON	VR. PACTADO FIANZA INTEGRAL	FECHA CONTRATO		
						DIA	MES	AÑO
97982	SUAREZ HERNANDEZ ESPERANZA	750.000	184.000	N/A	1.500.000	16	1	20
98171	CARDENAS BENITES LEONARDO	1.850.000	No Aplica	N/A	2.000.000	17	1	20
98089	RODRIGUEZ CARREÑO JORGE ELIECER	900.000	254.000	N/A	1.500.000	23	1	20

IMPORTANTE: SOLO SE PUEDE TOMAR UNA DE LAS DOS FIANZAS LA DE SERVICIOS PUBLICOS(VR. MINIMO $1,000,000 O LA FIANZA INTEGRAL (VR. MINIMO $1,500,000

Fianza servicios públicos: Cubre: **Servicios públicos** domiciliarios esenciales de agua, luz, teléfono, gas natural y cuotas de administración, si esta última no está incluida en el contrato de arrendamiento. Si el espacio a diligenciar para la fianza de SPD no es utilizado, se entenderá que ésta no fue adquirida por EL ARRENDADOR.

Fianza Integral: Cubre: Servicios públicos domiciliarios esenciales de agua, luz, teléfono, gas natural y cuotas de administración, si esta última no está incluida en el contrato de arrendamiento, así como las reparaciones locativas y faltantes de inventario. Si el espacio a diligenciar para la fianza de Integral no es utilizado, se entenderá que ésta no fue adquirida por EL ARRENDADOR. Se debe enviar con el ingreso el inventario inicial debidamente firmado por las partes.

OBSERVACIONES:

1. La fianza de servicios públicos o fianza Integral se otorgará solo para servicios que tengan contadores independientes.
2. Sólo se reconocerá el valor de los consumos de líneas telefónicas a aquellas que estén legalmente registradas en el contrato de arriendo.
3. Las cuotas de administración se reconocerán, solamente cuando el condominio tenga personería jurídica.

Declaro que conozco y acepto todas las condiciones establecidas en el reglamento de fianza, aceptando la vigencia y aplicación del mismo respecto de cada contrato afianzado.

RECEPCION
FIANZACREDITO INMOBILIARIO S.A.S
- 4 FEB 2020
Hora:
Recibido por:
No implica aceptación de nuestra parte
Se recibe para Estudio,

Firma y sello de la Inmobiliaria

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S

Recibido Fianzacredito

Fianzacredito

98171	CARDENAS BENITEZ LEONARDO	CANON DE ABRIL-2020	1.480.000	CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.
	TOTAL		**1.480.000**	

Capital Inmobiliaria Arriendos

De: AUBANCOL@BANCOLOMBIA.COM.CO
Enviado el: viernes, 23 de octubre de 2020 11:00 a.m.
Para: arriendos@capitalinmobiliaria.com.co
Asunto: Reporte de Pago Realizado: PAB100851

Bancolombia informa que el pago que se detalla a continuacion, se encuentra en tramite
Cliente Pagador: 000000890211049 FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.
Beneficiario del Pago: 000000800182058CAPITAL LTDA INMOBILIARIA
Fecha del Pago: 2020-10-23
Banco Destino: 005895142 BANCO DAVIVIENDA
Tipo de Cuenta: Ahorros
Numero de la Cuenta: 046500023638
Valor del Pago: 1,480,000.00
=PAGO FIANZACREDITO Este mensaje es informativo. Le solicitamos confirmar con su entidad financiera el estado final del pago, de lo contrario verifique con la linea 018000-912345.

contabilidad 2

23 nov/20

9:39a

98171	CARDENAS BENITEZ LEONARDO	CANON MAYO DE 2020	1.480.000	CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

890.211.049-5

Fianzacrédito Inmobiliario de Santander S.A.
PAGO INMOBILIARIA
DESCUENTOS Y REINTEGROS
CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

PERIODO: DICIEMBRE/2020

NOMBRE	CONCEPTO	VALOR
	RELACIÓN DE PAGO	2,430,000
CARDENAS BENITEZ LEONARDO	CANCELACION CANON DE JUNIO DE 2020	1,480,000
	TOTAL A PAGAR	3,910,000

890.211.049-5

Fianzacrédito Inmobiliario de Santander S.A.
PAGO INMOBILIARIA
DESCUENTOS Y REINTEGROS
CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

PERIODO: ENERO/2021

NOMBRE	CONCEPTO	VALOR
	RELACIÓN DE PAGO	
CARDENAS BENITEZ LEONARDO	CANON MES DE JULIO DE 2020	5,680,000
		1,480,000
	TOTAL A PAGAR	7,160,000

PAGO A INMOBILIARIAS MES DE SEPTIEMBRE DE 2020

28 Sept/20

Fcbucsecretaria@gmail.

Nit: 890.211.049-5

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

NSOLICITUD	ARRENDATARIO	MESES	CANON	IVA	ADMON	S.P.D.	TOTAL
98171	CARDENAS BENITEZ LEONARDO	AGO/2020	1,480,000				1,480,000
						TOTAL :	1,480,000

PAGO A INMOBILIARIAS MES DE OCTUBRE DE 2020

21 oct/20

Nit: 890.211.049-5

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

NSOLICITUD	ARRENDATARIO	MESES	CANON	IVA	ADMON	S.P.D.	TOTAL
98171	CARDENAS BENITEZ LEONARDO	SEP/2020	1,480,000				1,480,000
99836	DAZA CALVETE GLORIA AMPARO	SEP/2020	730,000		196,000		926,000
73685	GARCIA DE LIZCANO FANNY	SEP/2020	960,600		280,000		1,240,600
87989	GARCIA GUERRERO ILME	OCT/2020				657,708	657,708
99565	RAMIREZ SANCHEZ ROSA ISABEL	SEP/2020	915,000		35,000		950,000
96008	ROJAS PERTUZ PEDRO JOSE	SEP/2020	600,000				600,000
87762	VILLAMIZAR CORZO FROILAN	SEP/2020	877,000				877,000
						TOTAL :	6,731,308

PAGO A INMOBILIARIAS MES DE NOVIEMBRE DE 2020

Nit: 890.211.049-5

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

febuesecretaria@gmail.com

20nov/20 9:46

NSOLICITUD	ARRENDATARIO	MESES	CANON	IVA	ADMON	S.P.D.	TOTAL
98171	CARDENAS BENITEZ LEONARDO	OCT/2020	1,480,000				1,480,000
99836	DAZA CALVETE GLORIA AMPARO	OCT/2020	730,000		196,000		926,000
55582	QUINTERO MURILLO LUIS CARLOS	NOV/2020				374,566	374,566
87762	VILLAMIZAR CORZO FROILAN	OCT/2020	877,000				877,000
						TOTAL :	3,657,566

PAGO A INMOBILIARIAS MES DE DICIEMBRE DE 2020

Nit: 890.211.049-5

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

NSOLICITUD	ARRENDATARIO	MESES	CANON	IVA	ADMON	S.P.D.	TOTAL
98171	CARDENAS BENITEZ LEONARDO	NOV/2020	1,480,000				1,480,000
99565	RAMIREZ SANCHEZ ROSA ISABEL	NOV/2020	915,000		35,000		950,000
						TOTAL :	**2,430,000**

PAGO A INMOBILIARIAS MES DE ENERO DE 2021

Nit: 890.211.049-5

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

consignado 22 enero/21

NSOLICITUD	ARRENDATARIO	MESES	CANON	IVA	ADMON	S.P.D.	TOTAL
98171	CARDENAS BENITEZ LEONARDO	DIC/2020 ENE/2021	2,960,000				2,960,000
97464	ORTEGA GUTIERREZ NEIDA LUZ	DIC/2020 ENE/2021	1,700,000		70,000		1,770,000
99565	RAMIREZ SANCHEZ ROSA ISABEL	DIC/2020	915,000		35,000		950,000
						TOTAL :	5,680,000

PAGO A INMOBILIARIAS MES DE FEBRERO DE 2021

Nit: 890.211.049-5

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

NSOLICITUD	ARRENDATARIO	MESES	CANON	IVA	ADMON	S.P.D.	TOTAL
98171	CARDENAS BENITEZ LEONARDO	FEB/2021	1,480,000				1,480,000
						TOTAL :	1,480,000

PAGO A INMOBILIARIAS MES DE MARZO DE 2021

Marzo 16/21

Nit: 890.211.049-5

CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

NSOLICITUD	ARRENDATARIO	MESES	CANON	IVA	ADMON	S.P.D.	TOTAL
98171	CARDENAS BENITEZ LEONARDO	MAR/2021	1,480,000				1,480,000
103175	CUBIDES ROJAS JAIRO ALBERTO	FEB/2021 MAR/2021	1,300,000				1,300,000
97464	ORTEGA GUTIERREZ NEIDA LUZ	FEB/2021 MAR/2021	1,700,000		70,000		1,770,000
						TOTAL :	4,550,000

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO GENERADO A TRAVÉS DE PLATAFORMA VIRTUAL
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA, 2021/08/04 HORA: 18:43:43
10044522

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: N9UC1E00BF

LA PERSONA O ENTIDAD A LA QUE USTED LE VA A ENTREGAR EL CERTIFICADO PUEDE VERIFICAR EL CONTENIDO Y CONFIABILIDAD, INGRESANDO A WWW.CAMARADIRECTA.COM OPCIÓN CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN CITADO EN EL ENCABEZADO. ESTE CERTIFICADO, QUE PODRÁ SER VALIDADO DE MANERA ILIMITTADA, DURANTE 60 DIAS CALENDARIO CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN, 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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE SOC. ANONIMA DE: FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

ESTADO MATRICULA: ACTIVO

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

C E R T I F I C A

FECHA DE RENOVACIÓN: MARZO 30 DE 2021
GRUPO NIIF: GRUPO II.

C E R T I F I C A

MATRICULA: 05-019832-04 DEL 1985/01/25
NOMBRE:FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.
NIT: 890211049-5

DOMICILIO: BUCARAMANGA

DIRECCION COMERCIAL: CARRERA 27 # 36 - 14 - LOCAL 107
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6323932
TELEFONO2: 6323932
TELEFONO3: 3173001340
EMAIL : info@fianzacreditosantander.com

NOTIFICACION JUDICIAL
DIRECCION: CARRERA 27 # 36 - 14 - LOCAL 107
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6323932
TELEFONO2: 6323932
TELEFONO3: 3173001340
EMAIL : juridico@fianzacreditosantander.com

CONSTITUCION: QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 6444 DE 1984/12/31 DE NOTARIA 01 DE BUCARAMANGA INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 1986/01/25 EN EL FOLIO 164 DEL LIBRO 9, TOMO 118 , SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA "CREDITO

Signature Not Verified
Firma Electrónica

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

INMOBILIARIO LTDA"

C E R T I F I C A

QUE POR ESCRITURA NO. 5.286, DEL 27-12-88, DE LA NOTARIA 1 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 21-02-89, CONSTA QUE SE TRANSFORMO LA SOCIEDAD LIMITADA "CREDITO INMOBILIARIO LTDA" EN SOCIEDAD ANONIMA, Y QUE EN ADELANTE SE DENOMINARA "CREDITO INMOBILIARIO S.A."

C E R T I F I C A ;

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 3.570 DEL 21-11-2.000, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA EL 24-11-2.000 CONSTA LA ESCISION DE LA SOCIEDAD DANDO ORIGEN A LA CONSTITUCION DE UNA NUEVA SOCIEDAD DENOMINADA: "INVERSIONES INMOBILIARIA S.A."

C E R T I F I C A

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 2.157 DEL 2004/06/25, DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, INSCRITA EN ESTA CAMARA EL 2004/06/29, CONSTA EL CAMBIO DE RAZON SOCIAL A: "FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A."

C E R T I F I C A

QUE DICHA SOCIEDAD/ENTIDAD HA SIDO REFORMADA POR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

DOCUMENTO	NUMERO	FECHA	ENTIDAD	CIUDAD	INSCRIPC.
5183		1985/12/13	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1986/04/14
5286		1988/12/27	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1989/02/21
2849		1988/07/21	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1989/02/21
4601		1989/11/08	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1989/11/27
ESCRIT. PUBLICA					
1745		1991/05/07	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1991/05/10
ESCRIT. PUBLICA					
4373		1992/10/06	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1992/11/26
ESCRIT. PUBLICA					
2410		1994/05/03	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1994/05/23
ESCRIT. PUBLICA					
724		1997/04/09	NOTARIA 08	BUCARAMANGA	1997/04/25
ESCRIT. PUBLICA					
3570		2000/11/21	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2000/11/24
ESCRIT. PUBLICA					
912		2002/04/02	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2002/04/08
ESCRIT. PUBLICA					
2157		2004/06/25	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2004/06/29
ESCRIT. PUBLICA					
2198		2007/05/22	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2007/05/30
ESCRIT. PUBLICA					
2498		2012/06/05	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2012/06/13
ESCRIT. PUBLICA					
2796		2013/06/21	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2013/07/19
ESCRIT. PUBLICA					
1202		2021/05/31	NOTARIA 06	BUCARAMANGA	2021/06/24

C E R T I F I C A

VIGENCIA ES: DESDE EL 1984/12/31 HASTA EL 2083/12/31

C E R T I F I C A

OBJETO SOCIAL: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NRO. 2796, DEL 21/06/2013, DE LA NOTARIA 2 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, ANTES CITADA CONSTA LA REFORMA: ARTICULO CUARTO: OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO PRINCIPAL LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: A) PRESTAR EL SERVICIO DE FIANZA A LAS PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS; B) LA ENTREGA DE DINERO A TITULO DE MUTUO, PUDIENDO RECIBIR EN

GARANTIA BIENES MUEBLES O INMUEBLES; C) LA ADQUISICION DE INMUEBLES A TITULO ONEROSO CON DESTINO A SUBDIVIDIRLOS, DESENGLOBARLOS, URBANIZADOS, MEJORARLOS Y ENAJENADOS EN IGUAL FORMA; D) LA ADECUACION, PARCELACION Y URBANIZACION DE INMUEBLES, LA ADMINISTRACION Y ENAJENACION DE PREDIOS, O UNIDADES RESULTANTES DE SU FRACCIONAMIENTO; E) LA CONSTRUCCION DE TODO TIPO DE INMUEBLES PARA LA VENTA; F) LA PROMOCION Y EJECUCION DE PROGRAMAS O PLANES DE VIVIENDA O DE CONSTRUCCION DE TODA CLASE DE INMUEBLES, SU ARRENDAMIENTO O EXPLOTACION BAJO CUALQUIER OTRA MODALIDAD; G) EL DESEMPEÑO DE COMISIONES Y CORRETAJES COMERCIALES; H) FORMAR PARTE DE OTRAS COMPAÑIAS COMERCIALES CON OBJETO ANALOGOS O DIFERENTES DE ESTA; I) LA EJECUCION SEA DE TODA CLASE DE OPERACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES, FINANCIERAS Y BANCARIAS SOBRE MUEBLES O INMUEBLES QUE SEAN NECESARIO, ACCESORIOS O CONVENIENTES A LOS FINES QUE LA SOCIEDAD PERSIGUE O QUE PUEDAN FAVORECER O DESARROLLAR SUS ACTIVIDADES. PARA LA MEJOR REALIZACION DE SU OBJETO LA CAMPAÑIA, PODRA ADQUIRIR, GRAVAR O LIMITAR, DAR O TOMAR EN ARRENDAMIENTO TODA CLASE DE BIENES Y, EN GENERAL, CELEBRAR O EJECUTAR TODA CLASE DE CONTRATOS Y OPERACIONES QUE SEAN NECESARIAS O CONVENIENTES PARA EL LOGRO DE LOS FINES QUE PERSIGUE LA SOCIEDAD, TALES COMO, LA ADQUISICION DE EQUIPOS E IMPLEMENTOS PARA LA EJECUCION DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES; CELEBRAR CONTRATOS EN VIRTUD DE LOS CUALES LA COMPAÑIA TOME A SU CARGO, DIRECTAMENTE O POR CONDUCTO DE CONTRATISTAS, LA PLANEACION O CONSTRUCCION O EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION, PARCELACION O CONSTRUCCION, EN AREAS URBANAS, SUBURBANAS O RURALES, LA ADMINISTRACION Y VENTA DE LOTES, PARCELAS, FINCAS O EDIFICACIONES, ASOCIARSE CON TERCEROS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE PROGRAMAS DE URBANIZACION, PLANEACION Y CONSTRUCCION, HACER INVERSIONES DE FOMENTO O DESARROLLO PARA EL APROVECHAMIENTO DE INCENTIVOS DE CARACTER FISCAL AUTORIZADOS POR LA LEY, O TRANSITORIAMENTE COMO UTILIZACION FRUCTIFERA DE FONDOS O RECURSOS NO NECESARIOS DE INMEDIATO PARA EL DESARROLLO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, CELEBRAR OPERACIONES DE CREDITO POR ACTIVA O POR PASIVA CON COMPAÑIAS VINCULADAS A LA SOCIEDAD, U OTORGAR GARANTIAS A FAVOR DE COMPAÑIAS VINCULADAS, ESTO ES, CON LAS QUE TENGA INTERESES ECONOMICOS, FINANCIEROS O ADMINISTRATIVOS, COMUNES O RECIPROCOS, O CUALQUIER SITUACION DE CONTROL O DEPENDENCIA; TOMAR DINERO EN MUTUO, DAR EN GARANTIA SUS BIENES MUEBLES O INMUEBLES Y CELEBRAR TODA CLASE DE OPERACIONES DE CREDITO QUE LE PERMITAN OBTENER FONDOS U OTROS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA EMPRESA, CONSTITUIR COMPAÑIAS FILIALES Y PROMOVER, FORMAR U ORGANIZAR COMPAÑIAS O VINCULARSE A OTRAS SOCIEDADES DE OBJETO ANALOGO, HACER A ELLAS APORTES EN DINERO, EN BIENES O EN SERVICIOS, ABSOBERLAS O FUSINOARSE CON ELLAS, EN GENERAL CELEBRAR O EJECUTAR TODA CLASE CONTRATOS U OPERACIONES QUE SEAN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL LOBRO DE LOS FINES QUE PERSIGUE LA SOCIEDAD O QUE PUEDAN FAVORECER O DESARROLLAR SUS NEGOCIOS Y QUE EN FORMA DIRECTA SE RELACIONEN CON EL OBJETO-SOCIAL, ASI COMO LOS ACTOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS Y CUMPLIR LAS OBLIGACIONES, LEGAL O CONVENCIONALMENTE, DERIVADOS DE LA EXISTENCIA Y DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS.

C E R T I F I C A

CAPITAL		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	: $10.000.000.000	100.000.000	$100,00
CAPITAL SUSCRITO	: $2.017.391.400	20.173.914	$100,00
CAPITAL PAGADO	: $1.994.570.000	19.945.700	$100,00

C E R T I F I C A

REPRESENTACION LEGAL: QUE POR ESCRITURA PÚBLICA NO. 1202 DEL 2021/05/31 DE LA NOTARIA SEXTA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, ANTES CITADA CONSTA LA REFORMA: ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO- REPRESENTANTES LEGALES DE LA SOCIEDAD.- EL USO DE LA RAZÓN SOCIAL, LA ADMINISTRACIÓN Y LA REPRESENTACIÓN DE LA CAMPANIA EN JUICIO O FUERA DE JUICIO, CORRESPONDEN AL GERENTE. EL GERENTE SERÁ REEMPLAZADO EN SUS FALTAS TEMPORALES O ACCIDENTALES POR EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA, Y EN DEFECTO DE ESTE POR EL VICEPRESIDENTE DE LA MISMA. EN CASO DE FALTA ABSOLUTA, ENTENDIÉNDOSE POR TAL LA MUERTE, LA RENUNCIA ACEPTADA O LA SEPARACIÓN DEL CARGO POR MÁS DE TREINTA (30) DÍAS CONSECUTIVOS SIN LICENCIA, LA JUNTA DIRECTIVA NOMBRARA UN NUEVO GERENTE. MIENTRAS SE HACE EL NOMBRAMIENTO, LA GERENCIA SERÁ

EJERCIDA POR LOS SUPLENTES INDICADOS EN EL PRESENTE ARTÍCULO, COMO EN LAS FALTAS TEMPORALES. EL GERENTE SERÁ DESIGNADO POR LA JUNTA DIRECTIVA Y PODRÁ SER REELEGIDO INDEFINIDAMENTE O REMOVIDO EN CUALQUIER TIEMPO... PARAGRAFO. - REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS LEGALES Y JUDICIALES.- SIN PERJUICIO DE LAS OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL GERENTE, LA SOCIEDAD TAMBIÉN TENDRÁ UN REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JUDICIALES, DESIGNADO POR LA JUNTA DIRECTIVA, CON PERIODO INDEFINIDO, HASTA QUE LA JUNTA DETERMINE LO CONTRARIO. ESTE REPRESENTANTE LEGAL TENDRÁ LA PLENA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD EN LOS ASUNTOS DE CARÁCTER JUDICIAL, POLICIVO, ADMINISTRATIVO Y ARBITRAL, SEAN ESTOS PAR ACTIVA O PASIVA, DE NATURALEZA CIVIL, PENAL, COMERCIAL, LABORAL, FISCAL, CATASTRAL, AMBIENTAL O CONTENCIOSA Y DEL ORDEN NACIONAL, DEPARTAMENTAL, MUNICIPAL O DISTRITAL, Y EN EJERCICIO DE SU CARGO PODRÁ ABSOLVER INTERROGATORIOS DE PARTE EN CUALQUIER TIPO DE PROCESO EN EL QUE LA SOCIEDAD SEA PARTE, ATENDER AUDIENCIAS, DILIGENCIAS DE CONCILIACIÓN, JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, Y CONSTITUIR LOS APODERADOS ESPECIALES QUE SE REQUIERAN PARA LA DEBIDA ATENCIÓN DE LOS PROCESOS O TRAMITES QUE QUEDARON DESCRITOS"; QUEDA FACULTADO PARA CONCILIAR A NOMBRE DE LA COMPAÑÍA.

C E R T I F I C A

QUE POR ACTA No 269 DE 2008/04/15 DE JUNTA DIRECTIVA INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2008/05/08 BAJO EL No 75285 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
GERENTE	OROZCO YARURO CLAUDIA PATRICIA
	DOC. IDENT. C.C. 63356218

QUE POR ACTA No 397 DE 2017/04/24 DE JUNTA DIRECTIVA INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2017/09/20 BAJO EL No 151578 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
PRIMER SUPLENTE	GARCIA ACEVEDO ALBERTO EFRAIN
	DOC. IDENT. C.C. 5547530
SEGUNDO SUPLENTE	ANGULO ARRIETA FABIOLA DEL SOCORRO
	DOC. IDENT. C.C. 37832071

QUE POR ACTA No 450 DE 2021/04/30 DE JUNTA DIRECTIVA INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2021/07/02 BAJO EL No 190451 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
REP. LEGAL PARA ASUNTOS LEGAL	MARTINEZ MENDOZA LUIS MIGUEL
	DOC. IDENT. C.C. 1098745710

C E R T I F I C A

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NRO. 2796, DEL 21/06/2013, DE LA NOTARIA 2 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, ANTES CITADA CONSTA LA REFORMA: ARTICULO QUINCUAGESIMO: FUNCIONES: AL GERENTE EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES LE CORRESPONDE: A) AUTORIZAR CON SU FIRMA LOS ACTOS Y CONTRATOS EN QUE LA SOCIEDAD TENGA QUE INTERVENIR. B) CELEBRAR Y EJECUTAR POR SI SOLO LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL, CUYA CUANTIA SEA INFERIOR A CIEN SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES (100SMLMV), Y LOS QUE EXCEDAN DE ESTE CUANTIA, CON AUTORIZACION PREVIA DE LA JUNTA DIRECTIVA. C) PARA EL AFIANZAMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SU CUANTIA SE ESTABLECERA POR EL TERMINO INICIAL DE DURACION DEL CONTRATO, EN CUANTIA DE HASTA OCHOCIENTOS CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (850 SMLMV). D) CELEBRAR Y EJECUTAR PREVIA AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE POR SU NATURALEZA REQUIERAN DE ELLA. E) CONSTITUIR MANDATARIOS QUE REPRESENTEN A LA SOCIEDAD EN NEGOCIOS JUDICIALES Y EN EXTRAJUDICIALES. F) PRESENTAR A LA JUNTA DIRECTIVA PARA SU APROBACION, AL INICIO DE CADA EJERCICIO ANUAL, LA PROYECCION DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES Y EL PRESUPUESTO DE OPERACIONES, INGRESOS Y GASTOS DEL RESPECTIVO EJERCICIO. G) PRESENTAR, PARA ANALISIS DE LA JUNTA DIRECTIVA, LOS ESTADOS FINANCIEROS DE CADA EJERCICIO MENSUAL. H) PRESENTAR ANUALMENTE, CON LA JUNTA DIRECTIVA, A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS LOS ESTADOS FINANCIEROS DE FIN DE EJERCICIO, LAS CUENTAS, EL INVENTARIO Y LA LIQUIDACION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES Y EL INFORME SOBRE A SITUACION FINANCIERA Y CONTABLE DE LA SOCIEDAD. I) CUMPLIR CON LOS DEMAS DEBERES QUE LE IMPONGAN LOS ESTATUTOS, LOS REGLAMENTOS, LOS ACUERDOS Y RESOLUCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA Y DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. J)

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

REPRESENTAR A LA SOCIEDAD JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE, ANTE LOS ASOCIADOS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS. K) VELAR PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN ESTRICTAMENTE SUS DEBERES Y PONER EN CONOCIMIENTO DE LA ASAMBLEA O JUNTA DIRECTIVA LAS IRREGULARIDADES O FALTAS GRAVES QUE OCURRAN SOBRE ESTE PARTICULAR. I) EJERCER LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE DELEGUE LA LEY, LA ASAMBLEA GENERAL Y LA JUNTA DIRECTIVA.

C E R T I F I C A

JUNTA DIRECTIVA: QUE POR ACTA No 45 DE 2018/03/20 DE ASAMBLEA GRAL ACCIONISTAS INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2018/05/17 BAJO EL No 158085 DEL LIBRO 9, CONSTA:

P R I N C I P A L E S

PRIMER RENGLON	GARCIA ACEVEDO ALBERTO EFRAIN	C.C.	5547530
SEGUNDO RENGLON	BURGOS MANTILLA GABRIEL	C.C.	17194489
TERCER RENGLON	PLATA CASAS LIBORIO MARTIN	C.C.	5761868
CUARTO RENGLON	DAVILA RUIZ GERARDO	C.C.	5561545
QUINTO RENGLON	LONDOÑO ACOSTA CLEMENCIA	C.C.	63319347

S U P L E N T E S

PRIMER RENGLON	GARCIA BARCO CARLOS MANUEL	C.C.	91262242
SEGUNDO RENGLON	ANGULO ARRIETA FABIOLA DEL SOCORRO	C.C.	37832071
TERCER RENGLON	VASQUEZ DE PLATA GLORIA ESPERANZA	C.C.	37804045
CUARTO RENGLON	RAMIREZ LAGOS INES YOLANDA	C.C.	63299630
QUINTO RENGLON	DOMINGUEZ RAMIREZ JORGE IVAN	C.C.	91258062

C E R T I F I C A

OTRAS FUNCIONES: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NRO. 2796, DEL 21/06/2013, DE LA NOTARIA 2 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, ANTES CITADA CONSTA LA REFORMA: ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO: FUNCIONES: 7- AUTORIZAR AL GERENTE PARA CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS RELACIONADOS CON EL OBJETO SOCIAL, CUANDO SU CUANTIA SUPERE CIEN SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES (100 SMLMV). 8- AUTORIZAR AL GERENTE PARA AFIANZAR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, CUANDO SU CUANTIA SUPERE LOS OCHOCIENTOS CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (850 MLMV).

C E R T I F I C A

OTROS NOMBRAMIENTOS: QUE POR ACTA No 45 DE 2018/03/20 DE ASAMBLEA GRAL ACCIONISTAS INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2018/05/18 BAJO EL No 158111 DEL LIBRO 9, CONSTA:

REVISOR FISCAL PRINCIPAL SOLANO RUIZ ARNALDO HELI
C.C. 13846321
REVISOR FISCAL SUPLENTE PACHON MANTILLA DORA
C.C. 27956415

C E R T I F I C A

CIIU-CODIFICACION ACTIVIDAD ECONOMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 8291 ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE COBRANZA Y OFICINAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA

C E R T I F I C A

PROHIBICIONES: "...NINGUN ACCIONISTA O EMPLEADO PODRA REVELAR A EXTRANOS LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD SALVO QUE LO EXIJAN LAS ENTIDADES O FUNCIO NARIOS QUE DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS PUEDAN CONOCERLAS O ALGUNA AUTORI-DAD FACULTADA PARA INFORMARSE DE ELLAS."

C E R T I F I C A

EL COMERCIANTE ES AFILIADO A LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA DESDE: 2001/07/24

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

C E R T I F I C A

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 19865 DEL 1985/01/25
NOMBRE: FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.
FECHA DE RENOVACION: MARZO 30 DE 2021
DIRECCION COMERCIAL: CR. 27 NO. 36-14 OF. 107
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO: 3173001340
E-MAIL: info@fianzacreditosantander.com
ACTIVIDAD PRINCIPAL : 8291 ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE COBRANZA Y OFICINAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 51913 DEL 1996/02/22
NOMBRE: FIANZA INMOBILIARIA
FECHA DE RENOVACION: MARZO 30 DE 2021
DIRECCION COMERCIAL: CRA 27 NO 36-14 OF. 107
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO: 6323932
E-MAIL: info@fianzacreditosantander.com
ACTIVIDAD PRINCIPAL : 8291 ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE COBRANZA Y OFICINAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 325262 DEL 2015/07/01
NOMBRE: FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER SA SAN GIL
FECHA DE RENOVACION: MARZO 30 DE 2021
DIRECCION COMERCIAL: CARRERA 10 # 9 - 12 LOCAL 201
MUNICIPIO: SAN GIL - SANTANDER
TELEFONO: 3173001340
E-MAIL: CONTABILIDAD@FIANZACREDITOSANTANDER.COM
ACTIVIDAD PRINCIPAL : 8291 ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE COBRANZA Y OFICINAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA

NO APARECE INSCRIPCION POSTERIOR DE DOCUMENTOS QUE MODIFIQUE LO ANTES ENUNCIADO

TAMAÑO DE EMPRESA

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 - RSS

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA $4.172.918.000

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA CUAL PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERIODO CÓDIGO - CIIU: 8291

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, A 2021/08/04 18:43:43 - REFERENCIA OPERACION 10044522

LOS ACTOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE, DENTRO DE DICHO TERMINO, NO SEAN OBJETO DE LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN ANTE ESTA ENTIDAD, Y / O DE APELACIÓN ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.
PARA EFECTOS DEL CÓMPUTO DE LOS TÉRMINOS LOS SÁBADOS NO SON DÍAS HÁBILES EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA.
EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE CONCEPTOS FAVORABLES DE USO DE SUELO,

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

| NORMAS SANITARIAS Y DE SEGURIDAD. |

IMPORTANTE: LA FIRMA DIGITAL DEL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA CONTENIDA EN ESTE CERTIFICADO ELECTRONICO, 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 OPCION CERTIFICADOS ELECTRONICOS 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.