

De: Lucia Cristina Carvajal Jimenez

Enviado el: lunes, 23 de mayo de 2022 10:27 a. m.

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

CC: cristiannacallejas@hotmail.com; luz.stella.archila@gmail.com; orlanr-5614@hotmail.com; leonardo.cardenas.benitez@gmail.com; arriendos@capitalinmobiliaria.com.co; JONATHAN GERENA ABOGADOS CONSULTORES

Asunto: RAD: 680014003004-2021-0033800 / VERBAL SUMARIO DE REVISIÓN DE CONTRATO /

Datos adjuntos: CONTESTACIÓN DE DEMANDA_ EXCEPCIONES DE MERITO_ ANEXO _ DEMANDADA ALICIA GUALDRON.pdf

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.S.D.

Referencia: **CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Proceso: **VERBAL SUMARIO DE REVISIÓN DE CONTRATO**

Radicado: **680014003004-2021-0033800**

Demandante: **LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y OTROS**

Demandado: **CAPITAL INMOBILIARIA SAS y ALICIA GUALDRON GUALDRON**

LUCIA CRISTINA CARVAJAL JIMENEZ, mayor de edad, vecina de Bucaramanga (S/der), identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 63.557.361 de Bucaramanga, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 200.258 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada de la demandada **ALICIA GUALDRON GUALDRON** según poder otorgado, me permito muy respetuosamente allegar al Despacho escrito de **CONTESTACIÓN DE DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO** y sus anexos.

El adjunto corresponde a un (1) archivo en formato PDF conformado por 28 folios.

Con el fin de dar cumplimiento a la carga establecida mediante el Decreto 806 de 2020, me permito remitir a las demás partes del proceso copia del presente correo y de su archivo adjunto, para efectos de traslado y fines pertinentes.

De la Señora Juez,

Cordialmente,

Lucía Cristina Carvajal Jiménez

C.C. 63.557.361 de Bucaramanga

T.P. 200.258 CSJ

Apoderada parte demandada.



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.S.D.

REFERENCIA: CONTESTACION DE DEMANDA Y
EXCEPCIONES DE MÉRITO

PROCESO: VERBAL SUMARIO DE REVISIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y OTROS

DEMANDADO: ALICIA GUALDRON GUALDRON Y OTRO

RADICADO: 2021-00338-00

LUCIA CRISTINA CARVAJAL JIMENEZ, mayor de edad, vecina de Bucaramanga (S/der), identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 63.557.361 de Bucaramanga, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 200.258 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada judicial de la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.799.555, según poder conferido, respetuosamente me permito presentar ante su Despacho **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA JUNTO CON EXCEPCIONES DE MÉRITO** formuladas en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: No nos consta, como quiera que se trata de términos de un contrato de arrendamiento que mi poderdante no firmó.

SEGUNDO: No nos consta, ya que se trata de una aparente cesión al contrato de arrendamiento que mi poderdante no firmó.

TERCERO: No nos consta, dado que se trata de términos de un contrato de arrendamiento que mi poderdante no firmó.

CUARTO: No nos consta, teniendo en cuenta que era CAPITAL INMOBILIARIA SAS en calidad de administrador de los inmuebles quien realizaba el recaudo de la renta y conocía con detalle el monto de canon de arrendamiento de cada predio.



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

QUINTO: No nos consta, debiendo partir de la base que los supuestos gastos, créditos e inversiones en las que dice haber incurrido la parte demandante corrían por su exclusiva cuenta y riesgo, circunstancias propias del ejercicio comercial y que en nada vincula y obliga al propietario del predio, quien ni siquiera firma el contrato de arrendamiento.

SEXTO: No nos consta. Las supuestas aspiraciones o expectativas del demandante son de su exclusivo resorte, por lo que no es algo que vincule u obligue al propietario del predio y mucho menos que esté a su alcance conocer aquellas.

SÉPTIMO: No nos constan los tiempos establecidos en el hecho, como quiera que mi poderdante no suscribió ningún contrato de arrendamiento ni cesión de los mismos, así como tampoco efectuó entrega de los inmuebles a los arrendatarios. En cuanto a la llegada a Colombia del SARS-CoV-2 (COVID-19) no es posible considerarlo como un **imprevisto**, ya que para el mes de marzo de 2020 resultaba una realidad su propagación en el país, primero por la declaratoria que hiciera la Organización Mundial de Salud¹ el 30 de enero de 2020 en cuanto a tratarse de una emergencia de salud pública de importancia internacional, y segundo a partir de la presencia del primer caso de SARS-CoV-2 (COVID-19) en Colombia; de manera que la pandemia no se trata de un hecho imprevisto ni tampoco imprevisible.

OCTAVO: No nos consta ninguna de las afirmaciones del hecho: ni que se encontrara el arrendatario al día en el pago del canon de arrendamiento ya que era CAPITAL INMOBILIARIA SAS la encargada del recaudo de estos; así como tampoco quién tomó la decisión del supuesto cierre total del local.

NOVENO: No nos consta el sentido y alcance de las supuestas comunicaciones cruzadas con CAPITAL INMOBILIARIA SAS y mucho menos que las mismas hayan pretendido soluciones que beneficiaran a todos. Por otra parte, es cierto el descuento otorgado transitoriamente del 20% del canon de arrendamiento, sin embargo, resulta necesario precisar que dicho descuento en ningún momento constituía novación al contrato de arrendamiento, ni modificaba de ninguna forma la calidad de arrendador del contrato de arrendamiento, la cual siempre recayó sobre CAPITAL INMOBILIARIA SAS.

¹ Información tomada de <https://www.paho.org/es/noticias/11-3-2020-oms-caracteriza-covid-19-como-pandemia>



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

DÉCIMO: No nos constan las supuestas pérdidas económicas mencionadas, si bien se dio el hecho del aislamiento obligatorio, no se tiene la certeza de la afectación manifestada en el escrito de demanda ni que ésta haya sido producto de la orden del gobierno.

DÉCIMO PRIMERO: No nos consta que las solicitudes no hayan sido resueltas, ni tampoco que no se hayan presentado propuestas de ajustes al contrato de arrendamiento. Por otra parte, no es cierto que hayan citado a conciliación de manera efectiva a los demandados, ya que la propietaria del inmueble, mi prohijada, no recibió formalmente una citación en su domicilio ni correo electrónico. Frente al aparente trámite de conciliación adelantado y al documento resultado de la misma, se evidencian supuestas “certificaciones” que no atienden a lo que en el trámite conciliatorio corresponde, de lo cual se hará mención en las excepciones propuestas.

DÉCIMO SEGUNDO: No nos consta ningún desequilibrio grave ni excesivamente oneroso respecto del demandante. Por otra parte, no es cierto que la pandemia por SARS-CoV-2 (COVID-19) se tratase de una circunstancia imprevisible, como quiera que desde el mes de enero de 2020 se tenía conocimiento de su gravedad y capacidad de contagio, de manera que no cumple los requisitos de un hecho que pueda considerarse imprevisible a la fecha de ocurrencia de lo planteado en el escrito de demanda. De otro lado, pese a la supuesta fecha de desocupación de los locales comerciales mencionada por el demandante, lo cierto es que mi poderdante recibió dichos locales hasta el mes de abril de 2021 por parte de CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.

DÉCIMO TERCERO: No nos consta como quiera que se trata de circunstancias derivadas del contrato de arrendamiento que mi poderdante no suscribió, y de procesos judiciales respecto de los cuales ella no fue parte.

DÉCIMO CUARTO: Al igual que el hecho anterior no nos consta, ya que se trata de circunstancias derivadas del contrato de arrendamiento que mi poderdante no suscribió, y de procesos judiciales respecto de los cuales tampoco fue parte.

DÉCIMO QUINTO: No nos consta, ya que al parecer se trató de una actuación desplegada por el demandante sin que tuviera injerencia directa con el objeto de la demanda. Sin embargo, y en revisión de la documental aportada por el demandante, resulta necesario precisar que si se hubiese tratado de un trámite conciliatorio debidamente atendido y resuelto dentro de los parámetros legales exigidos, no hubiese



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

sido necesario ninguna explicación adicional, máxime cuando los jueces de paz ni siquiera tienen la obligación de ser abogados y sus alcances en dicha jurisdicción es otra completamente distinta. En las denominadas “certificaciones” aportadas como resultado del trámite de conciliación se evidencian ajustes convenientemente incluidos para hacer parecer el supuesto cumplimiento de requisito de procedibilidad, cuando en realidad no fue así según se expondrá en el acápite de excepciones.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos en su integridad a la totalidad de las pretensiones, tanto las denominadas principales como las que se establecen como subsidiarias primeras y segundas junto con sus respectivos numerales. Lo anterior en virtud a que carecen de total fundamentación jurídica, no tienen razón ni de hecho ni de derecho, además de no estar enmarcadas dentro de lo que corresponde a la teoría de la imprevisión y fuerza mayor, pese a la ligera manifestación del demandante.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA RESPECTO DE LA SEÑORA ALICIA GUALDRON GUALDRON.

El presente proceso tiene como fundamento los contratos de arrendamiento celebrados entre CAPITAL INMOBILIARIA SAS en calidad de arrendador y los señores LEONARDO CARDENAS BENITEZ como arrendatario, ORLANDO RAMÍREZ y LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ como deudores solidarios, en relación con los inmuebles ubicados en la CALLE 32 No. 26 - 109 PRIMER PISO y CALLE 32 No. 26 - 107 SEGUNDO PISO del municipio de Floridablanca.

Pues bien, para iniciar el análisis de esta excepción es necesario establecer que “*La legitimación en la causa constituye «uno de los elementos de la pretensión, que según lo ha sostenido la doctrina y jurisprudencia, es la facultad o titularidad legal que tiene una*



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

persona para demandar exactamente de otra el derecho o la cosa controvertida, **por ser justamente quien debe responderle**»².(negrilla fuera de texto)

Así mismo se tiene que, “La legitimación en la causa, elemento material para la sentencia estimatoria –o, lo que es lo mismo, una de las condiciones sustanciales para el éxito de las pretensiones–, **denota la correspondencia entre los extremos activo y pasivo del derecho sustancial reclamado, con los extremos activo y pasivo de la relación procesal mediante la cual se pretende su instrumentalización**. La legitimatio ad causam se estructurará cuando coincidan la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial que otorgan las normas jurídicas de ese linaje”³. (negrilla fuera de texto)

En este orden, si se revisa de manera detallada tanto los extremos contractuales de los convenios arrendaticios en disputa como las partes de este proceso, es posible determinar que no guardan relación directa respecto de mi poderdante, como quiera que no hace parte del primero de estos.

El nexo que debe vincular a quién reclama el derecho respecto de a quién se le exige se rompe en este caso, al traer al proceso a una persona que no tiene ninguna calidad jurídica dentro de los contratos debatidos. Lo anterior se observa claramente en los contratos allegados como pruebas, dentro de los cuales es evidente que la calidad de ARRENDADOR la ostenta CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. de manera exclusiva y sin que implicara alcance a terceros que no suscribieron dichos documento, específicamente a la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, quien, pese a ser la propietaria de los inmuebles entregados en arrendamiento, **no celebró ningún contrato de este tipo ni acuerdo directo que pudiera vincularla en la presente litis con los demandantes**.

Al no ser la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON quien deba responder jurídicamente a los demandantes por los contratos de arrendamiento celebrados, dada su ausencia de participación jurídica en los mismos, no tiene asidero su vinculación en esta litis, por falta de legitimación en esta causa por pasiva.

La jurisprudencia señala que: “la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto **concierna con una de las condiciones de**

² Sentencia SC3631-2021. Radicación No. 1101-31-03-036-2017-00068-01. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil.

³ Ibidem.



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediabilmente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo⁴.

Partiendo de la base que la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON no hizo parte dentro de ninguno de los contratos de arrendamiento en debate, bajo ninguna calidad jurídica posible, puede afirmarse que frente a ella la sentencia debe ser desestimatoria como quiera que no está llamada a atender lo que se exige, ya que su calidad de propietaria de los locales no le implica de por sí hacer parte de un proceso en el cual se pretenden efectos respecto de contratos que no celebró.

Lo anterior se ratifica dentro del contenido de las pretensiones invocadas, en las cuales en ningún momento hacen referencia a la señora ALICIA GUALDRON GUALDRON, razón por la cual carece de total fundamentación legal su vinculación a este proceso.

Eventualmente podría llegar a considerarse que por su calidad de propietaria y mandante frente a la gestión de administración que desplegó CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S. resulta pertinente y conducente su vinculación, sin embargo, no puede desviarse la atención ya que los contratos objeto de este procesos son dos exclusivamente relacionados con el arrendamiento de inmuebles, en ningún momento se ventilan asuntos propios del contrato de mandato, siendo un motivo más que desvirtúa la vinculación de mi prohijada.

Bajo los argumentos expuestos la presente excepción está llamada a prosperar.

2. FALTA DE CUMPLIMIENTO DE PRESUPUESTOS PARA LA EXISTENCIA DE LA FUERZA MAYOR COMO EXIMENTE DE RESPONSABILIDAD

Dentro de las pretensiones y en el acápite de fundamentación jurídica de la demanda, señala el extremo activo que las mismas tienen asidero en una supuesta fuerza mayor, sin que ahondara ni aportara pruebas que dieran cuenta del cabal cumplimiento de estas.

⁴ CSJ SC, 14 Mar. 2002, Rad. 6139, citada en CSJ SC16279-2016, 11 nov.



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

Para ratificar la premisa de la presente excepción, es decir, la falta de cumplimiento de esos requisitos o presupuestos necesarios para estar ante una fuerza mayor, resulta necesario indicar cuáles son aquellos para validar sin lugar a dudas su ausencia en el presente asunto.

Al respecto, la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia se refiere de la siguiente manera:

*“En el pasado, y siempre con la mirada en cada episodio, dos elementos han sido analizados por la Corte para que un hecho pueda ser considerado como evento de ‘fuerza mayor o caso fortuito -fenómenos simétricos en sus efectos-, **es necesario que, de una parte, no exista manera de contemplar su ocurrencia en condiciones de normalidad, justamente porque se presenta de súbito o en forma intempestiva y, de la otra, que sea inevitable, fatal o ineludible, al punto de determinar la conducta de la persona que lo padece, quien, por tanto, queda sometido irremediablemente a sus efectos y doblegado, por tanto, ante su fuerza arrolladora.** Imprevisibilidad e irresistibilidad son, pues, los dos elementos que, in casu, permiten calificar la vis maior o casus fortuitus, ninguno de los cuales puede faltar a la hora de establecer si la situación invocada por la parte que aspira a beneficiarse de esa causal eximente de responsabilidad, inmersa en la categoría genérica de causa extraña, puede ser considerada como tal. **En torno a tales requisitos, la Corte ha puntualizado que si ‘el acontecimiento es susceptible de ser humanamente previsto, por más súbito y arrollador de la voluntad que parezca, no genera el caso fortuito ni la fuerza mayor...** (G. J. Tomos. LIV, página, 377, y CLVIII, página 63)⁵, (negrilla fuera de texto)*

Dentro de los hechos plantea el demandante supuestos efectos sufridos en razón a la pandemia y a las órdenes de aislamiento, catalogándolos de manera ligera como circunstancias en apariencia “imprevisibles” y de “fuerza mayor”, sin embargo, tomando el concepto dado por la jurisprudencia se evidencia con claridad meridiana que la declaratoria de pandemia respecto del virus SARS-CoV-2 (COVID-19) y las consecuentes

⁵ Sentencia SC5185-2021. Radicación No. 54405-31-03-001-2013-00038-01



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

medidas adoptadas por el gobierno nacional, **no se trataron de hechos imprevisibles**, ya que era posible contemplar su ocurrencia en virtud de la realidad que era palpable a nivel internacional, y mucho más desde la fecha en la cual se confirmó el primer caso en el país.

Si bien todos en general nos vimos sometidos a los efectos y las medidas de protección con el fin de evitar la propagación del contagio, no es menos cierto que el reconocimiento de SARS-CoV-2 (COVID-19) a nivel internacional era una realidad que alcanzó todas las esferas, por lo que no es posible afirmar que era un hecho imprevisible ni irresistible, cuando su conocimiento fue ampliamente divulgado incluso desde antes de las fechas de legalización de los contratos, esto es, 10 y 16 de enero de 2020 respectivamente y adicional a ello se crearon y pusieron en marcha alternativas que permitían justamente resistir los efectos del contagio y la pandemia declarada.

En este orden y al ser estrictamente necesaria la presencia de los dos presupuestos (imprevisibilidad e irresistibilidad) para que se configure la fuerza mayor, y al ser claro que en este caso **no se cumple el requisito exigido de la imprevisibilidad ni de la irresistibilidad, y por conducto de ellas, la fuerza mayor**, puede concluirse de manera categórica que las pretensiones principales de la demanda están llamadas al fracaso en su integridad, en virtud que el demandante no arrima pruebas que evidencien sin lugar a dudas el cumplimiento de los dos escenarios requeridos, siendo de su exclusivo resorte la carga de dicha prueba.

3. FALTA DE CUMPLIMIENTO DE PRESUPUESTOS PARA LA REVISIÓN DEL CONTRATO (TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN)

Establece el artículo 868 del Código de Comercio:

“Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión.

El juez procederá a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases

Calle 36 No. 23 - 44
Teléfono: 6352877 ext. 1190
e-mail: luciacarvajal.abogada@gmail.com
Bucaramanga



*Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada*

del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato.

Esta regla no se aplicará a los contratos aleatorios ni a los de ejecución instantánea”.

Bajo este parámetro normativo, ha establecido la jurisprudencia como presupuestos estructurales para que pueda adelantarse y prosperar la acción de revisión de contrato, los siguientes:

- A. **La existencia y validez del contrato** que se pretende revisar;
- B. Que se trate de uno de ejecución sucesiva, periódica o diferida, en el sentido que de él se deriven prestaciones de cumplimiento futuro a cargo o en favor de la parte ejercitante de la acción
- C. **La ocurrencia**, con posterioridad a su celebración y antes de su terminación, **de circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles**, ajenas al afectado, que varíen significativamente las condiciones económicas del contrato;
- D. **Que tal alteración sea cierta, grave y provocante para el actor de una excesiva onerosidad de las prestaciones futuras que debe atender**, o de una sensible disminución de las que habrá de recibir posteriormente.

En el mismo orden, señala la Corte Suprema de Justicia que:

*... “al analizar los requisitos para la prosperidad de la revisión contractual por la ocurrencia de los hechos extraordinarios e imprevistos, advirtió que uno de ellos consistía en que los contratos que pidió la demanda revisar **debían encontrarse “en curso de ejecución”, y no ya cumplidos, olvidando como se evidenció, que ha sido posición reiterada, invariable y constante de la Sala, que ejecutado, terminado o concluido el contrato y extinguida por su observancia la prestación, nada hay por revisar, reajustar, restablecer o terminar.***



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

... 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.**

... Es, además, simplemente, un asunto que impone los dictados de la lógica, puesto que resulta imposible, explorar para corregir o terminar lo que ya no existe, debido a que **“los efectos cumplidos, producidos o consumados en situación de “excesiva onerosidad”, no admiten reclamación ni reparación por esta vía”**.(Cas. Civ. sentencias de 29 de octubre de 1936, XLIV, p. 437 ss; 23 de mayo de 1938, XLVI, p. 544; 23 de junio de 2000, exp. 5475). **Interpretación diversa, dicho sea de paso, socavaría la certeza y seguridad del tráfico jurídico, dado que dejaría en una situación de indefinición los contratos que se reputen finalizados**
”⁶ (negrilla fuera de texto)

De esta forma se puede afirmar que no se encuentran configurados la totalidad de los elementos fácticos y jurídicos necesarios para que la acción incoada esté llamada a prosperar, razón por la cual la totalidad de las pretensiones subsidiarias (primeras y segundas junto con sus respectivos numerales) están destinadas al fracaso.

Pues bien, dado que se trata de dos contratos de arrendamiento diferentes, pero que respecto de los cuales convergen la misma calidad tanto de arrendador como de arrendatarios y deudores solidarios, se hará mención de cada uno con el fin de dilucidar las razones por las cuales **NO OPERA PARA NINGUNO DE LOS DOS LA REVISIÓN DE CONTRATO** contemplada en el artículo 868 del C.Com.

3.1 Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26 - 107 segundo piso:

⁶ Sentencia SC 10113-2014. Radicado No. No 68001 31 03 005 2003 00366 01No 68001 31 03 005 2003 00366 01.



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

En relación con este contrato, se desprende de la documental aportada que aquel se encuentra judicialmente terminado en virtud de la sentencia⁷ proferida por el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Floridablanca de fecha 25 de marzo de 2021, de manera que **no se cumple el primer presupuesto**, esto es, la existencia y validez del contrato, incluso desde una fecha anterior a esta demanda, de tal suerte que no es un documento contractual susceptible de someter a revisión.

Ahora bien, en el hipotético caso que el contrato se reputara existente, tampoco era viable su revisión en razón a que no se cumplen los requisitos contemplados en el literal C. y D. arriba indicados, dado que los hechos que enmarcan la declaratoria de pandemia y como consecuencia de ello el aislamiento decretado por el gobierno nacional, **no fueron hechos ni imprevistos ni imprevisibles para ninguna persona** tal y como se afirmó en la excepción segunda del presente acápite; aunado a ello, **no fueron allegadas pruebas de la supuesta alteración cierta, grave y provocada** que implicaran una excesiva onerosidad directamente y de forma exclusiva para los demandantes, (no para algún tercero distinto a ellos), tan sólo fueron aportados documentos de unas aparentes adecuaciones.

Si bien fueron aportados unos soportes de un aparente cierre de establecimiento de comercio, lo cierto es que quien aparece como titular del derecho de propiedad de aquel es un tercero, persona extraña tanto para el contrato de arrendamiento como para las partes de la presente litis, de manera que ello no prueba nada de lo dicho por los demandantes en relación con el supuesto desequilibrio económico y la imposibilidad de continuar con los contratos, ya que no se cuenta con la evidencia que permita dilucidar su calidad de comerciante inscrito afectado y el nexo de esa supuesta afectación con la pandemia, el aislamiento y la continuación de los contratos de arrendamiento.

Por otro lado, lo que sí podría pensarse es un eventual incumplimiento al contrato de arrendamiento por subarriendo de los inmuebles, lo cual tendría asidero en que la persona que aparecía como propietario del establecimiento de comercio que allí funcionaba era otra distinta al arrendatario y sus deudores solidarios, sin embargo, es un tema que no concierne al desarrollo del presente proceso.

⁷ Archivo 021SentenciaRestitucion del expediente digital. RAD: 2021-338



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

3.2 Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26 - 109 primer piso:

Es importante partir de la base que dicho inmueble fue entregado al arrendador el día **31 de marzo de 2021**, tal y como lo indica expresamente el extremo activo en el hecho décimo tercero del escrito de demanda, dándose así una terminación a los efectos derivados del contrato de arrendamiento a partir de esa fecha y en adelante, como quiera que se efectuó la entrega material del bien.

Así las cosas y dado que posterior a ese momento no se encontraba en curso el contrato ni sus efectos, los cuales fenecieron de manera tácita a partir de la entrega del inmueble, es posible afirmar que, al igual que el punto anterior, **no se cumple el primer presupuesto**, esto es, la existencia y validez del contrato de arrendamiento para proceder con su revisión, de manera que no resulta necesario ocuparnos en el estudio de los demás.

Sin embargo, de llegar a considerarse pertinente dicho análisis puede asegurarse que los demás presupuestos establecidos jurisprudencialmente para la procedencia de la revisión contractual contenida en el artículo 868 del C.Com. corren la misma suerte del primero ya que **ninguno de ellos se cumple**, específicamente los contemplados en los literales C. y D. por las mismas razones expuestas en el numeral anterior (3.1).

A manera de conclusión, y luego de haber decantado cada uno de los presupuestos necesarios para que proceda la revisión contractual, es claro que las pretensiones subsidiarias en conjunto (tanto primera como segunda) están llamadas al fracaso por falta de lleno de los requisitos mínimos para que por lo menos pueda abordarse la revisión independiente de su resultado. Así las cosas, la presente excepción está llamada a prosperar.

4. ABUSO DEL DERECHO

La regulación normativa del abuso del derecho en Colombia está contenida en la Constitución Política, artículo 95 y el Código de Comercio artículo 830 que establecen lo



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

siguiente: Artículo 95 C.P.: “Son deberes de la persona y del ciudadano: 1- Respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios...”. Artículo 830 Código de Comercio: “El que abuse de sus derechos estará obligado a indemnizar los perjuicios que cause”.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia “... *El uso anormal, mal intencionado, imprudente, inconducente o excesivo en relación con la finalidad que legítimamente ofrecen las leyes rituarias para el reconocimiento, efectividad o defensa de un derecho, **degenera un abuso del derecho de litigar** y en cada caso particular el juez puede juzgar que constituye un caso de culpa civil*”. (negrilla fuera de texto).

En este caso surge diáfano el ardid en que el demandante pretende hacer caer a los demandados, ya que procura que estos sean sometidos a unas circunstancias jurídicas adversas y adicional a la revisión de unos términos contractuales cuando en realidad no se cumplen los requisitos para ninguno de ellos, pretendiendo invocar una supuesta equidad que no es tal, como quiera que no aporta pruebas que permitan dilucidar qué términos económicos pueden considerarse equitativos para el caso en concreto, y adicional a ello se desprende de las documentales allegadas que su real intención desde el principio fue la restitución de los inmuebles sin asumir las cargas que había adquirido por conducto del contrato entendido como ley para las partes.

De otra parte, la jurisprudencia ha analizado la figura del abuso del derecho, así:

“En términos generales, comete abuso del derecho: (i) aquél que ha adquirido el derecho en forma legítima, pero que lo utiliza para fines no queridos por el ordenamiento jurídico; (ii) quien se aprovecha de la interpretación de las normas o reglas, para fines o resultados incompatibles por el ordenamiento jurídico; (iii) el titular de un derecho que hace un uso inapropiado e irrazonable de él a la luz de su contenido esencial y de sus fines; y (iv) aquél que invoca las normas de una forma excesiva y desproporcionada que desvirtúa el objetivo jurídico que persigue.

La figura jurídica del abuso del derecho es la otra cara del fraude a la ley, ahora mirada desde la acción cometida por el titular de un derecho. En otras palabras, mientras el fraude a la ley se construye desde la mirada del resultado objetivo contrario a las finalidades de una institución jurídica, el abuso del derecho se mira desde el punto de vista de quien es titular del



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

derecho y puede caracterizarse como un ejercicio manifiestamente irrazonable o desproporcionado. Para que se configure el fraude a la ley y el abuso del derecho no se requiere la existencia de una intención o culpa, basta que se produzca un resultado manifiestamente desproporcionado contrario a las finalidades previstas por el ordenamiento para una disposición o institución jurídica”⁸.

A la luz de la interpretación jurisprudencial, los demandantes están incurriendo en abuso del derecho porque:

1. Adquirieron el derecho de forma legítima, pero lo están utilizando para fines no queridos por el ordenamiento jurídico en razón a que pretenden eximir su responsabilidad invocando supuesta imprevisibilidad, fuerza mayor o en su defecto una revisión contractual, sin que se cumplan los presupuestos requeridos para ellos, generando con esto un desgaste en el aparato judicial, teniendo como consecuencia directa un detrimento patrimonial para el beneficiario de las rentas.
2. Se aprovechan de la interpretación de las normas para fines incompatibles por el ordenamiento jurídico ya que hacen alusión a un supuesto desequilibrio contractual, y por conducto de este, pretenden ajustes desmesurados en los contratos de arrendamiento que lejos de estar acordes con la equidad que pregonan, están enfocados solamente al aprovechamiento y protección de sus propios intereses.
3. Hacen un uso inapropiado e irrazonable del derecho del que son titulares como quiera que se aprovechan de las situaciones acaecidas para interponer acciones que no cuentan con un verdadero asidero jurídico, pretenden revisiones respecto de contratos ya terminados y ajustes en los mismos con efectos retroactivos que no guardan sentido ni razón alguna.

En este orden es posible precisar que, al interponer una acción que persigue ciertas pretensiones mediante la aparente conformación de figuras jurídicas que de ninguna forma llenan los requisitos requeridos para que ellas existan, se está ante un evidente

⁸ Sentencia C- 258 de 2013. Corte Constitucional.



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

abuso del derecho tanto sustancial como procesal, por lo tanto la presente excepción está llamada a prosperar.

5. FALTA DE LEGITIMACIÓN DE LA CALIDAD DE COMERCIANTE DE LOS DEMANDANTES.

Los demandantes fundamentan su decir en la imposibilidad de continuar ejerciendo la actividad comercial que supuestamente desplegaban en los inmuebles entregados en arrendamiento, sin embargo, no reposa en el expediente documento alguno que permita evidenciar que tenían dicha calidad y como consecuencia de ello, la supuesta afectación económica soportada.

Pues bien, la categoría de comerciante la decanta claramente el Código de Comercio Colombiano de la cual se desprende una serie de derechos y obligaciones propios de la actividad comercial regulada, de manera que sin el cumplimiento de estas no podría reputarse como formal el ejercicio mercantil de una persona natural que no tenga el debido registro. En ese sentido, no pueden los demandantes afirmar la supuesta afectación comercial sufrida y derivada de la pandemia declarada y de las medidas de prevención del contagio establecidas por el gobierno nacional, cuando ninguno de ellos aportó documentos tales que los acreditara como comerciantes a la fecha de los hechos respecto del negocio que funcionaba en los inmuebles.

Las solas manifestaciones de los demandantes, en relación con los supuestos gastos asumidos, la asimetría prestacional presentada y causadas por el aislamiento, y las demás afirmaciones en las que indican desequilibrio contractual, carecen de razón y pierden vinculación por cuanto ninguno de ellos resultó ser el propietario inscrito del establecimiento de comercio que funcionaba en los predio, siendo este y no otra persona, el único capaz de alegar dichas pérdidas como quiera que se trataba de un establecimiento de su propiedad y no del arrendatario ni de los deudores solidarios.

Por lo anterior, las pretensiones subsidiarias (tanto primeras como segundas) encaminadas a ajustar el contrato a lo que indique la equidad, no están llamadas a prosperar, como quiera que dichos ajustes se pretenden respecto de las obligaciones económicas derivadas del contrato sin que se haya demostrado el nivel de pérdida del propietario del establecimiento que allí funcionaba y la falta de actividad de la misma, por



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

cuanto y en tanto dicho propietario no hace parte del contrato de arrendamiento. Así las cosas, la presente excepción está llamada a prosperar.

6. FALTA DE CUMPLIMIENTO FORMAL DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

En análisis de los documentos que conforman el expediente, se tienen los soportes que sirvieron como producto para de manera aparente, pretender que sí se cumplió a cabalidad el requisito de procedibilidad (conciliación) cuando en realidad ello no fue así, como se puede evidenciar a continuación:

6.1 Falta de conformación del litisconsorcio necesario en etapa de conciliación

Partiendo de la base que la carga del cumplimiento del requisito de procedibilidad aplica para la totalidad de los demandantes no sólo para algunos de ellos como quiera que en conjunto elevan pretensiones claras, precisas y concretas teniendo pleno interés jurídico en las mismas y es posible afirmar sin lugar a duda que en este caso se evidencia la ausencia como parte interesada (convocante) de la señora LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ quien es demandante en este proceso. Así mismo, en la certificación de fecha 23 de junio de 2020 fecha en la cual aparentemente se celebró la audiencia de conciliación, no se menciona la demandante LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ, así como tampoco se indica que se encuentra representada por apoderado lo cual es indicador de su ausencia absoluta dentro del trámite de conciliación.

Entendida la conciliación como mecanismo alternativo de solución de controversias y como requisito de procedibilidad en el cual **las partes completamente integradas y quienes tienen un interés jurídico directo** buscan la solución a su conflicto, es factible afirmar que en el caso concreto no se cumplió dicho requisito en debida forma por cuanto la señora LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ no participó en ninguna etapa del trámite conciliatorio ni de la audiencia de conciliación, no lo hizo ni directamente ni por intermedio de apoderado lo cual es viable concluir a partir del estudio de los documentos que hacen parte del expediente siendo su participación necesaria para la conformación del litisconsorcio como parte demandante con interés jurídico.



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

6.2 Inconsistencia y falta de uniformidad de las pretensiones en la conciliación extrajudicial y en el escrito de demanda.

Esta falencia planteada es evidente en los documentos aportados la cual incluso fue observada por el Juzgado 23 Civil Municipal de Bucaramanga según el auto que en otrora rechazó la demanda y que hace parte del expediente digital del presente trámite.

En la certificación expedida por el Juez de Paz de fecha 23 de junio de 2020 se expresa claramente que el asunto respecto del cual versa el conflicto es “FORMALIZACION ENTREGA DE LOCALES COMERCIALES”, sin embargo, se aporta en folios siguientes **otra certificación** con la misma fecha en la que se hace una extraña ampliación de pretensiones, documento que no tiene explicación ni razón de ser ya que dentro de un mismo trámite conciliatorio **no pueden tenerse dos constancias de no acuerdo con diferentes pretensiones o que resulten complementarias una de otra.**

El artículo 2º de la Ley 640 de 2001 indica que “*el conciliador expedirá **constancia** al interesado*”, en ningún momento se refiere en plural a la misma ni menciona que puedan tener documentos complementarios, por lo que resulta menester atender tan sólo una de ellas, debiendo ser para efectos de este trámite la primera aportada es decir la contenida en el folio 34 del archivo 009Anexos del expediente digital como quiera que es ésta y no la otra **la que guarda relación directa con el asunto contenido** en la invitación a conciliación, esto es, “FORMALIZACION ENTREGA DE LOCALES COMERCIALES”.

A su vez, se tiene que pese a haber buscado la ampliación de pretensiones en la “certificación” de la conciliación, las mismas no atienden en su integridad a las elevadas en el escrito de demanda subsanado en tiempo, ya que dentro de éste se contemplan pretensiones principales y subsidiarias **que no se observan en ninguna de las dos certificaciones emitidas por el Juez de Paz** y respecto de las cuales mi poderdante no tuvo conocimiento alguno.

La importancia que dentro de la solicitud de conciliación se expresen de forma clara y precisa las pretensiones que se persiguen por la parte convocante radica en que los convocados puedan conocer el propósito íntegro del trámite de conciliación y en



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

virtud de ello establecer una posición en la audiencia o presentar fórmulas de arreglo, de tal suerte que dentro de dicho trámite conciliatorio deben presentarse de forma diáfana y transparente las pretensiones, tanto las que se consideran principales como las que son subsidiarias, ya que para que se entienda correctamente agotado el requisito deben ventilarse todas las pretensiones en conciliación, de lo contrario, el requisito se deberá tener por no agotado.

Por lo antes expuesto y a falta de evidencia que permita dilucidar el cumplimiento íntegro del requisito de procedibilidad, la presente excepción está llamada a prosperar.

7. EXCEPCIÓN GENÉRICA

De acuerdo con el contenido del artículo 282 del C.G.P., se tiene que en el evento que el Juez encuentre probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia. Por lo anterior solicito declarar probadas las excepciones que resultaren demostradas en el curso del presente proceso de acuerdo con las probanzas y las alegaciones presentadas.

PETICIONES ESPECIALES

PRIMERO: Declarar probadas las excepciones de: Falta de legitimación en la causa por pasiva respecto de la señora Alicia Gualdron Gualdron; Falta de cumplimiento de presupuestos para la existencia de la fuerza mayor como eximente de responsabilidad; Falta de cumplimiento de presupuestos para la revisión del contrato (Teoría de la imprevisión); Abuso del Derecho; Falta de legitimación de la calidad de comerciante de los demandantes; Falta de cumplimiento formal de requisito de procedibilidad; Excepción genérica.

SEGUNDA: Denegar las pretensiones de la demanda.

TERCERO: Condenar al demandante al pago de las costas procesales y agencias en derecho.



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

PRUEBAS

Solicito al Despacho tener como tales las siguientes:

1. DOCUMENTALES:

Partiendo de la base de la economía procesal y dado que algunos de los documentos que se pretenden sean tenidos como prueba de la parte demandada a la que represento, ya hacen parte del expediente, solicito se tengan como tales los siguientes:

- 1.1 Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26 - 107 segundo piso, barrio Cañaveral de Floridablanca de fecha 17 de enero de 2020, el cual se encuentra en el archivo 009Anexos, folios 20 al 26, del expediente digital del presente proceso.
- 1.2 Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26 - 109 primero piso, barrio Cañaveral de Floridablanca de fecha 01 de septiembre de 2011 junto con la cesión correspondiente de fecha 10 de enero de 2020. Se aporta en un archivo formato PDF conformado por ocho (8) folios.
- 1.3 Sentencia de restitución de inmueble proferida por el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Floridablanca de fecha 25 de marzo de 2021 dentro del radicado 2021-00003-00, el cual corresponde al archivo 021SentenciaRestitucion del expediente digital del presente proceso.
- 1.4 Actas de entrega de recibo de los inmuebles ubicados en la Calle 32 No. 26 - 107 segundo piso y Calle 32 No. 26 - 109 primer piso, los cuales corresponden a los archivos 022ReciboInmueble2Piso y 023ReciboInmueble1Piso, del expediente digital del presente proceso.
- 1.5 Certificado de cámara de comercio del registro y cancelación de la matrícula mercantil respecto del propietario del establecimiento de comercio que funcionaba en los inmuebles, junto con los documentos que acreditan el cierre del mismo, los cuales se encuentran en el archivo 009Anexos, folios 35 al 44, del expediente digital del presente proceso.



Lucía Cristina Carvajal Jiménez
Abogada

1.6 Citaciones de conciliación y certificación expedida el Juez de Paz de fecha junio 23 de 2020, el cual se encuentra en el archivo 024ActaNoConciliacion, del expediente digital del presente proceso.

2. INTERROGATORIO DE PARTE.

2.1 Solicito al Despacho se sirva citar y hacer comparecer a los demandantes: **LEONARDO CARDENAS BENITEZ, LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ y ORLANDO RAMIREZ**, para que en audiencia cuya fecha y hora se servirá Usted señalar, absuelva el interrogatorio de parte que personalmente le formularé.

2.2 Solicito al Despacho se sirva citar y hacer comparecer al representante legal de la sociedad **CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.** o a quien haga sus veces, para que en audiencia cuya fecha y hora se servirá Usted señalar, absuelva el interrogatorio de parte que personalmente le formularé.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante recibirá notificaciones en el Km 7 vía Piedecuesta Centro Internacional de Especialistas CIE - HIC Consultorio 1105 Sur, del municipio de Piedecuesta o al correo electrónico aliciagualdrongualdron@gmail.com

A la suscrita en la secretaría del Despacho o en la Calle 36 No. 23 – 44 de la ciudad de Bucaramanga, abonado telefónico 6352877, o al correo electrónico luciacarvajal.abogada@gmail.com

De la Señora Juez,

LUCIA CRISTINA CARVAJAL JIMENEZ

C.C. 63.557.361 de Bucaramanga

T.P. No. 200.258 C.S.J.

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Bucaramanga, 01 de Septiembre de 2011
ARRENDADOR: CAPITAL LTDA. INMOBILIARIA NIT.800.182.058-9
ARRENDATARIO: RAMIREZ PIMIENTO JAIRO C.C. 91.518.252

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.

SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CALLE 32 No. 26-109, LOCAL CAÑAVERAL, DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA.....

TERCERA: DESTINACIÓN: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: **COMERCIO**

CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: (\$1.700.000.00), UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE, mensuales, pagaderos dentro de los dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado, al arrendador, mediante una factura de pago, la cual será remitida por parte de la arrendataria después del día 25 de cada mes para consignar en el BANCO AV VILLAS, (cualquier sucursal), a su orden.

QUINTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al **doce (12%) por ciento del canon de arrendamiento del año inmediatamente anterior.** Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SEXTA: LUGAR PARA EL PAGO: El arrendatario pagará el precio del arrendamiento en las oficinas del BANCO AV VILLAS.

SÉPTIMA: VIGENCIA MINIMA DEL CONTRATO: Cinco (5) años, que comienzan a contarse a partir de el día 01 de SEPTIEMBRE de 2011.

OCTAVA: PRÓRROGAS: Este contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término de doce (12) meses a partir del sexto (6) año de vigencia del contrato, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la condición sexta y autorizados en la ley 820 de 2003.

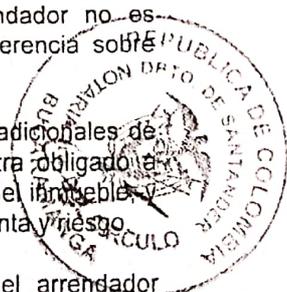
NOVENA: SERVICIOS: Estarán a cargo del arrendatario los siguientes servicios públicos domiciliarios y los siguientes servicios adicionales: **ENERGÍA, ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, GAS NATURAL, RECOLECCION DE BASURAS.** Se deja claridad que el arrendador no es responsable de la calidad de los servicios públicos, ya que no posee ninguna ingerencia sobre empresas prestadoras de los mismos.

PARAGRAFO 1: En caso que EL ARRENDATARIO instale en el inmueble servicios adicionales de telefonía, antenas parabólicas, televisión por cable, Internet entre otros, se encuentra obligado a retirar y cancelar todo lo relacionado con dichos servicios para la fecha de restitución del inmueble, y tanto el trámite de instalación como la cancelación de estos servicios estará bajo su cuenta y riesgo.

PARAGRAFO 2: El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y a sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en el que éstos estuvieron en su poder el inmueble. A cargo del arrendatario estarán los siguientes servicios: **NINGUNO**.....

DÉCIMA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: todas sin excepción.

DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al duplo del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a



EDIO TELEFONO MÓVIL PRADA
MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA
MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 424 del C. de P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora

DÉCIMA TERCERA: 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 esté vigente en el momento de entrega del inmueble o, viceversa.

DECIMA CUARTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble, c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f) La no cancelación oportuna de los servicios públicos a cargo del arrendatario. g) Las demás previstas en la ley.

DÉCIMA QUINTA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. **PARAGRAFO:** Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión.

DECIMA SEXTA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y lo entregará en buen estado con las reformas que se realizarán al comienzo del contrato, salvo el deterioro proveniente del tiempo y el uso legítimo.

DÉCIMA SEPTIMA: MEJORAS: No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin el permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. El inmueble se recibirá con las mejoras realizadas al inicio del contrato. El arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables.

DECIMA OCTAVA: DEUDORES SOLIDARIOS.- Los suscritos:

GAMBOA SANDOVAL JOSE FRANCISCO con CC. 91.276.760
MADERA PEREZ HOLMER ANTONIO con CC. 78.298.844
BLANCO DUARTE FORTUNATO con CC. 91.295.227
LIZARAZO BUENO VICTOR JULIO con CC. 91.522.865
PIMIENTO RODRIGUEZ EDINSON JAVIER con CC. 91.525.978

Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario **RAMIREZ PIMIENTO JAIRO** de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas a tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, 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 **RAMIREZ PIMIENTO JAIRO** 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 válidamente del inmueble al

arrendador o a quien éste 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 a suscribirse el presente contrato.

PARAGRAFO: CESIÓN DEL CONTRATO.- Los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

DECIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario y el deudor solidario autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

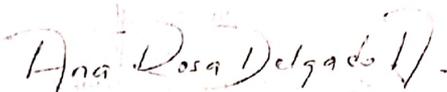
VIGÉSIMA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

CLAUSULAS ADICIONALES: * Los arrendatarios se comprometen a cancelar el canon de arrendamiento durante los cinco (5) primeros días del mes, a partir del día seis (6) se cobra una sanción por mora del tres (3%) por ciento.

APLIQUES, MEJORAS Y DEMÁS: El arrendador no autoriza ni paga las mejoras que realicen los arrendatarios, sin embargo estos últimos al terminar el contrato por cualquier motivo podrán retirarlas, pero deberán dejar en perfecto estado las paredes y pisos afectados por el retiro de las mismas. **NO PAGO DE PRIMA:** Las partes sin perjuicio de lo que señale la ley comercial que se considera de orden público, han pactado que entre ellos no existirá el pago de prima alguna. **PARÁGRAFO:** tampoco se reconocerá a los adquirentes o sucesores a cualquier título de los arrendatarios.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles Hoy, 01 de SEPTIEMBRE de 2011.

ARRENDADOR:



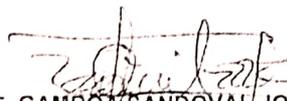
ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO
CC. 37.825.866

ARRENDATARIO



RAMÍREZ PIMIENTO JAIRO
CC. 91.518.252

DEUDORES SOLIDARIOS



NOMBRE: GAMBOA SANDOVAL JOSE FRANCISCO
CC. 91.276.760



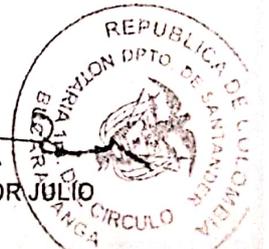
NOMBRE: BLANCO DUARTE FORTUNATO
CC: 91,295.227



NOMBRE: MADERA PEREZ HOLMER ANTONIO
CC. 78.298.844



NOMBRE: LIZARAZO BUENO VICTOR JULIO
CC: 91.522.865



ESTA HOJA HACE PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, QUE HACE PARTE DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 32 # 26-109 BARRIO CAÑAVERAL DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE FLORIDABLANCA FIRMADO EL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2011, CAPITAL LTDA. INMOBILIARIA EN CALIDAD DE ARRENDADOR SIENDO ARRENDATARIO JAIRO RAMIREZ PIMIENTO IDENTIFICADO CON CC. 91.518.252 Y DEUDORES SOLIDARIOS HOLMER ANTONIO MADERA PEREZ CON CEDULA DE CIUDADANIA 78.298.844, FORTUNATO BLANCO DUARTE IDENTIFICADO CON C.C.91.295.227, VICTOR JULIO LIZARAZO BUENO IDENTIFICADO CON C.C. 91.522.865, JOSE FRANCISCO GAMBOA SANDOVAL IDENTIFICADO CON LA C.C.91.276.760 Y EDINSON JAVIER PIMIENTO RODRIGUEZ CON CEDULA DE CIUDADANIA NO. 91.525.978, CON VIGENCIA A PARTIR DEL PRIMERO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL ONCE (01-09-2011) Y CANON INICIAL MENSUAL DE UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE(\$1.700.000=)

Hoy 01 del mes de Julio de 2011 los abajo firmantes hemos acordado en forma voluntaria CEDER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO así.

PRIMERO: SABINA PAOLA RAMIREZ PIMIENTO IDENTIFICADA CON C.C. 1.098.740.436 quién actúa en nombre y representación de JAIRO RAMIREZ PIMIENTO IDENTIFICADO CON CC. 91.518.252 en calidad de ARRENDATARIO, con poder general, amplio y suficiente mediante escritura pública número 0194 de fecha Enero 24 de 2014 otorgado en la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga (según poder adjunto) en adelante ARRENDATARIO CEDENTE, cede y traspa a MISAEL SANTOS ABREU, con C.C. 13.811.466 ARRENDATARIO CESIONARIO, todos los derechos y obligaciones que tiene en el contrato de arrendamiento por las partes arriba precitadas.

SEGUNDO: LOS DEUDORES SOLIDARIOS HOLMER ANTONIO MADERA PEREZ IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA 78.298.844, FORTUNATO BLANCO DUARTE IDENTIFICADO CON C.C.91.295.227, VICTOR JULIO LIZARAZO BUENO IDENTIFICADO CON C.C. 91.522.865, JOSE FRANCISCO GAMBOA SANDOVAL IDENTIFICADO CON LA C.C.91.276.760 Y EDINSON JAVIER PIMIENTO RODRIGUEZ IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NO. 91.525.978, en calidad de DEUDORES SOLIDARIOS CEDENTES, ceden y traspasan a MISAEL SANTOS ABREU con C.C.13.811.466, todos los derechos y obligaciones que tiene en el contrato de arrendamiento por las partes arriba precitadas.

TERCERO: MISAEL SANTOS ABREU en calidad de ARRENDATARIO, asume desde el día 01 del mes de JULIO de 2011 los derechos y obligaciones que la ley otorga y ordena y que del contrato de arrendamiento se derivan.

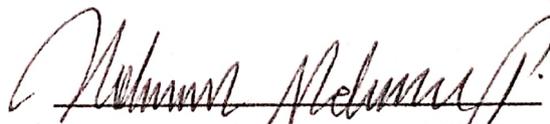
CUARTO: A la firma de la presente cesión de contrato de arrendamiento de inmueble arrendado los cánones de arrendamiento se encuentran pagados y al día hasta el 30 de Junio inclusive. El canon de arrendamiento actual es de tres millones ciento setenta y ocho novecientos pesos (\$3.178.900=)

Se firma en Bucaramanga, al primer (01) día del mes de Julio de dos mil dieciocho (01-07-2018).



SABINA RAMIREZ PIMIENTO
C.C.91.518.252
ARRENDATARIO





HOLMER ANTONIO MADERA PEREZ
C.C.78.298.844
DEUDOR SOLIDARIO



Notaría
Circulo de
Santander

18 418
leonardo

ESTA HOJA HACE PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 32 # 26 - 109. BARRIO CAÑAVEHAL DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE FLORIDABLANCA, FIRMADO EL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2011, CAPITAL INMOBILIARIA SAS EN CALIDAD DE ARRENDADOR, SIENDO ARRENDATARIO MISAEL SANTOS ABREU IDENTIFICADO CON CC. 13.811.466 CON VIGENCIA A PARTIR DEL PRIMERO (01) DE JULIO DE DOS MIL DIECIOCHO (01-07-2018) Y CANON INICIAL MENSUAL DE TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS (\$3.178.900)

Hoy 01 del mes de FEBRERO de 2020 los abajo firmantes hemos acordado en forma voluntaria CEDER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO así.

PRIMERO: MISAEL SANTOS ABREU identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.811.466 en calidad de ARRENDATARIO CEDENTE, cede y traspa a LEONARDO CARDENAS BENITEZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.518.896 ARRENDATARIO CESIONARIO, todos los derechos y obligaciones que tiene en el contrato de arrendamiento por las partes arriba precitadas.

SEGUNDO: LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ Y ORLANDO RAMIREZ identificados con las cédulas de ciudadanía números 1.098.621.456 y 13.742.426 respectivamente, en calidad de DEUDORES SOLIDARIOS asumen desde el día 01 del mes de FEBRERO de 2020 los derechos y obligaciones que la ley otorga y ordena y que del contrato de arrendamiento se derivan.

TERCERO: A la firma de la presente cesión de contrato de arrendamiento de inmueble arrendado, los cánones de arrendamiento se encuentran pagados y al día hasta el 31 de ENERO inclusive. El canon de arrendamiento actual es de TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$3.560.400).

Se firma en Bucaramanga D.C, a los 10 días del mes de Enero de dos mil veinte (10- 01-2020).

MISAEL SANTOS ABREU
C.C. 13.811.466
ARRENDATARIO

LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ
C.C.1.098.621.456
DEUDOR SOLIDARIO

ORLANDO RAMIREZ
C.C.13.742.426
DEUDOR SOLIDARIO



JANET PARRA ALVARADO
Notaria Única Encargada Ciudad de Bucaramanga

ACEPTO LA CESIÓN,

LEONARDO CARDENAS BENITEZ
C.C. 91.518.896
ARRENDATARIO



CAPITAL INMOBILIARIA S.A.S.
R.P. ANA ROSA DELGADO AVENDAÑO
C.C.37.825.866
ARRENDADOR

Notaría 2
Floridablanca 2 1525-12701763

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
Artículo del Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015
Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante el suscrito Notario Segundo del Circulo de Floridablanca compareció

SANTOS ABREU MISAEI
Quien exhibió la C.C. 13811466

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. El compareciente de manera expresa solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
En Floridablanca 2020-01-11 DB 40 59




Cod. Validación: **5dcav**

X *[Signature]*
El compareciente

[Signature]
LUIS ARGEMIRO VELASCO ARIZA
NOTARIO 2 DEL CIRCULO DE FLORIDABLANCA



Notaría 2
Floridablanca 2 1525-ab91ab5

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
Artículo del Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015
Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante el suscrito Notario Segundo del Circulo de Floridablanca compareció

RAMIREZ ORLANDO
Quien exhibió la C.C. 13742426

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. El compareciente de manera expresa solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
En Floridablanca 2020-01-16 16 22 26




Cod. Validación: **5emkl**

X *[Signature]*
El compareciente

[Signature]
LUIS ARGEMIRO VELASCO ARIZA
NOTARIO 2 DEL CIRCULO DE FLORIDABLANCA



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



16418

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el diecisiete (17) de enero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Diez (10) del Círculo de Bucaramanga, compareció:

LEONARDO CARDENAS BENITEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0091518896 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Leonardo Cardenas Benitez

----- Firma autógrafa -----



7ii65tofsg41

17/01/2020 - 07:44:55:566



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

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

Este folio se asocia al documento de CEDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en el que aparecen como partes LEONARDO CARDENAS BENITEZ y que contiene la siguiente información CEDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO

Notario diez (10) del Círculo de Bucaramanga

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 7ii65tofsg41



APROBADO
FERNANDEZ SANCHEZ





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el diecisiete (17) de enero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Once (11) del Círculo de Bucaramanga, compareció:

LUZ STELLA ARCHILA RAMIREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1098621456 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y, el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



4eb3sv3kfdxr
17/01/2020 - 09:00:35:526



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

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

Este folio se asocia al documento de CEDER CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y que contiene la siguiente información PREDIO UBICADO EN LA CLL 32 # 26 - 109 BARRIO CAÑAVERAL, FLORIDABLANCA .



**Autenticación Biométrica
a ruego del interesado**

JANETH PAOLA CONTRERAS SANCHEZ
Notaria once (11) del Círculo de Bucaramanga

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4eb3sv3kfdxr