



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 026 CIVL MUNICIPAL BUCARAMANGA
TRASLADO Art. 110 del CGP

TRASLADO No. **007**

Fecha: **21/05/2021**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
68001 40 03 026 2018 00400 00	Verbal	MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA Y OTRO	PATRICIA SEPULVEDA FONSECA	Traslado Excepciones de Mérito (Art. 370 CGP)	24/05/2021	28/05/2021
68001 40 03 026 2018 00400 00	Verbal	MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA Y OTRO	PATRICIA SEPULVEDA FONSECA	Traslado Excepciones de Mérito (Art. 370 CGP)	24/05/2021	28/05/2021
68001 40 03 026 2019 00677 00	Ejecutivo Singular	INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA.	CAROLINA ORTIZ VEGA	Traslado Recurso de Reposición (Art. 319 CGP)	24/05/2021	26/05/2021
68001 40 03 026 2020 00074 00	Verbal	JAVIER ENRIQUE MARTINEZ GUEVARA	BRAYAN STIVEN HERNANDEZ MONSALVE	Traslado (Art. 110 CGP)	24/05/2021	26/05/2021
68001 40 03 026 2020 00308 00	Abreviado	WILSON DIAZ TELLO -PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO ARRENDAMIENTOS DIAZ	GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ	Traslado (Art. 110 CGP)	24/05/2021	26/05/2021

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY **21/05/2021** (dd/mm/aaaa) Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

ANA ISABEL BONILLA CASTRO

SECRETARIO

De las excepciones de mérito formuladas por la demandada principal PATRICIA SEPULVEDA FONSECA (**Fls 50 a 59 Cuaderno Principal Reivindicatorio**), se mantiene en traslado en la Secretaría a disposición de la parte demandante, por el término legal de **CINCO (5) DIAS** conforme lo dispone el artículo 370 del C.G.P. en concordancia con el art. 110 ibídem. Se fija el 21 de mayo de 2021, en lista No 07__ y el término corre entre el 24 de mayo de 2021 al 28 de mayo de 2021.

Bucaramanga, 20 de mayo de 2021



ANA ISABEL BONILLA CASTRO
Secretaría



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

RAMA JUDICIAL

JDO 26 CIVIL MPAL BGA

108 (2) 18
31 AGO '18 PM 2:43

EXCEPCIONES PREVIAS
RADICADO: 68001400302620180040000

CARLOS JOVANNY FRANCO RICO, mayor de edad e identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma y en calidad de apoderado de la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ por medio del presente escrito me permito formular las siguientes EXCEPCIONES PREVIAS, en escrito separado.

NO CORRESPONDE LA DEMANDA TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS

La presente hace referencia a lo enunciado en el artículo 100 numeral 9° del C.G.P. y para el caso en comento se debió vincular al señor CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ, quien no fue vinculado dentro del proceso y quien ostenta la calidad de cónyuge de la demandada, persona esta que también ha ejercido posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, e ininterrumpida del inmueble objeto de la presente Litis. Él es poseedor del bien y la demanda reivindicatoria debe estar dirigida contra todos los poseedores del bien a reivindicar.

ANEXO: Registro Civil de Matrimonio

Del Señor Juez,

CARLOS JOVANNY FRANCO RICO
C.C 91.494.355 de Bucaramanga
TP 106.067 del C. S. de la J.

Notaria Tercera De Bucaramanga

Dr. Carlos Arturo Padilla Ortiz
CC# 13.825.580 -9
Calle 36 # 13 - 49

6337100

6304526

IVA REGIMEN COMUN

FACTURA DE VENTA FV1-787997
FECHA 17/Ago/2018 11:19 am

CONCEPTO	FACTURACION	VALOR
REGISTRO CIVIL NACI	1	\$ 7,050
Subtotal:		\$ 7,050
IVA:		\$ 0
TOTAL:		\$ 7,050

FORMA DE PAGO: Efectivo

Recibido: \$ 7,050
Cambio: \$ 0

EDILSA RAMIREZ

Recibido a Conformidad: _____
Hora: _____

0

REPÚBLICA DE COLOMBIA
REGISTRO CIVIL



Superintendencia de
Notariado y Registro

REGISTRO DE MATRIMONIOS

1304490

FECHA EN QUE SE SIENTA ESTE REGISTRO		
1 Día	2 Mes	3 Año
04	JUNIO	1992

4 Clase (Notaría, Alcaldía, Inspección, etc.)	5 Código	6 Municipio y departamento, Intendencia o Comisaria
NOTARIA TERCERA	5.203	BUCARAMANGA

7 País	8 Depto., Int. o Comisaria	9 Municipio
COLOMBIA	SANTANDER	BUCARAMANGA
10 Clase de matrimonio	11 Oficina o sitio de celebración (juzgado, parroquia)	12 Nombre del funcionario o párroco
Civil <input type="checkbox"/> Católico <input checked="" type="checkbox"/>	SAN JUAN EUDES DE B/GA	JAIRO TOBON
13 FECHA DE CELEBRACION		14 DOCUMENTO QUE ACREDITA EL MATRIMONIO
13 Día	14 Mes	15 Año
25	ABRIL	1992
16 Clase	17 Número	18 Notaría
Acta parroquial <input checked="" type="checkbox"/> Escr. de protocolización <input type="checkbox"/>		

19 Primer apellido	20 Segundo apellido	21 Nombres
CAMARGO	RAMIREZ	CARLOS JULIO
22 FECHA DE NACIMIENTO		23 IDENTIFICACION
22 Día	23 Mes	24 Año
22	ABRIL	1967
25 Clase: T.I. <input type="checkbox"/> C. de C. <input checked="" type="checkbox"/> C. de E. <input type="checkbox"/>		26 ESTADO CIVIL ANTERIOR
Número: 91.252.943B/GA		Soltero <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Viudo <input type="checkbox"/> Divorciado <input type="checkbox"/> Especifique _____
27 Oficina	28 Lugar	29 Número de registro

30 Primer apellido	31 Segundo apellido	32 Nombres
SEPULVEDA	FONSECA	PATRICIA
33 FECHA DE NACIMIENTO		34 IDENTIFICACION
33 Día	34 Mes	35 Año
27	MARZO	1964
36 Clase: T.I. <input type="checkbox"/> C. de C. <input checked="" type="checkbox"/> C. de E. <input type="checkbox"/>		37 ESTADO CIVIL ANTERIOR
Número: 63.305.705B/GA		Soltero <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Viudo <input type="checkbox"/> Divorciado <input type="checkbox"/> Especifique _____
38 Oficina	39 Lugar	40 Número de registro

41 Nombres y apellidos del padre	42 Nombres y apellidos de la madre
BIBIANA CAMARGO	LEONOR RAMIREZ
43 Nombres y apellidos del padre	44 Nombres y apellidos de la madre
PEDRO ANTONIO SEPULVEDA	ROSALBA FONSECA

45 Nombres y apellidos	46 Firma (autógrafa)
PATRICIA SEPULVEDA FONSECA	<i>Patricia Sepúlveda</i>
47 Identificación (clase y número)	
63.305.705B/GA	

ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO CIVIL	48 Firma (autógrafa) del funcionario ante quien se hace el registro
	LUIS EDUARDO VALDIVIAO CARO Notario Tercero del Circuito

Forma DANE IP20 0 X/79.



OFICINA DE REGISTRO CIVIL
DE CARLOS ARTURO PADILLA ORTIZ
Notario Tercero del Circuito de
Bucaramanga

Impreso en la División de Edición del DANE

NOTA: SI EMPLEA ESTA PARTE DEL FOLIO, DEBE VOLTEAR EL PAPEL CARBON

CAPITULACIONES MATRIMONIALES	65) Lugar otorgamiento escritura	66) Notaria No.	67) Número de escritura	68) Fecha otorgamiento de la escritura		
				Día	Mes	Año

HIJOS LEGITIMADOS POR EL MATRIMONIO	69) Nombres	70) Identificación (clase y número)	71) Folio registro nacimiento



PROVIDENCIAS	72) Tipo de providencia	73) No. Escrit. o Sentencia	74) Notaria o Juzgado	77) Firma del funcionario ante quien se hace el registro
	75) Lugar de otorgamiento	76) Fecha de otorgamiento		
	72) Tipo de providencia	73) No. Escrit. o Sentencia	74) Notaria o Juzgado	77) Firma del funcionario ante quien se hace el registro
	75) Lugar de otorgamiento	76) Fecha de otorgamiento		
72) Tipo de providencia	73) No. Escrit. o Sentencia	74) Notaria o Juzgado	77) Firma del funcionario ante quien se hace el registro	
75) Lugar de otorgamiento	76) Fecha de otorgamiento			

78) NOTAS

La anterior es fiel copia tomada de su original.

Serial 1304490 Folio _____ Tomo 1992

Que se expide a solicitud del interesado

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ PERMANENTE
Art. 21 Ley 962/2005

17 AGO 2018



Dr. CARLOS ARTURO PADILLA ORTIZ
Notario Tercero del Circulo de Bucaramanga



Señor
JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
ESD

cho 18715

RADICADO: 68001400302620180040000

CARLOS JOVANNY FRANCO RICO, mayor de edad e identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma y en calidad de apoderado de la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ por medio del presente me permito proponer excepciones de fondo y contestar la demanda impetrada por la señora MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, a través de apoderado judicial, de la que conoce su despacho en los siguientes términos:

HECHOS

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es cierto, el referido proceso fue conocido por el juzgado quinto civil del circuito, el cual ya se encuentra terminado, en el mismo mi mandante PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA no tuvo la debida representación porque nunca asistió a las audiencias y de esta manera no pudo ejercer en debida forma su derecho de defensa, no apelo el fallo en término y vio truncados así sus derechos en relación con la indebida representación que tuvo.

TERCERO: Me atengo a lo probado, porque respecto a la reivindicación que la demandante refiere mis mandantes han ejercido la posesión del inmueble objeto de este litigio desde has mas de 15 años de forma ininterrumpida, las actuaciones a que ella refiere son desconocidas para esta parte de la litis.

CUARTO: Es cierto en cuanto a que mis mandantes PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMÍREZ efectivamente ejercen de forma real y cierta LA POSESIÓN del bien inmueble objeto de la litis desde el año 2002 de manera ininterrumpida hasta la fecha.

QUINTO: No es Cierto, el juez jamás ordeno la entrega porque la justicia civil es rogada y en ese proceso de simulación nunca pretendió la parte activa de la litis la reivindicación del inmueble anteriormente mencionado. Mis poderdantes son los poseedores del bien raíz.



SEXTO: No es cierto, porque las acciones que la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA ha ejercido a lo largo de dieciséis (16) años han sido de buena fe al igual que las del señor CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ, ambos son poseedores del inmueble en mención aun el señor es quien figura en las acometidas de servicios públicos.

SEPTIMO: No es cierto, además esto no es un hecho es una pretensión,

OCTAVO: Es cierto.

NOVENO: No es cierto, no me consta que se pruebe, porque en el libelo, la demandante no allego documento que corrobore el valor mencionado.

PRETENSIONES

En atención a las pretensiones esbozadas por la demandante en el libelo ibídem, me opongo a todas y cada una de ellas

DECLARATIVA A

No es cierto toda vez que la demandante abandonó el inmueble citado y no ejerció ninguna acción como señora y dueña, acciones que por el contrario si realizo la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ, las cuales están más que probadas y le dan la calidad de POSEEDORES.

CONDENATIVA B

El mero título no da el dominio y menos la posesión, pues este debe ir acompañado del animo y del ejercicio material de la posesión, como se dijo en el acápite anterior, debe exteriorizarse a través del debido cuidado y mantenimiento del inmueble respecto de lo que este requiera, del pago del impuesto y de las demás contribuciones.

Aunado a ello la demandante no solicito del juez que fallo la simulación reivindicación del citado bien.

CONDENATIVA C

Estos frutos no son procedentes, toda vez que la demandante en ningún momento requirió la entrega del inmueble citado en la simulación y no es la poseedora como se probara.



CONDENATIVA D

No es procedente, toda vez que el tiempo que la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y el señor CARLOS JULIO CAMARGO ha permaneció ocupando, y ejerciendo acciones de señores y dueños, superan por mucho el tiempo requerido por la ley y han realizado las mejoras al bien que deben ser pagadas por la demandante en el remoto caso de que su proceso prospere

CONDENATIVA E

No es procedente por las razones esbozadas en el hecho tercero y literal d de las pretensiones de la demanda.

CONDENATIVA F

No es procedente por todo lo mencionado en este acápite y por la falta de pruebas que acrediten o soporten lo peticionado por la demandante.

EXCEPCIONES DE MERITO

- I. LA PARTE DEMANDADA ADQUIRIÓ EL BIEN OBJETO DE LA LITIS POR USUCAPIÓN YA QUE EN ESTE BIEN INMUEBLE OPERO EL FENÓMENO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA A FAVOR DE LA PARTE PASIVA Y EN CONTRA DE LA ACTIVA DE LA LITIS

La parte demandada lleva más de DIEZ (10) años en el inmueble objeto de la litis y descrito en el hecho primero de la demandada como Poseedores con Animo de Señores y Dueños de forma Ininterrumpida desde el año 2002 tal y como lo manifiesta en el escrito de esta demandada la misma parte activa de la litis. A la fecha dicha POSESIÓN no ha sido atacada ni física ni jurídicamente porque si bien es cierto que se adelantó proceso de simulación donde fue vencida la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA no es menos cierto que en dicho proceso no se solicitó la reivindicación del inmueble objeto de esta litis, así las cosas desde el año 2002 hasta el 2018 cuando se radica la presente demanda ya ha transcurrido el tiempo suficiente para que los demandados adquieran el bien por prescripción adquisitiva de dominio. Mis poderdantes han pagado a lo largo de los últimos años impuestos, contribuciones de predial y valorización, cuotas extraordinarias de administración y demás erogaciones propias de quien es dueño y poseedor



Separadamente se presenta demanda de reconvención de PERTENENCIA por prescripción adquisitiva de dominio.

II. EXCEPCIÓN DE INNOMINADA

Ruego al despacho que si se llegare a probar cualquier excepción que desvirtúe las pretensiones de la demanda, pese a no ser mencionada ni alegada por esta parte procesal sea declarada y decretada por el despacho.

PRUEBAS

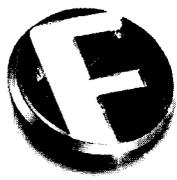
DOCUMENTALES

Están anexadas a la demanda de reconvención y hacen parte de esta contestación

- Certificación de cancelación de la cuota de administración a la Junta de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Villa Madrigal, respecto del apartamento 501, Bloque 1 desde el año 2002 hasta la fecha.
- Recibos de pago por concepto de cancelación de impuestos predial y valorización, así como paz y salvo del AREA METROPOLITANA, respecto del inmueble del Conjunto Residencial Villa Madrigal, respecto del apartamento 501.
- Declaraciones extra juicio del personal de vigilancia del conjunto residencial Villa Madrigal, que servirán para certificar que quien desde el año 2002 hasta la fecha ha ejercido acciones de señora y dueña ha sido la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA.
- Registro Civil de Matrimonio Católico contraído por los señores CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ y PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, el día 25 de Abril de 1992, el cual se registró con serial No 1304490 en la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga, con fecha de asentamiento Junio 4 de 1992.

TESTIMONIALES

- Señor juez solicito sea escuchado el testimonio de la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, quien puede ser citada a la



Calle 51ª #13- 29 del Apartamento 501 bloque 1 Conjunto residencial Villa Madrigal de esta ciudad.

- Señor juez solicito sea escuchado el testimonio de la señora CARLOS JLIO CAMARGO RAMIREZ, quien puede ser citada a la Calle 51ª #13- 29 del Apartamento 501 bloque 1 Conjunto residencial Villa Madrigal de esta ciudad.
- CARMEN ALVAREZ DE JIMENEZ CC 63277020 Dirección: Calle 51ª#13-29 Apto 307 Barrio Candiles Bucaramanga (Santander) Teléfono: 3156463280.
- MARIA AMPARO ARIZA RAMIREZ CC 63.344.788 Dirección Cra 44# 64ª -73 Torre1 Apto 1001 edificio Monserrat la floresta Bucaramanga (Santander) Teléfono: 3152028711
- GLADYS CASTRO SANDOVAL CC 63.307947 Dirección calle 21# 29-46 Apto 801 Edificio los Caobos Bucaramanga (Santander) Teléfono: 3005658602.

INSPECCION JUDICIAL

Solicito a su despacho se sirva decretar la inspección judicial del inmueble objeto de la Litis.

INTERROGATORIO DE PARTE

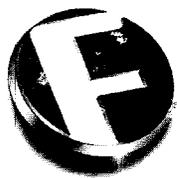
SOLICITO su señoría se sirva fijar fecha y hora para interrogar sobre los hechos de la demanda y de la demanda de reconvenición a la señora MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA

PRUEBA DE OFICIO

Solicito a su señoría se sirva oficiar al juzgado quinto civil del circuito de esta ciudad para que envíe copia íntegra del proceso ordinario de simulación radicado # 2015 286 en ese despacho demandante MARIA CRISTINA SEPÚLVEDA FONSECA, demandada: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA.

Mejoras y Derecho de Retención

Solicito se sirva reconocer a mi poderdante las mejoras realizadas en el bien objeto de la litis que se lleguen a probar dentro del proceso.



ANEXOS

Poder a mi conferido, copia de la contestación para el traslado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

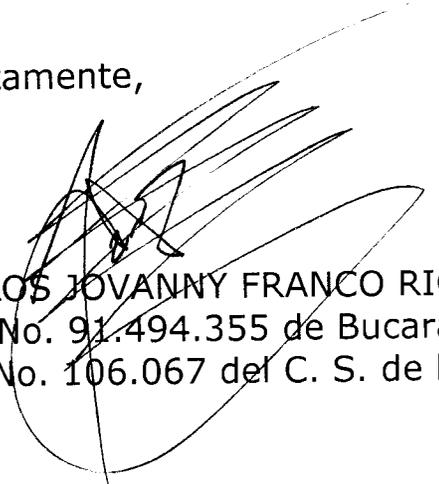
La presente contestación la fundamento en el artículo 29 de la C.N., artículos 762, 785, 969, 970, 972, 974, 977, del C.C en los artículos 14, 18 #3, 61, 96, 100, 226, 236, 375, 377, del C.G.P.

NOTIFICACIONES

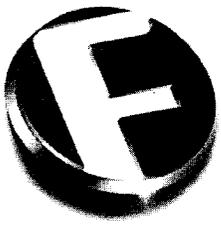
Las mismas de la demanda.

El suscrito en la carrera 13 # 35-15 ofician 305 de esta ciudad, correo francoyfonsecaabogados@gmail.com

Atentamente,



CARLOS JOVANNY FRANCO RICO
C.C. No. 91.494.355 de Bucaramanga
T.P. No. 106.067 del C. S. de la J.



Señor

JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA: Declarativo Reivindicatorio
DEMANDANTE: María Cristina Sepúlveda Fonseca
DEMANDADO: Carlos Julio Camargo Ramirez
RADICADO: 201800400

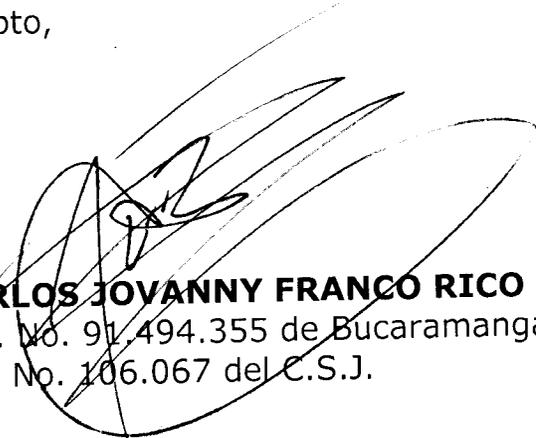
CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ, varón, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 91.252.963 de Bucaramanga, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente al Dr. **CARLOS JOVANNY FRANCO RICO** varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía No. 91.494.355 de Bucaramanga, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 106.067 del C.S.J, para que en mi nombre y representación Conteste, Excepcione, presente nulidades y en fin adelante todas las acciones pertinentes como mi apoderado dentro del Proceso declarativo reivindicatorio de la referencia.

Mi apoderado queda facultado expresamente para conciliar, transigir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, recibir, cobrar y cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de su mandato en términos del artículo 77 del C. G. P.

Atentamente,


CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ
C.C. No. 91.252.963 de Bucaramanga

Acepto,


CARLOS JOVANNY FRANCO RICO
C.C. No. 91.494.355 de Bucaramanga
T.P. No. 106.067 del C.S.J.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

65018

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Bucaramanga, compareció:

CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0091252963, presentó el documento dirigido a JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Carlos Juli Camargo R.

----- Firma autógrafa -----



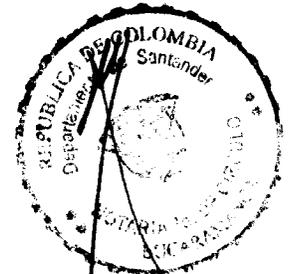
z9j138ek30j

27/07/2018 - 11:08:28:515



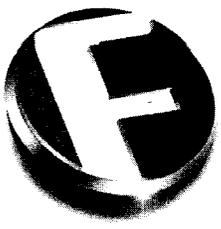
Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

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.



MANUEL DE JESUS RODRIGUEZ ANGARITA
Notario dos (2) del Círculo de Bucaramanga - Encargado

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: z9j138ek30j



Señor

JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

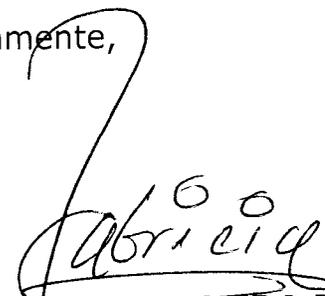
E. S. D.

REFERENCIA: Declarativo Reivindicatorio
DEMANDANTE: María Cristina Sepúlveda Fonseca
DEMANDADO: Patricia Sepúlveda Fonseca
RADICADO: 201800400

PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, mujer, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 63.305.705 de Bucaramanga, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente al Dr. **CARLOS JOVANNY FRANCO RICO** varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía No. 91.494.355 de Bucaramanga, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 106.067 del C.S.J, para que en mi nombre y representación Conteste, Excepcione, presente nulidades, demanda de reconvención y en fin adelante todas las acciones pertinentes como mi apoderado dentro del Proceso declarativo reivindicatorio de la referencia.

Mi apoderado queda facultado expresamente para conciliar, transigir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, recibir, cobrar y cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de su mandato en términos del artículo 77 del C. G. P.

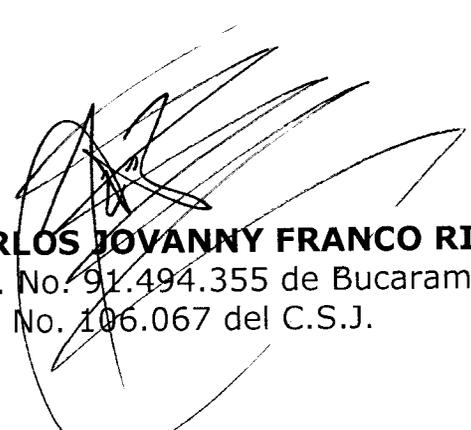
Atentamente,


PATRICIA SEPULVEDA FONSECA

C.C. No. 63.315.229 de Bucaramanga

63.305.705 B94

Acepto,


CARLOS JOVANNY FRANCO RICO

C.C. No. 91.494.355 de Bucaramanga

T.P. No. 106.067 del C.S.J.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



65017

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Bucaramanga, compareció:

PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0063305705, presentó el documento dirigido a JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



3mtuz1n0355m
27/07/2018 - 11:07:21:098



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.



MANUEL DE JESUS RODRIGUEZ ANGARITA
Notario dos (2) del Círculo de Bucaramanga - Encargado

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3mtuz1n0355m

De las excepciones de mérito formuladas por la demandada en reconvención MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA **(Fls 149 a 218 Cuaderno Demanda Reconvencion)**, se mantiene en traslado en la Secretaría a disposición de la parte demandante en reconvención por el término legal de **CINCO (5) DIAS** conforme lo dispone el artículo 370 del C.G.P. en concordancia con el art. 110 ibídem. Se fija el 21 de mayo de 2021, en lista No 07__ y el término corre entre el 24 de mayo de 2021 al 28 de mayo de 2021.

Bucaramanga, 20 de mayo de 2021



ANA ISABEL BONILLA CASTRO
Secretaría

SEÑOR:
JUEZ VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMANGA
E.S.D.

149
P
Notaría
12 FEB 2019

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA EN RECONVENCIÓN. DECLARATIVA DE PERTENENCIA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y otro
DEMANDADA: MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA
RADICADO: 2018-400

JAIME ALONSO GUALTEROS OVALLOS, mayor de edad y vecino de Floridablanca Bucaramanga, identificado con la cedula de ciudadanía N°13.722.883, ABOGADO, registrado profesionalmente ante el Consejo Superior de la Judicatura bajo el número 233.319, apoderado de la parte demandante,, tal como figura en el poder conferido a mi favor el cual anexo, por medio del presente escrito presento **CONTESTACIÓN** y excepciones contra la DEMANDA EN RECONVENCIÓN. DECLARATIVA DE PERTENENCIA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE MENOR CUANTÍA interpuesta por los señores PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ, oponiéndonos a las pretensiones de la demanda por las siguientes razones:

PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS

AL PRIMERO: ES CIERTO; como se puede corroborar del certificado de libertad numero matricula inmobiliaria número 300-163450, en sus anotaciones número **10**, sobre **compraventa del inmueble referido a favor de MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA**, de fecha 18 de noviembre de 1999, numero **11** sobre hipoteca de la misma fecha, número **12** del 13 de septiembre de 2002 sobre **el levantamiento y cancelación de la hipoteca abierta favor de MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA**, número **13** de fecha 12 de enero de 2004 nuevamente con hipoteca abierta, número **14** de fecha 08 de marzo de 2007 sobre **el levantamiento y cancelación de la hipoteca abierta a favor de MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA**, número **20** de fecha 11 de noviembre de 2017, donde se **DECLARA ABSOLUTAMENTE SIMULADO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ESCRITURA 1488 DE 23/03/2010 DE LA NOTARIA SÉPTIMA DE BUCARAMANGA Y SE CANCELA LA**

ANOTACIÓN NÚMERO 15, numero 21 sobre la **LIMITACIÓN AL DOMINIO AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR DE MARIA CRISITNA SEPULVEDA FONSECA Y ALFREDO ZARATE LEMUS.**

La descripción del inmueble se encuentra estipulados mediante escritura número 1240 del 11 de noviembre de 2017, ante el Notario Cuarto del Circulo de Bucaramanga.

AL SEGUNDO: NO ES CIERTO, Son imprecisiones subjetivas y objetivas de los demandantes PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ sin sustento fáctico que hayan ejercido actos de señores y dueños del inmueble objeto de la demanda, más cuando mediante sentencia proferida por el Honorable Juzgado Quinto Civil de Circuito, radicado número 2015-286 se declaró totalmente simulado el inmueble descrito en el 1º hecho, y que mediante recurso de queja Nuestro Alto Tribunal, en ponencia del Honorable magistrado José Mauricio Marín Mora, denegó el recurso de apelación contra la señalada sentencia. (Sentencias anexas a la presente demanda de reivindicación y que solicito respetuosamente se analicen).

Ahora de la supuesta posesión por más de 16, se debe tener en cuenta que es contrario a la realidad, los demandantes se aprovecharon en su momento de que mi mandante para el año 2001 en el mes de octubre, viajo junto con su familia a España y se radicaron por unos años, antes de viajar dejo mi representada un poder general para que la personalizara su señor padre PEDRO ANTONIO SEPULVEDA VARGAS, en cualquier diligencia que se pudiera necesitar su nombre como el de arrendar, los fondos o dinero del costo del viaje salieron de la hipoteca abierta como se corrobora en la anotación número 11 del certificado de libertad número matricula inmobiliaria número 300-163450, y con el producto de trabajo en España se canceló dicha hipoteca para el año 2002 como se corrobora en la anotación número 12 del mismo documento público.

De igual forma antes de viajar, el apartamento de la referencia se dejó arrendado, a una joven pareja que después de un año lo dejo desocupado, después de ello, el padre de mi mandante quien también es el padre de la aquí demandante en reconvención, le pidió encarecidamente que dado que el apartamento estaba desocupado lo dejara para habitarlo a la demandante, dado la condición económica desfavorable de la señora Patricia Sepúlveda Fonseca, petición a la que accedió mi mandante con autorización de su pareja Alfredo Zarate Lemus, con la condición que la demandante en reconvención al habitarlo

no se cobraba cánones de arriendo, a cambio de poderlo habitar con su familia, sufragaría las obligaciones que emanan del inmueble como pago de servicios públicos, administración, impuesto etc.

Ahora, teniendo en cuenta el inmueble fue habitado por la demandante en reconvención, con las instrucciones y condiciones impuesta por mi mandante, no fue suficiente haberle concedido mi mandante el habitarlo sin costo de canon alguno, más que el pago de las erogaciones que emanan del inmueble (*pago de servicios públicos, administración, impuesto predial etc.*), dado que maquino toda una estrategia para adueñarse a toda costa del inmueble, y aprovechando que su hermana no estaba en el país, que había conferido poder general a su padre para que atendiera cualquier diligencia que pudiera representar los interés de María Cristina Sepúlveda Fonseca, manipulo a su antojo a su padre que también es padre de mi poderdante, para que a través de contrato de compraventa por el valor de \$ 29.000.000 de pesos se le transfiriera la propiedad, acoplado un supuesto pago de \$ 16.000.000 de pesos, como pago inicial y un saldo pendiente pudiendo de \$ 13.000.000 de pesos pagaderos en cuotas mensuales de \$ 500.000 pesos, pago inicial y de cuotas que jamás existió como se comprobó en la sentencia 2015-286, que ruego a su Señoría se analice al momento de proferir sentencia; arrimado que el dicho contrato estipulaba un valor de \$ 29.000.000 de pesos, la protocolización de su escritura para el año 2010 configuro el valor por \$ 39.000.000 de pesos, diferencia monumental y sacada de toda orbita racional y jurídica, todo ello logro configurar la simulación, proceso que hasta el momento de la presente contestación quieren desconocer los demandados, queriendo desviar la realidad en atención de un proceso de pertenencia que tampoco está sujeta a la realidad y los elementos de su configuración, por sus pretensiones están llamadas de decaer y en justicia aplicar la negación y ordenando que se reivindique el inmueble a favor de mi poderdante y su pareja de manera inmediata.

No pueden los demandantes en reconvención y muchos menos el Honorable Juez desconocer la SENTENCIA EN PRIMERA INSTANCIA emitido en el Juzgado Quinto Civil Del Circuito de Bucaramanga, Con Radicado 68001310300520150028600, que declaró la absoluta simulación del contrato incorporado en la escritura 1488 del 23 de marzo de 2010, e inscrita en la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, frente al inmueble apartamento 501, bloque 01 ubicado en la calle 51ª # 13-29 del

Conjunto residencial Villa Madrigal del Municipio de Bucaramanga y matricula inmobiliaria número 300-163450.

Es así, como la demandada Patricia Sepúlveda Fonseca, ha privado de mala fe, a la demandada en reconvención María Cristina Sepúlveda Fonseca, de la posesión, tenencia y goce del inmueble, que se está reivindicando desde el 26 de septiembre del 2016, fecha donde quedo ejecutoriada la sentencia de primera instancia, dentro del proceso de simulación tantas veces aquí reseñado, fecha que debió entregarlo totalmente desocupado y que se muestra renuente a no entregarlo, desobedeciendo una orden judicial, que ahora pretenden los demandantes en reconvención maquillar a través de una pertenencia, proceso que no cumple con los elementos constitutivos para su declaración, dado que los aquí demandantes carecen de la buena fe, pues fueron vencidos en el proceso de simulación promovido contra Patricia Sepúlveda Fonseca, teniendo como sustento una supuesta posesión regular sobre el inmueble controvertido, necesaria para adquirir su dominio por el modo de la prescripción ordinaria, tal y como reza Nuestro Código Civil en su artículos 762 y 764 al exponer que procede el justo título si ha sido adquirido de buena fe, (*aunque ésta no subsista después de adquirida la posesión, siempre y cuando no exista circunstancia alguna contradicente*), buena fe que en los demandantes en esta reconvención brilla por su ausencia, por el contrario se decanta que utilizan toda clase de artimaña para apropiarse de lo que nunca les ha pertenecido, abusando de la generosidad de quien les permitió habitar el inmueble, que es su hermana quien les dio la mano, la ayuda cuando los demandantes más lo necesitaban, y que de manera dolosa y agradecimiento a su familiar se vale de todo tipo de herramienta jurídica para arrebatarse el inmueble que fue conseguido por mi mandante y su pareja por tantos años de esfuerzo laboral, su Señoría no se puede premiar a quien infringe y pisotea los derechos de sus semejantes, sería causar una injusticia a quien siendo asociado a un estado de derecho no es protegido por Nuestra Carta Magna y el regimiento jurídico en esta clase de asuntos.

Los demandantes en reconvención manifiestan que cumplen con los requisitos objetivos y subjetivos de la usucapión, dicha manifestación está alejada de toda realidad, dado que bajo el mandato de los artículos 765 y 766 del Código Civil, se tiene que por justo título difiere "*todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio*, esto es, aquélla que actúa como causa y que obligaría a traditar y materializar el modo, pero de no

153

mediar el vicio o el defecto que anule la *usucapión*, lo que aquí su Señoría jamás ha surgido. Ahora el elemento de la buena fe, como baluarte de la declarativa de prescripción adquisitiva de dominio, y que en el presente asunto brilla por su ausencia, que está incorporado en nuestra Constitución Política artículo 83 y demás normatividad, tiene como finalidad obrar con lealtad, rectitud y honestidad, Nuestra Alta Corte, en ponencia del Honorable Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01, habla de la buena fe lo siguiente

*En materia posesoria, rige la presunción de "buena fe simple" conforme lo establece el artículo 768 del Código Civil, definiéndola como "la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, **en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla** y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato" (se destaca).*

A propósito, esta Sala reiteró:

*"(...) La buena fe (...) es la creencia en el poseedor de ser propietario de la cosa. [De esa manera], el precepto [art. 778 C.C.] (...) concluye que 'en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato'. Entonces, para que un adquirente a non domino sea de buena fe, **es necesario que haya creído que su autor era propietario, pues no podría recibir de él un derecho de que no fuese titular. De donde es inevitable concluir que el conocimiento por el poseedor, de los vicios del título de su autor, es excluyente de la buena fe, porque infirma esta creencia,** anotando también que la Corte tiene explicado que 'por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, **con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio.** Si se trata, pues de un título traslaticio, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa (...)"(se resalta).*

La prescripción adquisitiva de dominio que pretenden los demandantes en reconvención se declare, rompe en su conjunto en los elementos como la posesión, del animus y de la buena fe dado que no es recta y honesta conforme a derecho en tal circunstancia la adquisición de la posesión deprecada, es indicativo de fraude, por cuanto los demandantes en reconvención dejan a un lado y pretenden ignorar la Cosa Juzgada (*sentencia de simulación 2015-286 Juzgado Quinto Civil de Circuito*), dado que se declaró el mal actuar de los demandantes en reconvención, castigándolos a reconocer y entregar el inmueble que nunca les perteneció, ordenando a las entidades públicas (*Notaria y Oficina de Instrumentos Públicos*) encargadas de registrar la titularidad del inmueble, la inscripción del nombre de la persona que es y será siempre mi mandante.

Los demandantes en reconvención salieron vencidos en dicho proceso, indicio grave, más cuando ahora pretenden disfrazar su actuar con supuestos hechos de posesión, cuando el debate en simulación fue contundente en demostrar las artimañas para quedarse con la titularidad del inmueble, que en este proceso pretenden de mala fe se les declare una posesión, además de no existir, no reúne los elementos constitutivos para su declaración, por lo que ruego anticipadamente a su Señoría de denieguen las pretensiones y se condene a los demandantes a pago de costas y la restitución inmediata del inmueble

AL TERCERO: NO ES CIERTO, Son vaguedades subjetivas y objetivas de los demandantes PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ, por lo siguientes razones fácticas y jurídicas:

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA, Pretendida por los demandantes en reconvención sobre el bien inmueble producto del presente pleito, tiene ausencia de acreditación de la posesión exclusiva del bien, más cuando no se puede desconocer la realidad fáctica y jurídica, el inmueble siempre ha pertenecido a mi mandante y su pareja Alfredo Zarate Lemus, nunca dejo la propiedad a la derivada, por el contrario en ayuda a su hermana dada su necesidad en el año 2002, lo dejo que lo habitara de manera gratuita, con la condición que lo cuidara y sufragara las obligaciones que emanaran de él, no como lo pretende hacer ver a todos en el pleito que el pago de servicios públicos, el pago de impuesto y los arreglos materiales del inmuebles son elementos constitutivos de señores y dueños, para que esta forma ilegal y embustera, pretendan que su Señoría se les declare una posesión que jamás ha existido. La titularidad del inmueble a favor de mi mandante, ratificada mediante sentencia ya reseñada del Juzgado Quinto Civil del Circuito; no se puede desconocer al contrario se debe aplicar la cosa Juzgada, pues no es dable que Nuestro Regimiento Jurídico permita se siga debatiendo lo que ya fue Juzgado, pues además de ser contrario a derecho es inconstitucional, se debe respetar y garantizar el derecho que tiene MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA a

la propiedad, derecho Constitucional salvaguardado en su artículo 58, no podemos su Señoría pisotear un derecho legítimo y reconocido como el que tiene mi prohijada, solo porque a otra persona que se cree con mejor derecho, derecho que brilla por su ausencia se le ocurre buscar la forma encomiable que los Jueces de la República reconozcan algo que jamás a adquirido de manera legal y de BUENA FE, que solo destaca el haber negativo de su actuar, que de ninguna forma puede ser premiado mucho menos reconocido por nuestro Orden Jurídico.

Alegan los demandantes que son notorios la calidad de poseedores, cuando la realidad es que en colaboración y por pedido del señor padre de las hermanas Sepúlveda Fonseca, extremos litigiosos, que avoco por su hija Patricia Sepúlveda Fonseca, ante su hija Cristina Sepúlveda Fonseca mi mandante, para que le dejara habitar el inmueble de propiedad de esta última, dada la escases económica de la señora Patricia Sepúlveda Fonseca y su familia, y mi mandante analizando dicha situación precaria de su hermana permitió que lo habitara con la condición que pagara las cuentas emanadas del apartamento, que hasta el 2013 cuando se solicitó la entrega del inmueble, mi mandante y su pareja se dieron cuenta que el inmueble figuraba como de propiedad la señora Patricia Sepúlveda Fonseca, lo que conllevo a mi mandante a iniciar contra su hermana demanda de simulación, que como ya se ha manifestado, en sentencia ratifico la propiedad a favor de mi mandante y declaro la simulación absoluta del contrato de la escritura número 1488 del 23 de marzo del año 2010 en contra de la aquí demandante, condenándola a obedecer una orden judicial, que el apartamento en disputa es de propiedad de su hermana Cristina Sepúlveda Fonseca, orden que a la fecha sigue desconociendo y que ahora pretende dilatar la entrega a través de la presente demanda de reconvencción, argumentando fuera de toda realidad hechos sin fundamentos, como el decir:

"Que son poseedores notorios y públicos para con todos sus vecinos", situación disfrazada y desajustada de la realidad, más cuando el hecho que los vecinos de habitad en los años que llevan ocupando el inmueble los aquí demandantes, ya se acostumbraron a verlos, pero desconocen la realidad fáctica y jurídica que el inmueble, es por derecho y titularidad de MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA y que a la fecha a través de tanta dilatación, artimañas, mala fe, no han querido entregar los aquí demandantes, esquivando y desconociendo que el pronunciamiento de un Juez de la República que ordeno y confirmo que el inmueble que siempre ha pertenecido a mi poderdante, y que ahora a toda costa y de mala fe pretende el reconocimiento de una supuesta posesión que jamás ha existido ni existirá.

"Que son quienes hacen y pagan toda reparación en el inmueble, pagan los impuestos, contribuciones de valorización, cuotas"

extraordinarias de administración y demás erogaciones propias de quien es propietario y poseedor de un bien raíz", la única verdad es que mi mandante se lo dejo para que lo habitara a cambio de su cuidado y el pago de las erogaciones que causara el inmueble, y que así lo declara mi mandante en la etapa procesal de pruebas y que en audio quedo registrado en el proceso de simulación que muy bien se declaró simulado el contrato de la escritura número 1488 del 23 de marzo del año 2010, la realidad es que los aquí demandantes lo habitaron con la orden de cuidado y pago de las erogaciones, jamás en otra calidad diferente a la cuidadores a cambio de poderlo habitar, los aquí demandantes faltan a la verdad al pretender que mediante una pertenencia se declare como sus dueños, olvidando que se acordó que dejaría en buena fe, que su hermana le ayudo cuando esta pidió auxilio, que dolosamente pretende a toda costa quedarse con el apartamento que jamás fácticamente y jurídicamente le pertenecerá.

Ahora, nacen interrogantes, que arrojan las mismas respuestas que conducen a una sola verdad, que el inmueble siempre le ha pertenecido a MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, ratificado mediante sentencia tantas veces reseñada, es así que se pregunta esta parte procesal ¿porque alegan una pertenencia por posesión cuando la parte actora en reconvencción, pretendía hacer valer mediante contrato de compraventa del año 2002 inscrito en la escritura número 1488 del 2010 que el inmueble referido era de su propiedad?, más cuando la compraventa de la escritura 1488 del 2010 debatido se declaró su simulación absoluta por un Juez de la republica, decantando que mediante dolo y artimañas pretendían quedarse con la propiedad del inmueble, ¿ porque pretendió la aquí demandante hacer valer el precio de la escritura 1488 por \$ 39.000.000 de pesos, ¿dónde está demostrado que supuestamente se pagó por el inmueble por la suma de \$ 29.000.000 de pesos? ¿dónde está la prueba de la supuesta paga de \$ de 16.000.000 de pesos y las cuotas de \$ 500.000 pesos del valor del contrato al señor PEDRO ANTONIO SEPULVEDA VARGAS? ¿Por qué el respetado togado que en su momento representada los intereses de la actora en reconvencción Dr. LUIS ALBERTO LERMA MUÑOZ, llamo vía celular a este servidor para finales de 2017, cuando me encontraba en el municipio de Piedecuesta para manifestarme textualmente lo siguiente " Doctor como apoderados de las hermanas Sepúlveda Fonseca debemos buscar un arreglo donde no se rompan esos lazos familiares, por ello la señora dispuesta para cerrar este asunto pagarle los \$ 19.000.000 de pesos que están pendiente por pagar dentro de la compraventa de la escritura 1488 del 2010, a lo que le conteste que esa versión la desconozco que en sentencia se había resuelto dicha situación, que de todos modos yo hablaba con mi representada y me volviera llamar, llamada que nunca se realizó de nuevo, versión ratificada en la conciliación solicitada ante la personería de Bucaramanga del 03 de abril de 2018, donde se pretendía por nuestra parte la entrega inmediata del inmueble, en esa conciliación el togado en su momento y la señora Patricia Sepúlveda manifestaron que solo conciliaban

15x

el pago de los \$ 19.000.000 de pesos que supuestamente quedaban pendientes de la compraventa de la escritura 1488 del 2010, como bien se podrá corroborar del testimonio que rendirá la pareja de mi mandante señor ALFREDO ZARATE LEMUS. ¿Porque si supuestamente se debían dineros producto de una venta de inmueble, ahora se pretenda una pertenencia? ¿Por qué no se demandó el incumplimiento de dicho contrato?, ¿Qué lógica tiene que mi mandante y su pareja comprara en el año 1999 el apartamento de la referencia por el valor de \$ 39.000.000 y que supuestamente se vendió por el mismo valor para el año 2010 a la aquí demandante, perdiendo valor adquisitivo, más cuando el valor comercial de los inmuebles en Colombia no pierde valor adquisitivo por el contrario ascienden su valor comercial? más que para el 2010 cuando llegaron mi mandante y su pareja de España le advirtió a la actora en reconvención que para el 2013 ellos regresaban a Colombia y que necesitaban el apartamento a lo que respondió la actora que no había problema que le avisaran que ellos lo desocupaban, interrogantes que llevan a una sola conclusión, que los actores en reconvención faltan a la verdad, que la presente demanda solo busca dilatar la entrega del apartamento referido.

No se dan las causales que constituya la pertenencia, más cuando el Juez de la República declaró la simulación de compraventa de la escritura 1488 del 2010, situación que rompe con la posesión de buena fe, ahora si fuera desde el año 2002, no se dan los presupuestos dado las hipotecas que entre fechas se incorporaron en el folio de matrícula del inmueble, sumado que el inmueble fue entregado en auxilio de la señora Patricia Sepúlveda Fonseca, jamás se pagó la supuesta suma acordada de \$ 39.000.000 de la venta del inmueble entre el padre de mi mandante, con poder general para dicho trámite y la señora Patricia Sepúlveda Fonseca, que a su vez es su hija; el día 23 de marzo de 2010, demostrado esta que la actora en reconvención aprovechando que mi mandante estaba fuera del país se aprovechó de esta circunstancia, de la confianza que le tenía su hermana para apoderarse ilegalmente del inmueble mediante contrato de compraventa que declarado absolutamente simulada, aunado a ello la actora en reconvención no tenía capacidad económica para comprar dicho inmueble. Situación más que concordante a declarar que no existen los elementos que en conjunto que lleven a declarar la posesión, por el contrario, esta para denegar las pretensiones de la reconvención condenando en costas a la actora.

Quedando demostrado la falta de la verdad, no tiene lógica si la actora alega que junto con su pareja tienen la posesión con ánimo de señores y dueños desde el 2002 ¿Por qué en el 2004 hipoteca mi poderdante? ¿Por qué si tienen la posesión con ánimo de señores y dueños desde el 2002, porque procedieron a realizar la escritura pública 1488 del mes de marzo de 2010? Deviene que todo fue planeado de mala fe y ahora pretenden olvidar todas estas actuaciones declaradas simuladas por un Juez de la República, y alegar una supuesta posesión que no surge en tiempo, menos

en animus, no es viable una declaración de pertenencia, si así fuera se premiaría a quien de todos los medios ilegales a tratado de quitarle a toda costa un inmueble que siempre ha pertenecido a su hermana, lesionando el patrimonio económico de mi representada quien legalmente y con esfuerzo con su pareja lo adquirieron para el año 1999, ratificada en sentencia reseñada de radicado 2015-286 y volviendo su titularidad mediante escritura numero 1240 emitido por la Notaria Cuarta del Circulo de Bucaramanga.

Frente a la posesión que alegan los reconvenientes y sus elementos que la configuran debemos tener en cuenta la fecha de la mutación de tenedor a poseedor exclusivo, pues mi mandante le entrego el apartamento a su cuidado sin pago de cánones de arriendo, para colaborarle en el año 2002, figura en el certificado de libertad y tradición anotación número 13, una hipoteca abierta para el año 2004 a nombre de María Cristina Sepúlveda Fonseca, cancelada para el año 2007 anotación número 14 del registro público, esto quiebra el lazo de tiempo que alegan los aquí actores la posesión desde el año 2002, luego en el posible caso contar desde el levantamiento de dicha hipoteca en el año 2007 hasta el 2010, año donde asumió la titularidad mediante contrato de la escritura número 1488 del 23 de marzo de ese mismo año, tiempo que logra configurar una posible posesión por adquisición de dominio, pues no puede pretender alegar posesión cuando para el año 2010 ya figuraba como propietaria del inmueble, titularidad que después fue desvirtuada por la reiterada sentencia de simulación, de modo que no se pregona dicha posesión en el tiempo como elemento constitutivo para su declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria, pretendida por los aquí actores.

Ahora, a través de todo este asunto que aquí nos avoca, no se desconoce el dominio que predomina en la señora MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, desde la entrega de la vivienda a su hermana para que la habitara en el año 2002, pasando por la hipoteca abierta constituida en el año 2004, cancelada la misma en el año 2007, hasta la sentencia de simulación 2015-286, donde se le reconoce como la legítima dueña, elemento que necesita los actores en reconvención para que a través de no reconocer dominio ajeno, se configure la prescripción adquisitiva de dominio, por el contrario, mediante la reseñada sentencia con su respetiva anotación en certificado de libertad y tradición en la Oficina Instrumento de Públicos, se ratificó la ponderación de dueña legítima de mi mandante.

En este orden de ideas y las pruebas que obraban en el expediente y las que ya se encuentra en el proceso reivindicatorio podrán configurar que efectivamente, la posesión material que alega los aquí actores no está llamada a prosperar más cuando son ellos mismo a través de sus actuaciones de mala fe y la sentencia señala las que confirman que reconoce dominio ajeno que se encuentra en cabeza de MARIA CRISITNA

SEPULVEDA FONSECA, de esta forma el alcance que ellas mismas conllevaban, es decir, demostrar que la posesión alegada por los demandantes no es llamada a prosperar dicha calidad, ya que son coincidentes los hechos demostrables que infieren en señalar que mi poderdante es y será siempre la propietaria del inmueble en disputa, realizando actos de señor y dueño, contrario a la condición de los aquí demandantes quienes son poseedores de mala fe del apartamento objeto de litigio,

Si bien en principio indican los demandantes presupuestos axiológicos para la prescripción extintiva propuesta, la misma produce su decaimiento, toda vez que no se demostró que éstos ejerzan posesión para adquirir por prescripción el inmueble, tanto por el transcurso del tiempo más de 10 años en el predio objeto de reclamación de pertenencia, quedó plenamente identificado y no hay discusión sobre que no existe prescriptibilidad. Mi poderdante, demandada es la legítima poseedora y dueña del inmueble materia del pleito, en cuanto la usucapión en el presente caso no se configura de ser traslativo de dominio de la posesión material, ello significa que no es poseedor sino tenedores del inmueble el dominio del inmueble, claro en efecto del artículo 2531 del Código Civil. Igualmente se reitera que no se presume en derecho la buena fe de los demandantes en reconvención, dado las artimañas para apropiarse ilegalmente del inmueble, además que si fuera por lazos de tiempo la misma se interrumpe con las hipotecas, la escrituración del inmueble a favor de Patricia Sepúlveda Fonseca en el año 2010 y la sentencia de simulación 2015-286, que llevan que el tiempo han quedado reducidos a nada, tiempo que de cumplir en su lapso como modo de adquirir prescripción adquisitiva de dominio.

Estimó satisfechos los requisitos para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, e igualmente advirtió la ausencia de probanzas que desvirtuaran el derecho de los aquí actores, pues mi mandante aportó los títulos de propiedad que están confirmados por una sentencia anterior a la solicitud de la declaratoria de la posesión por vía de reconvención, pues en dicha línea se infirió que los supuestos poseedores no logran adquirir el título que le permitiera enfrentarse al derecho de dominio inscrito de mi poderdante, razón por la cual se debe prescindir de cualquier comparación entre la temporalidad de la supuesta posesión y las reales situaciones jurídicas que confirman la propiedad de mi mandante. Por tanto, el simple hecho de que la posesión sea alegada después de la confirmación del título de la propietaria, confirma la aprobación de las pretensiones de la acción reivindicatoria, más cuando la contraparte requiere un mejor título que el que tiene mi mandante dueña del bien que se disputa.

Ante dicho panorama, MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA es propietaria exclusiva, que exhibía con anterioridad a la posesión de su

alegada por su contraparte, no logrando esta última demostrar la consolidación de la prescripción adquisitiva, cabe acotar, que en el marco de la acción reivindicatoria cuando la adquisición del derecho de propiedad sea anterior a la época de inicio de la posesión alegada como en este caso, se trunca la pretensión de quien reclama la posesión al tenor del inciso 2º artículo 762 del Código Civil. La anterioridad del título de mi reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión que aquí se depreca, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, como es del caso la sentencia de simulación radicado 2015-286 que confirma la propiedad de mi mandante y la compraventa que realizo ALFREDO ZARATE LEMUS como lo expone en audios que para el año 1999 producto de un arreglo laboral con CAJASAN, compro el inmueble relacionado dejando el título de propiedad a favor de su compañera sentimental hoy mi mandante, hechos que si datan de una época anterior a la del inicio de la supuesta posesión de los demandante en reconvención, lo que permite el triunfo de ambos procesos litigiosos, más cuando los demandantes en pertenencia no han adquirido la facultad legal de usucapir.

Lo anterior implica, que debe prevalecer la garantía de protección de la propiedad privada consagrada en el artículo 58 de la Constitución, con sujeción a las reglas de la acción reivindicatoria promovida, respecto del derecho de dominio de MARIA CRISITNA SEPULVEDA FONSECA sobre el predio objeto del litigio, dado que es evidente que lo adquirió con arreglo a las leyes civiles, supuesto este no cuestionado ni discutido por las partes.

AL CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, que si bien se colocó como dirección de notificación la afirmada en este hecho, ello es consecuente con la realidad que mi mandante y su familia no tienen la posesión material de su apartamento referido, dado que los demandantes que de mala fe como ya se ha expuesto no lo han querido entregar a pesar de haber una sentencia ejecutoria que confirma su titularidad a favor de mi mandante, el inmueble donde se hostiga la dirección de notificación de mi mandante es de propiedad del padre mi mandante; este hecho no tiene ninguna relevancia que desvirtué el hecho que mi poderdante es la legítima dueña del apartamento en disputa, mucho menos sirve para que sea constitutivo de una posible posesión del apartamento referido a favor de los aquí demandantes. Entonces ello lleva a fijar como lugar de notificación a la de su familiar.

A LOS HECHOS QUINTO Y SEXTO: NO SON CIERTOS, dado que no son hechos relevantes de la causa pretendí, el hecho quinto es causal de debate jurídico que no sea vitalizado y el sexto no es un hecho en sí, solo es parte del complemento escrito de la demanda de reconvención por pertenencia, los cuales su Señoría solcito respetuosamente no tener en cuenta

EXCEPCIONES DE MÉRITO ARTÍCULO 282 DEL CONDIGO GENERAL DEL PROCESO

CARENCIA DE DERECHOS PARA PEDIR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Requisitos que no se cumplen, como el cómputo de tiempo y efectos. La posesión a título de dueño, que son los elementos legales necesarios para declarar la usucapión, como sabemos la prescripción como medio para adquirir el dominio, se encuentra en los **Artículos 762, ss, 2512 y 2518 del Código Civil**, donde se menciona que es posible adquirir el dominio de cosas ajenas y extinguir las acciones o derechos ajenos, por haber poseído las cosas y no haberse ejercido acción alguna durante determinado tiempo. Del caso de la Litis, sobra resaltar que los actores no cumplen con el tiempo dado que existen fuertes pruebas que desvirtúan lo contrario como lo es la hipoteca registrada en el año 2004, cancelada en el año 2007, el animus afín, legal y reconocido en sentencia a favor de la señora MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, y el proceso de simulación radicado 2015- 286 que reposa en el plenario del reivindicatorio y por prueba de oficio se solicitó a su Señoría se allegue el proceso a este estrado proveniente del Juzgado Quinto Civil del Circuito de esta ciudad, pruebas que son conducentes y pertinentes para abatir las pretensiones de la demanda de pertenencia.

El **Artículo 2531 del mismo Código Civil**, menciona que el dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria", bajo las siguientes reglas:

- No es necesario título alguno.
- Se presume de derecho, la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.
- La existencia de un título de mera tenencia, hará presumir la mala fe y no da lugar a la prescripción a menos que:
 1. Que el que se presente como dueño, no pueda probar que en los últimos 10 años, se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.
 2. Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Por último, tenemos que el Artículo 2532 del Código Civil, modificado por el Artículo 6 de la Ley 791 de 2002, el tiempo necesario para adquirir el dominio por prescripción extraordinaria, es de **10 años** contra toda persona.

Que en el presente asunto y como ya se expuso no se da ningún presupuesto para otorgar las pretensiones de la demanda deprecada en reconvencción

162

**EXISTENCIA DE COSA JUZGADA EN PROCESO DE SIMULACIÓN
ABSOLUTA DEL NEGOCIO JURÍDICO, A FAVOR DE MARIA CRISTINA
SEPULVEDA FONSECA**

No puede predicarse que se hayan reunido los requisitos del artículo 762 del Código Civil, por cuanto estos se rompen de facto al demostrarse a través de la sentencia de fecha 23 de septiembre del año 2016, emitida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito, confirmado en recurso de alzada el 17 de agosto de 2017, declaro el despacho que la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, renunció a ese elemento de buena fe, renunció al elemento de una posesión pacífica tranquila e ininterrumpida, lo cual es indicativo que sí reconocía dominio ajeno.

Ahora bien, le asiste razón plenamente a la parte demandante principal y a la ahora demandada en reconvención, que no existe fundamento jurídico para que pretenda perseguir la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, por el mecanismo de la pertenencia el bien inmueble objeto de esta Litis, vulnerando el principio de cosa juzgada, que como lo ha manifestado la sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, se deben concurrir los siguientes elementos

1. La existencia de un fallo ejecutoriado, dictado en proceso contencioso.
2. El trámite de un segundo juicio fundado en el mismo objeto, con igual causa e identidad de las partes en ambos asuntos.

Quiere ello decir, que para determinar si existe identidad de objeto, el Juez debe estudiar, si con su resolución contradice una decisión anterior, estimando un derecho ya negado o desestimando un derecho afirmado, por la decisión precedente.

En cuanto al estudio del objeto y la causa, se encuentra íntimamente relacionados, a tal punto que, el Juez debe valorarlo como una unidad, es decir que determina que le planteamiento nuevo de determinadas cuestiones y las futuras decisiones que se tomen sobre esos puntos estarán excluidas por generar el desconocimiento del bien jurídico reconocido en sentencia precedente.

La razón de ser de esta institución jurídica, es impedir que quien resulto vencido en u litigio, vuelva a plantear la cuestión o asunto sometido a composición judicial hasta que su pretensión o excepción sea acepta, en aras de preservar el orden público y la seguridad jurídica.

El deber de verificación que entraña la cosa juzgada, exige hallar en la sentencia pasada las cuestiones que ciertamente constituyeron la materia del fallo, ya que en ella se encuentra su fuerza vinculante (sentencia de la Corte suprema de Justicia, Sala Civil del 15 de agosto de 2017, Magistrado Ponente, LUIS ALONSO RICO PUERTA.).

Bajo esa premisa su Señoría, se debe resolver la presente excepción conforme a lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso, que reza:

en cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

Así las cosas, está llamado a fracasar la pretendida demanda en reconvención, propuesta por PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, en el evento que está demostrado, que ha obrado de mala fe desde el momento que a través de engaños y argucias obtuviera de manera fraudulenta a través de un presunto contrato de compraventa, el mismo inmueble que hoy es objeto de debate dentro de este proceso.

Por lo que solicito a su Señoría tener como Pruebas para demostrar esta excepción, las aportadas en el libelo reivindicador como la copia de la sentencia ejecutoriada radicado 2015- 286 del 23 de septiembre de 2016 emitida por el Honorable Juez Quinto Civil Circuito.

DE OFICIO: sírvase su Señoría oficiar al Honorable Juez Quinto Civil Circuito de Bucaramanga para que envíe el expediente completo del proceso de simulación, de radicado: 2015-286, para demostrar la prosperidad de esta excepción.

DECLARACIONES

Con fundamento en la contestación de hechos expuestos en reconvención, muy comedidamente solicito a su Señoría, como apoderado de la parte demandada en reconvención, según poder allegado en el proceso reivindicatorio, y cumplido los trámites del proceso Verbal, las siguientes:

Se denieguen las pretensiones de la demanda EN RECONVENCIÓN. DECLARATIVA DE PERTENENCIA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE MENOR CUANTÍA, son fundamento en lo expuesto en la presente contestación, las excepciones y pruebas arrimadas y aportadas.

Que se condene a la parte actora al pago de costas y costos del proceso.

FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO

Fundó la presente contestación en lo preceptuado en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, los artículos 762 y ss, demás normas concordantes y complementarias del Código Civil. Artículos 282, y demás concordantes del Código General del Proceso.

Sentencia de la Corte suprema de Justicia, Sala Civil del 15 de agosto de 2017, Magistrado Ponente, LUIS ALONSO RICO PUERTA

Sentencia en ponencia del Honorable Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01

MEDIOS PROBATORIOS

En su oportunidad procesal, decretense, practíquense téngase como pruebas, las siguientes:

A.-DOCUMENTALES:

1. Las aportadas en la demanda reivindicatoria radicado 2018-400 que reposa en su Honorable Despacho.
3. Copias simples de la demanda de simulación, contestación de la demanda de simulación, del recursos de reposición y de alzada propuesto por la pasiva en simulación contra el auto que decreto la inscripción de la demanda de simulación, poder general otorgado por mi mandante a favor de su señor padre, contrato de compraventa del inmueble de la Litis del 8 de octubre de 2002, fallo de tutela interpuesta por al pasiva ante el Tribunal Superior de Bucaramanga, auto que resuelve recurso de reposición contra el auto de fecha 14/10/2016, sentencia con radicado número 2015-286, del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, sentencia que resolvió el recurso de queja Nuestro Alto Tribunal, en ponencia del Honorable magistrado José Mauricio Marín Mora, radicado 2015-286-02

165
4. audios de las audiencias de la simulación relacionada

TESTIMONIALES:

Su Señoría le solicito Respetuosamente citar y hacer comparecer a audiencia en la fecha que su Señoría señale a las siguientes personas para demostrar los hechos y sustento de las pretensiones que precisamente se debaten en el presente proceso, testimonios que son conducentes, pertinentes con la *causa petendi*, en este orden se llamara en primer lugar

- Señor ALFREDO ZARATE, ubicable en su domicilio de la calle 15 # 8-33 del Barrio Gaitán de Bucaramanga. El objeto de este testimonio es el conocimiento la causa de las demandas y el objeto de la misma entre mi poderdante y la aquí demandada.
- Señora SANDRA PATRICIA SARMIENTO GARCIA, ubicable en su domicilio de la Carrera 8 # 13-27 del Barrio Gaitán de Bucaramanga. El objeto de este testimonio es que rinda su versión sobre lo que consta y sabe de la relación con el inmueble y su querella entre mi poderdante y el aquí demandado.
- Señora: Martha Lucía Cediel Nariño cédula 63280239 de Bucaramanga, Dirección de la casa circunvalar 35#92_170 torre 2 apto 1808 conjunto Germania aptos El objeto de este testimonio es que rinda su versión sobre lo que consta y sabe de la relación con el inmueble y su querella entre mi poderdante y el aquí demandado.
- Los señores SECUNDINO MANCERA ORDOÑEZ C.C. # 19.114.235 DE BOGOTA
- LUZ MILA CASTIBLANCO DE MANCERA C.C. # 41.721.613 DE BOGOTA, con dirección de notificación DE AMBOS ES CARRERA 26 # 16 - 45 APARTAMENTO 301 BARRIO SAN FRANCISCO El objeto de estos testimonios es que rinda su versión sobre lo que consta y sabe de la relación con el inmueble y su querella entre mi poderdante y el aquí demandado.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al señor Juez, se sirva citar a la demandada Patricia Sepúlveda Fonseca, y el señor CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ, para que respondan el interrogatorio que se le realizara en su debida oportunidad legal en relación con los hechos de la demanda y especialmente en relación con la posesión material que ejerce sobre el inmueble a reivindicar.

OFICIO:

Solicito al señor Juez, que por conducto de la secretaría de su despacho, se sirva oficiar al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, el calidad de préstamo el proceso con radicado 68001310300520150028600, donde a través de sentencia se declaró la absoluta simulación del contrato

166

incorporado en la escritura 1488 del 23 de marzo de 2010, solicitando copia autentica de la sentencia junto con audios de grabación de la misma.

E. OTRAS

Si los estimo pertinente las solicitare en su bebida oportunidad procesal. Y las que su señoría considere pertinente de oficio.

Me permito anexar:

Los documentos aducidos como pruebas como anexos

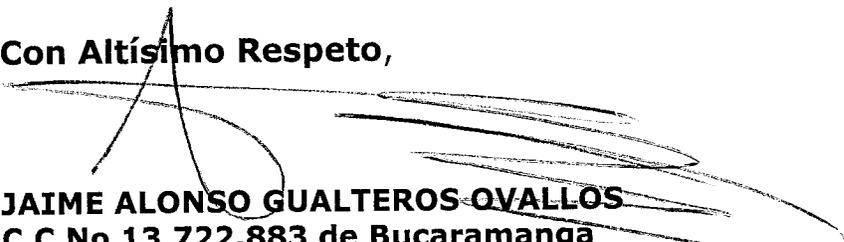
Copia de la demanda con sus anexos para el traslado a la parte demandada.

Copia de la misma para archivo del juzgado.

NOTIFICACIONES

- **LA PARTE DEMANDANTE** en su domicilio residencial de la calle 15 # 8-33 del Barrio Gaitán en Bucaramanga, sin correo electrónico para efecto de notificación.
- **LA PARTE DEMANDADA:** LUZ ANGELA MARIN ARAQUE, con domicilio residencial en en la calle 51ª # 13-29 apto. 501 torre 1 Conjunto Villa Madrigal Barrio Candiles en Bucaramanga, manifestando bajo la gravedad de juramento que desconozco si posea correo electrónico o email.
- **EL SUSCRITO** en mi sitio laboral en la calle 35 N° 12-21, oficina 403 del Edificio Calle Real en Bucaramanga, correo electrónico abogadogualteros@gmail.com, móvil: 318-3177746

Con Altísimo Respeto,



JAIME ALONSO GUALTEROS OVALLOS
C.C No 13.722.883 de Bucaramanga
T.P. No 233.319 del C. S. de la J

49
DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL
ABOGADO

160 Recibido.
Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948
Bucaramanga

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA (Reparto)

E. S. D.

DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL, mayor de edad identificado con la C.C. No. N° 9.694.231 expedida en Aguachica (Cesar), Abogado titulado y portador de la Tarjeta Profesional N° 221.092 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la señora **MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA**, mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con la C.C N° 63.315.229, expedida en Bucaramanga conforme al poder que adjunto, me permito formular ante su despacho demanda ordinaria de **SIMULACIÓN** en contra de la señora **PATRICIA SEPULVEDA FONSECA**, mayor de edad y vecina de Bucaramanga, identificada con la C.C. N° 63.305705 expedida en Bucaramanga para que en sentencia definitiva se hagan las siguientes declaraciones y condenas.

PETICIONES

PRIMERO: Que se declare que es **ABSOLUTAMENTE SIMULADO** el contrato de Compraventa contenido en la escritura pública No. 1488 de fecha 23 de Marzo del 2010, otorgada en la Notaría Séptima del círculo de Bucaramanga, mediante la cual **MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA**, quien fue representada por su señor padre señor **PEDRO ANTONIO SEPULVEDA VARGAS**, mediante poder general que le confirió en los términos de la Escritura Pública 2404 de fecha 03 de Octubre de 2001, dice transferir a título de compraventa a la señora **PATRICIA SEPULVEDA FONSECA**, un predio denominado **APARTAMENTO QUINIENTOS UNO (501), BLOQUE UNO (01) UBICADO EN LA CALLE CINCUENTA Y UNO A (51 A) NUMERO TRECE – VEINTINUEVE, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MADRIGAL, DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA SANTANDER**, con una extensión en cabida de **OCHENTA METROS CUADRADOS (80 MTS²)**, consta de sala, comedor, balcón, alcoba principal con baño privado, y closet; dos alcobas con closet, baño general, alcoba de servicio con baño, cocina y zona de ropas; identificada con los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** del punto 1 al punto 2, en un metro con noventa centímetros (1.90 mts), con área común con muro que lo separa del hall común de acceso a los apartamentos del bloque 1; del punto 2 al punto 3 en cero punto cincuenta metros (0.50 mts) con un área común de muro de vacío a escaleras de acceso al semisótano y al bloque uno 1; del punto 3 al punto 4 en cinco metros con noventa centímetros (5.90 mts), con área común de muro que lo separa a vacío a zona común de circulación y acceso a escalera hacia el bloque 1 semisótano; del punto 4 al 5 en setenta centímetros con área de muro que lo separa vacío a zona común de circulación y acceso a escaleras hacia el bloque 1 y semisótano; del punto 5 al 6 en un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts) con área común de ventanal que lo separa de vacío a zona común de circulación y acceso a escalera hacia el bloque 1 y semisótano; del punto 6 al 7 en tres punto sesenta y cinco (3.65 mts) con área común de muro que lo separa de vacío a zona común de circulación y parqueaderos; del punto 7 al 8 en cero punto cuarenta metros (0.40 mts) con área común con muro que lo separa de vacío a zona común de circulación y parqueaderos; del punto 8 al 9 en un metro con veinte centímetros (1.20 mts) con área común de muro que lo separa de vacío a zona común de circulación y parqueaderos; del punto 9 al 10 en cero punto cuarenta metros (0.40 mts) con área común de muro que lo separa de vacío a zona común de circulación y parqueaderos; del punto 10 al punto 11 en tres

DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL

ABOGADO

Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948

Bucaramanga

metros con área común de muro que lo separa de vacío a zona común de circulación y parqueaderos; del punto 11 al 12 en un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts) con área común de muro y ventanal de fachada a la calle cincuenta y una A (51 A); del punto 12 al 13 en 0.60 mts con área común de fachada a la calle cincuenta y una A (51 A); del punto 13 al 14 en dos metros con ochenta centímetros (2.80 mts) con área común de muro de fachada a la calle cincuenta y una A (51 A); del punto 14 al punto 15 en cero punto sesenta centímetros (0.60 mts) con área común de muro de fachada a la calle cincuenta y una A (51 A); del punto 15 al punto 16 en un metro con sesenta y cinco centímetros (1.65 mts) con área común de muro y ventanal de fachada a la calle cincuenta y uno A (51 A); del punto 16 al 17 en cero punto noventa centímetros (0.90 mts) con área común de muro de fachada a la calle cincuenta y una A (51 A); del punto 17 al 18 en cero punto sesenta centímetros (0.60 mts) con área común de muro de fachada a la calle 51 A (51 A); del punto 18 al 19 en cero punto ochenta centímetros (0.80 mts) con área común de fachada a la calle cincuenta y una A (51 A); del punto 19 al 20 en un metro con setenta y cinco centímetros (1.75 mts) con área común de muro de fachada a la calle cincuenta y uno A (51^a); del punto 20 al 21 en cero punto ochenta centímetros (0.80 mts) con área común de muro de fachada a la calle cincuenta y uno A (51 A); del punto 21 al punto 22 en cero punto sesenta centímetros (0.60 mts) con área común de muro de fachada a la calle cincuenta y uno A (51 A); del punto 22 al 23 en siete metros con diez centímetros (7.10 mts) con área común de muro que lo separa del apartamento 502; del punto 23 al 1 (punto de partida), en un metro con área de acceso al apartamento; **POR EL NADIR:** con placas de entrepiso separa del apartamento 401; **POR EL CENIT:** en altura libre de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 mts) con placa que sirve de cubierta al conjunto. Este apartamento tiene derecho al garaje número 23, ubicado en el semisótano del conjunto y es zona común de uso exclusivo. Se distingue en catastro como predio N° **010502610038901**; se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con el Folio de Matricula Inmobiliaria **300-163450**

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración, el señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, cancele el Registro de la antes dicha Escritura Pública relacionada como anotación 15 en el folio de Matrícula Inmobiliaria **300-163450**

TERCERO: Que se ordene al señor Notario Séptimo del Círculo de Bucaramanga, que en el original del protocolo de la escritura pública **MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO (1488)** de fecha 23 de Marzo del 2010 Otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, ponga nota de lo resuelto en la Sentencia.

CUARTO: Que se condene en costas al demandado

HECHOS

PRIMERO: Entre mi poderdante representada por su señor padre y la señora **PATRICIA SEPULVEDA FONSECA** quien es hermana de mi poderdante mediante Escritura Pública número MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO (1488) de fecha Veintitrés de (23) de Marzo (03) de DOS MIL DIEZ debidamente otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga se protocolizó acto constitutivo de compraventa de bien inmueble, por valor de **TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$39.530.000.00).**

SEGUNDO: El precio de la venta fue por la cantidad de TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$39.530.000.00) suma que el "vendedor" declara haber recibido de manos del "comprador" en dinero en efectivo en la fecha estipulada y a su entera satisfacción.

TERCERO: La venta entre el señor padre de mi poderdante actuando con poder y la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA quien a su vez es su hija, el día 23 de Marzo de 2010, fue realizada de manera simulada, como quiera que, la suma de dinero antes mencionada no fue cancelada en razón a que la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, utilizó a el señor padre de mi poderdante, que además es su padre también y que es una persona de la tercera edad para transferirse a título de venta la unidad inmobiliaria de propiedad de mi mandante, aprovechando que mi mandante vivía fuera del país esto es en ESPAÑA, tal elemento factico fue la génesis que dio vida al acto escriturario protocolizado mediante escritura pública N° 1488 del 23 de Marzo de 2010 de la Notaria Séptima de Bucaramanga.

CUARTO: Para el mes de Marzo del 2010, cuando se suscribió la mencionada Escritura de "Compraventa" la señora **PATRICIA SEPULVEDA FONSECA** no contaba con los medios económicos propios para comprar la unidad inmobiliaria por la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$39.530.000.00), ya que, no contaba con trabajo situación que persiste hasta la fecha de presentación de esta demanda

QUINTO: Mi poderdante está legitimada para impetrar esta demanda, porque ha visto como de mala fe su hermana la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, quiere quedarse con la unidad inmobiliaria sin pagar el justo precio, toda vez que, la Compraventa fue totalmente simulada entre las partes de este proceso, que lesionan sus intereses económicos y patrimonio económico.

SEXTO: Se presenta esta demanda, con el fin de que dichos bienes vuelvan a su único y legítimo propietario señora MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, quien es y sigue siendo la única persona que realiza los actos de señor y dueño.

SEPTIMO: Desde el día 23 de Marzo del 2010 hasta la fecha de presentación de esta demanda, la señora MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, es y ha sido la única propietaria del inmueble objeto de esta demanda, por ende no ha existido ni existe propietario diferente.

OCTAVO: Mi poderdante adquirió esa unidad inmobiliaria mediante Escritura Pública número 5084 de fecha 16 de Noviembre de 1999, debidamente otorgada en la Notaria Séptima del Círculo de Bucaramanga y ejecutó actos de propiedad como constitución de garantías reales como la hipoteca en dos oportunidades a lo largo de casi una década, mediante escrituras públicas 1569 de fecha 10 de Septiembre de 2001 de la notaria decima del circulo de Bucaramanga, debidamente cancelada visibles en el folio de matrícula inmobiliaria en las anotaciones 11 y 12 y mediante escritura pública 0233 de fecha 12 de Febrero de 2004 de la Notaría 10 del Círculo de Bucaramanga debidamente cancelada visible al folio de matrícula inmobiliaria en las anotaciones 13 y 14, copias de las mencionadas escrituras públicas se anexan a esta demanda para que hagan parte integra de la misma.

DERECHO

DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL
ABOGADO

Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948
Bucaramanga

Invoco como fundamento de derecho los artículos 1524, 1603, 1766, 1.824, 1849 a 1879, 1328 a 1930, 1932, 1933, 1935 a 1938, 1946 a 1954, 2488 y 2491 del Código Civil; 15, 16, 19, 23, 75 a 77, 82, 84, 87, 396 y siguientes, 690 y concordantes del Código de Procedimiento Civil.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales las siguientes:

DOCUMENTALES

* Escritura Pública No. 1488 del 23 de Marzo del 2010 de la Notaria Séptima del Círculo de Bucaramanga.

* Escritura Pública No. 2404 del 03 de Octubre del 2001 de la Notaria Primera del Círculo de Bucaramanga.

* Escritura Pública No. 5084 del 16 de Noviembre de 1999 de la Notaria Séptima del Círculo de Bucaramanga.

* Escritura Pública No. 1732 del 13 de Septiembre del 2002 de la Notaria Décima del Círculo de Bucaramanga.

Escritura Pública No. 610 del 02 de Marzo del 2007 de la Notaria Décima del Círculo de Bucaramanga.

* Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-163450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Que se fije fecha y hora para que la señora PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, absuelva el interrogatorio de parte que le formularé y que allegaré en la etapa procesal pertinente. Para el efecto, notifíquesele en la calle 51 A N° 13 – 29 Apto 501 Bloque 1 Conjunto Residencial Villa Madrigal de la Ciudad de Bucaramanga

TESTIMONIALES.

Para que depongan lo que es de su conocimiento frente a los hechos y pretensiones de la demanda solicito que se fije fecha y hora para recepcionar el testimonio de las siguientes personas:

1.- **ALFREDO ZARATE LEMUS**, C.C. 13.827.097 de Bucaramanga, residente en la Calle 35 N° 22-43 Apto 302 Edificio Picasso Cubismo de la ciudad de Bucaramanga
Teléfono Celular: 315-7228172

2.- **LEONOR CARDENAS FORERO**, C.C 63.278.265 de Bucaramanga, residente en la calle 14 N° 29-21 Barrio Molinos Bajos de la ciudad de Floridablanca, teléfono Celular: 317-5516338

3.- **MARINA RUEDA DE LOPEZ, C.C.** 27.928.096 de Bucaramanga, residente en la Carrera 24 N° 32 – 01 de la ciudad de Bucaramanga, teléfono: 6452887

INSPECCIÓN JUDICIAL

Solicito practicar una diligencia de inspección judicial con perito sobre el inmueble objeto de la demanda, con el fin de determinar: 1. Ubicación, linderos y determinación del inmueble. 2. Personas que actualmente ocupan el inmueble, y a nombre de quien esta.

REGISTRO DE LA DEMANDA

Sírvase señor Juez, ordenar el registro de esta demanda en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, en el folio de Matrícula Inmobiliaria N°. 300-163450 librando el oficio correspondiente.

ANEXOS

Anexo los documentos aducidos como pruebas, poder, una copia de la demanda con sus anexos para el traslado y copia de la misma para el archivo del Juzgado, además póliza judicial de conformidad al artículo al Artículo 590 N° 2 del C.G del Proceso

PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA

Se trata de un proceso Ordinario de mayor cuantía. Por la naturaleza del proceso, el domicilio del demandado, el lugar de cumplimiento de la obligación y la cuantía la cual la estimo superior a los CIENTO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100.000.000.00), es usted competente, señor juez, para conocer de esta demanda.

NOTIFICACIONES

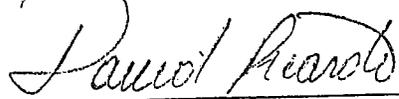
Mi poderdante, en la Calle 35 N° 22-43 Apto 302 Edificio Picasso Cubismo de la Ciudad de Bucaramanga.

El demandado, en la Calle 51 A N° 13 – 29 Apartamento 501 bloque 1 conjunto residencial villa madrigal de la ciudad de Bucaramanga.

El suscrito apoderado, recibiré notificaciones en la Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 de la ciudad de Bucaramanga.

DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL
ABOGADO
Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948
Bucaramanga

Atentamente,



DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL
C.C 9.694.231 expedida en Aguachica (Cesar)
T.P. No. 221.092 del C.S. de la J.

Bucaramanga, 27 de julio de 2015

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E. S. D.

3:40 PM
27 JUL 2015
171
Abogado Quinto Civil del Circuito Bucaramanga

REF.: PROCESO ORDINARIO VERBAL DE SIMULACIÓN CONTRACTUAL DE MARÍA CRISTINA SEPÚLVEDA FONSECA contra PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA.

RADICACIÓN: 2015-00286-00.

LUIS ALBERTO LERMA MUÑOZ, varón, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía número 1'095.813.166 de Floridablanca, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 254.586 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado especial de la demandada, PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA, obrando mediante poder conferido por ésta; respetuosamente manifiesto que procedo dentro del término legalmente conferido, a CONTESTAR LA DEMANDA PRINCIPAL de la referencia formulado dentro del mencionado trámite por MARÍA CRISTINA SEPÚLVEDA FONSECA contra PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA; el cual lo efectúo en los siguientes términos:

RESPECTO DE LA DEMANDA PRINCIPAL

Sobre el particular, es de manifestar que me opongo a que en contra de la parte demandada la E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO DE SANTANDER se efectúen las declaraciones y condenas solicitadas por la parte extrema de la litis, por cuanto estas, carecen de todo respaldo fáctico y jurídico válido, conforme se demuestra en las razones que me permitiré exponer seguidamente.

NO VALE

RESPECTO DE LOS HECHOS EN LOS QUE SE FUNDA LA DEMANDA

Los cuales procedo a contestar de la siguiente manera:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto según se avizora en la foliatura contentiva del libelo introductorio de la demanda y sus anexos.

AL HECHO SEGUNDO: Parcialmente cierto, es cierto lo correspondiente a la suma total de dinero que se pactó como precio total de la venta, sin embargo, la demandante obvia con ilustrada astucia, varias cosas, la primera de ellas es que el contrato como negocio jurídico se había realizado en el mes de octubre del año 2002 y, que en esa fecha ya mi poderdante había pagado el 55% del valor del inmueble, es decir, veinte millones de pesos (\$20'000.000); la segunda de ellas es que, el pago del saldo de dinero debido con ocasión ese contrato fue pactado mediante el desembolso mensual de quinientos mil pesos (\$500.000), cuyo primer pago debía realizarse en el mes de Junio de 2003.

AL HECHO TERCERO: Este numeral del acápite de hechos, contiene varias afirmaciones, puestas indebidamente en conjunto, sin embargo responderé así, a cada uno de las sub-afirmaciones realizadas, así:

Es cierto que la compraventa cuya simulación se demanda se realizó entre mi poderdante, la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca y la demandante, María Cristina Sepúlveda Fonseca, por intermedio de su apoderado general, el señor Pedro Antonio Sepúlveda Vargas -Padre de los extremos procesales-,

172

quien recibió tales facultades mediante poder general otorgado por la demandante mediante escritura pública N° 2404 del 2001, dada en la notaría primera del Circulo Notarial de Bucaramanga.

No es cierto que la compraventa haya sido simulada, en atención a la ausencia de pago del precio pactado contractualmente, obvia de nuevo -con pasmoso amaño-, que los extremos contractuales de la compraventa cuya simulación se pretende, pactaron una particular forma para el pago del precio, atrás se mencionó la cantidad, pero aquí es necesario expresar que veinte millones (\$20'000.000), fueron pagados en los meses de septiembre y octubre de 2002, con dinero cuyo origen fue diverso, pero entregado a dos personas, dieciséis millones de pesos (16'000.000) fueron entregados al señor Luis Enrique Arcila Pérez, obrando como legatario del señor Enrique Eliseo Arcila Henao, quien en esa época era beneficiario de gravamen hipotecario constituido por la demandante y, cuatro millones de pesos (\$4'000.000) fueron dados al señor Pedro Antonio Sepúlveda Vargas, como resultado del expreso mandato de la Sra. María Cristina Sepúlveda Fonseca, quien debía resolver dos asuntos, el primero, el mutuo en dinero garantizado con la mentada hipoteca abierta y, el mal estado de la vivienda en la que habitaba -aún allí reside- su padre, a la que con esos cuatro millones de pesos (\$4'000.000), se encargó de realizar unas mejoras necesarias.

No es cierto que mi poderdante se haya aprovechado del viaje al exterior de la demandante para hacer la compraventa tantas veces mencionadas, tal contrato fue producto de un acuerdo verbal que en principio hicieran las hermanas Sepúlveda Fonseca, como resultado que la demandante hiciera insistentes ofertas a mi poderdante y, por supuesto el interés de la Sra. Patricia Sepúlveda en la compra de la vivienda.

AL HECHO CUARTO: Parcialmente cierto, comoquiera que es verídico lo relativo a que la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca en la fecha en que se realizó la tradición del inmueble objeto de litigio no tenía empleo, sin embargo, se reitera, la parte demandante con reiterada picardía, olvida que el contrato de compraventa que finalmente fue perfeccionado el siete (7) de marzo del año 2010, fue suscrito por las partes ocho años atrás, época en la que se efectuaron los pagos en la cantidad y forma descritas con anterioridad, este aspecto resulta relevante habida cuenta que en el año 2002, mi prohijada sí contaba con un empleo, estable, muy bien remunerado, con ahorros pensionales y movimientos financieros suficientes para realizar la adquisición de vivienda que en esa oportunidad hizo. Esta sea la oportunidad para mencionar que, mi poderdante no había efectuado la traslación del dominio mediante el modo que la ley determina para estos casos, por una indeleble y peligrosa mezcla entre confianza y descuido en la gestión del negocio jurídico cuya simulación se demanda.

AL HECHO QUINTO: No es cierto que la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca, mi poderdante, haya actuado de mala fe en la realización de la compra del inmueble tantas veces mencionado; de hecho, si el apoderado de la parte demandante se atreve a realizar esta infundada afirmación, deberá probarlo, si es que sus escasos elementos de prueba se lo permiten. Entre tanto, la compraventa atacada goza de la validez, eficacia y trazas de legalidad que la ley le otorga; máxime si, como se dijo, hubo pago del precio y, este estrado sí cuenta con la evidencia suficiente para dar por cierto este hecho. Ahora bien, si la venta del inmueble en mención hoy, visto en retrospectiva, lo percibe la demandante como un negocio con poco provecho económico, no es un asunto que a mi cliente interese, debe la Sra. María Cristina Sepúlveda asumir, en virtud del principio de la auto-responsabilidad de los negocios jurídicos de la que habla el tratadista italiano Emilio Betti, las consecuencias jurídicas y económicas a que haya lugar.

AL HECHO SEXTO: Este numeral del acápite de hechos, contiene varias afirmaciones, puestas indebidamente en conjunto, sin embargo responderé así, a cada uno de las sub-afirmaciones realizadas, así:

La primera afirmación realizada en este numeral de los hechos de la demanda no posee las características naturales que debería tener, habida cuenta de estar incluida en los fundamentos

173

fácticos de la demanda, es una afirmación que da cuenta del propósito sustancial de la parte demandante.

No empecé lo anterior, No es cierto que la señora María Cristina Sepúlveda Fonseca esté ejerciendo actos de señor y dueño sobre el inmueble objeto de litigio, en contraste mi poderdante, ha venido efectuando actos que la identifican subjetiva y socialmente como única dueña del inmueble. Sorprende que la parte demandante haya solicitado una inspección judicial para cerciorarse de quien habita el inmueble materia de disputa, siempre que desde el mes de diciembre del año 2002 mi prohijada habita en tal unidad residencial, desde esa fecha, la veraz compradora del inmueble ha pagado los impuestos municipales y departamentales que el inmueble genera, ha cancelado mensualmente las sumas de dinero correspondientes al canon de administración que la propiedad horizontal Villa Madrigal desde ese mes de diciembre hasta la fecha de elaboración de este documento, también, mi poderdante ha realizado negocios que implican la disposición del inmueble en comento, tales como el arrendamiento de la unidad de parqueo asignada a la unidad residencial y, no sobra decir, desde diciembre del año 2002, no hay reconocimiento social de dueño diferente a mi poderdante; de todas estas elucubraciones se adjuntan documentos con vocación probatoria que acreditan tales afirmaciones.

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto, no solamente desde Marzo de 2010, sino –como ya se dijo– desde el último trimestre del año 2002 mi poderdante ha sido la única persona que ocupa el mentado inmueble, la única que ha pagado impuestos, que ha pagado los servicios públicos, el canon de administración, la única que ha dispuesto como suyo el inmueble y la única propietaria –junto con su familia– reconocida por el círculo habitacional que rodea la unidad residencial cuya propiedad, equivocadamente, se discute. La afirmación falaz, de la parte demandante, tendiente a arribar a una conclusión que no tiene un precedente lógico y probatorio, debe ser desestimada por el despacho, las simples afirmaciones de ejercer ánimo de señor y dueño, ser la única propietaria y la imputación de mala fe negocial que extremo activo procesal ha realizado, deberían haber sido acompañadas con pruebas que certifiquen esas afirmaciones y, al menos, argumentos y referencias jurídicas consecuentes con los efectos que pueden derivarse de las pretensiones incoadas en el libelo de la demanda, que por contera, adolecen de absoluta orfandad probatoria, sustancial y argumentativa. u8u

AL HECHO OCTAVO: Es cierto según se avizora en la foliatura contentiva del libelo introductorio de la demanda y el auto admisorio de la misma.

FRENTE A LAS PRETENSIONES INCOADAS EN LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones contenidas en la demanda, por cuanto carecen totalmente de respaldo fáctico y jurídico, de conformidad con lo manifestado en las excepciones propuestas en el acápite pertinente del presente escrito.

EXCEPCIONES QUE SE PLANTEAN FRENTE A LA DEMANDA PRINCIPAL

Frente a este punto de derecho, me permito exponer las siguientes excepciones de Mérito frente a la demanda principal.

A. PRINCIPALES.

1. AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS CONFIGURANTES DE LA SIMULACIÓN CONTRACTUAL.

Planteadas las respuestas concretas frente a los fundamentos fácticos en los que se cimenta la demanda que aquí se contesta, procede este estrado a plantear la primera de las excepciones de mérito

que nos proponemos sea declarada probada y así, se nieguen las pretensiones incoadas por la parte demandante en su libelo introductorio. Esta excepción se consolida acudiendo a los elementos conceptuales más básicos de la teoría de la simulación de contratos, para esto, repasaremos su concepto, nociones de configuración y modo de prueba de la simulación, subtema en el cual nos detendremos con el propósito de hacer un minucioso análisis del caso de marras.

1.1. CONCEPTO Y MEDIOS DE PRUEBA.

En concreto, la simulación contractual es una maniobra irregular utilizada por los contratantes para encubrir bien un fenómeno económico o un negocio jurídico –que también es un fenómeno económico, al menos sus consecuencias- diferente al que están declarando en el contrato cuya simulación se analiza. Este concepto ha sido el que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema ha indicado como el parámetro a seguir durante su ejercicio funcional como tribunal de cierre de la jurisdicción ordinaria –en lo civil, por supuesto-, de esta manera, en un caso en el que se ocupó de analizar la existencia o no de una simulación contractual como la que aquí nos ocupa, la Corte indicó que:

“por acto simulado debe entenderse todo acuerdo mediante el cual los contratantes deliberadamente emiten una declaración de voluntad disconforme con la realidad o con el verdadero querer de los mismos”¹.

Entonces, mediante el fenómeno jurídico aquí analizado los extremos negociales vinculados en el contrato cuya simulación se debate, realizan una declaración que dista por entero de la real intención de las partes, bien sea ocultando una donación o cualesquier otro negocio jurídico. En suma, no interesa tanto dar con la verdadera intención de las partes, sino que importa descubrir si la intención declarada por los contratantes es la que corresponde con la realidad comercial que rodea el contrato. Esta labor probatoria es bastante exigente, comoquiera que el suficientemente conocido artículo 177 del código de procedimiento civil impone cargas probatorias a las partes, con el propósito de asignar responsabilidades procesales a cada parte, así que *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (...)”*, reza el mentado artículo de nuestra codificación procesal.

Así pues, no desconocemos que la labor probatoria de quien pretende que se declare una simulación contractual es bastante exigente, difícil y que demanda responsabilidades procesales de gran calado, pero consideramos justo que así sea, toda vez que, como pudiera pasar en este caso, el eventual resultado positivo de las pretensiones incoadas en el libelo de la demanda resultarían dejando sin vivienda a todo un núcleo familiar. Esta dificultad no solo es reconocida por el suscrito, sino también por las decisiones jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia y de, la Sala Civil del Tribunal Superior del distrito Judicial de Bucaramanga, como a continuación se verá.

La sala decisión de asuntos Civiles y de Familia de nuestro Tribunal Superior, ha indicado que: *“...en escenarios como el que nos reúne sabido es que en materia de pruebas, la carga de la parte demandante suele ser un ejercicio difícil con miras a lograr que se declare mediante fallo judicial su pretensión simulatoria contractual. Por tanto, la prueba indiciaria, que regulan los artículos 148 ^{competente} y 150 del C.P.C., irrumpe por lo general como un instrumento de convicción apropiado para satisfacerla...”*². De tal suerte que, la prueba indiciaria es, por lo general, la prueba idónea para lograr el cometido procesal de este tipo de pretensiones simulatorias, sin que queden excluidos –por supuesto- los demás medios de prueba que nuestro ordenamiento procesal prescribe. Conviene entonces dilucidar ¿QUÉ TIPOS DE INDICIOS PUEDEN IDENTIFICARSE COMO TRAZAS DEL

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. doctor Cesar Julio Valencia Copete, sentencia del 14 de mayo de 2004, Proceso N° 7145.

² Tribunal Superior de Bucaramanga, Sala Civil-Familia, M.P. José Mauricio Marín Mora, sentencia del 26 de mayo del 2014, Rad. Interno N° 886 de 2013.

ADN DE UN NEGOCIO JURÍDICO SIMULADO?, la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha resuelto con suficiencia este interrogante, afirmando que:

“...La simulación de los negocios jurídicos en la mayoría de los casos, aflora mediante la prueba por indicios, caso en el que el sentenciador, conforme lo señala el artículo 248 del Código de Procedimiento Civil, debe hallar plenamente acreditado en el proceso aquel hecho del cual, por inferencia lógica, se deriva con mayor o menor fuerza causal otro hecho desconocido. En la prueba por indicios juega papel fundamental la fuerza individual de cada indicio y el elenco de todos ellos, a lo cual se suma que el juez habrá de utilizar la lógica, el sentido común y las reglas de la experiencia, así como dejar vestigio en los argumentos sobre el poder suasorio que le produce cada prueba y la suma coherente y razonada de todas ellas, de modo que pueda reconstruirse el itinerario lógico que llevó al juzgador a decidir como lo hizo, y así seguir su huella sin que haya molestia para la razón o asome por ahí una conclusión absolutamente reñida con la lógica.” ^{24ª} ^{indicios}

05 ^o Cuando concurren a manera de circunstancias en el margen, aquellas que revelan que el precio es vil o irrisorio, que nunca se pagó, que el vendedor se mantuvo en la posesión del bien, que simultáneamente se despojó de todos sus bienes, que no tenía necesidad alguna de vender, ni apremio económico; o que el adquirente carecía de capacidad económica, que no hubo actos previos ni preparatorios, para sólo mencionar algunos indicios, puede asegurarse razonablemente que el acto es simulado, sin que fatalmente el juez deba desvelar la causa que llevó a fraguar la simulación³. (Las subrayas me pertenecen).

Entonces, la falta de capacidad económica, el precio vil o irrisorio, la falta de pago del precio, la posesión ininterrumpida del vendedor simulante del bien objeto de venta, la carencia de necesidad del vendedor de desprenderse de su patrimonio son indicios que identifican un negocio jurídico simulado y, otros tantos, que la doctrina y la jurisprudencia irán identificando con el paso del tiempo y el dinamismo de los negocios jurídicos.

En el caso que ocupa la atención de este documento, solo dos de esos elementos indiciarios fueron resaltados por la parte demandante, uno de ellos la falta de capacidad económica de la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca y, supuestos actos de señor y dueño ejecutados por la Sra. María Cristina Sepúlveda Fonseca. Analicemos pues, cada uno de estos indicios, para verificar si confluyen en el negocio jurídico cuya legalidad se discute.

Al respecto de la capacidad económica de mi poderdante, debe de nuevo hacerse varias claridades. En primero momento es menester señalar que el negocio jurídico mediante el cual se acordó la compraventa del bien inmueble objeto de litigio fue realizado el ocho (8) de octubre del año 2002⁴, constituyéndose éste como el título a través del cual mi poderdante adquirió el inmueble, sin embargo, el perfeccionamiento de ese contrato se dio a través de la escritura pública N° 1488 del 23 de Marzo de 2010, completándose la operación que hacía falta para la realización perfecta del negocio jurídico, cuya tradición, es decir, el modo, se perfeccionó solo hasta ese día.

De tal suerte que, al momento de realizarse el contrato entre mi prohijada y el apoderado general de la demandante, es decir en octubre de 2002, la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca sí contaba con un empleo, estable y bien remunerado, en la sociedad comercial Cerraduras de Colombia - Cerracol S.A., compañía en la que mi poderdante laboró durante catorce (14) años, desde el 06 de Julio de 1990 hasta el 06 de diciembre de 2002, fecha en la cual decidió retirarse, toda vez que ocupó sus días y su empeño a la crianza y cuidado de su hija, quien para la época tenía XX años. Según los documentos que se aportan, mi poderdante para la época en que se efectuó el

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. doctor Edgardo Villamil Portilla, sentencia del 25 de julio de 2005, Proceso N° 680013103003-1996-919728-02.

⁴ Se aporta el documento original contentivo del contrato de compraventa del inmueble objeto de debate en el presente proceso.

176

contrato de compraventa devengaba un salario equivalente a seiscientos sesenta y siete mil trescientos pesos (\$ 667.300), es decir, un poco más de dos salario mínimos mensuales vigentes a la fecha de realización del contrato de compraventa; además contaba con varios medios/fuentes económicas para pagar el precio acordado como pago del inmueble, movimientos económicos tales como el retiro parcial de cesantías y retiro de dineros involucrados en contratos financieros tales como certificados de depósito a término fijo y demás; sobre este importante asunto volveremos más adelante.

En certificación expedida por la sociedad comercial Cerraduras de Colombia -Cerracol S.A.- a corte de diciembre de 2002, mi poderdante registra un pago consolidado de doce millones seiscientos sesenta mil setecientos sesenta y tres mil pesos (\$12'666.763), correspondiente a pago de prestaciones sociales y bonificaciones laborales pagadas por mera liberalidad de quien fuera su empleador, suma de dinero de la que, como se ha venido recalando, mi poderdante utilizó íntegramente para el pago del valor de venta del inmueble objeto de disputa en el presente proceso. *no fuera capacidad de compra*

Alguien lo hizo.

El otro de los indicios, el de supuestos actos de señor y dueño, aunque será analizado en detalle adelante en este escrito, es dable afirmar por el momento, que la demandante desde el octubre del año 2002 no habita en el inmueble materia de disputa, tampoco ha pagado servicios públicos desde la fecha, de igual forma los impuestos; de igual forma, los vecinos del conjunto residencial, así como la presidencia y auxiliares adjuntos a la administración de la propiedad horizontal, desde la fecha de la firma del contrato, no han tenido contacto con la demandante, por supuesto en lo que al inmueble importa.

Corolario de las anteriores argumentos, podemos concluir que el extremo activo procesal no se ocupó de acompañar con pruebas los lacónicos argumentos por ella esbozados en el libelo introductorio de la demanda. No se evidencia en el escrito introductorio, una relación inescindible entre las afirmaciones, las pretensiones y las pruebas adjuntadas y aportadas junto con la demanda; nos referimos con esto a que aunque la demanda verse sobre la simulación contractual de la compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 300-163450, no fueron incluidos en la demanda pruebas de la configuración del mentado fenómeno jurídico.

1.2. REQUISITOS NECESARIOS PARA SU DECLARACIÓN.

En líneas precedentes repasamos sucintamente los conceptos que identifican la simulación contractual como fenómeno jurídico, en orden hermenéutico sigue identificar cuáles son, concretamente, los elementos que la ley, jurisprudencia y, la doctrina exigen que concurren en un caso bajo análisis para que sea declarado simulado un contrato. Al respecto, sirve como ilustración lo que al respecto de estos elementos ha prescrito la Sala de decisión Civil-Familia del Tribunal Superior de Bucaramanga, quien en varias providencias ha especificado tales aspectos, así se expresó en el mentado Tribunal judicial: *"Por tanto, esa figura (la de la simulación) debe reunir de modo concurrente los elementos que siguen: 1) Acuerdo previo de las partes contratantes. 2) Ánimo expreso e inequívoco de defraudar a terceros. 3) Discordancia intencional entre la realidad y el contenido del contrato."*⁵

Analizado el fenómeno jurídico de la simulación, sus elementos configurantes, una vez son enunciados, resaltan con diáfana claridad y fácil comprensión en momento de su análisis, tres aspectos deben concurrir ineludiblemente si se espera que prosperen las pretensiones de una demanda que pretende la declaratoria de simulación de un contrato. En el caso de marras, ante la evidente ausencia de argumentación, no queda otra cosa que poner de presente estos elementos para seguidamente dar cuenta de la ausencia de cada uno de ellos en el contrato de compraventa que aquí analizamos, como se efectuará a continuación.

⁵ Tribunal Superior de Bucaramanga, Sala Civil-Familia, M.P. José Mauricio Marín Mora, sentencia del 27 de febrero del 2014, Rad. Interno N° 651 de 2013.

El *acuerdo previo entre los contratantes*, se refiere con esto la jurisprudencia a la connivencia que debe existir entre los extremos contractuales, verbigracia, tanto comprador como vendedor, deben tener la certeza de la naturaleza, efectos y consecuencias de la forma en la que están realizando el vínculo contractual supuestamente simulado. Las hermanas Sepúlveda Fonseca no acordaron previamente realizar una simulación contractual, tampoco previeron sus efectos o consecuencias por la sencilla pero contundente razón: ¡La compraventa fue cierta!, lejos de todo viso de ser simulada. Tal afirmación halla su respaldo en varios asuntos, por ejemplo, las constantes ofertas que la demandante hiciera a quienes en esa época eran sus vecinos, para que le compraran el apartamento cuya propiedad hoy se discute, al proceso vendrá la persona que fungía como administradora del conjunto residencial en el que se encuentra el inmueble, también una vecina que desde esa fecha reside en la misma unidad inmobiliaria y, darán cuenta de los constantes ofrecimientos que la Sra. María Cristina Sepúlveda Fonseca hiciera para la enajenación del inmueble.

Otro de los aspectos a estudiar, es el que el Tribunal superior denominó *Ánimo expreso e inequívoco de defraudar a terceros*, que en ningún momento se evidencia en el contrato de compraventa aquí atacado. Sea esta la oportunidad para resaltar que, como todas las afirmaciones que se esgrimieron en el libelo de la demanda, la demandante y su apoderado tildan a mi prolijada de contratante de mala fe, cuando en el hecho tercero (3º) de la demanda señalan que la demandante "...utilizó a el (sic) señor padre de mi poderdante, que además es su padre también y que es una persona de la tercera edad para transferirse a título de venta la unidad inmobiliaria propiedad de mi mandante, aprovechando que mi mandante vivía fuera del país...", olvida el extremo activo procesal que el poder general que la demandante otorgó a su padre, el señor Pedro Antonio Sepúlveda Vargas, mediante escritura pública N° 2.404 del 3 de octubre de 2001, faculta en el literal B del numeral primero (1º) del referido poder, para que su mandatario venda los muebles e inmuebles de propiedad de la poderdante. Es la misma demandante quien como anexo de la demanda presenta el certificado N° 059 expedido por el notario primero (1º) de Bucaramanga, quien ara la fecha de realización de la escritura de compraventa, el poder general otorgado al señor Sepúlveda Vargas se encontraba vigente, sin ningún tipo de restricción, inclusive, sin que a la fecha aparezca revocación de tal poder; sin que se halle prueba diferente de la afirmación esgrimida en la demanda, de la mala fe contractual atribuible a la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca. Concepto y consecuencias, es decir, la de la mala fe contractual, que la parte demandante ni siquiera analizó, mucho menos acompañó de pruebas que dieran cuenta de su presencia en el vínculo contractual por ellos discutido.

De esta manera, no puede –como lo pretende la demandante– declararse perjudicada por actos realizados por un mandatario a quien ella libre y espontáneamente encargó de la gestión de sus negocios, otorgando las facultades que en el poder general se describen, confiando en él la administración y enajenación de su patrimonio; consentir este tipo de actitudes equivaldría a contrariar el principio que indica que nadie puede ir en contra de sus propios actos (*venire contra factum proprium*).

Resta entonces por estudiar si concurre en el caso analizado el elemento que las decisiones de nuestro Tribunal Superior ha denominado *discordancia intencional entre la realidad y el contenido del contrato*. Para esto importa identificar cuáles son los elementos naturales, esenciales y accidentales del contrato objeto de embate en este proceso.

Brevemente, según las luces que el artículo 1501 del código de civil colombiano nos indica, corresponde como de la esencia de la compraventa de bien inmueble tres elementos: i) el precio, ii) la cosa objeto de venta y, iii) la forma constitutiva del registro en los registros inmobiliarios (tradición-modo). En el caso de marras, se pactó un precio –que no fue irrisorio– y que fue pagado según se probará en este trámite, el objeto de la venta es claramente identificable comoquiera que corresponde a la unidad residencial N° 501 del bloque N° 1 del conjunto residencial Villa Madrigal, ubicado en la Calle 51 N° 13 – 29 en Bucaramanga y, además, el contrato de

compraventa celebrado fue registrado el siete (7) de abril del año 2010; concurriendo así a la perfección los elementos que corresponden a la esencia del contrato aquí discutido.

Los elementos naturales y accidentales del contrato, tales como la entrega materia (forma, fecha y modo), forma en la que debía pagarse el precio, obligación de saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, fecha en la que debía realizarse la firma y registro de escrituras públicas, todo concuerda con lo que realmente sucedió, brevemente: i) la tradición fue realizada mediante escritura pública N° 1488 del 23 de marzo de 2010, casi ocho años después de lo pactado pero se realizó, ii) el bien fue entregado materialmente a mi poderdante en el mes de noviembre del año 2002, el precio fue pagado en la forma y a las personas a las que las partes acordaron debía entregarse el dinero, iii) el inmueble fue entregado sin que se advirtieran vicios redhibitorios o por evicción.

No hay forma, su Señoría, en la que pueda arribarse a una conclusión distinta a que el contrato de compraventa tantas veces mencionado cumplió con los requisitos y formalidades legales, no hubo un acuerdo previo entre las partes, tampoco la intención de defraudar a terceros, porque además vale decir, el único tercero con interés legítimo sobre el inmueble era el señor Enrique Eliseo Arcila Henao quien, recibió a través de su legatario, el pago de la obligación pecuniaria garantizada con el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública del 11 de septiembre de 2002, este legatario, es decir, el señor Luis Enrique Arcila Pérez, hace parte de los testimonios con los que cuenta este estrado para demostrar que él, de manos de mi poderdante, recibió el dinero correspondiente al pago de la obligación en la que su padre era acreedor y la demandante su deudora; además por supuesto de la prueba documental que se aportará.

Así, como conclusión de esta excepción de mérito, de pie en la vereda tanto conceptual como probatoria de los aspectos relevantes para este proceso, no hay elementos que permitan identificar como ciertas las afirmaciones realizadas por la parte demandante en el escrito de la demanda, no hay prueba ni situaciones que acrediten que mi poderdante actuó de mala fe -concepto utilizado pero no argumentado-, tampoco hay prueba que dé cuenta de concierto previo de los contratantes bien para concertar los efectos de la simulación o, para fraguar un fraude a terceros que pudieran tener derechos sobre el inmueble de la referencia, todo lo contrario, la única persona que pudiera haberse visto afectada con las enajenaciones hechas con la mentada unidad residencial, fue protegida y satisfecha su obligación de a través del pago total de la obligación que precedió el levantamiento del gravamen hipotecario efectuado mediante escritura pública N° 1732 del 13 de septiembre de 2002 que fue registrada el 18 de septiembre de ese mismo 2002 en el folio de matrícula inmobiliaria del bien enajenado a través del contrato cuya simulación se discute.

2. PRUEBA DEL PAGO DEL PRECIO PACTADO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

En los párrafos precedentes hacíamos una breve referencia a los elementos esenciales, naturales y accidentales de los contratos, según las voces del artículo 1501 del código civil, sin embargo, esta excepción se funda en la defensa del contrato atacado por el líbello de la demanda, dando cuenta del cierto pago del precio de la compraventa que, como es sabido, es un elemento esencial del contrato de compraventa.

Así pues, veamos lo que indica el texto del ya referido artículo 1501 de nuestra codificación civil:

“Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales.

Son de la esencia de un contrato aquellas cosas, sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.”(Las subrayas me pertenecen).

179

Del texto atrás transcrito podemos concluir dos cosas, a saber: i) ciertos elementos de los contratos deben concurrir para que éste reciba la denominación de contrato, antes será -ciertamente- un acto o negocio jurídico, según sea el caso, pero solo hasta que tales elementos concurren no podrá afirmarse con seguridad que el negocio celebrado será un contrato, de contera entonces podemos extraer la otra de las conclusiones que de esta lectura analítica se derivan, ii) la simulación contractual debe recaer en, al menos, los elementos esenciales de cada tipo de contrato; de tal suerte que si analizados los elementos esenciales del contrato, éstos concurren en legalidad, tiempo y forma, no habrá posibilidad de que tal contrato sea tildado de simulado.

Con esto dicho, como atrás ya se dijo para la compraventa de bienes inmuebles -tipo contractual que aquí nos importa-, la legislación y la doctrina han identificado dos elementos esenciales, según las voces del artículo 1849 del código civil, que son la cosa objeto de venta y el precio que debe pagarse por tal bien, además, para el perfeccionamiento de tal contrato nuestra codificación civil exige que se otorgue escritura pública de venta y esta sea inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del bien enajenado.

De todas las cosas mencionadas queremos centrarnos en uno de estos requisitos de la esencia del contrato de compraventa de bien inmueble, cual es el pago del precio convenido como contraprestación que debe pagar el comprador a su co-contratante. Importa esto al caso aquí discutido, comoquiera que la demandante en los numerales tercero y cuarto de los hechos de la demanda manifiesta que mi poderdante no pagó el precio pactado en el contrato toda vez que ésta no tenía empleo ni capacidad económica para la adquisición del inmueble de la referencia.

Al respecto es necesario reiterar que aunque el precio es un elemento de la esencia de los contratos, el mismo puede verse sometido a la libre concertación de las partes, tal como sucedió en el contrato que aquí nos convoca. Las hermanas Sepúlveda Fonseca acordaron la venta del inmueble tantas veces mencionado, por un valor igual a los treinta y nueve millones quinientos mil pesos (\$39'500.000) MCTE, de los cuales el 50% debía pagarse al momento de la firma del contrato y, el restante en emolumentos mensuales equivalentes a quinientos mil pesos (\$500.000), pagaderos desde el mes de junio de 2003 (Véase clausula tercera del contrato de compraventa, adjunto al presente escrito).

En este memorial, ya se había tocado -preliminarmente- este asunto, sin embargo, esta es la oportunidad para explayarnos en explicaciones tendientes a desvirtuar los precarios argumentos de la demandante. El 50% del valor de la compraventa fue cancelado por mi poderdante a dos personas distintas, en momentos diferentes, por expreso pacto entre ella y la demandante, su hermana.

La señora María Cristina Sepúlveda Fonseca antes de viajar a España se encontraba en graves apuros económicos que la hicieron tomar la decisión de abandonar el país, para trabajar en el viejo continente y así poder tener dinero para su futuro y poder asegurar el cumplimiento de sus metas personales, así como también para suplir las obligaciones que en nuestro país habían quedado sin saldar. Una de esas obligaciones que agobiaba a la demandante era la deuda que ella había contraído con el señor Enrique Eliseo Arcila Henao, cuyo cumplimiento estaba respaldado por la hipoteca abierta constituida mediante escritura pública N°1569 del 10 de septiembre de 2001. Esta obligación económica ascendía a los dieciséis millones de pesos (\$16'000.000) MCTE, por tal razón, la demandante exigió a mi poderdante que cancelara esa deuda -que ella libre y voluntariamente había contraído con el fallecido señor Arcila Henao- y tal pago era imputable al precio de la compraventa. Tal acuerdo no quedó plasmado en el vínculo contractual, sin embargo, al proceso vendrá a testificar el señor Luis Enrique Arcila Pérez, legatario del señor Arcila Henao, quien fue la persona que en septiembre del 2002 recibió de mi cliente el pago del dinero arriba reseñado; sin embargo, esta no es la única prueba con la que cuenta este estrado como respaldo de las afirmaciones que se han venido haciendo, también, junto con este escrito se aporta certificación

180

expedida por el fondo de pensiones y cesantía Colfondos S.A., en el que se da cuenta de un retiro de cesantías que mi poderdante hiciera por una suma equivalente a cinco millones doscientos dieciséis mil pesos (\$5'216.000) MCTE, girados a nombre del señor Luis Enrique Arcila Pérez mediante cheque N° 2222393 dado por el Banco CityBank, el 12 de septiembre de 2002, fecha que coincide con la fecha en la que se levantó el gravamen hipotecario constituido sobre el inmueble materia de litigio, esto es, el 13 de septiembre de ese mismo año.

Al respecto del pago de los restantes diez millones setecientos ochenta y cuatro mil (\$10'784.000) MCTE, que se pagaron al señor Arcila Pérez, este estrado judicial hizo las gestiones tendientes a que los bancos Davivienda S.A. y Colpatria S.A. otorgaran la información de los movimientos financieros pero tales entidades financieras se negaron a proveerla, pese a que fueron informadas del destino que tenía tal información⁶. Por eso, su señoría, el testimonio del señor Arcila Pérez cobra vital importancia, además, del requerimiento documental que le será solicitado a su despacho en el acápite dedicado a la solicitud de pruebas de esta contestación. Sin embargo en la siguiente excepción se explicará con detalle, el origen y forma en la que mi poderdante tuvo acceso al dinero con el que pago el precio de la compraventa.

Restá afirmar, que, al señor Pedro Antonio Sepúlveda Vargas, por expreso acuerdo entre las partes, mi poderdante le entregó cuatro millones de pesos (\$4'000.000) MCTE, debido a que era el deseo de la Sra. María Cristina Sepúlveda Fonseca, ayudar económicamente a su progenitor para que hiciera mejoras necesarias y de embellecimiento que el inmueble en el que reside necesitaba para la época de la compraventa, esto es, en septiembre de 2002, retiros bancarios de los que darán cuenta las entidades financieras cuando arriben al proceso los documentos que le serán requeridos y que serán acompañados por las declaraciones que hará la Sra. María Helena Díaz de Sepúlveda, esposa del señor Sepúlveda Vargas, realizará durante la practica probatoria de esta radicación.

De tal suerte, el incumplimiento contractual parcial de mi poderdante, no le resta en nada valor a la existencia, validez y oponibilidad del contrato cuya legalidad se discute, habida cuenta que el incumplimiento contractual y la simulación son dos fenómenos totalmente disimiles, alejados por completo en su fundamento, naturaleza y elementos de prueba. Por lo que, su señoría solicito que sean negadas las pretensiones incoadas a través del líbello introductorio de la demanda, no hay otro camino, las pruebas nos orientan a concluir que el negocio fue celebrado valida y legalmente.

3. REALIZACIÓN PÚBLICA, CONTINUA E ININTERRUMPIDA DE ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.

En el escrito que da inicio al proceso que aquí nos convoca, la parte demandante, de manera realiza la ligera afirmación al respecto de los actos de señor y dueño que ella ha venido ejerciendo, según lo manifiesta en el numeral séptimo de los hechos de la demanda: "no ha existido ni existe propietario diferente". Este estrado durante todo este escrito ha lamentado la ligereza con la que el extremo activo procesal ha dado a realizar afirmaciones por entero carentes de respaldo probatorio, toda vez que, al mismo tiempo que afirma que su prohijada ha sido y es la única propietaria del inmueble, solicita una inspección judicial para que el despacho verifique quien ocupa el inmueble cuya propiedad se discute, así mismo, no acompaña su afirmación de ser la única propietaria, con la explicación de los motivos o circunstancias que la llevan a elevar tan significativa afirmación, esto es, no explica cuáles han sido los actos de señor y dueño que la identifican como única propietaria del inmueble.

Se conoce sobradamente que los denominados actos de señor y dueño, tiene una doble naturaleza, esto es, una subjetiva o personal y otra objetiva o social. Verbigracia, que quien se repute dueño de una cosa, debe comportarse como tal, interiormente y también así debe ser percibido por la sociedad que rodea el bien del cual se reclama único propietario. Los actos de naturaleza subjetiva

⁶ Se aportan junto con este documento, las solicitudes con la evidencia de haber sido recibidas por las mentadas entidades financieras.

7

SE NECESITA
SE PUSO A
REGISTRAR
DINERO

son, por regla general, el pago de impuestos, mejoras necesarias y locativas, pago de servicios públicos, pago de cuotas de administración, enajenación y libre disposición del bien y, demás atribuciones que solo se tomaría quien fuera verdaderamente propietario de un bien, cualquiera que este sea. La manifestación objetiva de estos actos de señor y dueño corresponde a la interacción y reconocimiento que la comunidad hace a quien ejercita estos actos, para que sea identificado como el único dueño del bien.

Pues bien, en su faceta subjetiva, mi poderdante ha ejecutado diversos y verdaderos actos de señor y dueño, a continuación se reseñan:

- a) Pago de emolumentos mensuales correspondiente a la cuota de administración que debe ser pagada a la administración del C. Residencial Villa Madrigal: se aporta el recibo de pago de la primera cuota de administración pagada por el esposo de mi poderdante, el señor Carlos Julio Camargo, el 11 de Diciembre del año 2002; así como la certificación expedida por esta misma entidad, en la que se da cuenta que la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca y su esposo, Carlos Julio Camargo, son las personas que hasta el momento y desde el mes de diciembre del año 2002, han venido cancelando la administración que a la unidad residencial de la que son propietarios le corresponde.
- b) Recibo de pago de impuestos municipales y departamentales y, liquidación de los últimos impuestos que deben pagarse.
- c) Contrato de arrendamiento de la unidad de parqueo correspondiente al apartamento 501 de la torre 1 del conjunto residencial Villa Madrigal, suscrito por Patricia Sepúlveda Fonseca - Carlos Julio Camargo y Diego Ángel Rondón Rangel.
- d) Constancia de recibido de la unidad de parqueo que por error mi poderdante y su familia utilizaron durante un tiempo, debido a un malentendido en la distribución de espacios de parqueo (cubiertos o descubiertos) firmada por la Sra. Libia Palomino Sánchez, en la que reconoce al Sr. Carlos Julio Camargo, como quien se comporta como dueño de la unidad residencial 501 de la torre 11 del conjunto residencial Villa Madrigal.

Los anteriores elementos de prueba, dan cuenta del comportamiento subjetivo de mi poderdante como única propietaria del inmueble que hemos venido mencionando, ahora bien, en lo que respecta al reconocimiento que en sociedad mi poderdante goza como propietaria del inmueble, al proceso vendrán a declarar Carmenza Álvarez de Jiménez y María Amparo Ariza Ramírez, la primera vecina residente en el conjunto residencial Villa Madrigal mucho antes que mi poderdante allí viviera y, la segunda, administradora de la propiedad horizontal para la época de septiembre-diciembre de 2002, conocedora de primera mano acerca de quien vive, ocupa y se comporta como propietaria del inmueble.

Su señoría, como bien lo puede advertir, mi poderdante es la única persona quien desde el 2002 se ha comportado como señor y dueña del inmueble, contrario a las afirmaciones esgrimidas por la parte demandante, este estrado sí aporta las pruebas que acreditan tal aspecto, por lo tanto, solicito que así sea reconocido en la sentencia que ponga fin a esta instancia, negando la pretensiones incoadas en el líbello contentivo de la demanda.

B. SUBSIDIARIA.

1. LA GENÉRICA O ECUMÉNICA.

Fundamentada en cualquier hecho o circunstancia que resulten probados en el proceso y en virtud de las cuales la Ley considere que la obligación se extinguió, conforme a lo previsto en el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil.

182

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento mis peticiones en los artículos 55, 56, 57 y demás normas concordantes del Código de Procedimiento Civil, artículos 1849, 1850, 1857 y siguientes del Código Civil; así como también de las disposiciones que al respecto de la oralidad en los procesos civiles ha determinado la ley 1395 de 2010, en sus artículos 21 y siguientes.

PRUEBAS

1. SOBRE LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE.

Solicito señor Juez, dar estricto cumplimiento al Art. 178 del C.P.C. en el sentido de rechazar las pruebas impertinentes, inútiles e ineficaces, que hayan sido solicitadas por la parte actora; en especial la inspección judicial solicitada, comoquiera que no hay necesidad de verificar quien vive en el inmueble objeto de litigio, ni los linderos, ni su ubicación, habida cuenta que desde el 2002 la Sra. Patricia Fonseca Sepúlveda y su núcleo familiar habitan el inmueble y, los linderos y la ubicación están descritos con suficiente claridad en el registro de matrícula inmobiliaria N° 300-163450.

Así mismo, solicito que la prueba de índole documental sea apreciada con todo el rigor del C.P.C. cuando aquella se encuentre desprovista de autenticidad.

2. PRUEBAS APORTADAS Y SOLICITADAS.

2.1. PRUEBAS APORTADAS:

- 2.1.1. Certificación laboral expedida por Cerraduras de Colombia -Cerracol S.A.-.
- 2.1.2. Registro de pago de salario, prestaciones sociales y bonificaciones que Patricia Sepúlveda Fonseca recibió en el año 2002, expedida por Cerraduras de Colombia -Cerracol S.A.-.
- 2.1.3. Certificación expedida por el fondo de pensiones y cesantías Colfondos S.A., en la certifica la expedición y pago de cesantías, cuyo propósito era la compra de vivienda y en el que se indica al señor Luis Enrique Arcila Pérez como beneficiario de tal título valor.
- 2.1.4. Contrato de Compraventa del bien inmueble objeto de disputa, suscrito por el Sr. Pedro Antonio Sepúlveda Vargas y, Patricia Sepúlveda Fonseca.
- 2.1.5. Certificado N° 261, expedida por la Notaría 10ª de Bucaramanga, en la que se da cuenta de la cancelación del gravamen hipotecario constituido sobre el inmueble en discusión, mediante escritura pública N° 1.732 del 13 de septiembre de 2002; junto con el recibo de pago de derechos notariales, firmado por la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca.
- 2.1.6. Solicitud elevada al banco Davivienda S.A., con el propósito de obtener información sobre el registro financiero de mí prohiljada durante el año 2002.
- 2.1.7. Constancia de acuerdo acerca del uso del sitio de parqueo designado a la unidad residencial 501 del conjunto Villa Madrigal.
- 2.1.8. Primer recibo de pago del canon de administración, cobrado por la administración del conjunto residencial Villa Madrigal.
- 2.1.9. Recibos de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en la Calle 51 A - 13 - 29, apartamento 501, Conjunto Residencial Villa Madrigal, correspondiente a los años 2007-2012; cancelados por mí poderdante.
- 2.1.10. Contrato de arrendamiento del sitio de parqueadero asignado a la unidad residencial 501, del conjunto residencial Villa Madrigal, en el que mí poderdante es suscribiente a título de arrendadora, junto con su esposo, el señor Carlos Julio Camargo.
- 2.1.11. Certificación expedida por la presidencia del consejo de administración del conjunto residencial Villa Madrigal, en la que se indica el valor anual del canon de administración, así como

también certificando que es el Sr. Carlos Julio Camargo, esposo de la demandada, quien ha venido cancelando el referido importe mensual. Se acompaña esta solicitud con la copia del libro de pagos correspondientes, cuyo depositario es la junta de administración.

2.1.12. Actas de asambleas extraordinarias en las que en Sr. Carlos Julio Camargo y la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca participan como copropietarios de la propiedad horizontal. Se aportan las actas de asambleas extraordinarias del 20 de abril de 2005, 1 de agosto de 2009 y, 5 de abril de 2010.

2.2. Solicitud de Pruebas:

Prueba testimonial:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 174, 179, 219, 220 y siguientes del código de procedimiento civil, solicito se decrete la práctica de los siguientes testimonios:

2.2.1. **María Helena Díaz de Sepúlveda**, identificada con cédula de ciudadanía N° 27.922.940 de Bucaramanga, residente en la Calle 15 N° 8-33 Barrio Gaitán, Teléfono 6719534.

2.2.2. **Gladys Castro**, identificada con cédula de ciudadanía N° 63.307.947 de Bucaramanga, residente en la Calle 21 N° 29-54 Los Caobos Apto 801, teléfono 6344259.

2.2.3. **Laura Martina Sandoval**, identificada con cédula de ciudadanía N° 63.337.434 de Bucaramanga, residente en la Calle 11 N° 17-16 Barrio Comuneros, teléfono 6717980.

2.2.4. **Carlos Julio Camargo Ramírez**, identificado con cédula de ciudadanía N° 91.252.963 de Bucaramanga, residente en la Calle 51ª N° 13-29 Apto 501 Torre 1 Conjunto Villa Madrigal Barrio Candiles, teléfono 3103059371.

2.2.5. **Carmenza Álvarez de Jiménez**, identificada con cédula de ciudadanía N° 63.277.020 de Bucaramanga, residente en la Calle 51ª N° 13-29 Apto 307 Torre 3 Conjunto Villa Madrigal Barrio Candiles, teléfono 3156463280.

2.2.6. **María Amparo Ariza Ramírez**, identificada con cédula de ciudadanía N° 63.334.788 de Bucaramanga, residente en la Carrera 44 N° 64ª-73 Edificio Monserrat Torre 1 Apto 10-01, teléfono 3152028711.

2.2.7. **Luis Enrique Arcila Pérez**, identificado con cédula de ciudadanía N° 13.820.784 de Bucaramanga, Calle 35 # 17-77 Ofic. 906 Edificio Bancoquia.

REQUERIMIENTO DOCUMENTAL.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 278 y 283 del código de procedimiento civil, solicito que oficie a los bancos Davivienda S.A. y Colpatria S.A., para que exhiban la totalidad de los movimientos financieros que en tales entidades se hallen registros, no solo de movimiento de cuentas corrientes o de ahorros, sino de cualquier clase de producto financiero suscrito por la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca.

184

NOTIFICACIONES

Mi poderdante recibe notificaciones judiciales en la Calle 51 A N° 13 – 29, apartamento 501 de la torre N° 1, Conjunto Residencial Villa Madrigal, en Bucaramanga.

El suscrito recibirá notificaciones en la calle 35 N° 18 – 35, Centro Comercial Rosedal, Torre Norte, oficina 301-2.

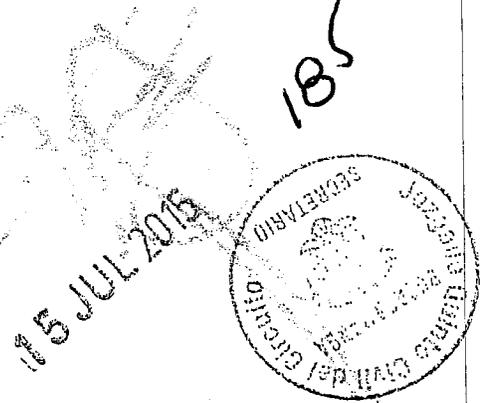


LUIS ALBERTO LERMA MUÑOZ
C.C. N° 1095.813.166 de Floridablanca (Santander).
T.P. N° 254.586 del Consejo Superior de la Judicatura.

Luis Alberto Lerma Muñoz
Especialista en Derecho Comercial

Bucaramanga, 15 de Julio de 2015

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E. S. D.



REF.: PROCESO ORDINARIO DE SIMULACIÓN CONTRACTUAL de MARÍA CRISTINA SEPÚLVEDA FONSECA contra PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA.

RAD.: 2015-00286-00.

LUIS ALBERTO LERMA MUÑOZ, varón, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía número 1'095.813.166 de Floridablanca, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional número 254.586 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado especial de PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA, por medio del presente escrito, me permito presentar RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN en contra del auto calendarado el cuatro (4) de Junio de los corrientes, notificado a mi poderdante el diez (10) de Julio de 2015, auto mediante el cual -además de otras cosas- se decretó la inscripción de la demanda de la referencia, en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble identificado con el N° 300-163450, a título de medida cautelar. La solicitud se funda en los siguientes,

HECHOS Y RAZONES

A. ACERCA DE LA PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS PRESENTADOS.

Antes de esbozar cualquier elucubración fáctica o jurídica acerca del fondo de las situaciones que dan origen al presente recurso, es necesario presentar brevemente el sustento normativo acerca de la procedencia del recurso de reposición y, en especial, el de apelación como subsidiario del primero. Así pues, como se observa claramente en los documentos que obran en el expediente, la notificación personal de mi poderdante sobre el contenido del auto admisorio de la demanda y -el mismo auto-, la providencia que decretó la cautela atacada, se efectuó el diez (10) de Julio del año en curso y, apenas desde ese día comienza el conteo de los tres (3) días para la presentación de los recursos de que tratan los artículos 348 y 352, es decir, el de reposición y de apelación respectivamente.

Concretamente el artículo 351 del Código de Procedimiento civil, modificado por el artículo 14 de la ley 1395 de 2010, en su numeral séptimo (7°) incluyó taxativamente el auto que *RESUELVE* sobre la solicitud de medidas cautelares como una de las providencias que puede ser objeto del recurso de alzada, regulado por los artículos 350 y siguientes de la referida codificación. Con esto claro, el auto adiado el día el cuatro (4) de Junio de los corrientes, notificado a mi poderdante el diez (10) de Julio de 2015, resolvió una solicitud de la parte demandante acerca una medida cautelar, en concreto, se decretó la inscripción de la demanda de la referencia, en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble identificado con el N° 300-163450 de propiedad de mi mandante; así que, no hay duda que el supuesto fáctico que la norma subsume (Numeral 7° del artículo 351 del C.P.C.) se concreta en el auto de marras.

B. HECHOS Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS CONCRETOS DE LOS RECURSOS.

En líneas precedentes expuse que el presente recurso tenía por objeto el auto a través del cual el despacho dispuso la imposición de una medida cautelar sobre el inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria N° 300-163450, verbigracia, la inscripción de la demanda en el mentado registro, de conformidad con las reglas que al respecto señala el artículo 590 y siguientes del código general del proceso.

Recordemos lo que al respecto del concepto de medidas cautelares ha enseñado la doctrina nacional. El reconocido autor Hernán Fabio López Blanco, afirma que tal instrumento procesal —las medidas cautelares— tiene como propósito “evitar aquellas alteraciones en el equilibrio inicial de las partes que pueden derivar en la duración del proceso”¹, además, citando a G. Chiovenda, el reconocido tratadista de derecho procesal enseña que en momento de determinar la procedencia del decreto de una medida cautelar, el juez debe examinar si las circunstancias del daño dan serios motivos para temer el hecho dañoso y si el hecho es urgente y por lo mismo necesario. De antaño, la doctrina y legislación nacional indicaban que los criterios determinantes para analizar la procedencia de las medidas cautelares eran dos, la posibilidad de un daño y la verosimilitud de las pretensiones incoadas en el líbello de la demanda. Aspectos que fueron ampliamente criticados durante décadas por la jurisprudencia y la academia dedicada al estudio del derecho procesal; sin embargo, el Código general del proceso reformuló toda la estructura de las medidas cautelativas, en especial, en los procesos ordinarios, como éste que nos convoca.

Es importante mencionar la normatividad reguladora de tan importante aspecto procesal, como lo son las medidas cautelares, habida cuenta de los importantes criterios que la disposición en cita dispuso establecer para el correcto entendimiento y uso de tales medidas. El referido artículo 590 del Código general del proceso estableció cuatro (4) criterios de análisis para el decreto de medidas cautelares, a saber: i) legitimación/interés de actuar de las partes, ii) amenaza o vulneración del derecho, iii) la apariencia de buen derecho, iv) necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida; todos aspectos esenciales al momento de juzgar el decreto -o no- de una de cualquiera de las cautelas solicitadas.

Resulta ineludible mencionar estos aspectos, comoquiera que el análisis de cada elemento atrás referenciado no es opcional, libre a la disposición del juez que examina una solicitud de decreto de medida cautelar, todo lo contrario, es un criterio de innegable e ineludible análisis al momento de resolver sobre este tipo de peticiones. Entiende este estrado que la solicitud escueta que hiciere el apoderado de la parte demandante en el escrito de la demanda no analice estos asuntos de vital importancia para el éxito de la medida que solicitó, pero sorprende que el despacho haya obviado este análisis y, en el auto que dispuso la admisión de la demanda, simplemente se haya limitado a manifestar la decisión de: “Decretar la INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA sobre el inmueble identificado con MI # 300-163450. Librese oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.” (Énfasis propio del texto original).

Así es como el ya mencionado artículo 590 del C.G.P. señaló los cuatro aspectos de análisis para la procedencia del decreto de medidas cautelares, dos en particular resaltan vitales en el caso de marras, a saber, la apariencia de buen derecho y la necesidad de imposición de la medida, en su faceta subjetiva.

¹ Procedimiento civil colombiano, Parte Especial, Hernán Fabio López Blanco, Ed. Diké Editores; P. 874.

187

De esta manera, el primer pago debió hacerse en efectivo por valor de dieciséis millones de pesos el día de la firma del contrato, sin embargo, el mentado negocio jurídico tenía el único propósito de regular una situación ya consolidada, pues las partes extra contractualmente pactaron que esta suma de dinero debía ser entregada a quien era beneficiario de gravamen hipotecario para la época de la firma del contrato, esto es el señor Luis Enrique Arcila Pérez como adjudicatario de la sucesión por causa de muerte de su padre, el señor Enrique Eliseo Arcila Henao; suma de dinero que fue pagada mediante un giro de dinero realizado mediante cheque dado por la compañía comercial Colfondos S.A. a favor del señor Arcila Pérez, por valor igual a cinco millones doscientos dieciséis mil pesos (\$ 5'216.000), el día 12 de septiembre del año 2002, dado por el Banco Citybank S.A., esto con ocasión del retiro de cesantías para la compra de vivienda que hiciera mi mandante, cuya certificación apporto con el presente recurso. En ese mismo sentido, mi poderdante a través del retiro de dineros dados al Banco Davivienda S.A. para la constitución de contratos financieros como Certificados de Depósito a Término Fijo (CDT) -entre otros- procedió a pagar el dinero que faltaba de ser recibido en virtud de la obligación garantizada con la hipoteca abierta que luego, mediante escritura 1732 del 13 de septiembre de 2002, fuera cancelada. Aquí es importante recalcar que las certificaciones de movimientos financieros y, beneficiarios de los tales fueron solicitadas al Banco Davivienda S.A., pero por la antigüedad y especificidad de la solicitud a la fecha de la presentación de este recurso, no fueron entregados; sin embargo, funcionarios de la entidad financiera informaron que al finalizar la semana, tales documentos serían expedidos, por lo que serán arrimados al despacho una vez ocurra esto o, como parte del acápite de pruebas en la contestación de la demanda.

PAGO DE LA HIPOTECA

El día siguiente a la expedición del título valor en comento, el señor Arcila Pérez acudió a la notaría Décima del Circulo Notarial de Bucaramanga a realizar una manifestación juramentada en la que declara cancelado el gravamen hipotecario constituido en favor de su señor padre, sin mencionar que haya sido la señora María Cristina Sepúlveda Fonseca la que haya dado el dinero correspondiente a la obligación garantizada con el mentado gravamen, en cambio sí, coincide con la fecha en la que mi poderdante retiró y entregó dinero al señor Arcila Pérez, a título de pago de la garantía hipotecaria que fuera constituida en su favor.

* FIN *

Para completar el pago del precio acordado por las partes, se pactó que, con el propósito del arreglo del inmueble, mi poderdante debía entregar cuatro millones de pesos (\$4'000.000) al señor Pedro Antonio Sepúlveda, comoquiera que la unidad residencial adquirida requería de unos arreglos antes de ser habitada por la familia de la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca, ese dinero fue recibido en efectivo por el señor Sepúlveda Vargas en días siguientes a la firma del contrato de compraventa, en el mismo mes de septiembre de 2002.

Vale explicar que, el contrato solo se registró hasta el año 2010, pues mi mandante confiaba por entero su hermana, anterior propietaria del inmueble. En el líbello de la demanda con extrañeza se solicita una inspección judicial con el propósito de verificar quien habita actualmente la casa, aspecto harto conocido por el extremo activo procesal, puesto que mi mandante y su núcleo familiar habitan en el inmueble objeto de litigio desde el once (11) de diciembre del año 2002, fecha en la cual, el señor Carlos Camargo, esposo de la demandada, pagó por primera vez el valor de cuarenta y cuatro mil pesos (\$44.000) correspondientes al canon de administración mensual, correspondiente.

C. CONCLUSIONES.

Finalmente es necesario establecer las conclusiones que se derivan del juicioso análisis de las pruebas y argumentos ya expuestos, arribar sin hesitaciones a los corolarios inexorables. El primero de ellos es la total ausencia de apariencia de buen derecho de las pretensiones que la demandante aduce en el líbello de la demanda, queda claro que, aunque el contrato de compraventa no se registró cuando era debido, la Sra. Patricia Sepúlveda Fonseca, pagó parte del precio de compra fijado con la demandante, su hermana, quien no recibió el dinero del precio, siempre que ese fuera el acuerdo al que llegaron, entregando entonces la suma de veinte millones de pesos (\$20'000.000) a las personas, en los momentos y para los propósitos que habían sido objeto de acuerdo contractual, se itera, dieciséis millones de pesos (\$16'000.000) al señor Luis Enrique Arcila Pérez y, cuatro millones de pesos (\$4'000.000) al Sr. Pedro Antonio Sepúlveda, de la forma en la que se narró precedentemente.

Además de esto, como ya se dijo, no se evidencia como necesaria la medida cautelar decretada toda vez que la actitud de mi mandante fue desde el principio la de hacer frente al proceso sin dilaciones, sin esperar que se surtiera el trámite de notificación mediante aviso, así como también, los planes familiares, laborales y personales de mi poderdante están lejos de querer deshacerse del inmueble u, ocultar su ocupación desde el año 2002, todo lo contrario es un hecho cierto, indiscutido, estos, así como los demás hechos y situaciones jurídicas que serán probadas durante el trámite procesal que surta el proceso.

Así las cosas, fácilmente se puede colegir que, una vez explicada brevemente las situaciones fácticas y jurídicas que rodearon la compraventa realizada en septiembre de 2002, pero registrada en marzo de 2010, entre mi poderdante y la Sr. María Cristina Sepúlveda Fonseca, el despacho tiene claridad acerca de la ausente apariencia de buen derecho que deberían tener las pretensiones de la demanda para que logran ser protegidas mediante la inscripción de la demanda. Su señoría, no hay una decisión acertada diversa al levantamiento de la medida cautelar que tantas veces se ha mencionado.

En atención a los fundamentos fácticos y jurídicos anteriormente expuestos, me permito efectuar las siguientes:

PETICIONES

Respetuosamente, le solicito señor juez:

PRIMERO. Sea REVOCADO el Sexto (6°) aparte resolutivo del auto caléndado el cuatro (4) de Junio de los corrientes, notificado a mi poderdante el diez (10) de Julio de 2015; concretamente en lo relativo a "Decretar la INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA sobre el inmueble identificado con MI # 300-163450. Librese oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.", para que en su lugar se disponga el LEVANTAMIENTO de la medida cautelar en cita, oficiando a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga para lo correspondiente.

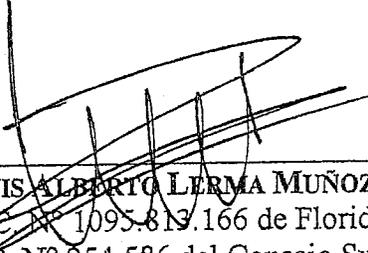
SEGUNDO. En caso de ser negativa la respuesta del juzgado ante la anterior solicitud, se sirva dar TRÁMITE AL RECURSO DE APELACIÓN -que debe ser concedido en el efecto devolutivo- según lo reglado por los parágrafos 1° y 2° del artículo 352, y, los artículos 356 a 359 del código de procedimiento civil.

ANEXOS:

Con el presente recurso anexo los siguientes documentos:

1. Certificado de Colfondos S.A., fechado el 13 de Julio de 2015.
2. Copia del recibo de pago expedido por el conjunto residencial Villa Madrigal.
3. Carta de recibido de la solicitud de información financiera.
4. Copia del contrato de compraventa, firmado el 7 de octubre de 2002.
5. Copia de la escritura pública N° 1732, mediante la cual se procedió a la cancelación del gravamen hipotecario.

Del señor Juez,



LUIS ALBERTO LERMA MUÑOZ
C.C. N° 1095.813.166 de Floridablanca (Santander).
T.P. N° 254.586 del Consejo Superior de la Judicatura.

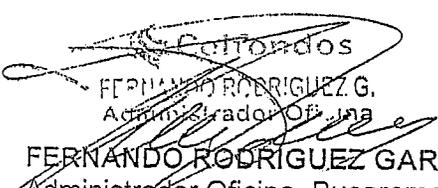
**COLFONDOS
PENSIONES Y CESANTIAS**

CERTIFICA QUE:

Que, la señora **PATRICIA SEPULVEDA FONSECA** identificada con cedula de ciudadanía número 63.305.705, de Bucaramanga, realizo retiro de cesantías para compra de vivienda el 12 de Septiembre de 2002, por valor de \$ 5.216.000,00, se giró No. 2222393 del Banco Citibank a nombre de **ARCILA PEREZ LUIS ENRIQUE IDENTIFICADO** con cedula de ciudadanía 13.820.784.

La presente certificación se expide a los 13 días del mes Julio de 2015

Para aclaraciones adicionales tenemos a su disposición nuestra línea 01 800 05 10000, a nivel nacional y en Bogotá la numero 74666 66, en donde hay personas dispuestas a atender todas sus inquietudes.



Colfondos
FERNANDO RODRIGUEZ G.
Administrador Oficina

FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
Administrador Oficina Bucaramanga
Leonlidi

191

UNIDAD REGISTRAL JENSIAL

CALLE 51A No. 9 - BUCARAMANGA

Villa Madrigal

RECIBO DE CAJA

Nº 0759

NIT. 800.121.276-7
P.J. 0024-90 A.M.B.

BUCARAMANGA	DIA	MES	AÑO
	11	12	2008

VALOR \$ 440.000

Recibido de: *Carlos Carreras* Apartamento: *506*

La Suma de: *Cuatrocientos y Cuarenta mil pesos*

Por concepto de: *Administración de las áreas de Recreación*

Cheque No. _____ Banco: _____ Efectivo

Gracias por su pago oportuno
debemos cuidar lo nuestro

Recibido: *[Signature]*
ADMINISTRADOR

LITO. CLAUDIA TEL: 6351848

192

Bucaramanga, catorce (14) de julio de 2015 ✓

Señores
BANCO DAVIVIENDA S.A.
Oficina de Reclamos, solicitudes e información.

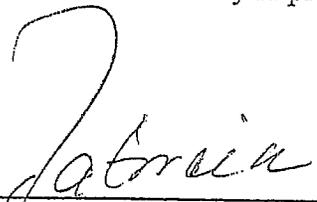
REF.: SOLICITUD DE INFORMACIÓN DE PRODUCTOS FINANCIEROS SUSCRITOS.

Cordial saludo, mediante el presente documento, me permito solicitar la expedición de una relación detallada de los productos financieros y movimientos económicos que durante los meses de Julio a Octubre del año 2002 suscribí con ustedes. Me refiero a información relativa a Certificados de Depósito a Término, cheques girados contra una cuenta de ahorros o corriente, cartas de crédito, contratos de mutuo, apertura de crédito, créditos documentarios o, cualquiera otra información de movimientos financieros realizados a mi nombre durante el lapso de tiempo atrás referido; indicando la fecha, valor, y beneficiario de las mencionadas operaciones.

La anterior solicitud tiene el propósito de servir como documento probatorio en el devenir procesal que sigue el proceso radicado bajo en N° 2015-00286-00, iniciado en mi contra. La premura de los términos procesales y, el excelente registro de información que ustedes poseen hacen inevitable que acudir a este mecanismo.

Corolario de lo anterior, les solicito que la información sea entregada en el menor tiempo que sea posible, aun antes, para así poder lograr el cometido procesal y probatorio que nos hemos trazado.

Agradeciendo la atención y la prontitud en la expedición de la información requerida,



PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA
C.C. N° 63'.305.705 de Bucaramanga

Adjunto auto admisorio de la demanda, Rad. 2015-00286.


PEÑA GOMEZ LISSETT
63.446.672
DAVIVIENDA
0463 - OFICINA GARCIA ROVIRA

CERTIFICADO N° 059



193

27

13

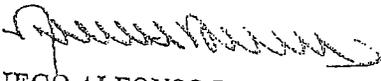
COPIA SIMPLI

EL SUSCRITO NOTARIO PRIMERO
DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA
CERTIFICA:

- A) Que por escritura pública número DOS MIL CUATROCIENTOS CUATRO (2404) de fecha Tres (03) de Octubre del año Dos Mil Uno (2001) otorgada en esta Notaría, MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, identificada con la cedula num. 63.315.229 de Bucaramanga (Sder), confirió PODER GENERAL AMPLIO Y SUFICIENTE: A PEDRO ANTONIO SEPULVEDA VARGAS, identificado con la cédula de Ciudadanía número 5.539.763 de Bucaramanga para que en su nombre y representación ejecute todas las facultades determinadas en el instrumento de su mandato.=====
- B) QUE NO OBRA NOTA ALGUNA DE REVOCATORIA NI DE LIMITACION DE ATRIBUCIONES, y que por consiguiente el poder general de la referencia única y exclusivamente, en cuanto a ésta Notaría respecta, se encuentra VIGENTE Y CON TODO SU VALOR Y EFECTO LEGAL.=====

Para constancia, se expide el presente certificado en Bucaramanga, a Veintitres (23) días del mes de Marzo de 2010, con destino y para uso del interesado.

EL NOTARIO,


DIEGO ALFONSO RUEDA GOMEZ





MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
SECRETARÍA DE HACIENDA



ORIGINAL

CERTIFICA QUE: SEPULVEDA FONSECA MARIA-CRISTINA
CON C.C. ó NIT: 000063315229

SE ENCUENTRA A
PAZ Y SALVO

CON EL TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Segun recibo Oficial Nro ...: 012001S0600075312 De 19/03/10
Correspondiente AL Segundo Semestre De 2010
PREDIO Nro: 010502610038901 AVALUO \$ 35.067.000
treinta y cinco millones sesenta y siete mil con 0/100pesos

DIRECCIÓN C 51A 13 29 AP 501 BQ 1 PARQ 01 CO

VÁLIDO HASTA: 31 De Diciembre Del 2010
VÁLIDO PARA: ESCRITURAS

Concepto	Valor
Estampillas C.P.S.M	200,00
Estampilla Pro_Hospita	2.900,00
	0,00
Total	3.100,00

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DÍA 23 De Marzo De 2010

FIRMA AUTORIZADA
SECRETARÍA DEL TESORO
ALCALDIA DE BUCARAMANGA
COORDINADOR DE PAZ Y SALVO

208111

NOTA: SI POR ERROR LA EXPEDICION DEL PRESENTE CERTIFICADO SE ENCONTRARE QUE EL PREDIO ESTÁ GIABADO, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE PARA DESCONOCER POSTERIORMENTE LA EXISTENCIA DE LA DEUDA (Artículo 114 Decreto 024 Enero 25/80)

AA 4959625



NUMERO: DOS MIL CUATROCIENTOS
CUATRO (#2.404)
FECHA: OCTUBRE 03 de 2.001
CLASE DE ACTO: PODER GENERAL.
DE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA

FONSECA =====
A. PEDRO ANTONIO SEPULVEDA VARGAS =====

En la Ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander,
República de Colombia, a los Tres (03) días del mes de
Octubre del año dos mil uno (2.001) ante mí,
ROSA DELIA HERNANDEZ DE SALCEDO, Notaria Primera Titular
del Círculo de Bucaramanga, da fe que las declaraciones que se
contienen en la presente escritura han sido emitidas por quienes

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
El suscrito HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
Notario Público del círculo de Bucaramanga, hace constar
Que esta fe fue otorgada en copia de
otra copia auténtica que se ha tenido a la vista

23 MAR 2001
HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
NOTARIO PÚBLICO DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

compareció : MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA , mujer,
mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con la
cédula de ciudadanía número 63.315.229 expedida en
Bucaramanga de estado civil soltera con unión marital de hecho
y declara: =====

PRIMERO.-- Que por medio de esta Escritura Pública confiere
PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a PEDRO ANTONIO
SEPULVEDA VARGAS , varón , mayor de edad, vecino de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO
ROSA DELIA HERNANDEZ DE SALCEDO
Circulo Notarial de Bucaramanga
Escriba Primera

COPIA SIMPLE

CONJUNTO RESIDENCIAL
"Villa Madrigal"

NIT. 800.121.276-7 - P.J. 0024-90 A.M.B.
Calle 51A No. 13 - 29 Barrio Candiles
Teléfono 642 9571 - Bucaramanga

CUENTA DE COBRO

FECHA 02.03.2010

Entregado a: Carlos Julio Comargo 501
Cuenta de Administración Mes de: Valor \$

Otras Cuotas: Se encuentra a Paz y Salvo con el Conjunto por Concepto de Administración

ESTADO DE CUENTA	
Saldo en mora	\$
Intereses del mes	\$
Cuota mes de	\$
Otros	\$
TOTAL A PAGAR	\$ 0

RECUERDE: De usted depende el Progreso de la Unidad

CANCELE ANTES DEL 15 DE CADA MES
GANESE EL DESCUENTO



Cuidemos nuestras áreas comunes, iluminemos la entrada del Apartamento

Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.539.763 expedida en Bucaramanga, para que en mi nombre y representación, ejecute los siguientes actos y contratos atinentes a sus bienes, obligaciones y derechos: a.--- Administración: Para que administre los bienes de la poderdante, muebles e inmuebles.- Esta facultad comprende la de recaudar/los productos y celebrar los contratos pertinentes a la administración de dichos bienes.-b.-- Ventas.-- Para vender los bienes muebles o inmuebles de propiedad de la poderdante. c).-- Ratificar. -- Para que ratifique, en nombre de la poderdante, contratos de compraventa o de permuta de inmuebles celebrados por ella. d.--Servidumbres.--- Para que constituya servidumbres activas o pasivas, a favor o a cargo de los bienes de la poderdante.--e)-- Garantías.--- Para que asegure las obligaciones de la poderdante, o las que contraiga en nombre de ésta, con hipoteca, o prenda, según el caso.-- f)-- Juntas y sociedades.--- Para que represente a la poderdante en las sociedades, de cualquier naturaleza, a las cuales pertenezcan y vote o tome las decisiones que estime convenientes.-- Para que adquiera o venda, en representación de la poderdante cuotas de interés social o acciones en cualquier sociedad que se constituya ó de las que pertenezcan a la poderdante.--g)-- Herencias, legados y donaciones.--- Para que acepte con o sin beneficio de inventario, las herencias, deferidas a la poderdante,

COPIA SIMPLE



as repudie y acepte o repudie los legados o donaciones que se le hagan.-- h).-- Pagos.-- Para que pague a los acreedores de la poderdante y haga con ellos las transacciones que considere convenientes. --

i)-- Cobros.---Para que judicial o extrajudicialmente cobre y reciba el valor de los créditos que se adeuden a la poderdante expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes.--- j)---

Préstamos.--- Para que reciba y entregue dinero en calidad de mutuo o préstamo con interés por cuenta de la poderdante. --- k)-

- Cuentas.---- Para que exija cuentas, las apruebe o impruebe y perciba o pague el saldo respectivo y extienda el finiquito del caso.--- l)-- Representación.--- Para que represente a la

poderdante ante cualquier Corporación, entidad, funcionario o empleado de la rama ejecutiva y sus organismos vinculados o adscritos de la rama judicial y de la rama legislativa, del poder público, en cualquier petición, actuación, diligencia o proceso, sea como demandante, sea como demandado o como coadyuvante de cualquiera de las partes, para iniciar o seguir hasta su terminación los procesos, actos, diligencias y actuaciones respectivas.---ll)---Desistimiento.-- Para que desista de los procesos, reclamaciones o gestiones en que intervenga a nombre de la poderdante, de los recursos que en ellos interponga y de los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO DEL SERVICIO DE SALIDA

Oficina de Bucaramanga

Oficina de Bucaramanga

196

COPIA SIMPLE

incidentes que promueva. --- m)-- Transigir. --- Para que transija pleitos y diferencias que ocurran respecto de los derechos y obligaciones de la poderdante. --- n)-- Sustitución y Revocación. --- Para que sustituya total o parcialmente el presente poder y revoque sustituciones. --- o)-- Para retirar dineros de cuentas de Ahorros o Corrientes, para hipotecar y deshipotecar y para cancelar todos los créditos existentes. - p)-- General. --- En general para que asuma la personería del poderdante cuando lo estime conveniente y necesario, de tal modo que en ningún caso queden sin representación en sus negocios. = = =

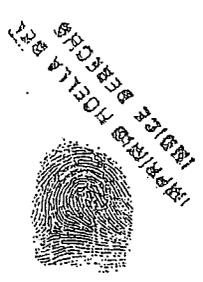
Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números:
AA- 4959625, 4959626, 4959627 = = = = =

Leída esta escritura a la otorgante, la aprobó y firma por ante mí a Notaria que doy fe, por hallarla conforme a datos presentados.

DERECHOS NOTARIALES: \$ 30.000.00 RESOLUCION NUMERO 5839 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2.000 DEL SUPERNOTARIADO Y REGISTRO. --- IVA \$ 6.057.6 LEY 633 DE DICIEMBRE 29 DE 2000 ARTICULO 468 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO. -- FACTURA Nro. FE-24-04 --- LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE MAQUINA SI VALE. --

LA OTORGANTE,

M^a Cristina Sepulveda Fonseca
MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA



AA 4959627



VIENE DE LA HOJA NUMERO AA 4959626

LA NOTARIA:

Rosa delia Hernandez de Salcedo



Pedro Antonio Sepulveda

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
El suscrito HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
Notario Septimo del circuito de Bucaramanga, hace constar
Que este folio es autentico como copia de
otra copia autentica que se ha tenido a la vista
23 MAR 2010
HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
NOTARIO SEPTIMO DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO
Rosa delia Hernandez de Salcedo
Oficina Notarial de Bucaramanga
Bucaramanga

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including 'gabro', 'Patermonio', and 'Bucaramanga'.

Av. Cesó → 2075 - 286

197

39

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE URBANO

Entre los suscritos a saber **PEDRO ANTONIO SEPULVEDA VARGAS**, Mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.539.763 expedida de Bucaramanga (Santander), con poder general de la Señora **MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA**, quien en adelante se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR** por una parte y por la otra **PATRICIA SEPULVEDA FONSECA**, Mayor de edad, vecina y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 63.305.705 expedida en Bucaramanga (Santander) de estado civil Casada y quien para los efectos del presente acuerdo se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**, Celebraron el presente acuerdo de contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** el cual estará regido por las cláusulas que se enuncian a continuación: **PRIMERA:** Que los promitentes vendedores se compromete para con el promitente comprador a transferir a título de venta el derecho de dominio, propiedad y posesión sobre el siguiente bien inmueble: Ubicado en el conjunto residencial "VILLA MADRIGAL", de la calle 51A No. 13 - 29 entrada principal Apto. 501 del Municipio de Bucaramanga, predio con número catastral 010502610038901 y Matrícula Inmobiliaria número 300-163450, del Bloque Uno. Consta de Balcón, Alcoba principal con baño privado y closet, dos alcobas con closet, baño general, alcoba de servicio con baño, cocina y zona de ropas.- Tiene un área de 80 metros cuadrados y esta comprendido dentro del siguiente lindero: Del punto Uno al Punto 2 en un metro con noventa centímetros (1.90 Mtrs) con área común con muro que lo separa del hall común de acceso a los apartamentos del Bloque 1; del punto 2 al punto 3 en 0.50 Metros con área común de muro de vacío a escaleras de acceso al semisótano y al bloque 1; del punto 3 al punto 4 en cinco metros con noventa centímetros (5.90 Mtrs) con área común de muro que lo separa a vacío a zona común de circulación y acceso a escaleras hacia el bloque 1 y semisótano; del punto 4 al punto 5 en setenta centímetros con área de muro que lo separa vacío a zona común de circulación y acceso a escaleras hacia el bloque 1 y semisótano; del punto 5 al 6 en un metro con cincuenta centímetros (1.50 Mtrs) con área común de ventanal que lo separa de vacío a zona común de circulación y acceso a escaleras hacia el bloque 1 y semisótano; del punto 6 al 7 en 3.65 Mtrs con área común de muro que lo separa de vacío a zona común de circulación y parqueaderos; del punto 7 al 8 en 0.40 Mtrs con área común con muro que lo separa de vacío a zona común de circulación y parqueaderos; del 8 al 9 en un metro con veinte centímetros (1.20 Mtrs) con área común de muro que lo separa de vacío zona común de circulación y parqueaderos; del punto 9 al 10 en 0.40 Mtrs con área común de muro que lo separa de vacío zona común de circulación y parqueaderos; del punto 10 al 11 en tres Metros con área común de muro que lo separa de vacío a zona común de circulación y parqueaderos; del punto 11 al 12 en Un Metro con cincuenta centímetros (1.50 Mtrs) con área común de muro y ventanal de fachada a la calle 51ª; del punto 12 al 13 en sesenta centímetros (0.60 Mtrs) con área común de fachada a la calle 51ª; del punto 13 al 14 en Dos Metros con Ochenta centímetros (2.80 Mtrs) con área común de muro de fachada a la calle 51ª; del Punto 14 al 15 en sesenta centímetros (0.60 Mtrs) con área común de muro de fachada a la calle 51ª; del punto 15 al 16 en Un Metro con Sesenta y cinco centímetros (1.65 Mtrs) con área común de muro y ventanal de fachada a la calle 51ª; del punto 16 al 17 en Noventa Centímetros (0.90 Mtrs) con área común de muro de fachada a la calle 51ª; del punto 17 al 18 en sesenta centímetros (0.60 Mtrs) con área común de muro de fachada a la calle 51ª; del punto 18 al 19 en Ochenta centímetros (0.80 Mtrs) con área común de fachada a la calle 51ª; del punto 19 al 20 en un metro con setenta y cinco centímetros (1.75 Mtrs) con área común de muro de fachada a la calle 51ª; del punto 20 al 21 en ochenta centímetros (0.80 Mtrs) con área común de muro de fachada a la calle 51ª; del punto 21 al 22 en sesenta centímetros (0.60 Mtrs) con área común de muro de fachada a la calle 51ª; del punto 22 al 23 en siete metros con diez centímetros (7.10 Mtrs) con área común de muro que lo separa del apartamento 502; del punto 23 al 1 (Punto de Partida) en un metro (1. Mtr) con área de acceso

198

60



apartamento, Por el NADIR: Con placa de entrepiso que lo separa del apartamento 401; POR EL GENIT: En altura libre de Dos Metros con cuarenta Centímetros (2.40 Mtrs) con placa que sirve de cubierta al conjunto.

PARAGRAFO: Este apartamento tiene derecho al garaje cubierto No. 1 Ubicado en el semisótano del conjunto y es zona común de uso exclusivo. **PARAGRAFO:** Según escritura pública No.1255 del 28 de marzo de 1989 en el Memorial descriptiva del conjunto residencial Villa Madrigal se estipula que para el apartamento 501 corresponde el garaje cubierto No. 21 de la calle 51ª No. 13-17. **SEGUNDA:** El promitente vendedor se compromete a vender a la promitente compradora el bien inmueble objeto de esta promesa de compraventa debidamente construida la vivienda antes descrita con servicios independientes de agua, luz, gas y teléfono debidamente instalados y registrados. **TERCERA:** El precio de la venta del inmueble objeto de este contrato asciende a la suma de Veintinueve millones de pesos moneda corriente y legal (\$ 29.000.000.00) los cuales el promitente comprador cancelará a los promitentes vendedores de la siguiente manera: Hoy siete de Octubre del 2.002 la suma de Diez y seis Millones de pesos M.L.C. (\$16.000.000.00) en efectivo; para los Trece Millones de Pesos (13.000.000.00) restantes el comprador cancelará letras de Cambio por valor Quinientos Mil Pesos M.L.C. (\$500.000.00) mensuales a partir de Junio de 2.003. **CUARTA:** El promitente vendedor se obliga a la entrega real del inmueble, a conceder la posesión material del inmueble y las servidumbres activas y pasivas que legalmente tengan constituidas conforme a lo señalado en el código Civil en materia de compraventa, saldrá al saneamiento en caso de evicción frente a cualquier vicio real que se intente respecto del inmueble prometido en venta al promitente comprador. **QUINTA:** El promitente vendedor se compromete a entregar a la promitente compradora el bien inmueble objeto de esta promesa, libre de cualquier derecho real sobre el constituido, gravámenes, embargos, pleitos pendientes, limitaciones al derecho de la propiedad en el momento de firmar la promesa, así como también de hipotecas que estén constituidas sobre el mismo. **SEXTA:** El promitente vendedor se comprometen a pagar el impuesto predial del inmueble en mención hasta el segundo semestre del año 2002, paz y salvos de valorización y predial. El impuesto de retención en la fuente, gastos notariales, boleta fiscal y registros serán cancelados por partes iguales. **SEPTIMO:** Las partes dentro de este contrato se comprometen a firmar la respectiva escritura pública de venta sobre el anterior inmueble el día 20 de Octubre de 2.002 en la Notaría Séptima de Bucaramanga. **OCTAVA:** Todas las obligaciones de dar o hacer convenidas en el presente documento prestarán mérito ejecutivo una vez sean incumplidas sin ningún tipo de reconvenición, ni requerimiento judicial. **NOVENA:** Para el caso de incumplimiento de las cláusulas del presente contrato las partes fijan como cláusula penal la suma de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE Y LEGAL (\$ 2.000.000.) Que deberá cancelar la parte que incumpla a la parte que cumplió, sin que para exigir su pago se haya que ir a la vía judicial. **DECIMO:** La entrega del inmueble el promitente vendedor se obliga a realizarla a partir del primero (1) de Octubre de los corrientes. En constancia se firma en Bucaramanga a los Siete (7) días del mes de Octubre del 2002.

EL PROMITENTE VENDEDOR:


PEDRO ANTONIO SEPULVEDA VARGAS
C.C. No. 5.539.763 de Bucaramanga

LA PROMITENTE COMPRADORA


PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
C.C. No. 63.305.705 de Bucaramanga.

REPUBLICA DE COLOMBIA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA
DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL
Y RECONOCIMIENTO

ANTE LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO
DE BUCARAMANGA 08 OCT 2002

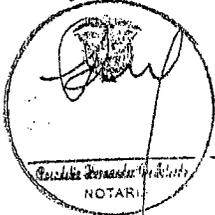
La Notaria hace constar que el escrito que
Antecede fue presentado personalmente por

Pedro Antonio Sepulveda
Vargas

Identificado con C.C. N° 5.539.763

Expedida en Bucaramanga Respectivamente

Y declaro que su contenido es cierto y que son
Suyas la firma y huella en el. En constancia se firman



Pedro A. Vargas



FIRMA DECLARANTE

REPUBLICA DE COLOMBIA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA
DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL
Y RECONOCIMIENTO

ANTE LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO
DE BUCARAMANGA 08 OCT 2002

La Notaria hace constar que el escrito que
Antecede fue presentado personalmente por

Patricia Sepulveda
Fonseca

Identificado con C.C. N° 63305705

Expedida en Bucaramanga Respectivamente

Y declaro que su contenido es cierto y que son
Suyas la firma y huella en el. En constancia se firman



Patricia Sepulveda



FIRMA DECLARANTE

199

ORIGINAL

DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL

ABOGADO

Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948

Bucaramanga



Señor

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E.S.D

Ref: **PROCESO ORDINARIO DE SIMULACION** entre **MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA Y PATRICIA SEPULVEDA FONSECA**

Rad: 2015-00286-00

En mi calidad de apoderado dentro del proceso de la referencia presento, el descurre de las excepciones presentadas por la parte demandada.

Resaltar la equivocación del extremo contradictorio, como quiere, que aduce "...que se opone a que en contra de la parte demandada la **E.S.E HOSPITAL UNIVERSITARIO DE SANTANDER**, se efectúen las declaraciones y condenas solicitadas por la parte extrema de la Litis"...; conviene precisar a este punto, que el Profesional del Derecho utilizo un modelo y no se percató de lo mismo.

1- **FRENTE A LA PRIMERA EXCEPCION DE MERITO "AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS CONFIGURANTES DE LA SIMULACION CONTRACTUAL"**: Señala el suscrito que de ser así, no se estaría en estos momentos en un proceso judicial, en estricto orden del debido proceso, con el fin de encontrar la verdad, toda vez que nunca hubo el pago del justo precio porque nunca se canceló ni se recibió por parte de mi mandante el precio del simulado negocio jurídico, acompañado del abuso de la señora **PATRICIA SEPULVEDA FONSECA**, quien como se dijo en el acápite de los hechos de la demanda, mal utilizo el poder que en confianza, su hermana le había dejado por intermedio de su señor padre, además de ello conviene precisar, que para la época la demandada no tenía la capacidad económica para comprar; y si de hecho el representante del extremo contradictorio señaló las solicitudes realizadas a las distintas entidades financieras, aun no se puede hablar de una verdad absoluta, como quiera que no se aportan los certificados.

Mi poderdante se ausento desde el año 2001, toda vez, que se fue a España a Residir, por tanto no tuvo conocimiento del contrato de compraventa realizado y aportado por la demandada, así que el acuerdo

Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948

Bucaramanga

DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL

ABOGADO

Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948

Bucaramanga

previo entre las partes fue entre la demandada y su señor padre, y jamás mi poderdante se enteró y mucho menos recibió pago alguno. De esa manera se puede hablar de que se cumplió con ese presupuesto.

Por otra parte al único tercero que querían defraudar es a mi representada, ya que, aprovechándose de su ausencia, hoy afirman hechos que deben ser probados. De esa forma sí existe ese presupuesto, y para terminar mi poderdante regresó a Colombia en el año 2010 de vacaciones, ya para ese año mi poderdante le había solicitado le desocuparan el apartamento, debiendo regresar a España y devolviéndose definitivamente en el año 2013 que era la fecha que mi poderdante había estimado y comunicado a la demandada debía abandonar la referida unidad inmobiliaria, ante la negativa de la misma, solicitan un certificado de libertad y tradición encontrándose que ya el inmueble estaba adjudicado a título de venta en favor de la demandada. #

Con el ánimo de recuperar mi poderdante su patrimonio inicia esta acción judicial, para que en estricto cumplimiento del debido proceso se sepa la verdad.

Basta con precisar en sucintos argumentos lo señalado para que su señoría disponga que ésta mal llamada excepción de mérito No esté llamada a prosperar, ya que, por lo anteriormente probado, lo propuesto por el abogado de la demandada, no posee pruebas contundentes, todo lo contrario, confunde con su argumentación y no es claro al momento de darle contundencia a lo solicitado.

- 2- FRENTE A LA SEGUNDA EXCEPCION DE MERITO "PRUEBA DEL PAGO DEL PRECIO PACTADO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA"** Equivocada esta la defensa al señalar que mi poderdante recibió si quiera el justo precio de lo que hoy se encuentra en cabeza de la demandada y con titularidad de derecho real de dominio según el folio de Matrícula Inmobiliaria, bien se sabe que en todo contrato de compraventa de bien inmueble se debe pagar un precio, en la escritura pública 1488 de fecha 23 de Marzo de 2010 de la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga en la cláusula del precio y forma de pago dice que la vendedora recibió la suma de (\$39.530.000.00),

Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948

Bucaramanga

200

DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL

ABOGADO

Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948

Bucaramanga

declaración de los otorgantes mentirosa, oscura, falta de verdad absoluta, jamás mi poderdante recibió el dinero que en el mentado contrato de compraventa se adujo que había recibido en efectivo y que lo había recibido a su entera satisfacción, por tal razón está llamado a probarse en la oportuna etapa procesal, lo aducido por el abogado de la demandada.

Por tanto ante la duda y falta de certeza esta excepción de mérito no está llamada a prosperar, menos cuando la demandada aun no prueba nada, como quiera, que se solicita por ella el testimonio de personas para verificar el pago y no existe soporte alguno de los pagos efectuados desde el año 2003 por el valor de (\$500.00.00) pesos M/cte mensuales hasta completar el restante de la venta simulada, situación que deberá probar la demandada en la oportuna etapa procesal.

3- FRENTE A LA TERCERA EXCEPCION DE MERITO "REALIZACION PUBLICA, CONTINUA E INITERRUMPIDA DE ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO" *Inicialmente la unidad inmobiliaria objeto de este debate judicial, se encontraba en arriendo, posteriormente la demandada se fue a vivir a la mentada unidad inmobiliaria, aprovechando que mi poderdante se encontraba fuera del país, con arraigo laboral y su familia en el exterior mi poderdante no podía volver a Colombia fácilmente, pero siempre fue la única dueña de esa unidad inmobiliaria, jamás reconoció a su hermana como compradora y menos como propietaria, el hecho de que mi mandante estuviera fuera del país ayudo para que la demandada, ejerciera actos de propietaria, sin embargo, nunca lo fue para mí representada, ejemplos de estos se han visto, como los familiares abusan de la lejanía de personas que por cualquier razón deben abandonar el País. El medio de prueba de inspección judicial sí es pertinente y no como lo aduce el abogado de la demandada, toda vez, que es necesario hacer la visita al inmueble y corroborar todo lo que los antecedentes registrales, catastrales y sobre todo, el valor comercial del inmueble que está muy lejos de ser (\$39.530.000)*

Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948

Bucaramanga

DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL

ABOGADO

Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948

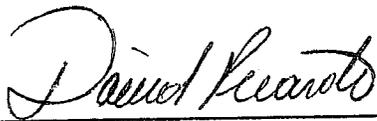
Bucaramanga

No está llamada a prosperar esta excepción, como quiera, que se deben probar cada uno de los hechos aducidos por la parte demandada.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

Teniendo en cuenta solicito muy respetuosamente a su señoría decretar no probadas las excepciones de mérito y ordenar seguir adelante con el proceso.

Con el respeto que me caracteriza,



DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL

C.C. 9.694.231 de Aguachica (Cesar)

T.P 221.092 del C.S de la Judicatura

Carrera 13 No. 35-10 Oficina 508 Teléfonos No 318-5592884 / 314-2206948

Bucaramanga

ACCIÓN DE TUTELA - PRIMERA INSTANCIA.
RADICADO: 664/2016 (68001-22-13-000-2016-00664-00)
ACCIONANTE: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
ACCIONADO: JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

201

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrada Ponente: NEYLA TRINIDAD ORTIZ RIBERO.

Radicado: 664/2016 (68001-22-13-000-2016-00664-00).

Bucaramanga, cinco (05) de octubre de dos mil dieciséis (2016).

(Proyecto aprobado y discutido en Sala Ordinaria del 28/09/2016).

1. OBJETO DE LA PROVIDENCIA:

Se procede a proferir decisión que en primera instancia corresponda dentro de la presente acción de tutela.

2. ANTECEDENTES:

LUIS ALBERTO LERMA MUÑOZ, actuando como apoderado judicial de PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, acciona en contra del JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, por considerar que ha sido vulnerado su derecho fundamental al debido proceso.

Al trámite se vinculó de oficio a MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, quien podría verse afectada por las resultas de la acción constitucional.

2.1. LA DEMANDA

2.1.1. Hechos:

Como sustento de sus pretensiones, el apoderado judicial de la accionante expone los hechos que se sintetizan a continuación:

- En el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA se tramita en contra de PATRICIA SEPULVEDA FONSECA el proceso de Simulación radicado N° 2015-00286, promovido por MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA.
- Notificado el auto admisorio de la demanda de fecha 4 de "abril de junio" (sic) de 2015, la contestó mediante apoderado judicial el 27 de julio de 2015, en la que se propuso excepciones de mérito.
- Por auto del 16 de octubre de 2015 se convocó a la audiencia de que trata el artículo 432 del C.P.C. citando a las partes para el 2 de diciembre del mismo año, sin que la misma se hubiese llevado a cabo por permiso de la titular del Despacho, por lo que se convocó nuevamente a las partes para su celebración, que se realizaría el día 19 de abril del año que avanza.
- El 18 de abril de 2016, solicitó aplazamiento de la audiencia, pedimento que el Juzgado negó mediante auto de la misma fecha, el cual notificó en estados del 19 del mismo mes y año, habiendo, pese a ello, dado inicio a la audiencia del 432 CPC, la cual fue suspendida, citando a las partes para el 29 de junio del año que avanza, para su continuación.
- El 29 de junio de 2016 presentó solicitud de nulidad de la audiencia celebrada el 19 de abril del mismo año, como quiera que la decisión de negar el aplazamiento no se encontraba ejecutoriada al momento de su celebración, pero el Despacho negó la nulidad, por lo que contra tal decisión interpuso recurso de reposición, el cual fue resuelto en la misma audiencia, confirmando el auto recurrido.
- En la misma audiencia solicitó el decreto de 2 pruebas de oficio, el interrogatorio a la demandada y la incorporación de un documento como prueba sobreviniente, petición que también fue negada por el

202

juzgado cognoscente. Contra tal decisión presentó recurso de apelación aportando las copias de la totalidad de la foliatura del expediente, como lo señaló la juez en la audiencia, sin embargo, mediante auto del 13 de julio de 2016, declaró desierta la alzada argumentando que no había aportado las copias de los audios de las diligencias llevadas a cabo en el proceso.

- En el auto del 16 de febrero de 2016, por medio del cual se convocó a la audiencia, el juzgado omitió advertir sobre las consecuencias que acarrearía la inasistencia de las partes a la misma, conforme al artículo 432 del C.P.C, el que consagraba que el desarrollo inicial de la audiencia se regía por lo previsto en el artículo 101 ibídem y sus normas complementarias, dentro de la que se encuentra el artículo 103 de la ley 446 de 1998, no obstante en la audiencia celebrada el 29 de junio del año que avanza, decidió aplicar como consecuencia de la inasistencia a la audiencia del 19 de abril de 2016, la negativa al decreto y practica de las pruebas solicitadas por la demandada.
- La solicitud de aplazamiento a la audiencia programada para el día 19 de abril de 2016, fue negada el 18 del mismo mes y año mediante auto notificado en estados del 19 de abril, decisión que quedaba ejecutoriada hasta el 22 subsiguiente. No obstante el Juzgado accionado, en desconocimiento de la fuerza ejecutoria de dicho auto, decidió celebrar la audiencia en la fecha previamente señalada.

2.1.2. Pretensiones:

La accionante, a través de apoderado judicial, solicitó el amparo de su derecho fundamental al debido proceso y en consecuencia se deje sin efectos la actuación surtida dentro del proceso radicado bajo el número 2015-00286 desde el auto que convocó a la audiencia de que trataba el artículo 432 del C.P.C, y se exhorte al juzgado a fin de que tenga en cuenta las normas que regulan la práctica de pruebas en el contexto del proceso oral regulado por la ley 1395 de 2010.

2.2. MANIFESTACIONES DE LOS ACCIONADOS y/o VINCULADOS:

➤ JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA:

- El despacho conoce del proceso declarativo de simulación promovido por MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA contra PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, radicado bajo el número 2015-00286.
- ~~Surtido el trámite procesal correspondiente se surtió~~ la audiencia del artículo 432 del C.P.C. la que finalizó el 23 de septiembre de 2016, en la que se profirió sentencia que se notificó en estrados.
- Las actuaciones procesales se surtieron con base en las normas aplicables al caso, sin incurrir en vulneración de derecho fundamental alguno.

➤ MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA:

- Guardó silencio.

3. CONSIDERACIONES:

3.1. Criterios de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales:

La Corte Constitucional en sentencia T- 133/2015 efectúa un recuento claro y conciso de las causales generales y especiales de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales, las cuales deben ser verificadas por el juez constitucional para que se abra paso el amparo deprecado.¹

¹ "En desarrollo de lo expuesto, la Sala Plena de la Corte Constitucional, en Sentencia C-590 de 2005[10], reiterada por la sentencia de unificación SU-195 de 2012, determinó un conjunto sistematizado de requisitos de naturaleza sustancial y procedimental, que deben ser acreditados en cada caso concreto, como presupuestos ineludibles para la protección de los derechos fundamentales afectados por una providencia judicial.

203

En la misma providencia, se determinó que luego de verificarse el cumplimiento de los requisitos generales de procedibilidad de la tutela, el accionante debía demostrar igualmente la ocurrencia, de al menos, una de las

Ellos se dividen en dos grupos: (i) los *requisitos generales*, que están relacionados con condiciones fácticas y de procedimiento, las cuales buscan hacer compatible dicha procedencia con la eficacia de valores de estirpe constitucional y legal, relacionados con la seguridad jurídica, los efectos de la cosa juzgada, la independencia y autonomía del juez, al igual que la distribución jerárquica de competencias en la rama jurisdiccional; y, (ii) los *requisitos específicos*, que se refieren a la descripción de los defectos en que puede incurrir una decisión judicial y que la hacen incompatible con la Constitución.

En este orden de ideas, los requisitos generales de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales, cuya presencia debe ser verificada por el juez antes de pasar a examinar las causales materiales que darían lugar a que prosperara el amparo solicitado, son los siguientes:

a. Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional. Como ya se mencionó, el juez constitucional no puede entrar a estudiar cuestiones que no tienen una clara y marcada importancia constitucional so pena de involucrarse en asuntos que corresponde definir a otras jurisdicciones[11]. En consecuencia, el juez de tutela debe indicar con toda claridad y de forma expresa porqué la cuestión que entra a resolver es genuinamente una cuestión de relevancia constitucional que afecta los derechos fundamentales de las partes.

b. Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio iusfundamental irremediable[12]. De allí que sea un deber del actor desplegar todos los mecanismos judiciales ordinarios que el sistema jurídico le otorga para la defensa de sus derechos. De no ser así, esto es, de asumirse la acción de tutela como un mecanismo de protección alternativo, se correría el riesgo de vaciar las competencias de las distintas autoridades judiciales, de concentrar en la jurisdicción constitucional todas las decisiones inherentes a ellas y de propiciar un desborde institucional en el cumplimiento de las funciones de esta última.

c. Que se cumpla el requisito de la inmediatez, es decir, que la tutela se hubiere interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la vulneración[13]. De lo contrario, esto es, de permitir que la acción de tutela proceda meses o aún años después de proferida la decisión, se sacrificarían los principios de cosa juzgada y seguridad jurídica ya que sobre todas las decisiones judiciales se cerniría una absoluta incertidumbre que las desdibujaría como mecanismos institucionales legítimos de resolución de conflictos.

d. Cuando se trate de una irregularidad procesal, debe quedar claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora[14]. No obstante, de acuerdo con la doctrina fijada en la Sentencia C-591-05, si la irregularidad comporta una grave lesión de derechos fundamentales, tal como ocurre con los casos de pruebas ilícitas susceptibles de imputarse como crímenes de lesa humanidad, la protección de tales derechos se genera independientemente de la incidencia que tengan en el litigio y por ello hay lugar a la anulación del juicio.

e. Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial siempre que esto hubiere sido posible[15]. Esta exigencia es comprensible pues, sin que la acción de tutela llegue a rodearse de unas exigencias formales contrarias a su naturaleza y no previstas por el constituyente, sí es menester que el actor tenga claridad en cuanto al fundamento de la afectación de derechos que imputa a la decisión judicial, que la haya planteado al interior del proceso y que dé cuenta de todo ello al momento de pretender la protección constitucional de sus derechos.

f. Que no se trate de sentencias de tutela[16]. Esto por cuanto los debates sobre la protección de los derechos fundamentales no pueden prolongarse de manera indefinida, mucho más si todas las sentencias proferidas son sometidas a un riguroso proceso de selección ante esta Corporación, proceso en virtud del cual las sentencias no seleccionadas para revisión, por decisión de la sala respectiva, se toman definitivas.[17]

g. Desconocimiento del precedente, hipótesis que se presenta, por ejemplo, cuando la Corte Constitucional establece el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario aplica una ley limitando sustancialmente dicho alcance. En estos casos la tutela procede como mecanismo para garantizar la eficacia jurídica del contenido constitucionalmente vinculante del derecho fundamental vulnerado[19].

h. Violación directa de la Constitución.[20]

Serán estos los requisitos que se deberán tener en cuenta al momento de valorar la procedibilidad de una acción de tutela contra providencias judiciales.

causales especiales de procedibilidad o vicios en que pudo incurrir la autoridad judicial al proferir la decisión atacada².

Las causales generales buscan que la acción de tutela conserve su característica extraordinaria y no se utilice para suplir los mecanismos judiciales ordinarios de defensa, ni como una vía paralela a las consagradas en la ley, y mucho menos como un mecanismo para corregir los errores o la negligencia procesal de alguna de las partes. Por su parte las causales especiales de procedencia, se refieren a los vicios o errores de las actuaciones judiciales, conocidos anteriormente bajo el concepto de vías de hecho, que pueden ser de diversa índole según la clasificación señalada en la citada jurisprudencia.

3.1.1. Requisitos generales de procedibilidad:

Realizado el estudio previo de los requisitos generales de procedibilidad de la tutela, se observa que la accionante a través de apoderado judicial invoca una violación a su derecho fundamental al debido proceso, por parte del JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA en el trámite del proceso Declarativo de Simulación radicado bajo el número 2015-00286, por lo cual es

² Con respecto a la existencia de requisitos o causales especiales que posibilitan la procedencia de una tutela contra una sentencia judicial, esta corte ha señalado que se requiere la configuración de al menos, uno de los siguientes vicios:

- a. Defecto orgánico, que se presenta cuando el funcionario judicial que proferió la providencia impugnada, carece, absolutamente, de competencia para ello.
- b. Defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido.
- c. Defecto fáctico, que surge cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión.
- d. Defecto material o sustantivo, como son los casos en que se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales^[18] o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión.
- e. Error inducido, que se presenta cuando el juez o tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales.
- f. Decisión sin motivación, que implica el incumplimiento de los servidores judiciales de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional.
- g. Desconocimiento del precedente, hipótesis que se presenta, por ejemplo, cuando la Corte Constitucional establece el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario aplica una ley limitando sustancialmente dicho alcance. En estos casos la tutela procede como mecanismo para garantizar la eficacia jurídica del contenido constitucionalmente vinculante del derecho fundamental vulnerado^[19].
- h. Violación directa de la Constitución.^[20]

Serán estos los requisitos que se deberán tener en cuenta al momento de valorar la procedibilidad de una acción de tutela contra providencias judiciales.

204

claro que se trata de una cuestión que entraña una evidente relevancia constitucional.

Los hechos que generan la presunta vulneración y los derechos involucrados se identifican de manera razonable, y no se acciona contra una sentencia de tutela.

De igual manera se cumple con el requisito de inmediatez, teniendo en cuenta que la actuación surtida, dentro del proceso Declarativo de Simulación radicado bajo el N° 2015-00286, relacionada con la fijación y práctica de la audiencia de que trataba el artículo 432 del C.P.C, la cual es objeto de reproche y que solicita se deje sin efectos, data de menos de seis meses, siendo la última actuación, anterior a la presentación de la acción constitucional, -22 de septiembre de 2016-³ del 29 de junio de 2016,⁴ de lo que puede concluirse que la tutela se presentó dentro del término que la jurisprudencia constitucional ha considerado como razonable.

En cuanto al requisito de subsidiaridad que hace referencia a que la parte actora haya agotado previamente los recursos judiciales ordinarios y extraordinarios antes de acudir al juez de tutela, debe estudiarse frente a tres puntos, a saber: (i) la iniciación de la audiencia del artículo 432 del C.P.C, sin que estuviera ejecutoriada la decisión que le negó la solicitud de aplazamiento, (ii) la negativa de decretar como prueba de oficio el interrogatorio de parte de la demandada y la introducción de una prueba documental sobreviniente, y (iii) la citación para la diligencia del 432 del C.P.C, sin la advertencia de las consecuencias consagradas en el artículo 103 de la ley 446 de 1998 por la inasistencia de las partes.

- (i) La iniciación de la audiencia del artículo 432 del C.P.C, sin que estuviera ejecutoriada la decisión que le negó la solicitud de aplazamiento:

³ Fl 9 cdno Tutela

⁴ Fls 185-186 Rad 2015-00286

Frente a este aspecto, luego de verificarse las actuaciones adelantadas en el proceso declarativo de la referencia, se observa claramente que no se cumple con el requisito de subsidiaridad, como quiera que contra el auto proferido en audiencia celebrada el 29 de junio del 2016, mediante el cual se negó la solicitud de nulidad invocada por la parte demandada con base, entre otros, en la realización de la audiencia del 19 de abril de 2016 sin que se encontrara ejecutoriado el proveído mediante el cual se negó la solicitud de aplazamiento de la misma, la hoy accionante PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, allí demandada, no presentó recurso de apelación contra dicha decisión, a pesar que era este el mecanismo natural e idóneo para amparar el derecho constitucional cuya protección reclama en esta sede, acudiendo de manera directa a alegar la vulneración por la vía de la tutela cuando es requisito ventilar el asunto en el interior del proceso y agotar todos los mecanismos ordinarios y extraordinarios previstos para tal fin.

Es así, que si bien el apoderado judicial de la parte demandada presentó recurso de reposición contra tal decisión, la cual no fue repuesta por la juez encartada, no agotó el recurso ordinario de la apelación, el cual a la luz del artículo 321 del C.G.P era procedente, como quiera que es una decisión que se halla expresamente consagrada en el numeral 6° de dicha normativa, como susceptible de tal recurso, norma que era aplicable como quiera que la solicitud de nulidad fue propuesta y resuelta en vigencia del C.G.P, y por tanto los recursos que contra tal decisión fueran procedentes, también se regían por dicha normativa, pese a estarse agotando la audiencia del artículo 432 del C.P.C.

En este sentido, es claro para la Sala que la tutela debe presentarse de manera residual y subsidiaria, salvo casos excepcionales, cuando el afectado haya recurrido y agotado primero todos los mecanismos ordinarios de defensa judicial que tenga a su alcance para la protección de sus derechos fundamentales, situación que no acontece para el presente caso al no recurrir la decisión que ahora en esta sede considera como vulneradora de sus derechos, y la acción tutelar no debe, ni puede desplazar, ni reemplazar los recursos de defensa que están consagrados en la regulación común o jurisdicción ordinaria, el que dejó de utilizar por su desidia, máxime si se tiene en cuenta que la accionante PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, en el trámite

205

del proceso Declarativo de Simulación actúa representada de apoderado judicial, y más aún, cuando en el desarrollo de la audiencia se constata, al oír los audios, como la juez, luego de proferir la decisión de negar la nulidad le concedió la palabra al abogado del extremo pasivo para que se pronunciara frente a su decisión, quien solo presentó recurso de reposición cuando procedía también el de apelación, y luego de resuelto este, el Despacho volvió a preguntarle si tenía algo más que decir, indicándole que como era una decisión judicial, cualquier alegación debía hacerla por intermedio de recursos, y en ese momento, el apoderado judicial guardó silencio al respecto, pasando a una nueva solicitud, relacionada con pruebas.

(ii) La negativa de decretar como prueba de oficio el interrogatorio de parte de la demandada y la introducción de una prueba documental sobreviniente.

Así mismo, frente a este punto no se cumple con el requisito de subsidiaridad, como quiera que la accionante y allí demandada, si bien contra la decisión del juzgado en tal sentido, proferida dentro de la audiencia celebrada el 29 de junio de 2016, interpuso recurso de apelación, el cual fue concedido en la misma audiencia en el efecto devolutivo, ordenándose la expedición de copias del cuaderno 1 del expediente para surtir la alzada, mediante auto del 13 de julio del año 2016, se declaró desierto el recurso por no haberse aportado copia de los audios en que constan las audiencias del 19 de abril de 2016 y 29 de junio de 2016, dejando de esta manera fenecer el mecanismo judicial ordinario e idóneo para la defensa del derecho fundamental que ahora reclama de forma directa en sede constitucional, cuando tampoco recurrió el auto de declaratoria de desierto, si es que contra este también tenía reparo alguno.

(ii) La citación para la diligencia del artículo 432 del C.P.C, sin la advertencia de las consecuencias consagradas en el artículo 103 de la ley 446 de 1998 por la inasistencia de las partes:

Tampoco se supera el requisito de subsidiaridad, en el entendido que si bien se observa una irregularidad en el auto proferido el 16 de febrero de 2016, por medio del cual se convocó nuevamente a la audiencia del 432 del C.P.C, al no advertirse sobre las consecuencias de la inasistencia, lo cierto es que la misma no fue alegada al interior del proceso, pues la nulidad incoada por la parte demandada en la audiencia celebrada el 29 de junio de 2016 se sustentó únicamente en (i) la falta de ejecutoria del auto que negó la solicitud de aplazamiento de la audiencia del 19 de abril del año en curso, (ii) en el tránsito de legislación, pues, a su decir, debió convocarse a la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P. y no la del 432 del C.P.C. y (iii) en la vulneración al derecho de defensa al acceder a la solicitud de "dar por desistidos los testimonios de la parte demandada" cuando ello debió decidirlo en la audiencia del 19 de abril por concentración de la prueba, petición de nulidad que fue negada y contra la cual no agotó el recurso de apelación. De todas maneras, al actuar sin alegar la irregularidad que ahora en esta sede enrostra al Juzgado de conocimiento del proceso declarativo, la misma quedó saneada.

Ahora, la única consecuencia que alude la actora, como aplicada por el juzgado encartado en virtud a la inasistencia de la parte pasiva a la audiencia del 19 de abril de 2016, es la relacionada con la negativa a practicar "las pruebas solicitadas por la parte demandada", frente a la cual no hizo reparo alguno al interior del proceso de la referencia, pues (i) no recurrió la decisión del juzgado proferida en audiencia del 29 de junio del año en curso, por medio de la cual accedió a la petición de la parte demandante de no receptionar la declaración de los testigos del extremo pasivo ante la falta de justificación de la incomparecencia a la anterior audiencia, y (ii) si bien en la aludida solicitud de nulidad presentada por el abogado demandado, refirió que tal decisión debió adoptarse en la audiencia celebrada el pasado 19 de abril, se itera que contra el proveído que negó esta, no agotó los mecanismos ordinarios previstos en la ley, como lo era en este caso, el recurso de apelación.

Pero es que, además, no se evidencia cual es la incidencia que tuvo tal omisión al momento de la convocatoria a la audiencia, en la decisión final del asunto, pues en la sentencia ninguna sanción procesal fue impuesta por la inasistencia de la parte demandada a la audiencia iniciada el 19 de abril de 2016, como sí aconteció en el caso que se refiere como precedente horizontal de esta

Corporación, en la que se declaró como consecuencia la confesión ficta del por interrogar.

Adicionalmente, si a lo que se refiere la actora al decir que no se decretaron y practicaron las pruebas pedidas por la parte demandada, es a la decisión del Juzgado que negó la solicitud que elevó para que el juzgado decretara de oficio el interrogatorio de parte de la demandada, y de no acceder a la incorporación de una prueba documental, la Sala considera que este punto se debatió y definió en el proceso, y contra la determinación del despacho el extremo pasivo dejó fenecer el mecanismo con el que contaba al declararse desierto el recurso de apelación por él interpuesto, por no haber aportado la totalidad de las copias necesarias para surtir la alzada.

Sobre la subsidiaridad de la tutela, dijo la Corte Constitucional en Sentencia T-006/2015:

“La acción no tiene como finalidad ser un mecanismo alternativo respecto a los otros medios jurisdiccionales existentes, de modo que pueda usarse uno u otro sin ninguna distinción, ni mucho menos fue diseñado para desplazar a los jueces ordinarios de sus atribuciones propias[25]. Así lo sostuvo la Corte en sentencia SU-424 de 2012:

“[L]a acción de tutela no puede admitírsele, bajo ningún motivo, como un medio judicial alternativo, adicional o complementario de los establecidos por la ley para defensa de los derechos, pues con ella no se busca reemplazar los procesos ordinarios o especiales y, menos aún, desconocer los mecanismos dispuestos en estos procesos para controvertir las decisiones que se adopten”.

(...)

4.2. En cuanto esta última característica, se tiene que la acción de tutela no procede cuando lo que se busca es reabrir un asunto litigioso que por negligencia, descuido o distracción de las partes se encuentra debidamente resuelto[27].

Sobre el particular, en la sentencia T-557 de 1999, al analizar una acción de tutela interpuesta por una empresa contra la decisión de un juzgado que la había condenado a restituir un bien inmueble, este Tribunal sostuvo:

“En relación con este punto, la jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional ha sido clara en enfatizar que la acción de tutela no es un mecanismo que pueda utilizarse para revivir términos procesales vencidos o subsanar errores en que haya podido incurrir el litigante durante sus contiendas jurídicas. Por tratarse de una vía subsidiaria de defensa, procedente sólo en ausencia de otros medios judiciales, la tutela no puede incoarse para reemplazar los mecanismos jurídicos existentes que se han dejado de usar por desidia o indiferencia de quien los tenía a mano”. (Subrayado fuera del texto).

(...)

Así que la acción de tutela resulta improcedente contra providencias judiciales cuando es utilizada como mecanismo alternativo a los medios judiciales ordinarios consagrados por la ley, o cuando se pretende reabrir términos procesales por no haberse interpuesto oportunamente los recursos en el desarrollo del proceso ordinario. No obstante, a pesar de lo expuesto, el amparo puede llegar a ser procedente si se logra acreditar que[28]: (Subrayado fuera del texto).

(i) Los recursos ordinarios de defensa no son suficientemente idóneos y eficaces para garantizar la protección de los derechos presuntamente vulnerados o amenazados.

(ii) Existe un perjuicio irremediable que habilite la interposición de la acción como mecanismo transitorio de protección de los derechos fundamentales.

(iii) El titular de los derechos fundamentales vulnerados es sujeto de especial protección y por lo tanto su situación merece especial consideración por parte del juez de tutela".

Tal exigencia de carácter constitucional corresponde al principio de subsidiariedad del amparo, el cual pretende asegurar que no sea considerada la acción de tutela en sí misma como una instancia más en el trámite jurisdiccional, o un mecanismo de defensa que reemplace aquellos otros diseñados por el legislador y mucho menos, como se pretende en este caso, un camino excepcional para solucionar omisiones de la parte para corregir oportunidades vencidas en el proceso declarativo.

Tampoco se demostró que los recursos con los que contaba la parte demandada en el interior del proceso no fueran idóneos y eficaces para garantizar la protección de sus derechos presuntamente conculcados o amenazados, ni tampoco probó que se encontrara en una situación de debilidad manifiesta o que sea sujeto de especial protección constitucional, como para que su situación merezca, a pesar del descuido de su abogado, una consideración especial por parte del Juez Constitucional.

Así las cosas, al no concurrir el requisito de subsidiariedad, no es dable entrar a estudiar los requisitos específicos y por ende se negará el amparo deprecado, ante la improcedencia de la acción de tutela en este caso, pues se trata de una controversia que debió ventilarse al interior del proceso y no se hizo.

4.- DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, la Sala de decisión Civil Familia del Tribunal Superior Judicial de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR por improcedente el amparo de los derechos fundamentales deprecados por PATRICIA SEPULVEDA FONSECA, a través de apoderado judicial, contra el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, trámite al que se vinculó de oficio a MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

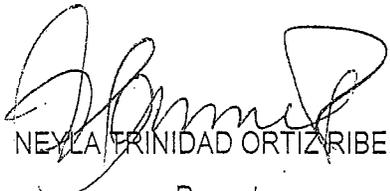
SEGUNDO: DEVOLVER al JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA el expediente Rad. N° 2015-00286 remitido en calidad de préstamo a esta Corporación, para lo de su cargo.

TERCERO: En caso de no impugnarse la decisión, envíese a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFIQUESE,

*Corte Superior
de la Judicatura*

Los Magistrados,


NEYLA TRINIDAD ORTIZ RIBERO.
Ponente

CLAUDIA YOLANDA RODRIGUEZ RODRIGUEZ
(Ausente en Comisión de Servicios)

CARLOS GIOVANNY ULLOA ULLOA.

Eduardo Lopez

calle 6 24.30

Comunero s 3723403737

arrete de eje.

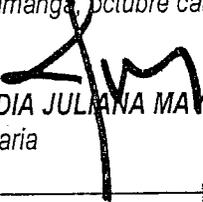


JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
SISTEMA PROCESAL ORAL
Palacio de Justicia oficina 306 Bucaramanga

Proceso: DECLARATIVO
Radicado: 6800131030052015-00286-00
Demandante: MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA
Demandado: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA

200

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho de la señora Juez, memoriales del 26/09/2016 presentados por el apoderado de la parte demandada, por medio del cual presenta justificación por inasistencia a la audiencia del 23/09/2016 y presenta recurso de apelación contra sentencia y oficio #23384/2016 del 07/10/2016 por el que se notifica resuelve acción de tutela resuelta por el Tribunal Superior de Bucaramanga, niega amparo constitucional y remite expediente. Para su conocimiento y demás fines a que hubiere lugar.
Bucaramanga, octubre catorce (14) de dos mil dieciséis (2016).


CLAUDIA JULIANA MAYORGA QUIÑONEZ
Secretaría

Bucaramanga, octubre catorce (14) de dos mil dieciséis (2016)

Teniendo en cuenta el informe de secretaria que antecede y revisadas las actuaciones, es de precisar que con fundamento en el art. 101 del CPC la justificación por inasistencia a la audiencia de que trata el art. 432 del CPC debe presentarse con antelación a la misma y no posteriormente, este último evento aplicable a quienes son citados como testigos y no a los apoderados como lo argumenta el apoderado de la parte demandada; sin embargo, es de precisar que aun siendo responsabilidad del abogado al momento de recibir el mandato el de proveer los medios necesarios para garantizar la defensa técnica de su poderdante, para el caso particular según constancia que se aporta al expediente, la convocatoria por parte de la Secretaría de Hacienda Municipal de Barrancabermeja el día 22 de septiembre de 2016 a las seis de la tarde para comparecer al día siguiente al comité de evaluación, diseño y elaboración del marco fiscal a mediano plazo y presupuesto de rentas y gastos para la vigencia 2017, al que debía comparecer al apoderado de la parte demandada, constituye una justificación de la inasistencia a la audiencia del 23 de septiembre de 2016.

De otro lado, se tiene memorial por medio del cual se eleva recurso de apelación contra la sentencia proferida el día 23 de septiembre de 2016, notificada en estrados. Al respecto y contrario a lo planteado por el apoderado de la parte demandada, la notificación en estrados de una providencia según el art. 325 del CPC, "(...) se considerarán notificadas el día en que éstas se celebren, aunque no hayan concurrido las partes.(...)". Luego entonces, si la sentencia que puso fin a la Litis se profirió en audiencia del 23/09/2016, la misma se notificó en estrados y quedó ejecutoriada teniendo en cuenta que no se propuso recurso alguno. Luego entonces, los tres días de que trata el artículo 322 del Código General del Proceso no constituyen una oportunidad para interponer el recurso de apelación contra sentencia, este término, corresponde a la oportunidad que el legislador consideró prudente para que quien ya interpuso recurso de apelación al momento de la notificación en estrados, presente los reparos concretos que le hace a la decisión, bien dentro de la misma audiencia o dentro de los tres días seguidos a esta. Luego entonces, el recurso de apelación propuesto contra la sentencia proferida en audiencia y notificada en estrados el día 23/09/2016 es improcedente por extemporáneo.

En consecuencia, el Juzgado;



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
SISTEMA PROCESAL ORAL
Palacio de Justicia oficina 306 Bucaramanga

209

223

Proceso: DECLARATIVO
Radicado: 6800131030052015-00286-00
Demandante: MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA
Demandado: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA

RESUELVE:

1. OBEDEZCASE Y CUMPLASE lo resuelto por el Tribunal Superior de Bucaramanga dentro de la acción de tutela radicado 2016-00664-00 de PATRICIA SEPULVEDA FONSECA a través de apoderado judicial contra JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, sentencia del 05/10/2016, por medio de la cual se negó el amparo constitucional deprecado.
2. Aceptar la excusa presentada por el abogado LUIS ALBERTO LERMA MUÑOZ por su inasistencia a la audiencia del 23/09/2016.
3. Rechazar por extemporáneo el recurso de apelación contra la sentencia proferida en audiencia del 23/09/2016, propuesto por la parte demandada a través de apoderado judicial, conforme se dijo líneas atrás.

NOTIFIQUESE,

SILVIA MENESES ESPINOSA

JUEZ



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMANGA
El Auto anterior se Notifica en Estado
No. 167 de fecha 18 DE OCTUBRE 2016
a las 8:00 am.
Secretaría
CLAUDIA JULIANA MAYORGA QUINONEZ

Consejo Superior
de la Judicatura

Constancia Secretarial. Se deja sin valor notificación
por estado del 18 octubre de 2016, por no haberse
registrado en el sistema de gestión judicial
Justicia siglo XXI.


DCA.



JUZGADO 50. CIVIL DEL CIRCUITO

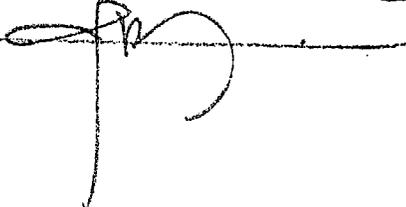
SECRETARIA

El auto anterior se notificó a las partes por
notación en el Estado No. 171 Fijado

a la Secretaría, a las 8 a. m.

del día 24 DE OCTUBRE DE 2016

La Secretaria



Proceso: DECLARATIVO
Radicado: 6800131030052015-00286-00
Demandante: MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA
Demandado: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA

210

23

Constancia secretarial: Al Despacho del señor Juez las presentes diligencias informando que se encuentra pendiente por resolver recurso de reposición contra el auto de fecha 14/10/2016. Bucaramanga, catorce (14) de febrero de dos mil diecisiete (2017).

EDWIN RODRIGO PARDO MARCONI
Secretario

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, catorce (14) de febrero de dos mil diecisiete (2017)

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio la expedición de copias para acudir en queja, que contra el auto del 14/10/2016 interpuso el apoderado de la parte demandada.

Argumentos del recurrente:

Considera que el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida en audiencia de fecha 23/09/2016, no debe rechazarse por extemporáneo, pues el art. 372 del CGP dispone sobre las justificaciones por inasistencia, que solo tendrán el efecto de exonerar de las consecuencias procesales, probatorias y pecuniarias adversas que se hubieren derivado de la inasistencia, de modo que, en su criterio, si el juzgado aceptó la justificación presentada, debe liberarle de los efectos procesales adversos y concedérsele la oportunidad de interponer el recurso de alzada contra la decisión de primera instancia.

En caso de que no se acojan sus argumentos, interpone subsidiariamente el recurso de queja.

Para resolver se considera:

Contrario a lo planteado por el recurrente, la aceptación de la justificación por su inasistencia a la audiencia del 23/09/2016 bajo ninguna circunstancia puede entenderse que revive el término para la interposición del recurso de apelación contra la sentencia que en esa misma fecha se profirió por este juzgado, ya que esta quedó debidamente ejecutoriada por haber sido notificada en estrados y no haberse interpuesto recursos.

Debe tenerse en cuenta que lo que el apoderado solicita no es la nulidad de la sentencia y la consecuente realización de una nueva audiencia, sino que pretende que se le viabilice la interposición del recurso por escrito, como ocurre cuando las providencias se emiten fuera de audiencia, tesis que no puede ser acogida por el juzgado pues no es una interpretación adecuada de los efectos previstos en el numeral 3 del art. 372 del CGP. Luego, la solicitud resulta improcedente, y cualquier nulidad quedó debidamente saneada por no haberse propuesto en forma oportuna, de conformidad con el num. 1 del art. 136 del CGP.

Sumado a lo anterior, la audiencia celebrada el 23/09/2016 se desarrolló bajo las previsiones del art. 430 y ss del extinto Código de Procedimiento Civil, y en ese mismo sentido se aplicaron las normas para determinar si se aceptaba o no la justificación del apoderado a la citada audiencia; entonces, los efectos de la aceptación de la justificación por la inasistencia del apoderado de la parte demandada solo lo eximen de la imposición de las sanciones de que trata el art. 103 de la ley 446 de 1998, norma aplicable para este evento particular, de conformidad con el art. 625 del CGP.

43

En otras palabras, en lo que tiene que ver con los efectos del art. 373 del CGP frente a la inasistencia del apoderado a la audiencia, concretamente frente a la exoneración de consecuencias procesales, probatorias y pecuniarias adversas que se hubieren derivado de la inasistencia, basta con memorar que la norma en cita no es de aplicación en el caso particular, teniendo en cuenta que el art. 625 del CGP dispone que, solo después de haberse proferido la sentencia correspondiente, el proceso continúa bajo la vigencia del Código General del Proceso; entonces, si la audiencia que se desarrolló fue la prevista en el art. 430 y ss del CPC, no es viable acoger la teoría edificada por el recurrente.

Conforme lo anterior, se mantendrá lo decidido en el numeral tercero del auto del 14 de octubre de 2016.

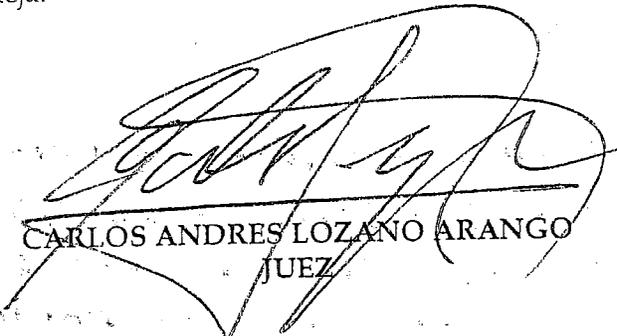
De otra parte, en lo que tiene que ver con el recurso de queja propuesto como subsidiario, de conformidad con lo señalado en los arts. 352 y 353 del CGP, se ordenará la reproducción de copias de las piezas procesales pertinentes, a costa del recurrente, quien deberá suministrar las expensas necesarias en el término de cinco (5) días, so pena de ser declarado desierto.

En consecuencia, el Juzgado

RESUELVE:

1. Mantener en su integridad el numeral tercero del auto del 14 de octubre de 2016, conforme se dijo en la parte motiva de este instrumento.
2. De conformidad con lo señalado en los artículos 353 y 324 del C.G.P., se ordena la reproducción de lo actuado en este proceso a partir del folio 179, incluidos los archivos de video que contienen las audiencias realizadas los días 19 de abril, 29 de junio y 23 de septiembre de 2016, a costa del recurrente, quien deberá suministrar las expensas necesarias en el término de cinco (5) días, so pena de ser declarado desierto el recurso. Expedidas las copias, remítanse oportunamente a la Sala Civil - Familia del honorable Tribunal Superior de este Distrito Judicial, para que se surta el recurso de queja.

NOTIFIQUESE


CARLOS ANDRES LOZANO ARANGO
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La anterior providencia se notifica en Estado N° 25 que se fija hoy siendo las ocho de la mañana del quince (15) de febrero de dos mil diecisiete (2017).


EDWIN RODRIGO PARDO MARCONI
SECRETARIO

7

212

Radicado: 68001-31-03-005-2015-00286-02.
Proceso de Simulación - Recurso de Queja.
Demandante: MARÍA CRISTINA SEPÚLVEDA FONSECA.
Causante: Patricia Sepúlveda Fonseca.
No. interno: 147/2016.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA
SALA CIVIL FAMILIA

Magistrado Sustanciador: Doctor JOSÉ MAURICIO MARÍN MORA.

Bucaramanga, diecisiete de agosto de dos mil diecisiete.

Se decide el recurso subsidiario de queja interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra el proveído dictado el 14 de octubre de 2016 por la Juez Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga.

*Consejo Superior
de la Judicatura*
ANTECEDENTES

De las copias traídas al Tribunal se establece que dentro del proceso de simulación promovido a través de mandatario judicial por MARÍA CRISTINA SEPÚLVEDA FONSECA contra PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA, en audiencia del 23 de septiembre de 2016 la Juez Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga dictó sentencia de primer grado, acogiendo las pretensiones de la parte demandante ínsitas en el libelo incoactorio. El 26 de septiembre de 2016 el apoderado de la demandada

4

radicó excusa justificando su inasistencia a la mentada diligencia y formuló recurso de apelación contra el fallo allí proferido.

Por interlocutorio del 14 de octubre de 2016 la Funcionaria de primer grado aceptó la excusa presentada por el abogado que representa los intereses de la parte demandada y rechazó por extemporánea la censura vertical en comento, anotando que la sentencia atacada por esa vía se profirió de manera oral y fue notificada en estrados, quedando ejecutoriada, ante la no interposición de recurso alguno. Acotó que el plazo de tres días a que se refiere el artículo 322 del Código General del Proceso *"no constituyen una oportunidad para interponer el recurso de apelación contra sentencia, este término, corresponde a la oportunidad que el legislador consideró prudente para quien ya interpuso recurso de apelación al momento de la notificación en estrados, presente los reparos concretos que le hace a la decisión, bien dentro de la misma audiencia o dentro de los tres días seguidos a ésta"*.

* Frente a esa determinación, el apoderado de la parte demandada impetró recurso de reposición y en subsidio solicitó la expedición de copias para tramitar la queja, denotando, en lo que viene al caso, que comoquiera que en el proveído objeto de impugnación la Juez cognoscente aceptó la excusa por su inasistencia a la diligencia del 23 de septiembre de 2016, debió también exonerarlo de los efectos procesales derivados de tal ausencia, como lo dispone el artículo 372 del C.G.P. Añadió que conforme al artículo 352 ídem, el recurso subsidiario de queja es procedente, pues el auto censurado denegó el trámite del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia.

Durante el término de traslado, el vocero judicial de la parte demandante se opuso a la prosperidad tanto de la censura horizontal como de la queja, señalando por un lado, que la excusa presentada por el apoderado de la demandada no reúne los requisitos del artículo 372 del Código General del Proceso, pues con ella no se acredita la existencia de un caso fortuito o una fuerza mayor y, por otro, que no se cumplen los requisitos contemplados en el artículo 318 ídem., pues dado que el abogado recurrente no hizo presencia en la audiencia del 23 de

213

3

8

septiembre de 2016, "no hubo lugar a interponer recurso de apelación ni a negarlo".

Por interlocutorio del 14 de febrero de 2017 el Juez de primer grado desestimó la reposición, dando paso a la queja.

CONSIDERACIONES

Se ocupa la Sala de desatar el recurso de queja formulado en subsidio por el apoderado de la demandada PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA, contra el auto proferido el 14 de octubre de 2016 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, por medio del cual se rechazó por extemporáneo el recurso de apelación impetrado por dicha parte frente a la sentencia proferida por ese despacho en audiencia del 23 de septiembre de 2016, advirtiendo desde ya, que el asunto objeto de estudio se contrae a determinar si el recurso de apelación tiene cabida o no frente a la providencia que por ese instrumento se ataca, pues sabido es que la competencia que se le otorga al superior de cara a tal mecanismo de impugnación se limita a verificar la concreta cuestión en comento, sin que de manera alguna deba analizar ni menos pronunciarse sobre el fondo del caso, vale decir, acerca de las razones que conciernan al disenso vertical. De contera, no le incumbe al ad quem en desarrollo de esa específica labor examinar ni decidir los planteamientos vertidos por quien recurre en queja que no encajen con estrictez en el parámetro enfatizado.

Bajo tal entendido, importa precisar que si bien conforme a lo dispuesto en los artículos 624 y 625 numeral 5 del Código General del Proceso¹, es esta la codificación aplicable al trámite y definición del recurso de queja que nos detiene, lo cierto es que las reglas de procedimiento para adelantar la audiencia del 23 de septiembre de 2016 son aquellas

¹ "No obstante lo previsto en los numerales anteriores, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones"(Énfasis nuestro).

previstas en el Código de Procedimiento Civil con las modificaciones introducidas por la Ley 1395 de 2010.

En efecto, mediante Acuerdo PSAA15-10300 de 2015 el Consejo Superior de la Judicatura adoptó sendas medidas para la implementación del proceso oral previsto en la Ley 1395 de 2010 en asuntos civiles y de familia, señalando que en el Distrito Judicial de Bucaramanga ingresarían a ese sistema, entre otros, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de esta ciudad, a partir del 1 de marzo de 2015.

De modo que, como la demanda de la referencia se radicó el 1 de junio de 2015, el trámite a imprimírsele era el señalado en el Código de Procedimiento Civil, con la modificación efectuada por la mencionada ley.

Ahora, como mediante Acuerdo PSAA15-10392 del 1 de octubre de 2015, el Consejo Superior de la Judicatura dispuso la entrada en vigencia del Código General del Proceso en todo el país a partir del 1 de enero de 2016, a aquellos procesos que se encontraban en trámite en esta fecha, debían aplicárseles, según el caso, las reglas de tránsito de legislación previstas en el artículo 625 de la nueva codificación.

En ese entendido, el asunto contencioso que nos reúne, que se venía tramitando como un proceso verbal de mayor cuantía, conforme lo disponía el artículo 397 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 22 de la Ley 1395 de 2010, debía seguir la pauta señalada en el numeral 2 del artículo 625 del C.G.P., que a la sazón dispone:

"Tránsito de legislación. Los procesos en curso al entrar a regir este código, se someterán a las siguientes reglas de tránsito de legislación:

1. (...).

2. *Para los procesos verbales de mayor y menor cuantía:*

a) *Una vez agotado el trámite que precede a la audiencia de que trata el artículo 432 del Código de Procedimiento Civil, se citará a la audiencia inicial*

214 5 9
prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso, y continuará de conformidad con este.

b) Si la audiencia del artículo 432 del Código de Procedimiento Civil ya se hubiere convocado, el proceso se adelantará conforme a la legislación anterior. Proferida la sentencia, el proceso se tramitará conforme a la nueva legislación. (...)”.

Siguiendo la línea que se trae, entonces, se advierte que en el asunto que se revisa por auto del 16 de octubre de 2015 se fijó para el 2 de diciembre de 2015 la realización de la audiencia prevista en el artículo 432 del C. de P.C.; proveído frente al que la parte demandada impetró recurso de reposición, que fue resuelto por auto del 16 de febrero de 2016, en el que se reprogramó para el 19 de abril de 2016 la referida diligencia. Por ello, pese a que para el momento en que se desarrolló la audiencia -19 de abril y 23 de septiembre de 2016- ya se encontraba vigente en Código General del Proceso, es indudable que el desarrollo de la misma debía apegarse a las reglas señaladas por el citado canon, que a la letra estipula:

"Trámite de la audiencia. En la audiencia se aplicarán las siguientes reglas:

1. El juez intentará la conciliación, hará el saneamiento del proceso, fijará los hechos del litigio, practicará los interrogatorios de parte en la forma establecida en el artículo 101, y dará aplicación al artículo 25 de la Ley 1285 de 2009.

2. A continuación decretará las demás pruebas y las practicará de la siguiente manera:

a) Oirá el dictamen del perito designado y lo interrogará bajo juramento acerca de su idoneidad y de los fundamentos de su dictamen. De la misma manera podrán las partes controvertirlo. Si el perito no concurre, el juez designará inmediatamente su reemplazo para que rinda dictamen en la fecha de la continuación de la audiencia. En ningún caso habrá lugar a objeción del dictamen.

b) Interrogará a quienes hayan rendido los peritajes aportados por las partes y hayan sido citados a la audiencia de oficio o a solicitud de parte.

c) Recibirá las declaraciones de los testigos que se encuentren presentes y prescindirá de los demás.

d) Decretará la práctica de inspección judicial cuando la parte que la solicite no pueda demostrar por medio de una videograbación los hechos sobre los cuales ha de versar aquella.

3. Concluida la práctica de pruebas el juez oírà hasta por veinte minutos a cada parte, primero al demandante y luego al demandado.

4. La sentencia se emitirá en la misma audiencia, aunque las partes o sus apoderados no hayan asistido o se hubieren retirado. Si fuere necesario, podrá decretarse un receso hasta por dos horas para el pronunciamiento de la sentencia. En la misma audiencia se resolverá sobre la concesión de la apelación.

5. La audiencia se registrará mediante un sistema de grabación electrónica o magnetofónica. En el acta escrita se consignará únicamente el nombre de las personas que intervinieron como partes, apoderados, testigos y auxiliares de la justicia, los documentos que se hayan presentado, el auto que suspenda la audiencia y la parte resolutive de la sentencia.

En ningún caso se hará transcripción del contenido de las grabaciones.

Cualquier interesado podrá pedir la reproducción magnética de las grabaciones, proporcionando los medios necesarios.

En todo caso, de las grabaciones se dejará duplicado que formará parte del archivo del juzgado.

6. La inasistencia de alguna de las partes hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se fundan las pretensiones o las excepciones, según el caso.

215 10
Parágrafo. El juez proferirá sentencia por escrito, sin realizar audiencia, cuando por disposición legal la falta de oposición del demandado determine la emisión inmediata de la sentencia".

Así las cosas, es acertado el colofón al que arribó la Juez a quo en el proveído del 14 de febrero de 2017 en punto de la inviabilidad de la aplicación de las reglas previstas en el artículo 372 del Código General del Proceso para la inasistencia de las partes o sus apoderados a las diligencias procesales, pues conforme al régimen de tránsito legislativo que con suficiencia se explicó, dicho canon no tiene operancia en el presente evento, sin que, huelga destacar, ninguna de las demás disposiciones del Código de Procedimiento Civil, tenga los alcances del numeral 3 del artículo 372 del C.G.P.²

Siguiendo la línea que se trae y como quiera que conforme a la regla del inciso 1 del artículo 352 del Código de Procedimiento Civil, que repite el numeral 1 del artículo 321 del Código General del Proceso, el recurso de apelación contra un providencia dictada en el curso de una audiencia o diligencia debe proponerse de forma verbal inmediatamente se profiera la decisión impugnada, la censura vertical presentada por escrito arribado el 26 de septiembre de 2016 por el vocero judicial de la demandada contra la sentencia dictada en audiencia del día 23 del mismo mes y año por la Juez Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, se advierte extemporánea.

Consejo Superior de la Judicatura
Entonces, se concluye que la negativa del precitado despacho de no conceder la apelación en comento se ajusta a los lineamientos establecidos en la norma procedimental, razón suficiente para desestimar la prosperidad del recurso de queja analizado.

² "3. Inasistencia. La inasistencia de las partes o de sus apoderados a esta audiencia, por hechos anteriores a la misma, solo podrá justificarse mediante prueba siquiera sumaria de una justa causa. Si la parte y su apoderado o solo la parte se excusan con anterioridad a la audiencia y el juez acepta la justificación, se fijará nueva fecha y hora para su celebración, mediante auto que no tendrá recursos. La audiencia deberá celebrarse dentro de los diez (10) días siguientes. En ningún caso podrá haber otro aplazamiento.

Las justificaciones que presenten las partes o sus apoderados con posterioridad a la audiencia, solo serán apreciadas si se aportan dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que ella se verificó. El juez solo admitirá aquellas que se fundamenten en fuerza mayor o caso fortuito y solo tendrán el efecto de exonerar de las consecuencias procesales, probatorias y pecuniarias adversas que se hubieren derivado de la inasistencia.

En este caso, si el juez acepta la excusa presentada, prevendrá a quien la haya presentado para que concurra a la audiencia de instrucción y juzgamiento a absolver el interrogatorio".

Por lo expuesto, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, Sala Unitaria Civil Familia,**

RESUELVE

Primero. Declarar bien denegado el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la demandada PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA contra la sentencia dictada en audiencia del 23 de septiembre de 2016 por la Juez Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga.

Segundo. Remitir lo actuado al Juzgado de conocimiento para que forme parte del expediente.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.


JOSÉ MAURICIO MARÍN MORA

Magistrado

<p>CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN POR ESTADO: Para notificar a las partes el contenido del auto anterior, se cumple mediante anotación en estados de hoy. _____, siendo las 8:00 a.m.</p> <p>18 AGO 2017</p> <p><i>ES</i></p> <p>ELIANA MARÍA GUERRERO BARRERO Secretaria</p>
--

PROCESO VERBAL DE SIMULACIÓN
RADICADO 2015-00286
DTE. MARÍA CRISTINA SEPÚLVEDA FONSECA
DDO. PATRICIA SEPÚLVEDA FONSECA

216

245

Al despacho del señor Juez. Sírvase proveer. Bucaramanga, 20 de septiembre de 2017.

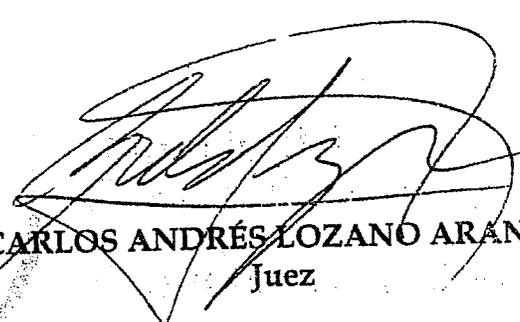
EDWIN RODRIGO PARDO MARCONI
Secretario

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, veinte (20) de septiembre de dos mil diecisiete (2017).

OBEDÉZCASE y CÚMPLASE lo resuelto por la Sala Civil - Familia del Honorable Tribunal Superior de Bucaramanga, en providencia del diecisiete (17) de agosto de dos mil diecisiete (2017), la cual declaró bien denegado el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia dictada en audiencia del 23 de septiembre de 2016.

Líbrense los oficios respectivos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y a la Notaria Séptima de Bucaramanga, dando cumplimiento a lo ordenado en la sentencia referida con antecedencia (fl. 204 a 205).

NOTIFÍQUESE.


CARLOS ANDRÉS LOZANO ARANGO
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
LA PROVIDENCIA ANTERIOR ES
NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN
ESTADO N° - 152
HOY 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017
EDWIN RODRIGO PARDO MARCONI
SECRETARIO



217

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
SISTEMA PROCESAL ORAL
Palacio de Justicia oficina 306 Bucaramanga

ACTA DE AUDIENCIA
ARTICULO 432 CPC
Bucaramanga, septiembre veintitrés (23) de dos mil dieciséis (2016)
HORA INICIO AUDIENCIA: 9:30 AM

PROCESO	DECLARATIVO VERBAL
RADICADO	2015-00286-00
DEMANDANTE	MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA
DEMANDADO	PATRICIA SEPULVEDA FONSECA

ASISTENTES AUDIENCIA	
PARTES	DEMANDANTE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA C.C.# 63.315.229 de Bucaramanga.
APODERADOS	DEMANDANTE: DAVID RICARDO GOMEZ ESPAÑOL TP# 221092 del CSJ

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA



1. Alegatos de conclusión.
2. Sentencia cuya parte resolutive se transcribe:

Primero. Declarar no probadas ni prosperas la totalidad de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

Segundo. Declarar absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública # 1488 de fecha 23 de marzo de 2010 otorgada en la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga, mediante la cual MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA fue representada por su señor padre PEDRO ANTONIO SEPULVEDA VARGAS mediante poder general que le confirió en los términos de la escritura pública # 2404 del 03 de octubre de 2001 en la que transfiere a título de compraventa a PATRICIA SEPULVEDA FONSECA un predio apartamento 501 Bloque 1, ubicado en la Calle 51 A # 13-29 del Conjunto Residencial Villa Madrigal del municipio de Bucaramanga, Santander que corresponde a la matrícula inmobiliaria 300-163450 apartamento que tiene derecho a un garaje número 23 ubicado en el semisótano del conjunto y es zona común de uso exclusivo y que alude a la anotación # 15 del folio de matrícula enunciado.



218

2

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
SISTEMA PROCESAL ORAL
Palacio de Justicia oficina 306 Bucaramanga

205

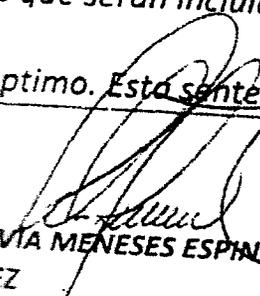
en el folio de matrícula inmobiliaria # 300-163450. Librese el oficio respectivo por secretaria.

Cuarto. Ordenar al señor NOTARIO SEPTIMO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA que en el original del protocolo de la escritura # 1488 del 23 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga ponga nota de lo resuelto en la sentencia proferida hoy.

Quinto. Ordenar la cancelación de la medida cautelar de INSCRIPCION DE DEMANDA registrada con ocasión de este proceso en el folio de matrícula inmobiliaria # 300-163450. Librese el oficio del caso por secretaria.

Sexto. Condenar en costas a la parte demandada a favor de la demandante. Usense por secretaria. Las agencias en derecho se estiman en valor de \$3.250.000 las que serán incluídas en la liquidación de costas.

Séptimo. Esta sentencia se notifica en estrados, esto es en audiencia.


SILVIA MENESES ESPINOSA
UEZ



LAUDIA JULIANA MAYORGA QUIÑÓNEZ
SECRETARIA

Del recurso de reposición formulado por **el apoderado judicial del demandante contra el auto del 06 de mayo de 2021 del cuaderno de amparo de pobreza (documento 6 a 7)**, se mantiene en traslado en la Secretaría a disposición de las demás partes por el término legal de **TRES (03) DÍAS** conforme lo dispone el artículo 319 del C.G.P. en concordancia con el art. 110 ibídem. Se fija el 21 de mayo de 2021, en lista No _07_ y el término corre entre el 24 de mayo de 2021 al 26 de mayo de 2021.

Bucaramanga, 20 de mayo de 2021



ANA ISABEL BONILLA CASTRO
Secretaría

RECURSO DE REPOSICIÓN 2019 - 677

Nathalia Andrea Diaz Jerez <legal@inmofianza.com>

Mié 12/05/2021 9:09 AM

Para: Juzgado 26 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

RECURSO DE REPOSICION anexos 1.pdf;

Buen dia

DEMANDANTE: INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.
DEMANDADO: JOSÉ GABRIEL HERNANDEZ VEGA Y OTROS
CLASE PROCESO: EJECUTIVO
RADICADO: 2019 – 677

Actuando como apoderada de la parte demandante, de manera respetuosa allego al despacho recurso de reposición para lo que en derecho corresponda.

Cordialmente,

Nathalia Andrea Diaz Jerez

Abogada

È+6916121 Ext. 109

legal@inmofianza.com

Calle 47 N° 28 – 32 Sotomayor

Bucaramanga/ Colombia



InmoFianza®



PROTEJAMOS EL MEDIO AMBIENTE

Piensa si es necesario imprimir este e-mail

Aviso legal - Protección de datos personales[1]: “Inmofianza S.A.S dentro del marco de lo previsto por la Constitución Política de Colombia, la Ley 1581 de 2012, Decretos Reglamentarios 1377 de 2013 y 886 de 2014, pone bajo su conocimiento nuestra política de tratamiento de la información la cual podrá consultar mediante la página [webwww.inmofianza.com](http://www.inmofianza.com)

La información contenida en este mensaje, los datos personales y sus anexos son **CONFIDENCIALES**, para uso exclusivo de su destinatario intencional y puede contener información legalmente protegida, motivo por el cual no podrá ser usada por terceros no autorizados.

Lo invitamos a conocer nuestra política la cual establece los derechos que le asisten como titular, el procedimiento para ejercerlos, las finalidades para la cual se tratan los datos, entre otros aspectos. Si usted tiene alguna inquietud frente al manejo de la información, envíe un correo electrónico a gerente@inmofianza.com, y con gusto será atendido.”

Señor:

JUEZ VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

E. S. D.

DEMANDANTE: INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.
DEMANDADO: JOSÉ GABRIEL HERNANDEZ VEGA Y OTROS
CLASE PROCESO: EJECUTIVO
RADICADO: 2019 - 677

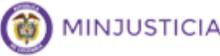
Ref.: RECURSO DE REPOSICIÓN.

NATHALIA ANDREA DÍAZ JEREZ, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma; en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante, de conformidad con el artículo 438 del C.G.P., por medio del presente escrito presento RECURSO DE REPOSICIÓN en contra del auto que concede el amparo de pobreza a los demandados CAROLINA ORTIZ VEGA Y JOSÉ GABRIEL HERNANDEZ.

El Consejo de Estado en providencia del 4 de junio de 1981, Sala de lo Contencioso Administrativo, señaló: «Evidentemente el objeto de este instituto procesal es asegurar a los pobres la defensa de sus derechos, colocándolos en condiciones de accesibilidad a la justicia, dentro de una sociedad caracterizada por las desigualdades sociales. Para ello los exime de los obstáculos o cargas de carácter económico que aún subsisten en el campo de la solución jurisdiccional, como lo son los honorarios de los abogados, los honorarios de los peritos, las cauciones y otras expensas»).

Conforme a lo anterior me permito indicarle al juzgado que dicho amparo corresponde a las personas que efecto padezcan de escases económica para asistir a la jurisdicción ordinaria, además que existen otros mecanismos idóneos para tal, como la asistencia a consultorios jurídicos o entidades como la defensoría del pueblo, las cuales prestan los servicios de manera gratuita, la cual no es aplicable al caso, la cual desvirtúa completamente la realidad, toda vez que estamos frente a una obligación derivada de un contrato de arrendamiento en donde previo a la firma del mismo se realizan los estudios correspondientes para que tanto los arrendatarios como codeudores presenten las garantías con el fin de respaldar dicho contrato.

En este caso es necesario ponerle de presente que la señora CAROLINA ORTIZ VEGA no se encuentra en estado de pobreza pues cuenta con tres inmuebles a su nombre los cuales pongo de presente, como se puede evidenciar en la consulta realizada en la plataforma de instrumentos públicos de Bucaramanga.



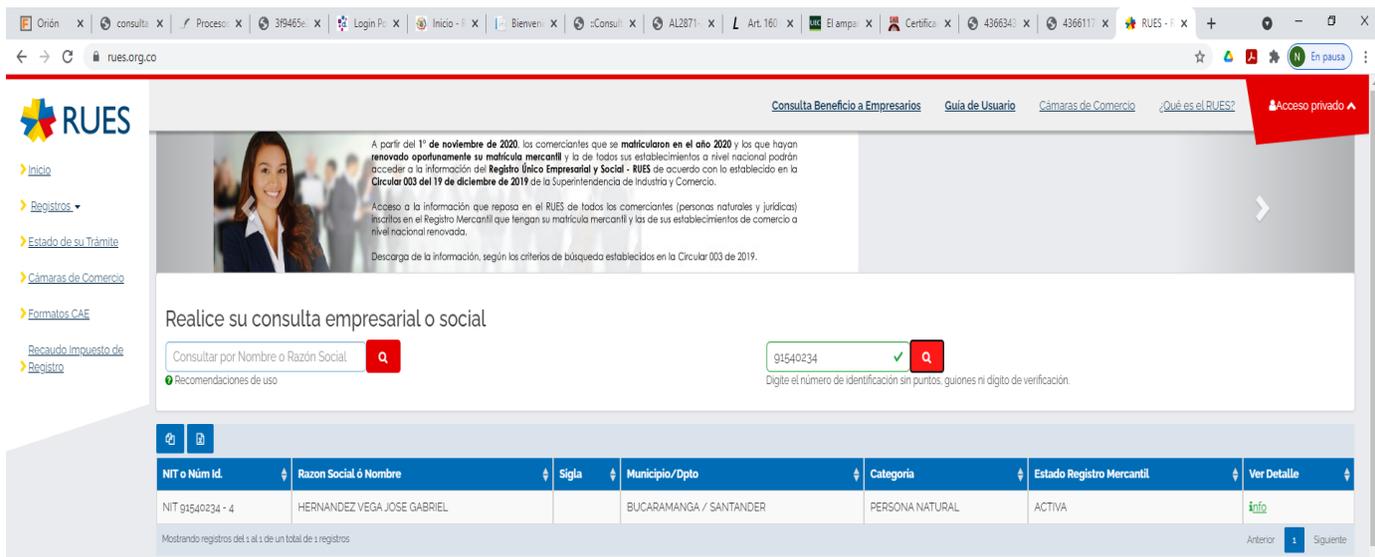


<p>Recibo Número: 42599344</p> <p>CUS Seguimiento: 41529325</p> <p>Documento: CC-37840947</p> <p>Usuario Sistema: ZAINE TATIANA MORA</p> <p>Fecha: 11/05/2021 1.48 PM</p> <p>Convenio: Boton de Pago</p> <p>PIN: 21051117042794262</p>	 <p style="font-size: small;">Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a snrbotondepago.gov.co opción Validar Otro Documento con el código 21051117042794262</p>
---	--

A continuación puede ver el resultado de la transacción para la consulta por parametros Documento: [Cedula de Ciudadania - 37557139]

Oficina	Matricula	Direccion	Vinculado a
314	44865	CARRERA 5 C NUMERO 1 NE - 24 CASA 327 MANZANA R URBANIZACION VILLAS DE NAVARRA	Documento
300	357170	CARRERA 24 # 39-38 EDIFICIO UNIDAD RESIDENCIAL 24 URBANO P.H. BARRIO BOLIVAR APARTAMENTO 605	Documento
314	61753	CALLE 17 # 3W-65 APARTAMENTO 4140 TORRE 37 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES -PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 2	Documento

En cuanto al señor JOSÉ GABRIEL HERNANDEZ VEGA, cuenta con establecimiento de comercio en estado del registro mercantil activo como se puede evidenciar en la consulta realizada en las plataformas de RUES y del cual allego documento.



The screenshot shows the RUES (Registro Único Empresarial y Social) website interface. At the top, there are navigation links for 'Consulta Beneficio a Empresarios', 'Guía de Usuario', 'Cámaras de Comercio', and '¿Qué es el RUES?'. A red 'Acceso privado' button is visible in the top right corner.

The main content area features a search section titled 'Realice su consulta empresarial o social'. Below this title, there are two input fields: one for 'Consultar por Nombre o Razón Social' and another for '91540234'. A search button with a magnifying glass icon is positioned to the right of the first field. Below the second field, there is a note: 'Digite el número de identificación sin puntos, guiones ni dígito de verificación.'

The search results are displayed in a table with the following columns: NIT o Núm. id., Razón Social ó Nombre, Sigla, Municipio/Dpto., Categoría, Estado Registro Mercantil, and Ver Detalle. The results show one record for NIT 91540234 - 4, belonging to HERNANDEZ VEGA JOSE GABRIEL, located in BUCARAMANGA / SANTANDER, categorized as PERSONA NATURAL, and with an 'ACTIVA' status.

At the bottom of the table, it indicates 'Mostrando registros del 1 al 1 de un total de 1 registros'. Navigation buttons for 'Anterior' and 'Siguiente' are also present.

Adicional a ello, según certificación laboral expedida el 10 de junio de 2015, el señor JOSÉ GABRIEL HERNANDEZ VEGA aparece como empleado de la empresa CALZADO SEMILLA, cuenta con establecimiento de comercio en estado del registro mercantil activo, el cual se encuentra en funcionamiento siendo propietaria la señora INGRID SUAREZ RIVERA codeudora de la obligación, demandada en el proceso y esposa del señor HERNANDEZ VEGA, como se puede evidenciar en los formularios que allego.

The screenshot shows the RUES website interface. At the top, there is a navigation menu with links for 'Consulta Beneficio a Empresarios', 'Guía de Usuario', 'Cámaras de Comercio', and '¿Qué es el RUES?'. A red 'Acceso privado' button is visible in the top right corner. The main content area features a search bar with the text 'Consultar por Nombre o Razón Social' and a search icon. Below the search bar, a table displays the search results for 'SUAREZ RIVERA INGRID YULEY' with NIT 109866968-5. The table includes columns for 'NIT o Núm. Id.', 'Razon Social ó Nombre', 'Sigla', 'Municipio/Dpto', 'Categoria', 'Estado Registro Mercantil', and 'Ver Detalle'. The search results show the company is located in Bucaramanga/Santander, categorized as 'PERSONA NATURAL', and in an 'ACTIVA' state.

NIT o Núm. Id.	Razon Social ó Nombre	Sigla	Municipio/Dpto	Categoria	Estado Registro Mercantil	Ver Detalle
NIT 109866968 - 5	SUAREZ RIVERA INGRID YULEY		BUCARAMANGA / SANTANDER	PERSONA NATURAL	ACTIVA	Info

The screenshot shows a social media profile for 'calzadosemilla'. The profile includes a bio with contact information: 'Hechos con Amor By: @ingrivriviera7', 'Sandalias,baletas y tenis', 'Exportador', and 'Ventas x mayor y al detal... más'. The profile also features a list of categories: 'Sandalias', 'Baletas', 'Tenis', and 'ClientesFelic...'. The profile has 526 publications, 16.9 million followers, and 1,489 followers. The interface includes buttons for 'Seguir', 'Mensaje', and 'Contacto'. The profile picture shows a woman holding a child, and the cover photo shows a pair of shoes.

PETICIÓN:

- 1- De esta manera solicito comedidamente al despacho judicial de conocimiento, se sirva **REVOCAR** el auto de fecha 06 de mayo de 2021, en el que concede el amparo de pobreza a los señores CAROLINA ORTIZ VEGA Y JOSÉ GABRIEL HERNANDEZ VEGA, atendiendo que los mismos se encuentran en las condiciones económicas para suplir lo gastos derivados del incumplimiento de la obligación y que se ocasionen objeto de la presente Litis.

De Usted Señor Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nathalia Andrea Diaz Jerez', with a large, stylized flourish at the end.

NATHALIA ANDREA DIAZ JEREZ
C.C. No. 1.098.716.867 de Bucaramanga
T.P. No. 280.200 del C.S. de J.

Recibo Número: **42599344**
 CUS Seguimiento: **41529325**
 Documento: **CC-37840947**
 Usuario Sistema: **ZAINE TATIANA MORA**
 Fecha: **11/05/2021 1.48 PM**
 Convenio: **Boton de Pago**
 PIN: **21051117042794262**



Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a snrbotondopago.gov.co opción Validar Otro Documento con el código 21051117042794262

A continuación puede ver el resultado de la transacción para la consulta por parámetros Documento: [Cedula de Ciudadanía - 37557139]

Oficina	Matricula	Dirección	Vinculado a
314	44865	CARRERA 5 C NUMERO 1 NE - 24 CASA 327 MANZANA R URBANIZACION VILLAS DE NAVARRA	Documento
300	357170	CARRERA 24 # 39-38 EDIFICIO UNIDAD RESIDENCIAL 24 URBANO P.H. BARRIO BOLIVAR APARTAMENTO 605	Documento
314	61753	CALLE 17 # 3W-65 APARTAMENTO 4140 TORRE 37 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES -PROPIEDAD HORIZONTAL FASE 2	Documento

Esta consulta refleja lo contenido en el sistema de información registral en la fecha y hora de su realización y NO constituye un certificado

La columna <<Vinculado a>> corresponde a el parámetro de búsqueda con el que fue obtenido el registro, puede ser por Tipo y Numero de Documento, Nombres, y Apellidos, Razón social, Numero CHIP o Matricula catastral, si desea obtener información de los propietarios actuales ingresa a snrbotondopago.gov.co opción validación consultas y allí ingresando el número de recibo en la parte superior podrá ver la información de los propietarios actuales por cada registro encontrado.

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO GENERADO A TRAVÉS DE PLATAFORMA VIRTUAL
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA, 2021/05/11 HORA: 13:43:41
9961124

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: QF4L1D3015

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 OPCION CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN CITADO EN EL ENCABEZADO. ESTE CERTIFICADO, QUE PODRÁ SER VALIDADO DE MANERA ILIMITADA, 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 MATRICULA MERCANTIL DE:
HERNANDEZ VEGA JOSE GABRIEL

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: ABRIL 12 DE 2019
GRUPO NIIF: GRUPO III. MICROEMPRESAS

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

C E R T I F I C A

MATRICULA: 05-330036-01 DEL 2015/09/02
NOMBRE:HERNANDEZ VEGA JOSE GABRIEL
CEDULA DE CIUDADANIA : 91540234
NIT: 91540234-4

DIRECCION COMERCIAL: CL 9 # 15 - 91
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 3176980794
EMAIL : SEMILLA2011@HOTMAIL.COM

NOTIFICACION JUDICIAL
DIRECCION: CL 9 # 15 - 91
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 3176980794
EMAIL : SEMILLA2011@HOTMAIL.COM

ACTIVOS : 300.000

C E R T I F I C A
CIIU-CODIFICACION ACTIVIDAD ECONOMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 4799 OTROS TIPOS DE COMERCIO AL POR MENOR NO REALIZADO EN ESTABLECIMIENTOS, PUESTOS DE VENTA O MERCADOS

C E R T I F I C A

PROCEDENCIA DE LOS ANTERIORES DATOS: QUE LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DE LOS FORMULARIOS DE MATRICULA DILIGENCIADOS POR EL COMERCIANTE.

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, A 2021/05/11 13:43:41 - REFERENCIA OPERACION 9961124

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.

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.



NO RENOVADO



InmoFianza

Carrera 34 No. 41 - 14 - Tel: (7) 632 4402
estudios1@inmofianza.com
www.inmofianza.com

SOLICITUD DE FIANZA DE ARRENDAMIENTO PERSONAS NATURALES

Antes de diligenciar su solicitud lea detenidamente. Escriba en letra imprenta legible.
Por favor no repise la solicitud, puede dañar la copia.

Diligencie un formato por Persona

16 MAR 2018

No. de Solicitud	
Nombre del Asesor	Geny 6 Juan.
Inmobiliaria	Esteban 2105. S.A.S.
Fecha	16/03/18
Arrendatario	<input type="checkbox"/>
Deudor Solidario	<input checked="" type="checkbox"/>

DATOS GENERALES PARA USO EXCLUSIVO DE LA INMOBILIARIA

Tipo de Inmueble	Uso	Destinación	Dirección del Inmueble
Casa <input type="checkbox"/> Oficina <input type="checkbox"/> Vivienda <input checked="" type="checkbox"/>	Apto. <input type="checkbox"/> Bodega <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/>	Vivienda.	Calle 14 # 8-45 7-3 A-1307. Barrio Comunerios.
Local <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/>		Ciudad	Canon de Arrendamiento \$
		B/manga	620.000
			IVA \$
			Costa de Administración \$ 146.700.

DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

Apellidos y Nombres Completos	Ingrid Yuley Suarez Rivera.	Tipo de Documento	CE X No. 1.098665.968 Expedido en B/manga.
Profesión	Comerciante	Estado Civil	Casada.
Teléfono Celular	3168223263	No. Personas a Cargo	
Dirección de Envío Notificaciones	Calle 9 A 15-91.	Ciudad de Residencia	B/manga.
Apellido y Nombre Completo (cónyuge)	Jose Gabriel Hernandez Vega.	Correo Electrónico	semilla2011@hotmail.com
Profesión	Comerciante	Barrio	Comunerios.
Sueldo \$	3'000.000	Ciudad	B/manga.
Teléfono Oficina	6719629.	Dirección de la Empresa	Calle 11 # 35-74.
Teléfono Celular	3176980794.	Correo Electrónico	semilla2011@hotmail.com

SI ES EMPLEADO DILIGENCIE ESTE ESPACIO

SI ES INDEPENDIENTE DILIGENCIE ESTE ESPACIO

Empresa Donde Trabaja		Razón Social, Actividad Profesional o Independiente	Palzado Semilla.
Dirección		Dirección	Calle 9 # 15-91 Barrio Comunerios.
Teléfono		Teléfono	6719629
Sueldo \$		NIT No.	1.098665.968.-5
Origen de Otros Ingresos		Ingresos \$	
		Egresos \$	
		Patrimonio \$	

REFERENCIA FAMILIAR (QUE NO VIVA CON USTED)

REFERENCIAS PERSONALES

Nombre	Brandon Guerrero Rivera.	Parentesco	HNO.	Nombre	Ana Lady Hernandez.
Dirección	Calle 10 # 22-27	Barrio	Esperanza 3	Dirección	Conjunto Miro Horu Tirz Barrio 3083 Barro Blanco.
Ciudad	B/manga	Tel.	3183789166	Ciudad	Piedecuesta
Nombre	Juan Carlos Suarez	Parentesco	Padre.	Nombre	Victo Guerrero
Dirección	Cra 22 10wa 14	Barrio	Esperanza 3	Dirección	Calle 10 # 22-27 Barrio Esperanza 3
Ciudad	B/manga	Tel.	3227457792	Ciudad	B/manga
Nombre del Último Arrendador		Canon \$		Teléfono	3163178732

DETALLE DE GARANTIAS

Bienes Inmuebles	Dirección del Inmueble	Matrícula Inmobiliaria.	Ciudad
Casa <input type="checkbox"/> Oficina <input type="checkbox"/> Apto. <input type="checkbox"/> Bodega <input type="checkbox"/> Local <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/>	Valor comercial \$		
Ciudad			
Ciudad			
Vehículos	Marca	Modelo	Placa
Público <input type="checkbox"/> Particular <input checked="" type="checkbox"/>	Yamaha.	2012	R167C
Tipo de Cuenta Bancaria	Banco	Número	
Tipo de Cuenta Bancaria	Banco	Número	
Valor \$			
Otros	¿Cuál?	Cupo \$	¿Cuál?

Autorizo a InmoFianza S.A.S. a quien represente sus derechos u ostente la misma posición contractual para que realice tratamiento sobre los datos personales aquí solicitados, con las finalidades de: I) Realizar el estudio financiero y comercial de la solicitud de Fianza de Arrendamiento II) Afianzar el pago de los arrendamientos, servicios públicos domiciliarios, cuotas de administración de fealdos de pagar así como los faltantes de inventario en los eventos en que la Fianza se llegue a suscribir III) Consultar y verificar la información suministrada en las centrales de información de riesgo -centrales de riesgo- (Ley 1266 de 2008) y/o bases de datos de acceso público IV) Comunicar a los administradores inmobiliarios el resultado sobre los estudios aquí presentados V) Iniciar por cuenta propia o de un tercero las acciones prejudiciales y/o jurídicas necesarias para el cobro de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado garantizado a través del servicio de fianza, en caso de resultar probada y suscita con el respectivo contrato VII) Contactar a las referencias de toda índole aquí relacionadas para verificar los datos registrados por el titular VIII) Contactarme y notificarme sobre información relacionada con la presente solicitud por los canales de contacto aquí incorporados IX) Contactar vía móvil (teléfono o mensaje de texto) a los afianzados o sus deudores solidarios para las siguientes finalidades: En caso de que alguno de ellos incurran en mora con las obligaciones contratadas, especialmente, la notificación previa al reporte con información negativa ante las centrales de riesgo; realizar campañas comerciales donde se ofrecen servicios de valor agregado ofrecidos o prestados por InmoFianza S.A.S. o sus terceros asociados X) Responder las solicitudes realizadas por InmoFianza S.A.S. cuando sea necesario para verificar información aquí relacionada. XI) Actualizar constantemente los datos personales aquí recolectados por motivos de cambio de exactitud de los mismos, con el fin de realizar las finalidades contractuales.

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que informé a mis referencias (laborales, comerciales, familiares) y a mi cónyuge sobre la posibilidad de que sean consultados sobre la información que se encuentra diligenciada en el formulario.

Expreso que conozco y acepto con la suscripción de la presente autorización, tanto el Reglamento del Servicio de Fianza, como la función que ejerce InmoFianza S.A.S. de diputada para el cobro de parte de la entidad arrendadora o la entidad que garantiza el cumplimiento de mis obligaciones contractuales, si fuere necesario.

He sido informado que InmoFianza S.A.S. cuenta con una política de tratamiento de la información, la cual está disponible para consulta en el sitio web: www.inmofianza.com y que establece todas las condiciones del tratamiento de los datos personales, la cual acepto con la suscripción de la presente autorización. Así mismo, soy consciente que por mi calidad de titular de los datos personales podré formular consultas y reclamos ante InmoFianza S.A.S. con el propósito de conocer, actualizar y rectificar mis datos personales, o para recibir información sobre el tratamiento que se les está dando. Cualquier solicitud o inquietud frente al tratamiento de los datos personales será enviada al correo: perente@inmofianza.com

Declaro expresamente que mi actividad, profesión, oficio, así como el origen de mis recursos son lícitos y se ejercen dentro de los marcos legales; mi información y declaraciones contenidas en esta solicitud son exactas, completas y verídicas, por lo tanto, la falsedad, error, omisión o cualquier inexactitud en ellas tendrán las consecuencias estipuladas en la Ley, obligándome de manera especial a mantener actualizada la información aquí suministrada, la cual se mantendrá vigente para todos los efectos legales y contractuales hasta tanto no informe por escrito por razones de know how Industrial, InmoFianza S.A.S. válidamente se abstendrá de informar las razones por las cuales esta solicitud no pueda ser aprobada o eventualmente requiera documentos adicionales de cualquiera de los solicitantes o solicite la presentación de garantías complementarias.

Declaro haber leído cuidadosamente el contenido de este documento y habérselo entendido a cabalidad, razón por la cual en señal de entendimiento y aprobación de sus alcances e implicaciones, suscribo.

Quien suministre información que no corresponda a la realidad incurre en el delito de FALSEDAD DE DOCUMENTO PRIVADO.
ARTS. 221-223 C.P. Los fladotes obtenidos por medio de avisos clasificados y oficinas dedicadas a esta actividad anulan automáticamente esta solicitud

[Firma manuscrita]
FIRMA

HUELLA
Cada Índice Dactilar

EL VALOR DEPOSITADO ES GARANTÍA DE APROBACIÓN DE SU SOLICITUD, RECOMENDAMOS TOMAR FOTOCOPIA DE LOS DOCUMENTOS ANEXOS, NO SE DEVOLVERÁN LOS DOCUMENTOS NI EL DINERO ASÍ SU SOLICITUD NO SEA APROBADA.



InmoFianza

Carrera 34 No. 41 - 14 - Tel: (7) 632 4402
estudios1@inmo fianza.com
www.inmo fianza.com

**SOLICITUD DE FIANZA DE ARRENDAMIENTO
PERSONAS NATURALES**

Antes de diligenciar su solicitud lea detenidamente. Escriba en letra imprenta legible.
Por favor no repise la solicitud, puede dañar la copia.

Diligencie un formato por Persona

No. de Solicitud	21357
Nombre del Asesor	Beny Guanin Baona
Inmobiliaria	Esteban Rios S.A.S.
Fecha	16/03/18
Arrendatario	<input checked="" type="checkbox"/> Deudor Solidario

DATOS GENERALES PARA USO EXCLUSIVO DE LA INMOBILIARIA

Tipo de Inmueble	Uso	Destino	Dirección del Inmueble	Barrio
Casa	Oficina <input checked="" type="checkbox"/> Vivienda	Vivienda	81a 19 # 8-45 T-3 A-1302	Comunerios
Apto.	Bodega Comercial	Ciudad	Canon de Arrendamiento \$	
Local	Otro	B/manga	620.000	
			IVA \$	Cuota de Administración \$ 146.700

DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

Apellidos y Nombres Completos	Jose Gabriel Hernandez Vega	Tipo de Documento	CE	No. de Documento	No. 590734	Expedida en	Bucaramanga
Profesión	Comerciante	Estado Civil	Casado	No. Pájaros a Cargo	1	Ciudad de Residencia	Bucaramanga
Teléfono Celular	3176980794	Correo Electrónico	semillazon@hotmail.com	Ciudad	Bucaramanga	Teléfono Pómicillo	
Dirección de Envío Notificaciones	Calle 9 # 15-91	Barrio	Comunerios	Ciudad	Bucaramanga	Fax	
Apellido y Nombre Completo (cónyuge)	Ingrid Voley Suarez Rucira	Tipo de Documento	CE	No. de Documento	No. 1098665400	Expedida en	B/manga
Profesión	Comerciante	Empresa Donde Trabaja		Dirección de la Empresa	Calle 9 # 15-91		
Sueldo \$		Teléfono Oficina	6719629	Teléfono Celular	3168273263	Correo Electrónico	semillazon@hotmail.com

SI ES EMPLEADO DILIGENCIE ESTE ESPACIO

SI ES INDEPENDIENTE DILIGENCIE ESTE ESPACIO

Empresa Donde Trabaja	Dirección	Fecha Ingreso	Cargo	Razón Social, Actividad Profesional o Independiente	Jose G. Hernandez	Propietario Socio	
Teléfono	Ciudad			Dirección	Calle 11 # 35-74	Barrio	los Pinos
Sueldo \$	Jefe Inmediato			Teléfono	3176980794	Ciudad	B/manga
Origen de Otros Ingresos		Valor \$		NIT No.	91540234-4	No. de Empleados	1
				Ingresos \$	3'000.000	Egresos \$	2'200.000
				Patrimonio \$	46.000.000		

REFERENCIA FAMILIAR (QUE NO VIVA CON USTED)

REFERENCIAS PERSONALES

Nombre	Amparo Vega	Parentesco	Madre	Nombre	Mary Suarez
Dirección	Calle 36 # 12-19 of 305	Barrio	Centro	Dirección	Cra 25w 66-53
Ciudad	Bucaramanga	Tel.	3102089091	Ciudad	Bucaramanga
Nombre	Carolina Ortiz	Parentesco	Hna.	Nombre	Jesus Martinez
Dirección	Mare E casa 327	Barrio	Paseo Catalina	Dirección	Mare E casa 327
Ciudad	Piedecuesta	Tel.	3043708443	Ciudad	Piedecuesta
Teléfono del Vaso Arrendador		Canon \$		Teléfono	

DETALLE DE GARANTIAS

Casa	Oficina	Dirección del Inmueble	Ciudad				
Apto.	Bodega	Valor comercial \$					
Local	Otro	Matrícula Inmobiliaria.					
		Dirección del Inmueble	Ciudad				
		Valor comercial \$					
		Matrícula Inmobiliaria.					
Público	Particular	Marca	Modelo	Placa	Tipo de Cuenta Bancaria	Banco	Número
Público	Particular	Marca	Modelo	Placa	Tipo de Cuenta Bancaria	Banco	Número
Tarjeta de Crédito	¿Cuál?	Cupo \$	Título Valor	¿Cuál?	Valor \$		

Horizo a InmoFianza S.A.S. a quien represente sus derechos u ostente la misma posición contractual para que realice tratamiento sobre los datos personales aquí solicitados, con las finalidades de pagar así como los talleres de inventario en los eventos en que la Fianza se llegue a suscribir III) Consultar y verificar la información suministrada en las centrales de información de riesgo (Ley 1296 de 2008) y/o bases de datos de acceso público IV) Comunicar a los administradores inmobiliarios el resultado sobre los estudios de información de riesgo de 2008 sobre el cumplimiento del pago de las obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento celebrado garantizado a través del servicio de información de riesgo y suscripción con el respectivo contrato VIII) Contactar a las referencias de toda índole aquí relacionadas para verificar los datos registrados por el titular VIII) Contactarme y notificarme sobre cualquier incidencia. En caso de que alguno de estos canales de contacto aquí incorporados IX) Contactar vía móvil (teléfono o mensaje de texto) a los afianzados o sus deudores solidarios para realizar campañas comerciales donde se ofrecen servicios de valor agregado ofrecidos o prestados por InmoFianza S.A.S. o sus terceros asociados X) Responder las solicitudes de los mismos, con el fin de realizar las finalidades contractuales XI) Actualizar constantemente los datos personales aquí recolectados por motivos de cambio lo encuentro diligencia en el formulario

Conozco y acepto con la suscripción de la presente autorización, tanto el Reglamento del Servicio de Fianza, como la función que ejerce InmoFianza S.A.S. de diputada para el cobro de InmoFianza S.A.S. cuenta con una política de tratamiento de los datos personales, la cual está disponible para consulta en el sitio web: www.inmo fianza.com y que establece todas las formalidades y requisitos que mi actividad, profesión, oficio, así como el origen de mis recursos será enviada al correo: gerente@inmo fianza.com

InmoFianza S.A.S. a través de actualización la información aquí suministrada, la cual se mantendrá vigente para todos los efectos legales y contractuales hasta tanto no informe por escrito que haber leído cuidadosamente el contenido de este documento y haberlo entendido a cabalidad, razón por la cual en señal de entendimiento y aprobación de sus alcances e implicaciones,

Quien suministra información que no corresponde a la realidad incurre en el delito de FALSEDADE DE DOCUMENTO PRIVADO, ANEXO 21-222 C.P. Los fladros obtenidos por medio de avisos clasificados y oficinas dedicadas a esta actividad anulan automáticamente esta solicitud

José G. Hernández
FIRMA

EL VALOR DEPOSITADO NO ES GARANTÍA DE APROBACIÓN DE SU SOLICITUD. RECOMENDAMOS TOMAR FOTOCOPIAS DE LOS ANEXOS, NO SE DEVOLVERÁN LOS DOCUMENTOS NI EL DINERO

16 MAR 2018

NIT. 900.500.714-0

Idiom
11/18an

De las excepciones de mérito formuladas por los demandados BRAYAN STIVEN HERNANDEZ MONSALVE y SILVIA JULIANA SANTOS REY (**Fls 33 a 35 Cuaderno Principal**), se mantiene en traslado en la Secretaría a disposición de la parte demandada, por el término legal de **TRES (3) DIAS** conforme lo dispone el artículo 391 del C.G.P. en concordancia con el art. 110 ibídem. Se fija el 21 DE MAYO DE 2021, en lista No _07_ y el término corre entre el 24 DE MAYO DE 2021 al 26 DE MAYO DE 2021.

Bucaramanga, 20 de mayo de 2021



ANA ISABEL BONILLA CASTRO
Secretaría

contestación demanda

carlos mario gomez peña <solrac201076@hotmail.com>

Mié 3/03/2021 4:04 PM

Para: Juzgado 26 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

CONTESTACION DEMANDA PROCESO CIVIL 25-02-2021.docx; Poder.pdf;

cordial saludo

me permito enviar contestacion a la demanda que se lleva contra mis poderdantes BRAYAN STIVEN HERNANDEZ Y SILVIA JULIANA SANTOS con radicado No 68001400302620200007400

quedo atento a sus comentarios

JUAN MANUEL DIAZ DIAZ

CC 91.109.914

TP 197116 CSJ

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

Cordial saludo

Referencia: Proceso Declarativo por Responsabilidad Civil Extracontractual iniciado por Javier Enrique Martínez Guerra contra Brayan Stiven Hernández Monsalve y Silvia Juliana Santos Rey

Radicación: 68001400302620200007400

JUAN MANUEL DIAZ DIAZ, varón, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.109.914 expedida en Bucaramanga y tarjeta profesional No. 197.116 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado especial de **BRAYAN STIVEN HERNANDEZ MONSALVE**, varón, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1095956882 y **SILVIA JULIANA SANTOS REY** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1005543482, estando dentro del término legal, procedemos a dar contestación a la demanda de la referencia, de la siguiente forma:

I. A LOS HECHOS

Al hecho primero

Es cierto.

Al hecho segundo

Es cierto.

Al hecho tercero

Es cierto.

Al hecho cuarto

No nos consta. Será necesario su demostración el desarrollo del presente proceso judicial.

Al hecho quinto

Es cierto en relación con la colisión de los vehículos de placas XHR-41E y KMS-714.

No es cierto que el señor Brayan Stiven Hernández Monsalve, estuviera manipulando el teléfono celular al momento de la colisión de los dos (2) vehículos.

La afirmación que el señor Brayan Stiven Hernández Monsalve, se encontraba manipulando el celular, es especulativa y carece de cualquier elemento material probatorio para su demostración.

Al hecho sexto

Es cierto en relación a que tras la colisión de los vehículos, la Autoridad de Transito, elaboró el Informe de Accidente No. 1099880.

Por otra parte como bien lo establece el Informe de Accidente, se presenta una hipótesis del accidente, la cual estará sujeta a debate procesal.

La Autoridad de Transito al momento de elaborar el Informe de Accidente carece de competencia, para endilgar responsabilidad civil extracontractual.

Al hecho séptimo

No nos consta. El demandante tendrá que demostrar que los presuntos daños ocasionados al vehículo de placas KMS-714, fueron consecuencia de la colisión de los vehículos anteriormente referenciada.

El informe de tránsito manifiesta en el ítem denominado “Descripción daños materiales del vehículo”, lo siguiente: “Lado derecho parte delantera, defensa delantera partida, unidad partida, capón delantero abollado... (Lo demás no se entiende)

El informe de tránsito no dice nada sobre el vidrio panorámico (roto) y el depósito de agua (roto).

Al hecho octavo

Es cierto.

Al hecho noveno

Es cierto.

El informe menciona que el vehículo de placas KMS-714, presenta un impacto y daños en la parte delantera lado derecho, defensa delantera partida, unidad de farol partida, capo delantero abollado.

Al hecho décimo

No nos consta. Esta afirmación deberá ser demostrada por el demandante en desarrollo del proceso judicial.

Al hecho décimo primero

No nos consta. Esta afirmación deberá ser demostrada por el demandante en desarrollo del proceso judicial.

Al hecho décimo segundo

No nos consta. Esta afirmación deberá ser demostrada por el demandante en desarrollo del proceso judicial.

Al hecho décimo tercero

Es cierto.

II. A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a todas las pretensiones.

III. EXCEPCIONES

1. COBRO DE LO NO DEBIDO

1.1. La demostración del daño ocurrido

Presentamos la excepción de Cobro de lo No Debido, teniendo en cuenta que los elementos materiales probatorios allegados por la parte demandante, no permiten establecer una demostración, clara, razonable y relacionada con el accidente de tránsito ya mencionado anteriormente.

Sabido es que sólo se indemniza el daño debidamente probado; pues no es admisible condenar a una persona a la reparación de los perjuicios causados, si los mismos no se encuentran acreditados en legal forma.

En la teoría de la responsabilidad civil si bien se impone al victimario, por regla general, la obligación de resarcir a la víctima, tal compromiso surge inevitable siempre y cuando su conducta afecte, injustificada y dañinamente, la humanidad o el patrimonio de esta última. Por supuesto, en el evento de no acaecer tal hipótesis, es decir, si a pesar del comportamiento del acusado no se generó un perjuicio o una afectación dañina, simplemente, no hay lugar a la reparación reclamada. Queda así fijada la regla general en la materia de que no hay responsabilidad sin daño, aunque exista incumplimiento o infracción a un deber de conducta.

De tal modo, que el daño constituye un elemento nuclear de la responsabilidad civil, vale decir, su centro de gravedad, el fundamento del fenómeno resarcitorio, siendo necesarias su presencia y su justificación, para que se abra paso la indemnización de perjuicios.

Uno de los requisitos que debe reunir el daño es su certidumbre, es decir, que se demuestre su existencia misma; lo cual ocurre cuando no haya duda de su concreta realización. Además, es el requisito *“más importante (...), al punto que, sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna”* (CSJ, SC del 1º de noviembre de 2013, Rad. n.º 1994- 26630-01; CSJ, SC del 17 de noviembre de 2016, Rad. No.2000-00196-01).

Para que sea *“susceptible de reparación, debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado’”* (CSJ, SC del 27 de marzo de 2003, Rad. n.º 6879).

La condición de ser directo reclama, en la responsabilidad que él sea la consecuencia inmediata y necesaria del respectivo hecho, lo que implica un análisis de la relación causal entre el hecho por el cual se responde y los daños cuyo resarcimiento se pretende.

La Corte Suprema de Justicia sobre la temática tratada, entre muchos otros pronunciamientos, ha puntualizado:

“No en balde se exige, a título de requisito sine qua non para el surgimiento de la prenotada obligación resarcitoria, la certeza del eslabón en comento, calidad

que deberá establecerse, inexorablemente, con sujeción al tamiz de la jurisdicción. **De allí que si no se comprueba o determina su existencia - como hecho jurídico que es, a la vez que su extensión y medida, el Juez no poseerá argumento válido para fundar, en línea de principio, una condena cualquiera enderezada a obtener su resarcimiento,** debiendo, en tal virtud, exonerar de responsabilidad al demandado, por más que el demandante, a lo largo de la litis, haya afirmado lo contrario, salvo las restrictas excepciones admitidas por la ley o por la jurisprudencia (v. gr.: intereses moratorios). (...).

Sobre este particular ha señalado la jurisprudencia de la Sala, ‘repetiendo un principio fundamental de derecho, que el perjuicio que condiciona la responsabilidad civil **no es materia de presunción legal y que como derecho patrimonial que es, debe ser demandado y probado en su existencia y en su extensión por quien alega haberlo sufrido, que es quien mejor debe saber en qué consiste y cuánto lo ha afectado.** Quien afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o su culpa, está obligado, si quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la realidad del perjuicio demostrando los hechos que lo constituyan y su cuantía, o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración’ (LVIII, pág. 113) (CSJ, SC del 25 de febrero de 2002, Rad. No. 6623; negrillas fuera del texto).

Establece el Código Civil en el artículo 1614, que se entiende por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación, o de haberse retardado su cumplimiento. De manera, que el daño emergente comprende la pérdida misma de elementos patrimoniales, las erogaciones que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento de pasivo, causados por los hechos de los cuales se trata de deducirse la responsabilidad.

Dicho en forma breve y precisa, el daño emergente empobrece y disminuye el patrimonio, pues se trata de la sustracción de un valor que ya existía en el patrimonio del damnificado.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia de 18 de diciembre de 2008, radicado 88001-3103-002-2005-00031-01, considera al daño como un elemento estructural de la responsabilidad civil, dicho aparte jurisprudencial dice lo siguiente:

“De suyo, que si el daño es uno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, su plena demostración recae en quien demanda, salvo las excepciones legal o convencionalmente establecidas, lo que traduce que, por regla general, el actor en asuntos de tal linaje, está obligado a acreditarlo, cualquiera sea su modalidad, de donde, en el supuesto señalado, era -y es- imperioso probar que el establecimiento producía utilidades, o estaba diseñado para producirlas en un determinado lapso de tiempo, sin que este último caso, pueda confundirse con el daño meramente eventual o hipotético, que desde ningún punto de vista es admisible”.

Ahora bien, procederemos a presentar detalladamente las inconsistencias que se presentan en el escrito de la demanda y la ausencia de relación directa de los elementos materiales probatorios, con los hechos que son materia de investigación:

Menciona el demandante en el hecho noveno que el informe de tránsito elaborado después de la ocurrencia del accidente, manifiesta que el vehículo de placas KMS-714, presenta daños de la siguiente forma:

- Defensa delantera (partida).
- Unidad de farola (lado derecho) (partida).
- Capo delantero (abollado).

No menciona otros daños relacionados con los hechos materia de investigación.

Por otra parte el demandante allega copia de un documento denominado "FORMATO DE INSPECCIÓN OCULAR DE DAÑOS", de fecha 3 de diciembre de 2019, suscrito por el Sr. Mario Silva Bautista, quien firma como Perito Auxiliar. Técnico Automotores (e) sin más datos de identificación. Menciona lo siguientes presuntos daños al vehículo de placas KMS-714:

- Defensa delantera (rota)
- Unidad de farola lado derecho (rota)
- Depósito de agua (roto)
- Vidrio panorámico delantero (roto)
- Capot (abollado)

Llama la atención que en el informe de tránsito no se mencione un hecho tan visible y fácilmente apreciable como sería que el vidrio panorámico delantero roto, como consecuencia de la colisión de los 2 vehículos. Ahora bien, también se omite en el informe de tránsito mencionada que supuestamente el depósito o como se le conoce popularmente, tarro de agua, estuviera roto a causa del accidente.

El escrito de demanda, no informa si el vehículo de placas KMS-714 quedo "varado" por tener el depósito o tarro de agua roto o si pudo continuar su marcha normal. No se informa si al lugar acudió una grúa para transportarlo a un taller o a los patios de tránsito de Bucaramanga.

Es entonces razonable pensar que si el vehículo era funcional, es decir podía conducirse normalmente sin ser transportado en una grúa, era imposible que tuviera el depósito del agua roto, ya que se pondría en grave riesgo la operación del motor.

Por otra parte, es necesario manifestar al Despacho que si bien existe un informe de un perito de tránsito, el mismo no fue sometido a contradicción alguna. No se dio traslado a la parte afectada y no existen elementos materiales probatorios que respalden, la información contenida en el mismo. No se adjuntan en el dictamen fotografías de la inspección ocular realizada.

Adjuntas al escrito de demanda, se allegaron 3 fotografías a color del vehículo de placas KMS-714, a saber:

Folio 15. La fotografía no informa ni la fecha ni el lugar donde fue tomada. Tampoco se informa quien tomó la fotografía. Se aprecia la parte trasera del vehículo de placas KMS-714. Ni el informe de tránsito ni el informe pericial, manifiestan daño alguno en la parte trasera del vehículo. Se considera que dicha fotografía como elemento material probatorio es irrelevante.

Folio 16. La fotografía no informa ni la fecha ni el lugar donde fue tomada. Tampoco se informa quien tomó la fotografía. Se aprecia la parte delantera del vehículo de

placas KMS-714. Respecto del vidrio panorámico y por la forma en que se tomó la misma a contra luz, no es posible determinar si existe daño o si está roto o no.

Folio 17. La fotografía no informa ni la fecha ni el lugar donde fue tomada. Tampoco se informa quien tomó la fotografía. En la misma se aprecia el daño ocasionado en la parte delantera derecha del vehículo de placas KMS-714. No se observa que la unidad de la farola está rota, solo se ve el golpe en la parte derecha de la defensa.

Nótese que no hay rastros de agua en el suelo bajo el vehículo, lo cual sirve para demostrar que el depósito de agua o tarro de agua no resulto roto, como consecuencia de los hechos materia de investigación.

Folio 18. La fotografía no informa ni la fecha ni el lugar donde fue tomada. Tampoco se informa quien tomó la fotografía. En la misma no se aprecia el daño alguno ocasionado al vehículo de placas KMS-714.

Ahora bien, teniendo en cuenta que es deber procesal del demandante, demostrar con elementos materiales probatorios eficientes, la tasación del valor del daño presuntamente causado al vehículo de placas KMS-714.

1.2. Ausencia de demostración del daño emergente.

Veamos entonces los documentos allegados y su breve descripción, según los folios del libelo investigativo:

Pretensiones

Segunda

Daños materiales

Daño emergente

Literal A.

En el ítem de Daños Materiales Daño Emergente, presentada en el escrito de demanda, se informa en el literal a) el cambio del vidrio parabrisas marca TANTAD KD, del vehículo de placas KMS-714, por valor de dos millones seiscientos setenta y seis mil novecientos cinco pesos mcte (\$2.676.905).

Dice el demandante textualmente: "...suma soportada en una copia expedida por Sanautos el día 02 de diciembre de 2019, que se aporta en este escrito".

Ahora bien, aparece al folio 23 una cotización de SANAUTOS S.A. ubicado en la calle 29 No. 14-48 de Bucaramanga, de fecha 2 de diciembre de 2019. La cotización esta realizada a nombre de Javier Enrique Martínez.

En la mencionada cotización se informa de los siguientes elementos:

- | | |
|--|----------------|
| • Parabrisas TANTAD KD por valor de | \$1.748.344.00 |
| • Junta anti desbordante parabrisas por valor de | \$233.193.00 |
| • Junta ext parabrisas KOLEOS por valor de | \$163.983.00 |
| • Universal pegante vidri TT por valor de | \$104.000 |

Para un total de \$2.676.905.

Pese a lo anterior, este documento no es una factura de compraventa legal, es una simple cotización y no permite demostrar que el demandante, adquirió los elementos mencionados en la descripción, tales como vidrio parabrisas y los otros accesorios.

Aparece en el folio 24 del libelo investigativo un documento denominado "RECIBO DE CAJA 1RC 104889 que dice en la parte derecha superior SANAUTOS, a nombre de Javier Enrique Martínez, de fecha 2 de diciembre de 2019, por valor de \$2.676.905

El Estatuto Tributario Colombiano establece en su artículo 617 lo siguiente:

REQUISITOS DE LA FACTURA DE VENTA. <Artículo modificado por el artículo 40 de la Ley 223 de 1995. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:

- a. Estar denominada expresamente como factura de venta.
- b. Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.
- c. <Literal modificado por el artículo 64 de la Ley 788 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.
- d. Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.
- e. Fecha de su expedición.
- f. Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.
- g. Valor total de la operación.
- h. El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.
- i. Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.
- j. <Literal INEXEQUIBLE>

Al momento de la expedición de la factura los requisitos de los literales a), b), d) y h), deberán estar previamente impresos a través de medios litográficos, tipográficos o de técnicas industriales de carácter similar. Cuando el contribuyente utilice un sistema de facturación por computador o máquinas registradoras, con la impresión efectuada por tales medios se entienden cumplidos los requisitos de impresión previa. El sistema de facturación deberá numerar en forma consecutiva las facturas y se deberán proveer los medios necesarios para su verificación y auditoría.

PARAGRAFO. En el caso de las Empresas que venden tiquetes de transporte no será obligatorio entregar el original de la factura. Al efecto, será suficiente entregar copia de la misma.

PARÁGRAFO. <Parágrafo adicionado por el artículo 45 de la Ley 962 de 2005. El nuevo texto es el siguiente:> Para el caso de facturación por máquinas registradoras será admisible la utilización de numeración diaria o periódica, siempre y cuando corresponda a un sistema consecutivo que permita individualizar y distinguir de manera inequívoca cada operación facturada, ya sea mediante prefijos numéricos, alfabéticos o alfanuméricos o mecanismos similares.

Es entonces evidente que dicho RECIBO DE CAJA, no reúne los requisitos legales de la factura venta, establecidos en la legislación colombiana.

En este orden de ideas, respetuosamente solicitamos al Despacho, desestimar el literal A del presunto Daño Emergente, presentado en el escrito de demanda.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal B.

Reclama el demandante el pago de la suma de \$2.253.668.00 por concepto de cambio de bomper delantero K02 marca Renault, para el vehículo de placas KMS-714, y afirma que: "...suma que se encuentra relacionada en el documento que se anexo a la demanda como presupuesto expedido por Sanautos S.A., en donde se indica un valor de (\$1.893.839) al cual debe adicionarse e 19% de IVA, arrojando un valor de (2.253.668)

Al respecto manifestamos que al folio 25 del libelo aparece un documento denominado "PRESUPUESTO" de fecha 2 de diciembre de 2019 expedido por Sanautos S.A., a nombre de Javier Enrique Martínez.

En dicho presupuesto aparecen varios ítems relacionados entre ellos el siguiente:

Bomper delantero K002 por valor de \$1.893.839.00

Aparece también una adulteración al documento en una grafía espuria que dice lo siguiente: "7.114.000".

No aparece en los elementos materiales probatorios allegados por la parte demandante, ningún documento que permita demostrar el pago efectuado por el demandante por la suma de \$2.253.668.00, o por la suma de \$1.893.839.00, que correspondería al cambio o reparación del bomper delantero KO02, para el vehículo de placas KMS-714.

En consecuencia, respetuosamente solicitamos al Despacho desestimar esta pretensión, ya que no se presentó en el expediente al menos 1 elemento material probatorio eficiente, que permita demostrar que el demandante realizó la compra del bomper delantero KO02 para el vehículo de placas KMS-714.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal C.

Reclama el demandante el pago de la suma de \$593.187.00 por concepto de cambio depósito de agua KO, para el vehículo de placas KMS-714, y afirma que: "...suma que se encuentra relacionada en el documento que se anexo a la demanda como presupuesto expedido por Sanautos S.A., en donde se indica un valor de (\$498.477) al cual debe adicionarse e 19% de IVA, arrojando un valor de (\$593.187)

Al respecto manifestamos que al folio 25 del libelo aparece un documento denominado "PRESUPUESTO" de fecha 2 de diciembre de 2019 expedido por Sanautos S.A., a nombre de Javier Enrique Martínez.

En dicho presupuesto aparecen varios ítems relacionados entre ellos el siguiente:

Depósito de agua K002 por valor de \$498.477.00

Aparece también una adulteración al documento en una grafía espuria que dice lo siguiente: "7.114.000".

No aparece en los elementos materiales probatorios allegados por la parte demandante, ningún documento que permita demostrar el pago efectuado por el demandante por la suma de \$498.477.00, o por la suma de \$593.187.00, que correspondería al cambio o reparación del depósito de agua KO02, para el vehículo de placas KMS-714.

En consecuencia, respetuosamente solicitamos al Despacho desestimar esta pretensión, ya que no se presentó en el expediente al menos 1 elemento material probatorio eficiente, que permita demostrar que el demandante realizó la compra del depósito de agua KO02 para el vehículo de placas KMS-714.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal D.

Reclama el demandante el pago de la suma de \$1.77.707.00 por concepto de cambio Farola derecha KO, para el vehículo de placas KMS-714, y afirma que: "...suma que se encuentra relacionada en el documento que se anexo a la demanda como presupuesto expedido por Sanautos S.A., en donde se indica un valor de (\$989.670) al cual debe adicionarse e 19% de IVA, arrojando un valor de (\$1.177.707)

Al respecto manifestamos que al folio 25 del libelo aparece un documento denominado "PRESUPUESTO" de fecha 2 de diciembre de 2019 expedido por Sanautos S.A., a nombre de Javier Enrique Martínez.

En dicho presupuesto aparecen varios ítems relacionados entre ellos el siguiente:

Farola derecha KO por valor de \$989.670.00

Aparece también una adulteración al documento en una grafía espuria que dice lo siguiente: "7.114.000".

No aparece en los elementos materiales probatorios allegados por la parte demandante, ningún documento que permita demostrar el pago efectuado por el demandante por la suma de \$989.670.00, o por la suma de \$1.177.707.00, que correspondería al cambio o reparación de la Farola derecha KO, para el vehículo de placas KMS-714.

En consecuencia, respetuosamente solicitamos al Despacho desestimar esta pretensión, ya que no se presentó en el expediente al menos 1 elemento material probatorio eficiente, que permita demostrar que el demandante realizó la compra de la Farola derecha KO para el vehículo de placas KMS-714.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal E.

Reclama el demandante el pago de la suma de \$1.77.707.00 por concepto de cambio Farola derecha KO, para el vehículo de placas KMS-714, y afirma que: "...suma que se encuentra relacionada en el documento que se anexo a la demanda como presupuesto expedido por Sanautos S.A., en donde se indica un valor de (\$989.670) al cual debe adicionarse e 19% de IVA, arrojando un valor de (\$1.177.707)

Al respecto manifestamos que al folio 25 del libelo aparece un documento denominado "PRESUPUESTO" de fecha 2 de diciembre de 2019 expedido por Sanautos S.A., a nombre de Javier Enrique Martínez.

En dicho presupuesto aparecen varios ítems relacionados entre ellos el siguiente:

Farola derecha KO por valor de \$989.670.00

Aparece también una adulteración al documento en una grafía espuria que dice lo siguiente: "7.114.000".

No aparece en los elementos materiales probatorios allegados por la parte demandante, ningún documento que permita demostrar el pago efectuado por el demandante por la suma de \$989.670.00, o por la suma de \$1.177.707.00, que correspondería al cambio o reparación de la Farola derecha KO, para el vehículo de placas KMS-714.

En consecuencia, respetuosamente solicitamos al Despacho desestimar esta pretensión, ya que no se presentó en el expediente al menos 1 elemento material probatorio eficiente, que permita demostrar que el demandante realizó la compra de la Farola derecha KO para el vehículo de placas KMS-714.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal F.

Reclama el demandante el pago de la suma de \$277.499.00 por concepto de cambio Junta anti desbordante parabrisas Koleos, para el vehículo de placas KMS-714, y afirma que: "...suma que se encuentra relacionada en el documento que se anexo a la demanda como presupuesto expedido por Sanautos S.A., en donde se indica un valor de (\$233.193) al cual debe adicionarse e 19% de IVA, arrojando un valor de (\$277.499)

Al respecto manifestamos que al folio 25 del libelo aparece un documento denominado "PRESUPUESTO" de fecha 2 de diciembre de 2019 expedido por Sanautos S.A., a nombre de Javier Enrique Martínez.

En dicho presupuesto aparecen varios ítems relacionados entre ellos el siguiente:

Junta anti desbordante parabrisas Koleos por valor de \$233.193.00

Aparece también una adulteración al documento en una grafía espuria que dice lo siguiente: "7.114.000".

No aparece en los elementos materiales probatorios allegados por la parte demandante, ningún documento que permita demostrar el pago efectuado por el demandante por la suma de \$233.193.00, o por la suma de \$277.499.00, que correspondería al cambio o reparación de la Junta anti desbordante parabrisas Koleos, para el vehículo de placas KMS-714.

Adicionalmente ese elemento denominado Junta anti desbordante parabrisas Koleos, ya aparece relacionada en el literal A de la pretensión segunda de la presente demanda. Es decir se reproduce la pretensión, sin justificación legal alguna.

En consecuencia, respetuosamente solicitamos al Despacho desestimar esta pretensión, ya que no se presentó en el expediente al menos 1 elemento material probatorio eficiente, que permita demostrar que el demandante realizó la compra de la Junta anti desbordante parabrisas Koleos para el vehículo de placas KMS-714.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal G.

Reclama el demandante el pago de la suma de \$124.760.00 por concepto de cambio Pegante Universal Vidrio TT, para el vehículo de placas KMS-714, y afirma que: "...suma que se encuentra relacionada en el documento que se anexo a la demanda como presupuesto expedido por Sanautos S.A., en donde se indica un valor de (\$104.000) al cual debe adicionarse e 19% de IVA, arrojando un valor de (\$123.760)

Al respecto manifestamos que al folio 25 del libelo aparece un documento denominado "PRESUPUESTO" de fecha 2 de diciembre de 2019 expedido por Sanautos S.A., a nombre de Javier Enrique Martínez.

En dicho presupuesto aparecen varios ítems relacionados entre ellos el siguiente:

Pegante Universal Vidrio TT por valor de \$104.000.00

Aparece también una adulteración al documento en una grafía espuria que dice lo siguiente: "7.114.000".

No aparece en los elementos materiales probatorios allegados por la parte demandante, ningún documento que permita demostrar el pago efectuado por el demandante por la suma de \$104.000.00, o por la suma de \$123.760, que correspondería al cambio o reparación de la Pegante Universal Vidrio TT, para el vehículo de placas KMS-714.

Adicionalmente ese elemento denominado Junta anti desbordante parabrisas Koleos, ya aparece relacionada en el literal A de la pretensión segunda de la presente demanda. Es decir se reproduce la pretensión, sin justificación legal alguna.

En consecuencia, respetuosamente solicitamos al Despacho desestimar esta pretensión, ya que no se presentó en el expediente al menos 1 elemento material probatorio eficiente, que permita demostrar que el demandante realizó la compra de Pegante Universal Vidrio TT para el vehículo de placas KMS-714.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal H.

Reclama el demandante el pago de la suma de \$69.010 por concepto de pago inspección ocular al vehículo por el perito auxiliar Mario Silva Bautista.

Al folio 26 del libelo investigativo aparece copia de un documento que al parecer se denomina "RECIBO DE PAGO" expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga a nombre de Javier Martínez.

El Estatuto Tributario Colombiano establece en su artículo 617 lo siguiente:

REQUISITOS DE LA FACTURA DE VENTA. <Artículo modificado por el artículo 40 de la Ley 223 de 1995. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:

- a. Estar denominada expresamente como factura de venta.
- b. Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.
- c. <Literal modificado por el artículo 64 de la Ley 788 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.
- d. Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.
- e. Fecha de su expedición.
- f. Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.
- g. Valor total de la operación.
- h. El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.
- i. Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.
- j. <Literal INEXEQUIBLE>

Al momento de la expedición de la factura los requisitos de los literales a), b), d) y h), deberán estar previamente impresos a través de medios litográficos, tipográficos o de técnicas industriales de carácter similar. Cuando el contribuyente utilice un sistema de facturación por computador o máquinas registradoras, con la impresión efectuada por tales medios se entienden cumplidos los requisitos de impresión previa. El sistema de facturación deberá numerar en forma consecutiva las facturas y se deberán proveer los medios necesarios para su verificación y auditoría.

PARAGRAFO. En el caso de las Empresas que venden tiquetes de transporte no será obligatorio entregar el original de la factura. Al efecto, será suficiente entregar copia de la misma.

PARÁGRAFO. <Parágrafo adicionado por el artículo 45 de la Ley 962 de 2005. El nuevo texto es el siguiente:> Para el caso de facturación por máquinas registradoras será admisible la utilización de numeración diaria o periódica, siempre y cuando corresponda a un sistema consecutivo que permita individualizar y distinguir de manera inequívoca cada operación facturada, ya sea mediante prefijos numéricos, alfabéticos o alfanuméricos o mecanismos similares.

Es entonces evidente que dicho RECIBO DE CAJA, no reúne los requisitos legales de la factura venta, establecidos en la legislación colombiana.

En este orden de ideas, respetuosamente solicitamos al Despacho, desestimar el literal H del presunto Daño Emergente, presentado en el escrito de demanda.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal I.

Reclama el demandante el pago de la suma de \$255.200.00 por concepto de mano de obra para la instalación del parabrisas TANTAD KO y gel sensor de lluvia KO MG2, para el vehículo de placas KMS-714, y afirma que: "...suma que se soporta con el pago con tarjeta debito Mastercard el 10 de diciembre de 2019 ante Sanautos S.A., que se aportó con la demanda."

Ahora bien, aparece al folio 27 copia del recibo del documento denominado "RECIBO DE CAJA 1T-RC-17381" de SANAUTOS S.A., de fecha 10 de diciembre de 2019, a nombre de Javier Enrique Martínez.

En el mencionado documento no se informa ningún concepto relacionado con la instalación del parabrisas TANTAD KO y gel sensor de lluvia KO MG2. Es más no se menciona servicio alguno, prestado al vehículo de placas KMS-714

El Estatuto Tributario Colombiano establece en su artículo 617 lo siguiente:

REQUISITOS DE LA FACTURA DE VENTA. <Artículo modificado por el artículo 40 de la Ley 223 de 1995. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:

- a. Estar denominada expresamente como factura de venta.
- b. Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.
- c. <Literal modificado por el artículo 64 de la Ley 788 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.
- d. Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.
- e. Fecha de su expedición.
- f. Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.
- g. Valor total de la operación.

h. El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.

i. Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.

j. <Literal INEXEQUIBLE>

Al momento de la expedición de la factura los requisitos de los literales a), b), d) y h), deberán estar previamente impresos a través de medios litográficos, tipográficos o de técnicas industriales de carácter similar. Cuando el contribuyente utilice un sistema de facturación por computador o máquinas registradoras, con la impresión efectuada por tales medios se entienden cumplidos los requisitos de impresión previa. El sistema de facturación deberá numerar en forma consecutiva las facturas y se deberán proveer los medios necesarios para su verificación y auditoría.

PARAGRAFO. *En el caso de las Empresas que venden tiquetes de transporte no será obligatorio entregar el original de la factura. Al efecto, será suficiente entregar copia de la misma.*

PARÁGRAFO. *<Parágrafo adicionado por el artículo 45 de la Ley 962 de 2005. El nuevo texto es el siguiente:> Para el caso de facturación por máquinas registradoras será admisible la utilización de numeración diaria o periódica, siempre y cuando corresponda a un sistema consecutivo que permita individualizar y distinguir de manera inequívoca cada operación facturada, ya sea mediante prefijos numéricos, alfabéticos o alfanuméricos o mecanismos similares.*

Es entonces evidente que dicho RECIBO DE CAJA, no reúne los requisitos legales de la factura venta, establecidos en la legislación colombiana.

En este orden de ideas, respetuosamente solicitamos al Despacho, desestimar el literal I del presunto Daño Emergente, presentado en el escrito de demanda.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal J.

Reclama el demandante el pago de la suma de \$1.200.000.00 por concepto de mano de obra, latonería y pintura del capot del vehículo marca Renault línea Koleos, para el vehículo de placas KMS-714, y afirma que: "...suma que se soportó con la factura de venta 0687 del taller de latonería y pintura TECNIREAL"

Ahora bien, aparece al folio 28 copia del recibo del documento denominado "FACTURA DE VENTA No. 0687", expedido por Milton A. Giorgi D, de fecha 10 de diciembre de 2019, a nombre de Javier Enrique Martínez, por valor de \$1.200.000.

El Estatuto Tributario Colombiano establece en su artículo 617 lo siguiente:

REQUISITOS DE LA FACTURA DE VENTA. <Artículo modificado por el artículo 40 de la Ley 223 de 1995. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:

- a. Estar denominada expresamente como factura de venta.
- b. Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.
- c. <Literal modificado por el artículo 64 de la Ley 788 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.
- d. Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.
- e. Fecha de su expedición.
- f. Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.
- g. Valor total de la operación.
- h. El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.
- i. Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.
- j. <Literal INEXEQUIBLE>

Al momento de la expedición de la factura los requisitos de los literales a), b), d) y h), deberán estar previamente impresos a través de medios litográficos, tipográficos o de técnicas industriales de carácter similar. Cuando el contribuyente utilice un sistema de facturación por computador o máquinas registradoras, con la impresión efectuada por tales medios se entienden cumplidos los requisitos de impresión previa. El sistema de facturación deberá numerar en forma consecutiva las facturas y se deberán proveer los medios necesarios para su verificación y auditoría.

PARAGRAFO. En el caso de las Empresas que venden tiquetes de transporte no será obligatorio entregar el original de la factura. Al efecto, será suficiente entregar copia de la misma.

PARÁGRAFO. <Parágrafo adicionado por el artículo 45 de la Ley 962 de 2005. El nuevo texto es el siguiente:> Para el caso de facturación por máquinas registradoras será admisible la utilización de numeración diaria o periódica, siempre y cuando corresponda a un sistema consecutivo que permita individualizar y distinguir de manera inequívoca cada operación facturada, ya sea mediante prefijos numéricos, alfabéticos o alfanuméricos o mecanismos similares.

Es entonces evidente que dicho RECIBO DE CAJA, no reúne los requisitos legales de la factura venta, establecidos en la legislación colombiana.

En este orden de ideas, respetuosamente solicitamos al Despacho, desestimar el literal J del presunto Daño Emergente, presentado en el escrito de demanda.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal K.

Hasta el momento no existen facturas legales o elementos materiales probatorios idóneos, que permitan demostrar el valor real de las pretensiones del demandante.

Respetuosamente solicitamos al Despacho, desestimar el literal K del presunto Daño Emergente, presentado en el escrito de demanda, teniendo en cuenta que es imposible decretar el pago de intereses legales al 6% anual, cuando no se tiene demostración clara y documentada sobre el valor real de los presuntos daños materiales ocasionados el vehículo de placas KMS-714.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal L.

Reclama el demandante el pago de la suma de \$55.323.00 por concepto de pago de certificado de tradición del vehículo XHR41E.

El demandante no manifiesta como demuestra el pago de dicho valor por su parte. No informa a quien se le realizó el pago y deja su interpretación al Operador Judicial y a la parte demandada.

Ahora bien, aparece al folio 31 copia del recibo del documento denominado "RECIBO No. 31012020000256-VI", expedido por Secretaria de Tránsito y Transporte de Giron de fecha 31 de enero de 2020, por valor de \$55.323.00, pero el cual no manifiesta quien realizó dicho pago.

Es imposible demostrar con este documento que el demandante realizó por su cuenta dicho pago a favor de la Secretaría de Tránsito y Transporte de Girón.

Adicionalmente, el Estatuto Tributario Colombiano establece en su artículo 617 lo siguiente:

REQUISITOS DE LA FACTURA DE VENTA. <Artículo modificado por el artículo 40 de la Ley 223 de 1995. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:

- a. *Estar denominada expresamente como factura de venta.*
- b. *Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.*
- c. *<Literal modificado por el artículo 64 de la Ley 788 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.*
- d. *Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.*
- e. *Fecha de su expedición.*
- f. *Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.*
- g. *Valor total de la operación.*
- h. *El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.*
- i. *Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.*
- j. *<Literal INEXEQUIBLE>*

Al momento de la expedición de la factura los requisitos de los literales a), b), d) y h), deberán estar previamente impresos a través de medios litográficos, tipográficos o de técnicas industriales de carácter similar. Cuando el contribuyente utilice un sistema de facturación por computador o máquinas registradoras, con la impresión efectuada por tales medios se entienden cumplidos los requisitos de impresión previa. El sistema de facturación deberá numerar en forma consecutiva las facturas y se deberán proveer los medios necesarios para su verificación y auditoría.

PARAGRAFO. *En el caso de las Empresas que venden tiquetes de transporte no será obligatorio entregar el original de la factura. Al efecto, será suficiente entregar copia de la misma.*

PARÁGRAFO. *<Parágrafo adicionado por el artículo 45 de la Ley 962 de 2005. El nuevo texto es el siguiente:> Para el caso de facturación por máquinas registradoras será admisible la utilización de numeración diaria o periódica, siempre y cuando corresponda a un sistema consecutivo que permita individualizar y distinguir de manera inequívoca cada operación facturada, ya sea mediante prefijos numéricos, alfabéticos o alfanuméricos o mecanismos similares.*

Es entonces evidente que dicho RECIBO DE CAJA, no reúne los requisitos legales de la factura venta, establecidos en la legislación colombiana.

En este orden de ideas, respetuosamente solicitamos al Despacho, desestimar el literal L del presunto Daño Emergente, presentado en el escrito de demanda.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal K.

Hasta el momento no existen facturas legales o elementos materiales probatorios idóneos, que permitan demostrar el valor real de las pretensiones del demandante.

Respetuosamente solicitamos al Despacho, desestimar el literal K del presunto Daño Emergente, presentado en el escrito de demanda, teniendo en cuenta que es imposible decretar el pago de intereses legales al 6% anual, cuando no se tiene demostración clara y documentada sobre el valor real de los presuntos daños materiales ocasionados el vehículo de placas KMS-714.

Pretensiones

Segunda

Daños Materiales

Daño Emergente

Literal M.

Reclama el demandante el pago de la suma de \$49.500.00 por concepto de pago de certificado de tradición del vehículo KMS-714.

El demandante no manifiesta como demuestra el pago de dicho valor por su parte. No informa a quien se le realizó el pago y deja su interpretación al Operador Judicial y a la parte demandada.

Ahora bien, aparece al folio 29 copia del recibo del documento denominado "RECIBO No.204403128", expedido por Municipio de Envigado, de fecha 30 de enero de 2020, por valor de \$49.500.00 a nombre de Javier Enrique Martínez Guevara.

Aparece sobre la copia del anterior documento, una imagen espuria y adicional en la que se lee REDEBAN TRANSITO MUNICIPAL, no se sabe de qué municipio, por valor de \$49.500.00

No puede el demandante adulterar los documentos que presenta para demostrar pagos, colocando uno sobre el otro. Probatoriamente debieron presentarse y describirse ambos documentos por separado.

Adicionalmente, el Estatuto Tributario Colombiano establece en su artículo 617 lo siguiente:

REQUISITOS DE LA FACTURA DE VENTA. <Artículo modificado por el artículo 40 de la Ley 223 de 1995. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:

- a. *Estar denominada expresamente como factura de venta.*
- b. *Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.*
- c. *<Literal modificado por el artículo 64 de la Ley 788 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.*
- d. *Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.*
- e. *Fecha de su expedición.*
- f. *Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.*
- g. *Valor total de la operación.*
- h. *El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.*
- i. *Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.*
- j. *<Literal INEXEQUIBLE>*

Al momento de la expedición de la factura los requisitos de los literales a), b), d) y h), deberán estar previamente impresos a través de medios litográficos, tipográficos o de técnicas industriales de carácter similar. Cuando el contribuyente utilice un sistema de facturación por computador o máquinas registradoras, con la impresión efectuada por tales medios se entienden cumplidos los requisitos de impresión previa. El sistema de facturación deberá numerar en forma consecutiva las facturas y se deberán proveer los medios necesarios para su verificación y auditoría.

PARAGRAFO. *En el caso de las Empresas que venden tiquetes de transporte no será obligatorio entregar el original de la factura. Al efecto, será suficiente entregar copia de la misma.*

PARÁGRAFO. *<Parágrafo adicionado por el artículo 45 de la Ley 962 de 2005. El nuevo texto es el siguiente:> Para el caso de facturación por máquinas registradoras será admisible la utilización de numeración diaria o periódica, siempre y cuando corresponda a un sistema consecutivo que permita individualizar y distinguir de manera inequívoca cada operación facturada, ya sea mediante prefijos numéricos, alfabéticos o alfanuméricos o mecanismos similares.*

Es entonces evidente que dicho RECIBO DE CAJA, no reúne los requisitos legales de la factura venta, establecidos en la legislación colombiana.

En este orden de ideas, respetuosamente solicitamos al Despacho, desestimar el literal M del presunto Daño Emergente, presentado en el escrito de demanda.

IV. PRUEBAS

INTERROGATORIO DE PARTE

V. NOTIFICACIONES}

Mi domicilio para notificaciones es carrera 17ª # 56-48 o al correo solrac201076@hotmail.com jumadi1379@hotmail.com

JUAN MANUEL DIAZ DIAZ

C.C. 91.109.914 de Bucaramanga

T.P. 197.116 del Consejo Superior de la Judicatura

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

SILVIA JULIANA SANTOS REY mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.005.543.482 de Bucaramanga, y **BRAYAN STIVEN HERNANDEZ MONSALVE** mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.095.956.882 de Girón, vecinos de Bucaramanga, mediante el presente escrito manifestamos a usted muy respetuosamente, que conferimos poder especial amplio y suficiente al doctor **JUAN MANUEL DIAZ DIAZ**, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.109.914 expedida en el Socorro (Santander) y portador de la Tarjeta Profesional No. 197116 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nuestro nombre y representación adelante, tramite y lleve hasta su terminación proceso verbal-responsabilidad civil extracontractual que se lleva en nuestra contra en este despacho.

Nuestro apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, solicitar copias, interponer recurso de reposición y apelación, y en general todas aquellas necesarias consagradas en el Artículo 77 del Código General del Proceso, para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Silvia Juliana Santos Rey
1005543482

SILVIA JULIANA SANTOS REY
C.C. 1.005.543.482 de Bucaramanga

Brayan Stiven Hernandez
1095956882

BRAYAN STIVEN HERNANDEZ MONSALVE
1.095.956.882 de Girón

Acepto,

Juan Manuel Diaz Diaz
JUAN MANUEL DIAZ DIAZ
C.C. 91.109.914 del Socorro (Santander)
T.P. 197.116 Consejo Superior de la Judicatura

[Handwritten Signature]
REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA ONCE DEL CIRCULO
DE BUCARAMANGA
Dr. Fabián Leonardo Infante Cáceres
NOTARIO ONCE DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA



PRESENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



1046702

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el diecinueve (19) de febrero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Once (11) del Círculo de Bucaramanga, compareció: SILVIA JULIANA SANTOS REY, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1005543482, presentó el documento dirigido a JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Silvia Juliana Santos Rey



60mv44gxqm3n
19/02/2021 - 14:11:25



----- Firma autógrafa -----

BRAYAN STIVEN HERNANDEZ MONSALVE, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1095956882, presentó el documento dirigido a JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA y manifestó que la firma que aquí aparece es suya y acepta el contenido como cierto.

Brayan Stiven Hernandez



60mv44gxqm3n
19/02/2021 - 14:13:31



===== Firma autógrafa =====

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados 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.

[Handwritten signature]

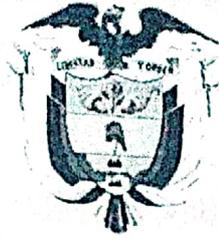


FABIAN LEONARDO INFANTE CACERES

Notario Once (11) del Círculo de Bucaramanga, Departamento de Santander

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 60mv44gxqm3n





**JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMANGA**

CLASE DE PROCESO: Verbal – Responsabilidad Civil

Extracontractual

INICIADO:

11/02/2020

DEMANDANTE:

JAVIER ENRIQUE MARTINEZ GUEVARA

APODERADO:

JOSÉ FERNANDO ÁLVAREZ

CASTILLO

DEMANDADO:

SILVIA JULIANA SANTOS REY,

BRAYAN STIVEN HERNANDEZ

MONSALVE

RADICACIÓN

680014003026-2020-00074-00

CUADERNO PRINCIPAL

De las excepciones previas formuladas por los demandados **GENNY AYDEE SERRANO SÁNCHEZ (Fis 1 a 4 CuadernoExcepcionPrevia)**, se mantiene en traslado en la Secretaría a disposición de la parte demandada, por el término legal de **TRES (3) DIAS** conforme lo dispone el artículo 371 del C.G.P. en concordancia con el art. 110 ibídem. Se fija el 21 DE MAYO DE 2021, en lista No _07_ y el término corre entre el 24 DE MAYO DE 2021 al 26 DE MAYO DE 2021.

Bucaramanga, 20 de mayo de 2021



ANA ISABEL BONILLA CASTRO
Secretaría

SE CONTESTA REFORMA A LA DEMANDA Y SE PROPONEN EXCEPCIONES PREVIAS / 68001400302620200030800

JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ <abogadonietocol@gmail.com>

Mar 23/02/2021 7:12 PM

Para: Juzgado 26 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jennyserrano1967@gmail.com <jennyserrano1967@gmail.com>; Sandra Yamile Serrano Sanchez <sajhangi2@hotmail.com>; Andrés David Negrete Dulcey <anegretedulcey@gmail.com>; ARRENDAMIENTOS DIAZ <arrendiaz12@hotmail.com>

 4 archivos adjuntos (22 MB)

4.1. Contestacion Restitucion Reforma(1).pdf; 4.2. Excepcion Previa Legitimacion Pasiva y Litisconsorcio.pdf; comprimida-3-126.pdf; PODER OTORGADO GENNY.pdf;

Señora:

JUEZ VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Dr(a). Doris Angelica Parada Sierra j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co Bucaramanga,Santander
E. S. D.

Ref.: CONTESTACIÓN REFORMA DEMANDA RADICADO: 68001400302620200030800 PROCESO:
Restitución DEMANDANTES: Arrendamientos Díaz - Rep. L. Wilson Diaz Tello DEMANDADOS: Genny
Aydee Serrano Sánchez

RESPETADA SEÑORA JUEZ

A través de la presente Me permito remitir ARCHIVO ADJUNTO CONTENTIVO DE ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE LA REFORMA DE LA DEMANDA acompañado de ESCRITO CONTENTIVO DE FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES PREVIAS y archivo contentivo de PRUEBAS EN LAS CUALES SE SUSTENTA tanto la contestación de la reforma a la demanda como las excepciones propuestas.

Lo anterior para su conocimiento, y fines procesales pertinentes

Cordialmente

Dr. JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ

Asesor Jurídico

(57) 322 372 6722

abogadonietocol@gmail.com

Señor

JUEZ VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Dr(a). Doris Angelica Parada Sierra

j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, Santander

E. S. D.

Ref.: **EXCEPCIÓN PREVIA**
RADICADO: 68001400302620200030800
PROCESO: Restitución
DEMANDANTES: Arrendamientos Díaz - Rep. L. Wilson Díaz Tello
DEMANDADOS: Genny Aydee Serrano Sánchez

El suscrito Dr. **JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ**, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.874.657 expedida en Bucaramanga, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional Número 159.292 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico abogadonietocol@gmail.com, actuando en nombre, representación y en mi condición de apoderado de la señora: **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ** identificada con cédula de ciudadanía número 63.331.745; correo electrónico: jennyserrano1967@gmail.com; conforme al poder conferido por aquella, muy respetuosamente, por medio del presente escrito me permito presentar a su despacho **EXCEPCION PREVIA** dentro del proceso arriba referenciado, promovida por **ARRENDAMIENTOS DÍAZ - REP. L. WILSON DIAZ TELLO** en contra de mi prohijada, frente a la cual me pronuncio en los siguientes términos, así:

EXCEPCIÓN PREVIA

SOLICITUD

1. Solicito al señor Juez, declare la falta de legitimación en la causa por pasiva, como quiera que, el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el día 1 de octubre de 2018 por la señora Genny Aydee Serrano Sánchez, fue cedido al señor **Jhan Branco Gómez Serrano** el día 24 de febrero de 2020. La anterior solicitud, con base en el numeral 3 del artículo 100 del C.G.P.
2. Solicito al señor Juez que, como consecuencia de la declaratoria de la falta de legitimación en la causa por pasiva, desestime y desvincule del presente proceso a la señora Genny Aydee Serrano Sánchez.
3. Solicito al señor Juez que, declare la excepción previa de no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios, establecida en el artículo 100 numeral 9 del C.G.P.
4. Solicito al señor Juez que, como consecuencia de la declaratoria de excepción previa de no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios, intégrese debidamente el litisconsorcio y, en consecuencia,

vincúlese al proceso a la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, identificada con cedula de ciudadanía No. 63.368.175 expedida en Bucaramanga, correo electrónico sajhangi2@hotmail.com, celular 3177614309.

5. Solicito al señor Juez que, como consecuencia de la declaratoria de excepción previa de no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios, intégrese debidamente el litisconsorcio y, en consecuencia, vincúlese al proceso a la señora **CARMEN SOFIA OSORIO DE MANTILLA** ciudadana mayor de edad e identificada con cedula de ciudadanía No. 27.900.482 expedida en Bucaramanga, residente en la casa 32 conjunto altos de Yerbabuena Ruitoque condominio, Piedecuesta Reinaldo.mantilla@gmail.com 300 818 3156.
6. Solicito al señor Juez, condénese en costas al demandante.

HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA

- De la falta de legitimación en la causa por pasiva.

Al despacho procedo a exponer los hechos que dan fundamento a la excepción previa de mi poderdante:

1. El día 24 de febrero del año 2020 mediante documento privado, suscrito entre los señores **Jhan Branco Gómez Serrano** y la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez**, se realizó la compraventa de establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao".
2. El señor **Jhan Branco Gómez Serrano**, es actualmente el propietario del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao", matrícula 05-453914-01 del 24 de febrero de 2020; correo electrónico sajhangi2@hotmail.com.
3. Las actividades propias del objeto social del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao", las realizaban mancomunadamente los señores **Jhan Branco Gómez Serrano** y su progenitora la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**.
4. El día 25 del mes febrero del año 2020 mediante comunicación verbal en las instalaciones de la inmobiliaria Arrendamientos Díaz el señor **Jhan Branco Gómez Serrano** acompañado de la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la señora **Sandra Serrano Sánchez** le comunicaron a la inmobiliaria el cambio de propietario del establecimiento de comercio.
5. El día 25 del mes de febrero del año 2020 mediante comunicación verbal en las instalaciones de la inmobiliaria Arrendamientos Díaz el señor **Jhan Branco Gómez Serrano** acompañado de la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la señora **Sandra Serrano Sánchez** le

comunicaron a la inmobiliaria la cesión del contrato de arrendamiento del local comercial.

6. La inmobiliaria **Arrendamiento Díaz**, les manifestó a los señores **Jhan Branco Gómez Serrano**, **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Sandra Yamile Serrano Sánchez** que, no obstante estar enterados de la cesión y la compraventa del establecimiento de comercio, lo relacionado con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento se siguieran desarrollando con normalidad y que la comunicación con la inmobiliaria se haría con la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez**.
7. Las comunicaciones en el año 2020 entre el arrendador "inmobiliaria **Arrendamiento Díaz**" y el arrendatario **Jhan Branco Gómez Serrano**, se realizaban a través de los correos electrónicos arrendiaz12@hotmail.com y sajhangi2@hotmail.com.
8. Desde el correo electrónico sajhangi2@hotmail.com el señor **Jhan Branco Gómez Serrano** por intermedio de su progenitora la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez** enviaba correos a la inmobiliaria **Arrendamiento Díaz**".
9. La inmobiliaria **Arrendamiento Díaz**, acepto y estuvo siempre de acuerdo y enterada que el arrendatario del inmueble a partir del 25 de febrero de 2020 era el señor **Jhan Branco Gómez Serrano**.

- ***De la integración debida del litisconsorcio***

Al despacho procedo a exponer los hechos que dan fundamento a la excepción previa de mi poderdante:

1. El señor **Jaime Mantilla Osorio** se presentó en el mes de julio del año 2015 inicialmente y, posteriormente en el mes de septiembre del año 2018, inicios, en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento ante la que en su momento iba hacer la futura arrendataria **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez** manifestado que él era el dueño del inmueble.
2. El inmueble objeto del contrato de arrendamiento no se encontraba acondicionado físicamente en el año 2015 y 2018 para las actividades comerciales a desarrollar por el establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao".
3. En el mes de septiembre del año 2018, inicios, previo a la suscripción del contrato de arrendamiento del local comercial las señoras **Sandra Yamile Serrano Sánchez** y **Genny Aydee Serrano Sánchez** reunidas con el señor **Jaime Mantilla Osorio** en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento le manifestaron de viva voz que para tomar el inmueble en arrendamiento debían autorizarse con compromiso de abono unas reformas y mejoras al inmueble a efectos de poder adecuarlo para los fines

propios del objeto social del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao".

4. El señor **Jaime Mantilla Osorio** en el mes de septiembre del año 2018, inicios, reunido con la arrendataria **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, autorizo y se comprometió abonar las mejoras útiles que se hicieran en el inmueble.
5. Sobre el inmueble objeto de arrendamiento "local comercial", la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Sandra Yamile Serrano Sánchez** realizaron las mejoras útiles que pasa a describirse, previa autorización y compromiso de abono por parte del señor **Jaime Mantilla Osorio**, así.:

a. DE LAS MEJORAS

PRESUPUESTO GENERAL



A & C SANTANDER
Avalúos & Construcciones Santander

**CR 31 # 52A - 58 APARTAMENTOS 101 EDIFICIO
MANTILLA**

ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANTIDAD	UNITARIO	PARCIAL
1	PRELIMINARES				
1,1	Demolición de mampostería y muros, incluye acarreo interno de material	M2	29,04	\$ 3.168,00	\$ 91.998,72
1,2	Demolición de piso en concreto esp. 7 cm incluye plantilla	M2	176,30	\$ 9.503,00	\$ 1.675.378,90
2	MAMPOSTERIA, PAÑETES Y ACABADOS				
2,1	Muro en ladrillo H:10	M2	3,54	\$ 334.687,00	\$ 1.184.791,98
2,2	Pañete liso para muro 1:4 e=1.5 cms. Alt.Max. 3,00 mts	M2	401,80	\$ 12.848,00	\$ 5.162.326,40
2,3	Estuco plástico	M2	401,80	\$ 7.000,00	\$ 2.812.600,00
2,4	Pintura sobre Muro	M2	401,80	\$ 6.806,00	\$ 2.734.650,80
3	CUBIERTA				
3,1	Cubierta en lámina policarbonato	M2	26,13	\$ 45.857,00	\$ 1.198.243,41
3,2	Caballote cubierta lámina ondulada termoacustica	ML	66,69	\$ 55.901,00	\$ 3.728.037,69
3,3	Tubo rectangular 3x1 1/2 cal. 18	ML	80,00	\$ 10.000,00	\$ 800.000,00
3,4	Canal en pvc	ML	3,20	\$ 30.000,00	\$ 96.000,00
3,5	Cielo raso en dry wall	M2	66,69	\$ 28.000,00	\$ 1.867.320,00
3,6	Cielo raso en lámina plana	M2	66,69	\$ 18.000,00	\$ 1.200.420,00
4	CARPINTERIA METALICA				
4,1	Puerta de 1.00x2.60 mts calibre 18 con cerradura acceso baño entrada	UND	1,00	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00
4,2	Puerta de 60*1,90 mts calibre 18 con cerradura acceso principal Baños de atrás	UND	2,00	\$ 250.000,00	\$ 500.000,00
4,3	Puerta 2,90*270 mts y 3,40*2,70 mts de aluminio de corredera para labores	UND	2,00	\$ 3.500.000,00	\$ 7.000.000,00
4,4	Porton de garaje acceso 1,50 x 2,50 mts	UND	1,00	\$ 850.000,00	\$ 850.000,00
4,5	Porton de garaje acceso 2,20 x 2,50 mts	UND	1,00	\$ 1.300.000,00	\$ 1.300.000,00
4,6	Porton garaje 2,30x2,50 mts	UND	1,00	\$ 1.300.000,00	\$ 1.300.000,00
5	CARPINTERIA DE MADERA				
5,1	Lampara cielo raso	UND	19,00	\$ 39.900,00	\$ 758.100,00

5,2	Cocina tradiocinal Piso 1	UND	3,00	\$ 643.900,00	\$ 1.931.700,00
6	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
6,1	Punto hidraulico pvc de 1/2"	PTO	3,00	\$ 19.718,00	\$ 59.154,00
6,2	Llave terminal de 1/2"	UND	3,00	\$ 28.098,00	\$ 84.294,00
6,3	Red hidráulica en pvc de 3/4"	ML	90,00	\$ 10.501,00	\$ 945.090,00
6,4	Punto Sanitario en pvc de 2"	PTO	3,00	\$ 32.013,00	\$ 96.039,00
6,5	Punto Sanitario en pvc de 3"	PTO	3,00	\$ 45.610,00	\$ 136.830,00
6,6	Punto Sanitario en pvc de 4"	PTO	3,00	\$ 67.345,00	\$ 202.035,00
6,7	Red sanitaria en pvc de 4"	ML	40,00	\$ 23.303,00	\$ 932.120,00
6,8	Red Aguas Lluvias en pvc de 4"	ML	45,00	\$ 23.303,00	\$ 1.048.635,00
6,90	Bajante de Aguas Lluvias pvc de 4"	ML	19,00	\$ 23.303,00	\$ 442.757,00
6,1	Bajante de Aguas negras en pvc de 4"	ML	28,00	\$ 23.303,00	\$ 652.484,00
6,11	Rejilla de 3"	UND	3,00	\$ 4.000,00	\$ 12.000,00
6,12	Lavaderos prefabricados	UND	2,00	\$ 150.000,00	\$ 300.000,00
6,13	Caja de inspección de 0,60x0,60	UND	1,00	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
7	PISOS Y ENCHAPES				
701	Plantilla en concreto de 2500 psi e= 7 cm	M2	163,39	\$ 28.666,00	\$ 4.683.737,74
7,2	Piso en cerámica para patio de labores	M2	176,30	\$ 43.300,00	\$ 7.633.790,00
7,3	Guardaescoba cerámica para patio de labores	ML	95,72	\$ 8.203,00	\$ 785.191,16
7,4	Piso en porcelanato	M2	113,00	\$ 65.048,00	\$ 7.350.424,00
7,5	Guardaescoba porcelanato	ML	116,00	\$ 10.735,00	\$ 1.245.260,00
7,6	Piso baños	M2	20,00	\$ 62.032,00	\$ 1.240.640,00
7,7	Enchape baños y cocina	M2	3,57	\$ 51.218,00	\$ 182.848,26
8	APARATOS SANITARIOS				
8,1	Combo sanitario baño piso 1 POR DOS BATERIAS	UND	2,00	\$ 295.625,00	\$ 591.250,00
8,2	Combo sanitario otros baños	UND	1,00	\$ 295.625,00	\$ 295.625,00
9	OTROS				
9,1	Retiro de escombros	M3	30,00	\$ 25.000,00	\$ 750.000,00
9,2	Aseo y limpieza en general	GL	1,00	\$ 195.150,00	\$ 195.150,00
				COSTO DIRECTO	\$ 66.806.922,06
				ADMINISTRACION 20%	\$ 13.361.384,41
				IMPREVISTOS 10%	\$ 6.680.692,21
				UTILIDAD 5%	\$ 3.340.346,10
				COSTOS INDIRECTOS	\$ 23.382.422,72
				COSTO TOTAL	\$ 90.189.344,78

b. DE LA MANO DE OBRA

Para llevar a cabo, las mejoras y adecuaciones en el predio, de la mano de obra y demás conceptos esta asciende a la suma de cincuenta y cinco millones de pesos m/cte., (\$ 55.000.000).

6. La inmobiliaria **Arrendamientos Díaz**, envió en el mes de octubre de 2018 dos personas quienes se identificaron como funcionarios de la inmobiliaria para revisar las mejoras útiles que se estaban realizando en el inmueble, manifestando su conformidad con las mejoras.

7. El señor, **Jaime Mantilla Osorio**, envió a su hijo Jaime Eduardo Mantilla para revisar las mejoras útiles que se estaban realizando en el inmueble, manifestando su conformidad con las mismas.

8. El día 10 del julio de 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez** a través de apoderado judicial, presento a la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz**, derecho de petición solicitando el reconocimiento y pago de las mejoras útiles realizadas al inmueble entre otras peticiones.

c. DE LA VINCULACIÓN DE LA SEÑORA CARMEN SOFIA OSORIO DE MANTILLA

9. El día 22 de julio de 2020, se solicitó certificado de Tradición y libertad del inmueble ya referenciado, observando que la propietaria es la señora **Carmen Sofia Osorio de Mantilla**.

10. El señor **Jaime Mantilla Osorio**, asalto en la buena fe a las señoras **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, al presentarse como propietario del inmueble sin serlo y dar su autorización y compromiso de abono de las mejoras útiles que se realizaron en el inmueble.

11. El señor **Jaime Mantilla Osorio**, se presentó en pretérita oportunidad (2015 y 2018) como el propietario del inmueble ante la arrendataria, quien lo habían reconocido como tal.

12. La inmobiliaria Arrendamiento Díaz siempre manifestó a la arrendataria que el señor **Jamie Mantilla Osorio** era el dueño del inmueble.

13. La inmobiliaria Arrendamiento Díaz Rep. L. Wilson Diaz Tello, autorizo las mejoras y su compromiso de abono por parte del propietario del inmueble.

14. Las mejoras realizadas en el inmueble se realizaron de buena fe por parte de las señoras **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Sandra Yamile Serrano Sánchez**.

15. La señora **Carmen Sofia Osorio de Mantilla** suscribió contrato de mandato con la **Inmobiliaria Arrendamiento Díaz Rep. L. Wilson Diaz Tello**, para representarla en todo lo relacionado con el inmueble permitiéndole suscribir el referido contrato de mandato para la gestión del arrendamiento del local comercial con terceras personas.

16. La señora **Carmen Sofia Osorio de Mantilla** autorizo a la **Inmobiliaria Arrendamiento Díaz Rep. L. Wilson Diaz Tello**, para representarla en todo lo relacionado con el inmueble dando su aprobación para la realización de las mejoras y su compromiso de abono para el pago de las mejoras realizadas.

17. La señora **Carmen Sofia Osorio de Mantilla**, se encuentra vinculada con el contrato de arrendamiento pues es ésta quien a través de la

Inmobiliaria Arrendamiento Díaz Rep. L. Wilson Diaz Tello gestiona el arrendamiento del inmueble.

- 18.** La señora **Carmen Sofia Osorio de Mantilla**, se encuentra vinculada con la aprobación de las mejoras y su compromiso de abono de las mismas, pues, a través de la **Inmobiliaria Arrendamiento Díaz Rep. L. Wilson Diaz Tello** permitió la realización de las mejoras y su compromiso de abono.
- 19.** La señora, **Carmen Sofia Osorio de Mantilla**, propietaria del inmueble, conoció que en la propiedad se realizaron las mejoras antes enunciadas.
- 20.** A la fecha no se ha realizado el abono de las mejoras que se realizaron al inmueble en el mes de septiembre y octubre de 2018 conforme lo establecido en la ley.
- 21.** En consecuencia, conforme a los hechos expuestos mis mandantes se vieron en la obligación de iniciar el presente proceso.

RAZONES QUE LA FUNDAMENTAN

1. Sobre la excepción a la regla contenida en el inciso 1 del artículo 384 del C.G.P., sentencias C. Constitucional, T-118 de 2012; T-150 de 2007; T-067 de 2010; T-340 de 2015; T-107 de 2014 y T-482 de 2020 y demás jurisprudencia concordante.
2. Sobre la cesión del contrato, Inc. 3 del artículo 523 y 524 del Código de Comercio.
3. Sobre las excepciones previas, numerales 3 y 9 del artículo 100 del C.G.P.

DE LOS MEDIOS DE PRUEBA

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

DOCUMENTALES

1. Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre mi poderdante y la inmobiliaria arrendamientos Díaz, suscrito el día 26 de septiembre del año 2018 con termino de inicio el día 1 de octubre de 2018.
2. Certificado de Cámara de comercio del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao".
3. Copia contrato de compraventa del establecimiento de comercio "La Frijolada", de fecha 4 de julio de 2018 suscrito por **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Sandra Yamile Serrano Sánchez**.

4. Copia contrato de compraventa del establecimiento de comercio "La Frijolada", de fecha 24 de febrero de 2020 suscrito por **Genny Aydee Serrano Sánchez y Jhan Branco Gómez Serrano**.
5. Copia del correo electrónico dirigido a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz (arrendiaz12@hotmail.com) de fecha 30 de marzo de 2020, solicitando la condonación del canon de abril de 2020.
6. Copia oficio de fecha 9 de junio de 2020 firmado por Genny Aydee Serrano Sánchez dirigido a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz.
7. Copia del correo electrónico dirigido a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz (arrendiaz12@hotmail.com) de fecha 30 de junio de 2020, informando la entrega del inmueble.
8. Copia del oficio y de la constancia del envío del correo electrónico dirigido a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz (arrendiaz12@hotmail.com) de fecha 10 de julio de 2020, informando la entrega de las llaves, copia de recibos públicos al día y 2 CD contentivos del estado del inmueble antes y la fecha de la entrega.
9. Copia del correo electrónico dirigido a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz (arrendiaz12@hotmail.com) de fecha 10 de julio de 2020, solicitando el recibo y la revisión de las mejoras.
10. Copia del correo electrónico, de fecha 16 de julio de 2020, por medio del cual se radico demanda de restitución de inmueble arrendado por parte de la inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DÍAZ NIT 13.813.665-4** - Rep. L. Wilson Diaz Tello, a través de apoderado judicial, en contra de **GENNY AYDÉE SERRANO SÁNCHEZ**.
11. Copia PDF del escrito de demanda de **ARRENDAMIENTOS DÍAZ NIT 13.813.665-4** - Rep. L. Wilson Diaz Tello, a través de apoderado judicial, en contra de **GENNY AYDÉE SERRANO SÁNCHEZ**.
12. Oficio de la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz** de fecha 9 de septiembre de 2020.
13. Certificado de Tradición y libertad del inmueble número 300-298474. Pendiente Sandra.
14. Escritura Pública número 664 del 23 de febrero de 2005 otorgado en la notaria séptima de Bucaramanga. Pendiente Sandra.
15. Copia contrato de obra civil suscrito entre Genny Aydée Serrano Sánchez y Sandra Yamile Serrano Sánchez con el maestro Luis Ignacio Veloza Aparicio.
16. Informe pericial de las Mejoras elaborado por la arquitecta **AITZIBERTH KATHLEEN LANDABURU**.
17. Copia del certificado de existencia y representación legal de la inmobiliaria Arrendamientos Diaz.

PERICIALES

1. Informe Avaluó Pericial de las Mejoras elaborado por la arquitecta **AITZIBERTH KATHLEEN LANDABURU**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía numero 1.098.634.561 expedida en Bucaramanga, Registro Abierto de Avaluadores Número AVAL-1.098.634.561, inscripción S.I.C. N° 10-76067; número

celular 3105745634; correo electrónico aitziberthkathleen@hotmail.com proporcionado por la profesional de la arquitectura.

Perito, quien expondrá a través de su Informe Pericial, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron el hecho 49; es decir, a través del informe pericial podrá dar cuenta de las diferentes mejoras y adecuaciones realizadas en el inmueble, como fueron: las actividades preliminares a la construcción; mampostería pañetes y acabados; cubierta; carpintería metálica y de madera; instalaciones hidrosanitarias; pisos y enchapes; y otros.

Peritaje, conducente, pues será eficaz para demostrar los hechos anunciados, además, sobre este preciso hecho se requiere de conocimientos especializados de persona profesional en las materias afines a la construcción, asimismo, no se encuentra expresa prohibición en la ley para hacer uso de este medio probatorio y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta pertinente como quiera que, podrá a través de su conocimiento técnico informar al juzgador acerca de las diferentes actividades, uso de materiales y apreciación que sobre las mejoras se realizaron en el inmueble, en consecuencia, es útil para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que son objeto de prueba en el presente proceso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

TESTIMONIALES

Señor Juez, sírvase decretar y, en consecuencia, practicar la recepción del testimonio de las personas que pasa a enunciarse.:

- 1. SANDRA YAMILE SERRANO SÁNCHEZ**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.368.175 expedida en Bucaramanga, a quien podrá ubicar en la siguiente dirección: la Cr 20 N 112-51 Conjunto Residencial San Lorenzo 1 Apto 304 del Barrio Provenza de la ciudad de Bucaramanga; número celular 3177614309; correo electrónico sajhangi2@hotmail.com.

Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron los hechos 9 a 22 y 26 a 38; es decir, podrá dar testimonio acerca de los pormenores que rodearon la compraventa del establecimiento de comercio, la cesión del contrato de arrendamiento y las innumerables solicitudes a la inmobiliaria para que recibiera el inmueble, como quiera que esta es testigo presencial de los mismos.

Testimonio, conducente, pues será eficaz para demostrar los hechos anunciados, además, sobre estos no se encuentra expresa prohibición en la ley a través de este medio probatorio y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta pertinente como quiera que, conoce de primera mano las circunstancias que rodearon la

compraventa, la cesión, la entrega y la renuencia a recibir el inmueble, pues, estuvo autorizada por el nuevo arrendatario y presente en las varias reuniones dadas entre las partes, presenciando de manera directa y personal los temas objeto de prueba y, logrando percibir de forma directa todo el acontecer de dichos encuentros, en consecuencia, es útil para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que son objeto de prueba en el presente proceso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

2. JULIANA ORDOÑEZ CARVAJAL, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Cr 31 N 53-09 Barrio Antiguo Campestre de la ciudad de Bucaramanga, teléfono 3168752829, 3202792732, 6479101; correo electrónico arrendiaz12@hotmail.com correo por medio del cual se ha venido llevando a cabo las comunicaciones con la señora Juliana Ordoñez.

Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron los hechos que dan fundamento a la excepción de fondo o mérito "mejoras realizadas en el inmueble", así, hechos 4 a 7 y 12 a 19; es decir, podrá dar testimonio acerca de la cesión del contrato de arrendamiento y de la renuencia a recibir el inmueble, asimismo, de todos los pormenores que rodearon la realización de las mejoras y autorización y compromiso de abono por parte del propietario del inmueble a través de la inmobiliaria, como quiera que esta es funcionaria de la inmobiliaria y fue quien atendió todos los trámites.

Testimonio, conducente, pues será eficaz para demostrar los hechos anunciados, además, sobre estos no se encuentra expresa prohibición en la ley a través de este medio probatorio y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta pertinente como quiera que, conoce de primera mano los tramites de la cesión del contrato de arrendamiento, pues esta por ser funcionaria de la inmobiliaria estuvo al frente de este negocio jurídico, en consecuencia, es útil para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que son objeto de prueba en el presente proceso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

3. MAIRA ALEJANDRA DÁVILA PUENTES, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.431.790 expedida en Floridablanca, Permiso Especial de Permanencia N° 708841319021990, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Cl 69 N° 10c-95 del barrio Pablo VI de la ciudad de Bucaramanga; al teléfono celular 3148663831; al correo electrónico mairadavila605@gmail.com correo suministrado por la señora Maira Alejandra.

Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron los hechos que dan fundamento a la excepción de fondo o mérito "mejoras realizadas en el inmueble", así, hechos 1 a 4 y 6 a 8; es decir, podrá dar fe acerca de la

reunión que sostuvieron Jaime Mantilla Osorio y Sandra Yamileth Serrano Sánchez y Genny Aidée Serrano Sánchez, en donde el primero manifestó a las señoras ser el propietario del predio asimismo las arrendatarias le manifestaron la necesidad de realizar las adecuaciones para el objeto del establecimiento de comercio y éste dio su autorización y se comprometió a abonar las mejoras.

Testimonio, conducente, pues será eficaz para demostrar los hechos anunciados, además, sobre estos no se encuentra expresa prohibición en la ley a través de este medio probatorio y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta pertinente como quiera que, conoce de primera mano las circunstancias que rodearon la reunión y el contenido de la conversación efectuada en la misma, pues estuvo presente en las varias reuniones dadas entre las partes, presenciando de manera directa y personal los temas objeto de conversación y, logrando percibir de forma directa todo el acontecer de dichos encuentros, en consecuencia, es útil para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que son objeto de prueba en el presente proceso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

- 4. JAZMÍN CARDONA ARIAS**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.905.741 expedida en Bello, Antioquia, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Cl 109 N° 20-23 Apto 504 Edificio Ana Paula I de la ciudad de Bucaramanga; al teléfono celular 3017825893; al correo electrónico lc208678@gmail.com

Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron los hechos que dan fundamento a la excepción de fondo o mérito "mejoras realizadas en el inmueble", así, hechos 1 a 4 y 6 a 8; es decir, podrá dar fe acerca de las autorizaciones dadas por el señor Jaime Mantilla Osorio del conocimiento por parte de la inmobiliaria arrendamiento días sobre las mejoras y reformas que se realizaron al inmueble además podrá indicar la visita de dos funcionarios de la inmobiliaria a efectos de revisar el avance y estado de las obras en el inmueble.

Testimonio, conducente, pues será eficaz para demostrar los hechos anunciados, además, sobre estos no se encuentra expresa prohibición en la ley a través de este medio probatorio y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta pertinente como quiera que, conoce de primera mano las circunstancias que rodearon las autorizaciones dadas para las adecuaciones y el conocimiento por parte de la inmobiliaria así como su respectiva vigilancia sobre las obras que se realizaron en el predio, pues esta se desempeñó como empleada en el establecimiento de comercio "La frijolada de Mao", presenciando de manera directa y personal los hechos y, logrando percibir de forma directa todo el acontecer de las autorizaciones tanto del "propietario" como del conocimiento de la inmobiliaria, en consecuencia, es útil para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que serán objeto de prueba en

el presente proceso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

5. JORGE ARMANDO GUERRERO NIÑO, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.098.667.309 expedida en Bucaramanga, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Cr 9b N° 65-44 del barrio Bucaramanga en la ciudad de Bucaramanga; al teléfono celular 3204094217; al correo electrónico lorenita_1397@hotmail.com correo suministrado por el señor Jorge Armando.

Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron el hecho que dan fundamento a la excepción de fondo o mérito "mejoras realizadas en el inmueble", así, hecho 5; es decir, podrá dar fe acerca de todo lo relacionado con la construcción y adecuación del inmueble para llevar a cabo el objeto del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao", pues fue él quien ayudó en las mejoras aquí enunciadas.

Testimonio, *conducente*, pues será eficaz para demostrar el hecho anunciado, además, sobre este no se encuentra expresa prohibición en la ley a través de este medio probatorio y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta *pertinente* como quiera que, conoce de primera mano las circunstancias que rodearon la construcción de las mejoras, pues esta desempeñó dicha labor en el establecimiento de comercio "La frijolada de Mao", presenciando de manera directa y personal los hechos y, logrando percibir de forma directa todo el acontecer de la construcción y adecuaciones, en consecuencia, es *útil* para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que serán objeto de prueba en el presente proceso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

6. LUIS IGNACIO VELOZA APARICIO, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.297.551 expedida en Bucaramanga, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Cr 5 N° 67-03 del barrio Bucaramanga en la ciudad de Bucaramanga; al teléfono celular 3162451191; al correo electrónico luisvelectricos22@gmail.com correo suministrado por el señor Luis Ignacio.

Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron los hechos que dan fundamento a la excepción de fondo o mérito "mejoras realizadas en el inmueble", así, hecho 5; es decir, podrá dar fe acerca de todo lo relacionado con la construcción y adecuación del inmueble para llevar a cabo el objeto del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao", pues fue el maestro contratado para llevar a cabo la obra y la persona encargada de recibir las personas que venían a nombre de la inmobiliaria para supervisar los avances de las reparaciones y que se hicieran conforme las normas de construcción.

Testimonio, conducente, pues será eficaz para demostrar el hecho anunciado, además, sobre este no se encuentra expresa prohibición en la ley a través de este medio probatorio y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta pertinente como quiera que, conoce de primera mano las circunstancias que rodearon la construcción de las mejoras, pues este se desempeñó como el maestro contratado para realizarlas, presenciando de manera directa y personal los hechos y, logrando percibir de forma directa todo el acontecer de la construcción y adecuaciones, en consecuencia, es útil para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que serán objeto de prueba en el presente proceso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

7. DANIEL OSORIO PELÁEZ, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.098.809.910 expedida en Bucaramanga, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Cr 20 N° 112-51 del Barrio Provenza en la ciudad de Bucaramanga; al teléfono celular 3162451191; correo electrónico danielosope@hotmail.com proporcionado por el señor Daniel Osorio Peláez para efectos del presente proceso.

Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron los hechos que dan fundamento a la excepción de fondo o mérito "mejoras realizadas en el inmueble", así, hecho 5; es decir, podrá dar fe acerca de todo lo relacionado con la construcción y adecuación del inmueble para llevar a cabo el objeto del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao", asimismo, informara acerca de la visita llevada a cabo por los funcionarios de la inmobiliaria para revisar el estado y avance de las mejoras además este fue ayudante en la construcción de las mismas.

Testimonio, conducente, pues será eficaz para demostrar el hecho anunciado, además, sobre este no se encuentra expresa prohibición en la ley a través de este medio probatorio y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta pertinente como quiera que, conoce directamente las circunstancias que rodearon la construcción de las mejoras y las visitas realizadas por personal de la inmobiliaria y el hijo del señor Jaime Mantilla Osorio, logrando percibir de forma directa todo el acontecer de la construcción y adecuaciones, en consecuencia, es útil para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que serán objeto de prueba en el presente proceso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

8. JUAN CARLOS FERNANDEZ VALDIVIESO, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.235.492 expedida en Bucaramanga, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Cr 31 N 32-30 Barrio Aurora en la ciudad de Bucaramanga; al teléfono celular 3152623971; correo electrónico jcfeva@gmail.com

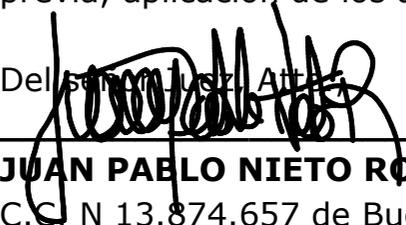
Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron los hechos que dan fundamento a la excepción de fondo o mérito "mejoras realizadas en el inmueble", así, hechos 1 y 2; es decir, podrá dar fe acerca de todo lo relacionado los contactos iniciales para tomar en arrendamiento el inmueble, la informalidad en que se dio el negocio inicialmente, la falta de inventario, las autorizaciones y compromiso de abono de las mejoras que posteriormente se realizaron para adecuar el inmueble al objeto propio del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao", asimismo, informara acerca de la visita llevada a cabo por los funcionarios de la inmobiliaria para revisar el estado y avance de las mejoras.

Testimonio, conducente, pues será eficaz para demostrar los hechos anunciados, además, sobre este no se encuentra expresa prohibición en la ley a través de este medio probatorio y tampoco está revestido de un acto sometido a una solemnidad; luego, resulta pertinente como quiera que, conoce directamente las circunstancias que rodearon los contactos iniciales para tomar en arriendo el inmueble; conoce de primera mano el dicho del señor Jaime Mantilla Osorio quien autorizara y se comprometiera abonar la construcción de las mejoras, logrando percibir de forma directa todo el acontecer de dichos acontecimientos, en consecuencia, es útil para el esclarecimiento de los hechos propuestos y que serán objeto de prueba en el presente proceso, pues, servirá al juez a obtener la convicción de los hechos presentados.

PROCEDIMIENTO

Al señor Juez, se solicita para el trámite y procedimiento de la excepción previa, aplicación de los artículos 100 y s.s., del C.G.P.

Del señor Juez, Atte:



JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ

C.C. N 13.874.657 de Bucaramanga

T.P. N 159.292 del C.S. de la J.

Apoderado Demandada

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ARRENDADOR: ARRENDAMIENTOS DIAZ	ARRENDATARIO: GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CARRERA 31 # 52 A - 56 Y 52 A - 58 QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO MANTILLA, DEL BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE	MUNICIPIO: BUCARAMANGA
CANON: \$ 4.369.000.00	FECHA DE INICIACIÓN: PRIMERO (01) DE OCTUBRE DEL AÑO 2018
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: DOCE (12) MESES	DESTINACIÓN: 5611 EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS

Entre los suscritos a saber: **ARRENDAMIENTOS DÍAZ ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DE PROPIEDAD DE WILSON DÍAZ TELLO**, persona Natural identificado con la cedula de ciudadanía No. **13.813.665** de Bucaramanga, domiciliado en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ, IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. 63.331.745 DE BUCARAMANGA**, quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se registrará en lo general por la aplicación del principio de libertad negocial o contractual, del principio de la autonomía de la voluntad de las partes, en lo especial por las siguientes cláusulas las cuales han sido elaboradas mancomunadamente por las partes, y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la normatividad vigente.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega, a título de mera tenencia bajo la figura de arrendamiento, a EL ARRENDATARIO el inmueble ubicado **CARRERA 31 # 52 A - 56 Y 52 A - 58 QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO MANTILLA, DEL BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE, DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado el cual hará parte integral de este contrato, y a su turno, EL ARRENDATARIO recibe al mismo título de arrendamiento y por ende se obliga voluntariamente a pagar a EL ARRENDADOR tanto el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato, como cualquier otro emolumento, que se ocasione en razón al uso y goce del inmueble arrendado.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado de forma única, exclusiva y excluyente para local comercial, en el que funcione el establecimiento de comercio, **LA FRIJOLADA DE MAO**, y desarrollar las actividades propias de la actividad identificada como **5611 EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS**, la destinación no podrá ser modificada o alterada en todo o en parte por EL ARRENDATARIO, pues en el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato y exigir tanto la entrega inmediata del inmueble arrendado, como la correspondiente indemnización de perjuicios y pago de la cláusula penal. **PARÁGRAFO PRIMERO.** EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble para fines ilícitos, y en consecuencia mantendrá indemne a EL ARRENDADOR, obligándose el primero de forma especial a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o hurtados, o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines; de igual manera 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 y esterilización que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** EL ARRENDATARIO manifiesta expresa y libremente que, la reglamentación relativa al uso del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado, permite el funcionamiento del establecimientos de comercio, de la naturaleza y características de aquel, cuya titularidad está cabeza suya. En tal sentido, EL ARRENDATARIO mantendrá indemne de cualquier responsabilidad a EL ARRENDADOR y al propietario del inmueble arrendado, respecto de cualquier circunstancia o inconveniente relacionado con los requisitos, trámites y licencias, que de forma específica requiera el inmueble, para el funcionamiento del establecimiento de comercio de EL ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO TERCERO.** Será de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO todo procedimiento tendiente a la obtención de las licencias y los permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo por ello y de forma plena, los costos de trámites, planos, licencia de construcción, así como tramitar y cancelar la respectiva compensación de parqueaderos en el evento en que la misma le sea exigida. Respecto de los puntos expuestos, así como aquellos que la normatividad urbanística y de planeación conciben para el funcionamiento del establecimiento de comercio, no podrá esgrimirse responsabilidad alguna ni de EL ARRENDADOR, ni el propietario del inmueble, puesto que ninguno de ellos tienen injerencia o solidaridad económica ni administrativa alguna. **PARÁGRAFO CUARTO:** Haciendo uso de las facultades conferidas por el artículo 516 del código de comercio, EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO pactan expresamente que el presente contrato de arrendamiento o cualquier derecho derivado del arrendamiento, NO formarán parte del establecimiento de comercio, razón por la cual, en caso de enajenación del mismo, deberá sujetarse EL ARRENDATARIO al procedimiento establecido en la cláusula vigésima sexta, so pena de que el presente contrato y sus erogaciones económicas sigan solidariamente en cabeza suya y de sus **DEUDORES SOLIDARIOS**, aun cuando el establecimiento ya no sea de su propiedad.

TERCERA - PRECIO. El precio del canon mensual por concepto de arrendamiento es de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS**

MONEDA CORRIENTE MENSUALES (\$ 4.369.000.00 MONEDA CORRIENTE MENSUALES) suma tal que deberá ser pagada por **EL ARRENDATARIO**, de forma anticipada el día primero (01) de cada mes calendario, sin importar cuál sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en la entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Se conviene por las partes que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, cuando la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario caso en el cual, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes; reiterando que una vez surtido lo anterior, los períodos no podrán fraccionarse. El pago del valor que a prorrata corresponda, deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble, conforme lo dispuesto en la presente cláusula. Se entenderá para todos los efectos legales y contractuales que las obligaciones que asumen las partes con la suscripción de este contrato se deberán cumplir en la ciudad de Bucaramanga, salvo aquellas relacionadas con el uso, goce y manutención del inmueble, en los casos donde el mismo se encuentre ubicado en una municipalidad diferente. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago con posterioridad al plazo previsto para tal fin, o la estipulación de fechas de pago distintas en la factura o documento equivalente, no modificarán ni alterarán de forma tácita, ni expresa, las previsiones que al respecto han acordado las partes mediante el presente contrato. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales, toda vez que su aceptación no invalida los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO.** **PARÁGRAFO TERCERO.** En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento o de cualquier otra erogación a cargo de **EL ARRENDATARIO**, este reconocerá de forma adicional y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR**, o a la entidad que se hubiere designado para el recaudo, el valor correspondiente a la gestión de cobro y los intereses moratorios calculados a la tasa máxima permitida por la ley, que se hubieren causado con ocasión del incumplimiento; dichos intereses serán calculados a partir del día siguiente al vencimiento estipulado, es decir a partir del segundo día hábil del mes. Si el pago se hiciera 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 Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por el incumplimiento correspondan, sin necesidad de requerimiento previo alguno. **PARÁGRAFO CUARTO.** En Caso que **EL ARRENDATARIO** realice el pago en entidad financiera o a través de medios electrónicos que se autoricen para tal efecto, se obliga a hacer llegar la respectiva copia del depósito a nuestras oficinas por correo certificado o al correo electrónico arrendiaz12@hotmail.com o al whatsapp 3202792732, a más tardar al día siguiente de haberla efectuado, pues de lo contrario el pago no podrá ser descargado, y en consecuencia no se tendrá cómo válido, así como aquellos pagos realizados en cuentas bancarias, o mediante medios electrónicos no autorizados ni suministrados por **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO.** En caso de haberse autorizado el pago mediante transferencia electrónica, el mismo se tendrá como realizado a partir del momento en que el monto pagado sea abonado y se vea reflejado en las cuentas de **EL ARRENDADOR**, situación que deberá ser tenida en cuenta por **EL ARRENDATARIO**, so pena de incurrir en mora. **PARÁGRAFO QUINTO: EL ARRENDATARIO pagará también al ARRENDADOR junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones indicadas en la presente cláusula, el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

"IVA", cuando el propietario del inmueble arrendado tributariamente pertenezca, o se traslade durante la ejecución del contrato al régimen común.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución contractual, el canon de arrendamiento se incrementará en una proporción igual al cien por ciento (100%) del Índice de Precio al Consumidor (I.P.C) del año inmediatamente anterior más **SIETE (7) PUNTOS**, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior, para acomodarse a las condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio, aun si **EL ARRENDADOR** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del código de comercio, ha comunicado a **EL ARRENDATARIO** que el contrato no será renovado o prorrogado. Vencido el término inicial de vigencia del presente contrato, y si de conformidad con las disposiciones mercantiles se encuentran reunidas las condiciones para que **EL ARRENDATARIO** tenga derecho a la renovación del contrato, las partes acordarán las condiciones económicas que regirán dicha renovación, y en caso de no hacerlo, regirá lo acordado en esta cláusula.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado para su uso y goce, con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, de conformidad con el inventario y/o acta que se firma como anexo, documento que forma parte integral del presente contrato. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO**, faculta y autoriza de forma expresa a sus **DEUDORES SOLIDARIOS**, para que suscriban el inventario y/o acta de entrega, y reciban las llaves del inmueble, sin que ello pueda oponerse con posterioridad, a la certeza sobre la fecha de iniciación del contrato, o el estado en que se encontraba el inmueble al momento de la entrega.

SEXTA - TÉRMINO. El término inicial del presente contrato de arrendamiento es de **DOCE (12) MESES**, contados a partir del **PRIMERO (01) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018)**. Sin perjuicio de las causales de terminación y no renovación del contrato previstas en las cláusulas vigésima octava y vigésima novena; el presente contrato se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, en especial las relativas al pago del canon y sus reajustes; todo lo anterior salvo que cualquiera de las partes, manifieste por escrito con una anticipación mínima de seis (6) meses al vencimiento de la vigencia en curso, su intención de no renovarlo o prorrogarlo. **PARÁGRAFO:** El término pactado como inicial, así como el que corresponde a las prórrogas, renovaciones, e incluso el del vencimiento del contrato, no podrá entenderse modificado, sino con la suscripción de un documento modificatorio al tenor de la cláusula **TRIGÉSIMA OCTAVA** del presente contrato. Por lo anterior, en aquellos casos donde exista diferencia alguna, entre las comunicaciones escritas enviadas por el **ARRENDADOR** y lo predicado en el libelo contractual, siempre se entenderá que la información correcta es aquella que consta en el contrato, y por ello, no podrá **EL ARRENDATARIO** tomar ventaja de dicha diferencia, en perjuicio de **EL ARRENDADOR**, pues a la presente indicación, las partes le otorgan los efectos de cosa juzgada material.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO** adicionales a la de recibir el inmueble a más tardar el día de iniciación del presente contrato, las siguientes: 1. Pagar, dentro del plazo previsto para tal efecto, el precio que se ha fijado como canon de arrendamiento, así como sus correspondientes incrementos, y todas aquellas erogaciones que se encuentren a su cargo; 2. Abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados en el contrato; 3. Observar y dar cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia, y a las indicaciones otorgadas por la Asamblea de Copropietarios y la Administración de la Propiedad Horizontal; 4. Conservar, mantener y restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibió; 5. Ejecutar, a su costa y bajo su entera responsabilidad, las reparaciones locativas que requiera el inmueble para su conservación durante la ejecución del contrato, y en especial al momento de su restitución; 6. Informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir aquellas que se hayan hecho necesarias por su culpa, o por la renuencia a permitir que las mismas sean realizadas por **EL ARRENDADOR**; 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 derivadas de los mismos que se encuentren a su cargo, o hayan sido solicitadas por él; 9. Abstenerse de fijar avisos en el inmueble; 10. Abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarrendos sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, recordando que dicha cesión no producirá efecto alguno; 11. Pagar a **EL ARRENDADOR** o la entidad que adelante tal fin, la gestión de cobro y los intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas con la suscripción del presente contrato; 12. 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, ósea pintado; y 13. Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para efecto de los inmuebles que se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal, y en caso tal de que la dirección del inmueble objeto del presente contrato corresponda a la última reportada por el propietario acorde a lo señalado en el Parágrafo del Artículo 39 de la Ley 675 de 2001, constituirá obligación especial y sine qua non de **EL ARRENDATARIO**, notificar a **EL ARRENDADOR** por cualquier medio, aunque de preferencia al correo electrónico arrendiaz12@hotmail.com la existencia de citaciones o convocatorias a la **ASAMBLEA GENERAL**, que tengan como destinatario al propietario del inmueble arrendado, lo anterior, a más tardar al día hábil siguiente de haber tenido noticia de dicha citación. Las sanciones impuestas a el propietario, con ocasión del incumplimiento de lo aquí previsto, así como las demás generadas por la inobservancia al reglamento de propiedad horizontal y el respectivo manual de convivencia, estarán a cargo exclusivo de **EL ARRENDATARIO**, y las mismas prestarán mérito ejecutivo y podrán ser cobradas ejecutivamente por **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO** con la simple exhibición del presente contrato, junto al documento mediante el cual la Propiedad Horizontal, pretenda el cobro.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1. Entregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado; 2. Mantener

el inmueble en estado de servir para el fin que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite en forma y tiempo oportuno; 3. De conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, salvo las provenientes o atribuibles a terceros ajenos a **EL ARRENDADOR**, y a los eventos propios de fuerza mayor y caso fortuito; 4. Al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, previa verificación y cotejo del estado del mismo con el inventario inicial; 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 Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, telefonía móvil, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V., cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, las cuotas de administración de propiedad horizontal o celaduría, junto con los incrementos que al respecto decreta la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, Asociaciones de Propietarios, Juntas de Vigilancia, etc., estarán a cargo y deberán ser canceladas directamente por **EL ARRENDATARIO** de manera puntual, sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios, cumplimiento de obligaciones, o la dificultad o imposibilidad de la instalación de los mismos, cuando hayan sido solicitados por **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO PRIMERO.- EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos adicionales y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas de Energía Eléctrica, Teléfono, gas o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales, Asambleas o Consejos derivados del Régimen de Propiedad Horizontal, impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios; además **EL ARRENDATARIO** indemnizará a **EL ARRENDADOR** por los perjuicios a los que eventualmente pudiera verse expuesto por tales infracciones u omisiones, entre otros, los que pueden provenir de la pérdida de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones y pagos para obtener la normalización de los servicios, así como también podrá pagar las sanciones o multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados, junto al presente contrato. En caso de mora de cualquiera de los conceptos enunciados, **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones de **EL ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO SEGUNDO - EL ARRENDATARIO** se obliga a presentar a **EL ARRENDADOR** cuando este los requiera, las facturas o recibos de pago de servicios públicos, cuotas de administración o cualquier otra derivada del presente contrato, debidamente cancelados, al día y sin la existencia de acuerdos de pago no autorizados por **EL ARRENDADOR**. De igual manera, **EL ARRENDATARIO** presentará, cuando haya lugar a ello, los formularios de actualización de datos personales correspondientes a él, así como el de sus deudores solidarios, al momento de cancelar

el respectivo canon de arrendamiento. **EL ARRENDADOR** podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando **EL ARRENDATARIO** NO presente los recibos o facturas señaladas, dado que, la no presentación de estos documentos constituye una condición resolutoria del presente contrato, y por lo tanto un incumplimiento de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO TERCERO:** **EL ARRENDATARIO** se obliga a la conservación y reposición de los servicios citados y en especial a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que **EL ARRENDADOR** asuma responsabilidad alguna en la prestación de tales servicios. **PARÁGRAFO CUARTO:** Las cuotas extraordinarias que llegare a decretar la Asamblea de Copropietarios, serán de cargo exclusivo de los propietarios del inmueble, siempre y cuando ellas sean para reparaciones locativas, mejoras necesarias o suntuarias del edificio y/o conjunto. **PARÁGRAFO QUINTO: EL ARRENDATARIO** cancelará a **EL ARRENDADOR**, la suma correspondiente a cualquier multa, sanción, o ajuste de consumo, señalado por la respectiva empresa prestadora de servicios públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que la factura se ponga a su disposición, y le sea avisada por cualquier medio o por interpuesta persona dicha situación. La responsabilidad sobre el pago de lo aquí señalado, permanecerá vigente, y exigible, de forma indeterminada; es decir, que incluso habiéndose recibido el inmueble a conformidad, de darse alguna de las hipótesis descritas, El Arrendatario no podrá alegar que el contrato se encuentra finalizado; pues de forma expresa se otorgan los efectos retroactivos para hacer exigible dicho pago. **PARÁGRAFO SEXTO: EL ARRENDATARIO** no podrá adquirir ningún tipo de crédito, póliza de seguro que se facture o financie mediante la inclusión de dichos conceptos en los recibos de servicios públicos del **ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ASEO, ENERGÍA, GAS COMBUSTIBLE Y TELEFONÍA PÚBLICA**. Lo anterior en razón a que no existe autorización escrita de **EL ARRENDADOR**; ignorar lo anteriormente señalado se tendrá como causal especial y expresa de incumplimiento del contrato de arrendamiento, con lo cual **EL ARRENDATARIO** se constituirá en deudor de la pena pecuniaria consagrada para ello a favor de **EL ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO SEPTIMO: EL ARRENDATARIO**, que por razón del desarrollo de su actividad reciba requerimiento alguno de las empresas de alcantarillado o cualquier otra, será el único responsable y tendrá a su cargo: 1. El pago y realización de los estudios de caracterización de aguas residuales, o cualquier otro que sea exigido por la respectiva empresa de servicios públicos. 2. La contratación, ejecución, validación y aprobación de cualquier obra civil que exija la empresa respectiva para dar cumplimiento a la normatividad de disposición de aguas residuales. 3. Ejecutar las reparaciones necesarias al inmueble arrendado, que se susciten con ocasión de las adecuaciones. 4. El pago de cualquier sanción que se llegare a imponer a **EL ARRENDADOR** o a **EL PROPIETARIO** del inmueble, por la no realización de los estudios, obras y adecuaciones exigidas, la cual será cargada por autorización de **EL ARRENDATARIO** a la factura mensual, sin necesidad de requerimiento alguno. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Sin perjuicio de que el contrato de condiciones uniformes de las respectivas empresas de servicios públicos, e incluso un análisis extensivo de la Ley 142 de 1994, conceda la facultad de autorizar o solicitar el cambio de los instrumentos de medición por cualquier causa; **EL ARRENDATARIO** renuncia irrevocablemente a dicho derecho, y por lo tanto deberá solicitar autorización por escrito a **EL ARRENDADOR** cuando el cambio o reparación se requiera. Los emolumentos derivados de la revisión, reparación o cambio de los equipos de medición, serán de cargo exclusivo de **EL ARRENDATARIO**, razón por la cual se prohíbe la utilización de mecanismo de financiación vía facturación mensual alguno. En

caso tal de que **EL ARRENDATARIO** contraviniendo lo descrito en la presente cláusula, omita la solicitud escrita de autorización, o proceda con la financiación referida, deberá cancelar cualquier valor insoluto a la terminación del presente contrato o en el momento en que se tenga noticia de la situación descrita. Así las cosas **EL ARRENDATARIO** autoriza a **EL ARRENDADOR** para descontar del último canon pagado, el valor que corresponda y cubra el monto adeudado a la respectiva empresa de servicios, debiendo, reintegrar el monto descontado, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación escrita que remita **EL ARRENDADOR**, so pena de incurrir en las penas e indemnizaciones contemplados en el presente contrato, sin perjuicio del respectivo reporte a las centrales de riesgo.

DÉCIMA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda con la(s) línea(s) telefónica(s) No(s) a paz y salvo. 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). **PARÁGRAFO PRIMERO: - EL ARRENDATARIO** no podrá instalar línea(s) telefónica(s) diferente(s) a la(s) que cuenta en inmueble relacionado en el inventario y en este contrato, sin la autorización escrita del **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA PRIMERA - 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 reparar y subsanar 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, así como aquellas tendientes a mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. **EL ARRENDATARIO** acepta expresamente que si durante el término del contrato, el piso (Porcelanato Beige o el que aplique en cada caso) por actividad suya, de sus familiares o dependientes, resultare manchado, perforado o deteriorado, este se compromete a cambiarlo en su **TOTALIDAD**, utilizando baldosas de igual calidad. No se aceptarán por parte de **EL ARRENDADOR** sustituciones parciales de baldosas, ni alegación alguna sobre la calidad del piso. Por lo anterior, **EL ARRENDATARIO** deberá tener los cuidados básicos y de mantenimiento propios del tipo de piso del inmueble arrendado.

DÉCIMA SEGUNDA - 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, la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. 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. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de especial urgencia el aviso podrá darse

inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, sea una obligación reiterarlo 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, o por su renuencia a permitir el ingreso del personal para verificar las afecciones del inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Con todo, y sin perjuicio del aviso que deba dar **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de los daños, cuyas reparaciones necesarias se requieran, acuerdan las partes, que **EL ARRENDATARIO** renuncia de forma expresa e irrevocable a la facultad de descontar de los cánones de arrendamiento suma dineraria alguna por este o por cualquier otro concepto.

DÉCIMA TERCERA - MEJORAS Y REFORMAS. **EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado de forma escrita por **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDADOR** no estará obligado a recibir al momento de la restitución o devolución del inmueble las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** a menos que medie pacto distinto, 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**. En virtud del principio de libertad negocial o contractual, **EL ARRENDATARIO** manifiesta que renuncia al derecho de retención sobre el bien inmueble arrendado, por mejoras, reformas o por cualquier otro concepto, incluidos los intangibles -Good Will-.

DÉCIMA CUARTA - GOOD WILL. **EL ARRENDATARIO** no podrá en ningún momento pretender contra **EL ARRENDADOR** o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento de comercio, primas, buen nombre, "Good Will", o similares.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. **EL ARRENDATARIO** no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR** y la previa autorización de la autoridad competente. Con todo, **EL ARRENDATARIO** mantendrá indemne a **EL ARRENDADOR** y al propietario del inmueble, frente a las acciones judiciales, administrativas, policivas o similares, que por la desatención de lo aquí establecido se puedan derivar.

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFATORIA. 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, ósea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración, celaduría o vigilancia 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; y en este caso **EL ARRENDATARIO** y **LOS DEUDORES SOLIDARIOS**

mantendrán a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, hasta tanto se logre la devolución a entera satisfacción de **EL ARRENDADOR**, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARAGRAFO PRIMERO.- EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para que por su cuenta efectúe las reparaciones o realice las reposiciones de los faltantes que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento y ejecutar el poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas y los faltantes de inventario, serán cancelados por **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente factura que deberá ser expedida a nombre de **EL ARRENDATARIO**. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas debidamente presentadas, sin que las mismas hayan sido canceladas por parte de **EL ARRENDATARIO**, se faculta a **EL ARRENDADOR** para que sin necesidad de requerimiento alguno, inicie la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento, las cotizaciones realizadas y las facturas impagadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente contrato, y en especial, aquellas relacionadas con el pago a tiempo de los cánones de arrendamiento, y la destinación del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** autoriza y otorga poder especial y expreso a sus **DEUDORES SOLIDARIOS**, para efectuar los trámites tendientes a la entrega del inmueble; entendiéndose por ello que podrán: 1. Enviar a **EL ARRENDADOR** el aviso de desahucio dentro de los términos y con la antelación consagrada ibídem, 2. Efectuar la entrega material del inmueble, y suscribir el correspondiente inventario. Se precisa que por el hecho de que **EL ARRENDADOR** reciba sus comunicaciones y acceda a cualquier negociación tendiente a restituir el inmueble arrendado, **NO PODRÁ ENTENDERSE** la existencia de terminación, subrogación, condonación, novación, o cualquier otra figura que modifique la esencia del presente contrato, pues conforme a la cláusula **VIGÉSIMA TERCERA**, **LOS DEUDORES SOLIDARIOS**, se han obligado solidariamente con **EL ARRENDATARIO**, durante el término inicial, prorrogas y renovaciones, situación está que no se altera, ni se modifica con la autorización contenida en esta cláusula, pues su espíritu no es otro distinto al de obtener la restitución del inmueble en idénticas condiciones en las que fue entregado conforme al inventario inicial, por cualquiera y a costa de los aquí firmantes. En caso tal en que **LOS DEUDORES SOLIDARIOS**, efectúen el procedimiento de entrega, sin la anuencia de **EL ARRENDATARIO**, y que por ello, en la fecha fijada para la **ENTREGA REAL Y MATERIAL** del inmueble a conformidad de **EL ARRENDADOR**, el mismo se encuentre ocupado, perderá validez el desahucio realizado, y por ello incurrirán **LOS DEUDORES SOLIDARIOS**, en una sanción a favor de **EL ARRENDADOR**, equivalente a **TRES (3) CANONES DE ARRENDAMIENTO** vigentes junto con las cuotas de administración si el inmueble está sometido a régimen de Propiedad Horizontal, Junta de Vigilancia, etc. al momento de la fecha de entrega fijada, la cual podrá ser cobrado por la vía ejecutiva con la simple presentación de la carta en que informó la entrega del inmueble y el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno, a los cuales renuncian expresamente con la suscripción del contrato de arrendamiento.

DÉCIMA SÉPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento o cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que por este contrato y la ley asume **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración, o cualquier otra erogación a su cargo, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e iniciar las correspondientes acciones ejecutiva y de restitución de inmueble arrendado, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios, cláusula penal, gestiones de cobro, honorarios, 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, causas atribuibles a terceros o la correcta o deficiente prestación de los servicios públicos. **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, familiares, huéspedes o similares.

DECIMA NOVENA - EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se genere la terminación judicial del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, puesto que la misma, deberá pretenderse por **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble. Los contratantes otorgan a este acuerdo efectos de cosa juzgada material.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento ó cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que por este contrato y por la ley asume **EL ARRENDATARIO**, lo constituirán en deudor de **EL ARRENDADOR**, en una suma equivalente a tres cánones del arrendamiento que se encuentre vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, suma exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente **EL ARRENDATARIO** así como a cualquier otro que establezcan las normas de carácter procesal o sustancial. La cláusula penal prevista en la presente clausula se entiende sin perjuicio de la indemnización contemplada en el artículo 2003 del código civil por el incumplimiento de la obligación principal del contrato, es decir, el pago de los cánones durante el término pactado, junto con las cuotas de administración si el inmueble está sometido a régimen de Propiedad Horizontal, Junta de Vigilancia, etc.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. **EL ARRENDATARIO** y **LOS DEUDORES SOLIDARIOS**, autorizan de manera previa, expresa e irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente actualmente o en el futuro la calidad de acreedor o afianzador del presente contrato, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar, en cualquier tiempo y sin limitación alguna, toda la información que se refiera a su hábito de pago, comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, ante las bases de datos de los operadores de

información CIFIN, DATA CRÉDITO, FIANZA CRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** y los **DEUDORES SOLIDARIOS** exoneran de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo de reporte. **EL ARRENDATARIO** y sus **DEUDORES SOLIDARIOS** conocen 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 recolectada podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario y sus deudores solidarios así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable, el cual, por ser de orden público, es conocido por ellos. 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 de **EL ARRENDATARIO** y sus **DEUDORES SOLIDARIOS**, los efectos de la anterior autorización se extenderán a este en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autorizan a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, pongan la misma 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. La autorización contenida en la presente cláusula la extiende **EL ARRENDATARIO** y sus **DEUDORES SOLIDARIOS**, a **EL ARRENDADOR**, según lo dispuesto y requerido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto No. 1377 de 2013, atendiendo a que **EL ARRENDADOR** es sociedad o establecimiento de comercio, responsable de datos personales suministrados por sus clientes, y la presente autorización se hace necesaria para que sus funcionarios, o terceros vinculados con el desarrollo del objeto social, permitan que toda la información o datos personales entregados, puedan ser objeto de disposición, uso, circulación, actualización, procesamiento, almacenamiento, recolección, exclusión, intercambio, compilación para el tratamiento de la información o datos personales, a través de gestiones tales como: Llamadas telefónicas a fin de realizar la confirmación de los datos, cobranza prejurídica y jurídica, reportes ante entidades de control y centrales de información, información publicitaria; todo de conformidad con la respectiva Política de Privacidad y Protección de Datos Personales. por ello, tanto **EL ARRENDATARIO** como **LOS DEUDORES SOLIDARIOS**: 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 cuarta 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, DATA CRÉDITO, FIANZA CRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **PARÁGRAFO:** En caso tal de que el inmueble objeto del presente contrato de

arrendamiento, se encuentre bajo la figura de LEASING con cualquier entidad bancaria o fiduciaria; tanto **EL ARRENDATARIO**, como **LOS DEUDORES SOLIDARIOS**, autorizamos a que **EL ARRENDADOR**, reporte a dicha entidad bancaria o fiduciaria, nuestros nombres, documento de identificación, y demás información a que haya lugar. Una vez se haya efectuado el reporte, **EL ARRENDADOR**, se compromete a notificar por medio escrito, que información se reportó, y cuál fue la entidad bancaria o fiduciaria encargada del manejo y administración de dichos datos.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para ingresar 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 del mismo, siempre que por cualquier circunstancia el inmueble permanezca abandonado y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario o los residentes vecinos. En caso de requerirse, por el estado en que se encuentre el inmueble, **EL ARRENDADOR**, podrá hacer uso del poder debidamente conferido y el procedimiento consagrado en la **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** del presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración, celaduría y/o vigilancia así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos que ello genere (Gestión de cobro, Intereses, Honorarios), ello en razón a que los gastos que ocasione la obtención del pago son de cuenta del deudor; lo anterior sin perjuicio de lo estipulado por la entidad aseguradora o afianzadora en sus manuales de cobranza, y aquello que el juez ordenare acerca de las costas judiciales, conforme disposición expresa del artículo 1629 del Código Civil. **PARAGRAFO PRIMERO: IMPUTACIÓN DEL PAGO.** El pago de cualquier cantidad de dinero que **EL ARRENDATARIO** realice a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos, en razón de las sumas que se llegaren a adeudar, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden por escrito algo diferente: 1. A los gastos de la cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar. 2. A los daños y faltantes ocasionados al inmueble arrendado. 3. A los intereses de mora. 4. A la cláusula penal pactada. 5. A servicios públicos adeudados. 6. A capital. 7. A obligaciones no vencidas. La imputación se realizará en primer lugar a la obligación con mayor antigüedad y posteriormente a la más reciente, conforme al orden referido

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ**, IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. 63.368.175 DE BUCARAMANGA, **GIOVANNI JESUS GOMEZ GIRALDO**, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. 91.271.295 DE BUCARAMANGA, **ALBERTO GIRALDO SARMIENTO**, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. 91.254.905 DE BUCARAMANGA por medio del

presente documento nos declaramos deudores del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. 63.331.745 DE BUCARAMANGA**, 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 a **EL ARRENDADOR**, por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, gestiones de cobro y honorarios derivados de la mora por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial, y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución y/o ejecutivo, cláusulas penales, etc.; las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, y sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. 63.331.745 DE BUCARAMANGA**, 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 a **EL ARRENDADOR** o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente, y para este exclusivo efecto **EL ARRENDATARIO** otorga poder amplio y suficiente a **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** en este mismo acto mediante la suscripción del presente contrato. **EL ARRENDATARIO**, y **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** 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, DATA CRÉDITO, FIANZA CRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos.

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 las sumas estipuladas como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración, celaduría y/o vigilancia, intereses moratorios, gestiones de cobro, daños y faltantes del inmueble arrendado, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO**. Los contratantes otorgan al clausulado del presente contrato los efectos de cosa juzgada material.

PARÁGRAFO: El pago de cualquier cantidad de dinero que **EL ARRENDATARIO** realice a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos, en razón de las sumas que se llegaren a adeudar, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden por escrito algo diferente: 1. A los gastos de la cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar. 2. A los daños y faltantes ocasionados al inmueble arrendado. 3. A los intereses de mora. 4. A la cláusula penal pactada. 5. A servicios públicos adeudados. 6. A capital. 7. A obligaciones no vencidas. La imputación se realizará en

primer lugar a la obligación con mayor antigüedad y posteriormente a la más reciente, conforme el orden referido.

VIGÉSIMA SEXTA - CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la restitución inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y EL ARRENDATARIO y los CESIONARIOS responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, EL ARRENDATARIO se obliga a: 1. Dar aviso a EL ARRENDADOR, por escrito, dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, 2. A cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y, 3. A otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de EL ARRENDADOR, las garantías o seguridades que éste exija. Si EL ARRENDATARIO no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por EL ARRENDADOR, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato, mientras el mismo se encuentre en cabeza suya. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear EL ARRENDADOR a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SÉPTIMA - ACEPTACIÓN DE CESIÓN FUTURA POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO, y LOS DEUDORES SOLIDARIOS consentimos 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, y las direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. La presente notificación de cesión no podrá ser objeto de oposición alguna por parte de EL ARRENDATARIO, ni de sus DEUDORES SOLIDARIOS.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1. Cuando EL ARRENDATARIO se niegue o sea renuente a recibir el bien inmueble arrendado; 2. Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio; 3. Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se dé una destinación distinta a la pactada en el contrato; 4. Cuando EL ARRENDATARIO reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención alguna; 5. Cuando EL ARRENDATARIO realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente; 6. Cuando EL ARRENDATARIO viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no cancele las expensas comunes cuando el pago este a su cargo; 7. 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; 8. Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES QUE PERMITEN LA NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO. En caso que el inmueble arrendado sea ocupado por **EL ARRENDATARIO** durante dos años consecutivos, o más, y en él, hubiere funcionado un mismo establecimiento de comercio de su propiedad, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a la renovación del contrato en los siguientes casos: 1. cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere **EL ARRENDATARIO**, 2. cuando se presente la necesidad de reconstruir el inmueble, o de repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva y 3. Cuando **EL ARRENDATARIO**, hubiere incumplido o cumplido tardíamente cualquiera de las obligaciones a su cargo. **PARÁGRAFO.** En caso que **EL ARRENDATARIO** no esté interesado en la renovación del contrato, así deberá informárselo a **EL ARRENDADOR**, mediante comunicación enviada a través del correo certificado, con una antelación no inferior a seis meses referida a la fecha prevista para el vencimiento del plazo.

TRIGÉSIMA - GASTOS. **EL ARRENDATARIO** pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga o renovación, llegado el caso.

TRIGÉSIMA PRIMERA - VISITAS. **EL ARRENDADOR** podrá durante el término inicial o el de sus prorrogas, por intermedio de sus empleados, personas o grupo de personas autorizadas, visitar y conocer detalladamente el inmueble arrendado, tomar fotografías de todo o cualquier parte del inmueble, salvo de los bienes personales de **EL ARRENDATARIO**, previa notificación al mismo con un día de anterioridad, dentro de las horas de dos a seis de la tarde.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - ESPACIOS EN BLANCO: **EL ARRENDATARIO** y sus **DEUDORES SOLIDARIOS** otorgan de forma expresa poder especial, amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para llenar en este documento los espacios en blanco, mediante sellos o el correspondiente diligenciamiento manual, sin que en momento alguno, se pueda alegar el desconocimiento del texto integral del contrato de arrendamiento.

TRIGÉSIMA TERCERA - EL ARRENDATARIO Y SUS DEUDORES SOLIDARIOS manifiestan que han recibido copia auténtica del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales.

TRIGÉSIMA CUARTA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CARRERA 31 No. 53 - 09 DEL BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**, y **EL ARRENDATARIO** en **CARRERA 31 # 52 A - 56 Y 52 A - 58 QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO MANTILLA, DEL BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE,**

DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y en el correo electrónico
jennyserrano1967@gmail.com

TRIGÉSIMA QUINTA - ELABORACIÓN MANCOMUNADA DEL CONTRATO. El presente contrato ha sido elaborado mancomunadamente entre **ARRENDADOR** y **ARRENDATARIO**, razón por la que en él, se encuentra la expresión, libre, voluntaria, manifiesta y consciente de los deseos contractuales de ambas partes. Así las cosas, y habida cuenta de que el presente contrato de arrendamiento ha sido legalmente celebrado, será ley para las partes, y no podrá ser invalidado sino por nuestro mutuo consentimiento, o por causas legales, previa determinación judicial; ello, conforme lo rezan, el artículo 1602 de nuestro código civil, la jurisprudencia y doctrina que regula el principio de la autonomía privada de la voluntad contractual, y las demás normas civiles o comerciales concordantes.

TRIGÉSIMA SEXTA - ACUERDO BILATERAL SOBRE LA ELABORACIÓN DEL CONTRATO. Con ocasión de la participación de ambos extremos de la relación contractual, en la elaboración del presente documento, declaramos de forma expresa, que el contrato de arrendamiento, aquí regulado, no cuenta con las características de aquellos de adhesión, conforme lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011. A la presente manifestación le otorgamos, tanto **EL ARRENDADOR**, como **EL ARRENDATARIO**, los efectos de cosa juzgada material.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA - NORMATIVIDAD QUE REGULA EL CONTRATO: El presente libelo contractual se encuentra regido y regulado por su propio clausulado, al cual se han obligado de forma expresa las partes; declarando que participaron en su elaboración, y por ello conocen y comprenden de forma íntegra y reglamentado, se encuentran a él incorporadas de forma tácita, las normas generales y especiales que tiendan a regular situaciones no descritas en el presente documento; dichas normas las conocen las partes, y por ello entienden, que conforme lo dispone nuestra normatividad civil, comercial y constitucional, la ignorancia de la Ley, no es excusa. Parágrafo: En aras de garantizar lo aquí descrito, **EL ARRENDADOR**, le ha entregado en medio digital CD, a **EL ARRENDATARIO**, un compendio donde se encuentran las normas que lo regulan. **PARÁGRAFO:** En aras de garantizar lo aquí descrito, **EL ARRENDADOR**, le ha entregado en medio digital CD, a **EL ARRENDATARIO**, un compendio donde se encuentran las normas y reglamentos que rigen la relación contractual (Ley 675 de 2001, Articulado aplicable del Código Civil, Articulado Aplicable de Código de Comercio, Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia si procede, entre otros).

TRIGÉSIMA OCTAVA - MODIFICACIONES AL CONTRATO. SOLEMNIDAD. Toda modificación, adición, alteración u otro sí que de común acuerdo realicen las partes al presente contrato deberá constar **SIEMPRE** y sin excepción alguna, por escrito, para que la misma tenga validez; de igual forma, dichos documentos modificatorios deberán ser suscritos por cada una de las partes de la relación contractual, es decir, tanto **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR**, como quienes ostenten la calidad de deudores solidarios

EL
lo
mía
adas
idad
ira de
Y 52
RRIO
eros se
no, EL
mente a
ontrato,
lo.

TRIGÉSIMA NOVENA - ADECUACIONES: EL ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO, el inmueble objeto del presente contrato, como cuerpo cierto, y en el estado consignado en el inventario. Por lo anterior, las adecuaciones que deban realizarse por EL ARRENDATARIO para el normal ejercicio de la destinación señalada en la cláusula segunda, serán de su cargo y a su costa exclusiva. EL ARRENDATARIO no podrá intentar la terminación del presente contrato de arrendamiento, en aquellos casos donde, por la no realización de determinadas adecuaciones, se ocasione el cierre o sellamiento total o parcial del inmueble y/o establecimiento de comercio, por la autoridad policiva o administrativa que tenga a su cargo la inspección, vigilancia, control o regulación de la actividad desarrollada. **PARAGRAFO.-:** EL ARRENDADOR se mantendrá indemne frente al presupuesto arriba señalado, puesto que las condiciones técnicas, estructurales, mobiliarias y cualquier otra, que incida en el desarrollo de la destinación pactada, deben ser conocidas por EL ARRENDATARIO.

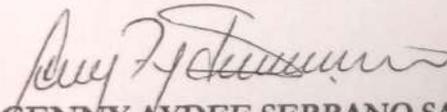
CUADRAGÉSIMA: COMPENSACIÓN DE CUPOS DE PARQUEO. Atendiendo lo dispuesto en el Artículo 4, Numeral 2 del Decreto 0198 de 2015, expedido por la Alcaldía de Bucaramanga, EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que es su responsabilidad efectuar el trámite y pago anual del emolumento conocido como Compensación de Cupos de Parqueo; toda vez que el mismo tiene como origen la actividad comercial desarrollada en el inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El no pago a tiempo del mentado cobro, dará lugar al pago por parte de EL ARRENDATARIO, de la cláusula penal contenida en la cláusula vigésima del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO** En caso que la autoridad competente dé la negativa de la licencia de funcionamiento por evadir el pago y trámite señalado, no podrá ello ser alegado ante EL ARRENDADOR como causal de terminación anticipada del contrato de arrendamiento.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA - PREVENCIÓN LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, utilizando los medios y la información a que tengan acceso, se obligan a implementar las medidas tendientes a evitar que las operaciones que se deriven o tengan relación con la ejecución del presente contrato, puedan ser utilizadas sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido, EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO conocen y aceptan que cualquiera de ellos podrá dar por terminado de manera unilateral e inmediata el presente contrato, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna en aquellos casos que aquellos (Personas Naturales o Jurídicas) llegaren a ser: 1. Condenados por parte de las autoridades competentes por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con dichas actividades o en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos; 2. Incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior - OFAC, la lista de la ONU y otras listas relacionadas con el tema de lavados de activos y financiación del terrorismo. Para el efecto de la terminación

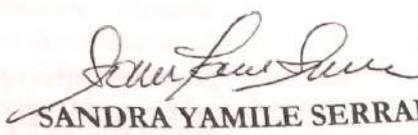
señalada, bastará con la presentación de la sentencia de última instancia (Se deben haber agotado todos los recursos), que se encuentre ejecutoriada y en firme; así como para el segundo caso, la resolución o documento donde se ordene la inclusión en las referidas bases de datos, y el respectivo agotamiento de la vía administrativa/gubernativa.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA- VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

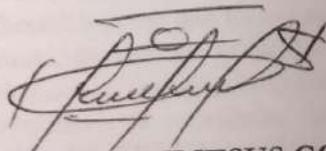
En constancia de estar expresamente aceptado en todas y cada una de sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en los, **VEINTISEIS (26) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018).**


GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ
C.C. No. 63.331.745 DE BUCARAMANGA
ARRENDATARIO

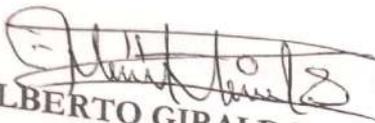
e
2
D
se
L
a
ro,



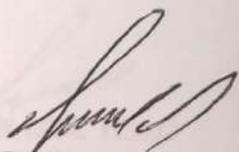

SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ
C.C. No. 63.368.175 DE BUCARAMANGA
CARRERA 20 # 112 - 51 APARTAMENTO 304
QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO I ETAPA
DEL BARRIO PROVENZA
DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
CORREO ELECTRONICO: sajhangi2@hotmail.com
DEUDOR SOLIDARIO




GIOVANNI JESUS GOMEZ GIRALDO
C.C. No. 91.271.295 DE BUCARAMANGA
CARRERA 20 # 112 - 51 APARTAMENTO 304
QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO I ET
DEL BARRIO PROVENZA
DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
CORREO ELECTRONICO: sajhangi2@hotmail.com
DEUDOR SOLIDARIO


ALBERTO GIRALDO SARMIENTO
C.C. No. 91.254.905 DE BUCARAMANGA
CALLE 51 # 27 A - 29 APARTAMENTO 203
QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PUNTO 51
DEL BARRIO SOTOMAYOR
DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
CORREO ELECTRONICO: aguissar54@gmail.com
DEUDOR SOLIDARIO




ARRENDAMIENTOS DIAZ
ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DE PROPIEDAD DE
WILSON DIAZ TELLO NIT. 13.813.665
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares.

Bucaramanga, 2018/10/30

SEÑOR(A)
SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE
CARRERA 31 # 52 A - 56 Y 52 A - 58
ANTIGUO CAMPESTRE
BUCARAMANGA

REF: FACTURACIÓN ELECTRÓNICA

Para dar cumplimiento a la normativa vigente en materia tributaria y fiscal, particularmente, al Decreto No. 2242 de 2015, ARRENDAMIENTOS DIAZ, identificada con Nit. 13.813.665-4, se encuentra en obligación de implementar el sistema de facturación electrónica a partir del 01 de Enero de 2019.

En aras de asegurar el cumplimiento de nuestra obligación legal, nos permitimos informarle que en nuestra base de datos se encuentra registrado el correo electrónico jennyserrano1967@gmail.com, al cual sería enviada su factura de arrendamiento.

Si usted requiere actualizarlo, favor comunicarlo antes del 05 de Diciembre a el correo electrónico: arrendiaz12@hotmail.com o al WhatsApp 320-2792732 informando los siguientes datos:

Nombre del Arrendatario:

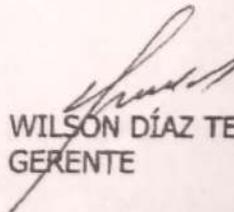
Dirección del Inmueble:

Cédula o Nit:

Correo electrónico autorizado para envío de la factura electrónica:

Cualquier información solicitada con gusto será atendida al teléfono 6479101.

Cordialmente


WILSON DÍAZ TELLO
GERENTE

Carrera 31 No 53 - 09 Antigua Campestre - Bucaramanga - Colombia
PBX 647 91 01 - Arrendiaz12@hotmail.com - www.arrendamientosdiaz.co

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO GENERADO A TRAVÉS DE LAS VENTANILLAS
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA, 2020/08/04 HORA: 11:26:37
9533075

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: F9341A0BDC

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 ILIMITADA, 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 MATRICULA MERCANTIL DE:
GOMEZ SERRANO JHAN BRANCO

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

MATRICULA: 05-453914-01 DEL 2020/02/24
NOMBRE:GOMEZ SERRANO JHAN BRANCO
CEDULA DE CIUDADANIA : 1098808057
NIT: 1098808057-6

DIRECCION COMERCIAL: CARRERA 31 # 52 A - 58 BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 3168605234
TELEFONO2: 6431861
EMAIL : sajangi2@hotmail.com

NOTIFICACION JUDICIAL

DIRECCION: CARRERA 31 # 52 A - 58 BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 3168605234
TELEFONO2: 6431861
EMAIL : sajangi2@hotmail.com

ACTIVOS : 5.500.000

C E R T I F I C A

CIUU-CODIFICACION ACTIVIDAD ECONOMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 5611 EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS.

ACTIVIDAD SECUNDARIA : 5612 EXPENDIO POR AUTOSERVICIO DE COMIDAS PREPARADAS.

GOMEZ SERRANO JHAN BRANCO

OTRA ACTIVIDAD 1 : 5621 CATERING PARA EVENTOS.

C E R T I F I C A

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 271017 DEL 2013/07/17

NOMBRE: LA FRIJOLADA DE MAO.

FECHA DE RENOVACION: FEBRERO 11 DE 2019

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

DIRECCION COMERCIAL: CARRERA 31 # 52 A - 58 BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE

MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER

TELEFONO : 6431861

E-MAIL: jennyserrano1967@gmail.com

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 5611 EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS.

ACTIVIDAD SECUNDARIA : 5612 EXPENDIO POR AUTOSERVICIO DE COMIDAS PREPARADAS.

OTRA ACTIVIDAD 1 : 5621 CATERING PARA EVENTOS.

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 \$0

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA CUAL PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERIODO CÓDIGO - CIIU: 5611

C E R T I F I C A

PROCEDENCIA DE LOS ANTERIORES DATOS: QUE LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DE LOS FORMULARIOS DE MATRICULA DILIGENCIADOS POR EL COMERCIANTE.

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, A 2020/08/04 11:26:37 - REFERENCIA OPERACION 9533075

| QUE POR INTERMEDIO DEL CENTRO DE ATENCIÓN EMPRESARIAL CAE, SE HA REMITIDO A LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DEL DOMICILIO DE SU ESTABLECIMIENTO, LA INFORMACIÓN RELATIVA AL MATRICULADO PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INDUSTRIA Y COMERCIO. |
-----| ASÍ MISMO SE SURTIÓ NOTIFICACIÓN DE LA APERTURA DE SU(S) ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO ANTE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DEL DOMICILIO DE SU ESTABLECIMIENTO. |
-----| DE IGUAL FORMA SE COMUNICO A LAS SECRETARIAS DE SALUD, GOBIERNO DEL CITADO ENTE TERRITORIAL Y AL CUERPO DE BOMBEROS DEL MUNICIPIO DEL DOMICILIO DE SU ESTABLECIMIENTO. |
-----| 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. |

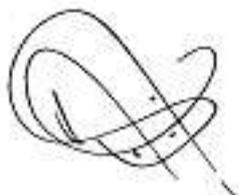
PARA EFECTOS DEL CÓMPUTO DE LOS TÉRMINOS LOS SÁBADOS NO SON DÍAS HÁBILES EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA.

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

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.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

CONTRATO DE COMPRAVENTA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

ENTRE LOS SUSCRITOS A SABER: DE UNA PARTE GENNY AYDEÉ SERRANO SÁNCHEZ, MAYOR DE EDAD, DOMICILIADA EN BUCARAMANGA, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 63.331.745 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, QUIEN PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE DOCUMENTO SE DENOMINARÁ LA VENDEDORA Y SANDRA YAMILE SERRANO SÁNCHEZ, MAYOR DE EDAD, DOMICILIADA EN BUCARAMANGA, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 63.368.175 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, QUIEN EN EL PRESENTE CONTRATO SE DENOMINARÁN LA COMPRADORA HEMOS ACORDADO CELEBRAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO QUE SE REGIRÁ POR LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS: PRIMERA: OBJETO: LA VENDEDORA TRANSFIERE A LA COMPRADORA A TÍTULO DE COMPRAVENTA EL DERECHO REAL DE DOMINIO QUE TIENE SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO LA FRIJOLADA DE MAO, UBICADA EN LA CARRERA 31 NÚMERO 52 A-58 DEL BARRIO CABECERA DEL LLANO DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, COMO UNIDAD ECONÓMICA EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 525 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. LA COMPRADORA, EFECTUARÁ TODOS LOS TRÁMITES ANTE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA Y ANTE INDUSTRIA Y COMERCIO. INCLUYE TODOS LOS IMPLEMENTOS Y EQUIPOS DE ACUERDO AL ANEXO QUE FORMA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO LA MERCANCÍA EXISTENTE A LA FECHA.. PARAGRAFO II. EL ESTABLECIMIENTO SE ENCUENTRA CON EL DEBIDO PERMISO DE FUNCIONAMIENTO LO CUAL CONSTA EN EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, E INCLUYE EL GOOD WILL PERO NO EL LOCAL DONDE FUNCIONA EL MISMO. ==SEGUNDA: PRECIO: LAS PARTES DE ESTE CONTRATO ACUERDAN COMO PRECIO DE LA VENTA LA SUMA DE CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.000.000.00) QUE LA COMPRADORA LOS CANCELARÁ EN DINERO EN EFECTIVO, A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, Y QUE LA VENDEDORA, DECLARA RECIBIR A SU ENTERA SATISFACCIÓN, == TERCERA---- SITUACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO: LA VENDEDORA DECLARA QUE EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO QUE VENDE POR ESTE DOCUMENTO, SE ENCUENTRA LIBRE DE, EMBARGOS, JUDICIALES,



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 86 Decreto 2618 de 1970 y Decreto 1023 de 2015

LAS PARTES CONTRATANTES SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO, EL 04 DE JULIO DEL AÑO 2.018

LA VENDEDORA

GENNY AYDEÉ SERRANO SÁNCHEZ

C.C.# 63.331.745 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA,

DIRECCIÓN. CARRERA 31 NÚMERO 52 A-58 CABECERA DEL LLANO

LA COMPRADORA

SANDRA YAMILE SERRANO SÁNCHEZ

C.C.# 63.368.175 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA

DIRECCIÓN. CARRERA 20 NÚMERO 112-51 PROVENZA SAN LORENZO I.

APARTAMENTO 304





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



32916

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el cuatro (04) de julio de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Nueve (9) del Círculo de Bucaramanga, compareció: SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0063368175 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



8id3xgiwc6ox
04/07/2018 - 17:22:37:536

GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0063331745 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



5bgogynt6joj
04/07/2018 - 17:23:13:687

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados 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 CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA y que contiene la siguiente información CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.



SANDY JOHANNA BAYONA GÓMEZ
Notaria nueve (9) del Círculo de Bucaramanga - Encargada

*El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8id3xgiwc6ox*

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Entre los suscritos a saber
GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ .x.x.x...x.x.x... .x.x.x.x.x.x., mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 63.331.745 de BUCHARMANGA .x.x.x.x...x... .x domiciliado y residente en BUCHARMANGA .x.x.x.x.x.x., quien en adelante se denominara EL VENDEDOR, por una parte y, por la otra JHAN BRANCO GOMEZ SERRANO .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x., mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.098.808.057 de BUCHARMANGA .x.x.x., domiciliado y residente en BUCHARMANGA .x.x.x.x., quien para los efectos del presente documento se denominara EL COMPRADOR, han acordado celebrar un contrato de compraventa de establecimiento de comercio que se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- Objeto.** El VENDEDOR transfiere al COMPRADOR a título de compraventa el derecho real de dominio que tiene sobre el establecimiento de comercio denominado LA FRIJOLADA DE MAO .x...x... .x...x.x.x.x.x.x.x. con No. de matrícula mercantil 271017 .x.x...x. de la Cámara de Comercio, ubicado en CARRERA 31 No. 52A-58 BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x de la ciudad de BUCHARMANGA .x.x.x. como unidad económica en los términos del artículo 525 del Código de Comercio. **SEGUNDA.- Precio.** Las partes de este contrato acuerdan comp. Recio de la venta la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE .x.x.x (\$ 5.500.000.00 .x.x.x.) moneda corriente, que el COMPRADOR se obliga a pagar AL VENDEDOR o a su orden en la ciudad de BUCHARMANGA .x.x.x. y de la siguiente manera:

EN SU TOTALIDAD EN DINERO EN EFECTIVO A LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO. .x.

TERCERA.- Situación del establecimiento.- EL VENDEDOR declara que el establecimiento de comercio que vende por este documento, se encuentra libre de demandas civiles, embargos, judiciales, arrendamientos, pleitos pendientes; que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias; y que en todo caso, se obliga al saneamiento de la venta conforme a las disposiciones legales que regulan la materia. Así mismo, el VENDEDOR declara que la información contable contenida en los estados financieros y en los libros de contabilidad refleja adecuadamente la situación financiera y económica del establecimiento. **CUARTA.- Obligaciones del Vendedor.-** EL VENDEDOR se obliga a hacer los tramites de registro, publicidad a los acreedores y la entrega del establecimiento, esta última se hará el 31 DE ENERO/2020. **QUINTA.-** Si cualquiera de las partes incumpliere una cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato deberá pagar a la otra la suma de UN MILLON DE PESOS MCTE .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x. pesos (\$ 1.000.000.00 .x.x.x.x.x.x.) a título de pena derivada de dicho incumplimiento. En señal de asentimiento, las partes contratantes suscriben este documento, el día 31 de ENERO de 2.020 . en la ciudad de BUCHARMANGA

VENDEDOR *Genny Aydee Serrano Sanchez*
 COMPRADOR *Jhan Branco Gomez Serrano*

Nota: Las firmas de vendedor y comprador deben reconocerse ante Notario publico.

1633-e91c7556

NOTARIA 4
DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

PROMESA DE COMPRAVENTA
Identificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

Ante la Notaría Cuarta del Círculo de Bucaramanga compareció:

SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE
Identificado con C.C. 63331745

y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto. El compareciente a ruego 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.
Bucaramanga, 2020-01-31 15:30:24




X 
El compareciente Cod. 5im5y

LUZ HELENA CAICEDO TORRES
NOTARIA CUARTA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA



1633-111e5f2d

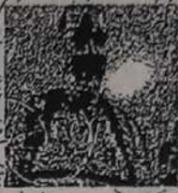
NOTARIA 4
DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

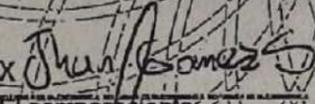
PROMESA DE COMPRAVENTA
Identificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

Ante la Notaría Cuarta del Círculo de Bucaramanga compareció:

GOMEZ SERRANO JHAN BRANCO
Identificado con C.C. 1098809057

y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto. El compareciente a ruego 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.
Bucaramanga, 2020-01-31 15:33:23




X 
El compareciente Cod. 5im9g

LUZ HELENA CAICEDO TORRES
NOTARIA CUARTA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA



Calamidad

Sandra Yamile Serrano Sanchez <sajhangi2@hotmail.com>

Lun 30/03/2020 5:03 PM

Para: ARRENDAMIENTOS DIAZ <arrendiaz12@hotmail.com>

Buena tardes señores Wilson Díaz Tello y Arrendamientos Díaz espero se encuentren bien de salud, con todo respeto me dirijo a ustedes para informarles que debido a la pandemia y al confinamiento que puso el gobierno no hemos podido trabajar en el restaurante La Frijolada de dirección carrera 31 número 52a-58 desde el día 19 de marzo del 2020 y no sabemos si podamos abrir el día 15 de abril como lo dice el gobierno. Yo acudo a su buen corazón , a la conciencia y a la razón para que me condonen este mes de abril les agradezco me ayuden y le pido a Dios este impase lo superemos lo más pronto posible y podamos empezar a trabajar lo más pronto posible. Atentamente : Genny Aydee Serrano Sánchez

Obtener [Outlook para iOS](#)

0000497

Bucaramanga, junio 9 de 2020

Señores
Arrendamientos Díaz
Ciudad



Asunto: Solicitud

Me dirijo a ustedes para realizar algunas solicitudes en relación al contrato de arrendamiento que tenemos suscrito sobre el local ubicado en la carrera 31 No. 52a-58 de esta ciudad desde el año 2015, contrato que ha sido cumplido a cabalidad en cuanto a la oportunidad del pago del canon y los incrementos anuales del mismo .

La Gobernación de Santander mediante decreto de marzo 19 de 2020, dispuso la cuarentena obligatoria para el Departamento a partir del día 19 de marzo. Posteriormente mediante Resolución No. 00453 de 2020 del Ministerio de Protección Social y el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, se ordenó el cierre temporal de establecimientos de comercio, como medida de emergencia sanitaria en el país derivada del virus COVID-19, la cual aplica hasta el día 01 de agosto y que muy probablemente será ampliada y que constituye claramente un evento de fuerza mayor que altera notablemente las condiciones de la actividad comercial que realizo en el local de su propiedad y por lo tanto con lleva a una revisión conjunta de los términos del contrato de arrendamiento.

A pesar de la emergencia, debo seguir con mis compromisos financieros tales como pago de nóminas y seguridad social del personal, servicios públicos, cuotas de créditos asumidos para la operación del negocio y otros más; razón por la cual elevo a usted las siguientes solicitudes:

1. Solicito cordialmente la reducción del pago total del canon de arrendamiento a un 20 por ciento durante el período que se encuentre vigente la medida tomada por el Gobierno.
2. A partir de la apertura total el canon de arrendamiento sea establecido a la mitad del canon que veníamos cancelando actualmente, ya que va a ser muy lenta la recuperación de la economía nacional después de reanudar actividades.

Esta propuesta es pensando en el bienestar de las dos partes a ustedes no les conviene un local desocupado en este momento y ni a mi acabar con mi negocio que con tanto esfuerzo lo he levantado

Esta problemática global requiere del apoyo de todos para salir adelante, me encuentro en una situación de iliquidez bastante compleja por lo cual solicito su apoyo para de esta manera asegurar la continuidad de nuestro negocio.

Agradezco su comprensión y apoyo, quedo a la espera de su respuesta.

Cordialmente,

JENNY SERRANO
c.c. 63.331745

Entrega local

Sandra Yamile Serrano Sanchez <sajhangi2@hotmail.com>

Mar 30/06/2020 8:18 PM

Para: ARRENDAMIENTOS DIAZ <arrendiaz12@hotmail.com>

Buenas noches debido a que no hubo una contestación a mis peticiones de rebaja de arriendo ante esta pandemia para el local ubicado en la carrera 31 número 52a-58 e decidido hacer entrega del inmueble antes aquí mencionado y me acojo al decreto impuesto por el gobierno Colombiano

Atentamente Jenny Aidee Serrano

Obtener [Outlook para iOS](#)

NIETO & CALA

Asesoramiento Jurídico

Calle 35 # 18-65 Ofc. 304 56 Centro Comercial Rosedal - Bucaramanga

Bucaramanga Julio 10 de 2.020

Señor:

WILSON DIAZ TELLO

Representante legal de ARRENDAMIENTOS DIAZ NIT: 13.813.665

arrendiaz12@hotmail.com

Ciudad

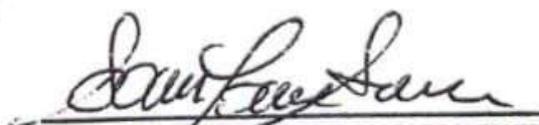
REF: ENTREGA FORMAL DE INMUEBLE ARRENDADO

Las suscritas señoras. **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ**, Identificada con Cedula de Ciudadanía No. **63.368.175** Expedida en Bucaramanga, y **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ**, Identificada con cedula de ciudadannia No. **63.331.745**, Expedida en Bucaramanga respetuosamente nos permitimos a través de la presente **EXTERIORIZAR A USTED LA FERREA E IRREVOCABLE DETERMINACIÓN DE EFECTUAR ENTREGA FORMAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE** ubicado en la Carrera 31 # 52 A-58, por las razones ampliamente expuestas en **DERECHO DE PETICIÓN** presentado a usted por parte de apoderado; para lo cual nos permitimos allegar por correo postal certificado y en sobre cerrado lo siguiente:

1. Un Juego De Llaves para el ingreso al Inmueble
2. Copia de recibos de servicios públicos debidamente cancelados
3. CDS (2) contentivos de videos en donde se evidencia el estado anterior y el estado del inmueble a la fecha.

Ya que usted ha tendrá la oportunidad de conocer las razones que motivan ésta amarga pero necesaria entrega, nos atenemos a la respuesta que en torno al **ESCRITO PETITORIO**, se sirva adoptar.

Cordialmente;


SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ

Cedula de Ciudadanía No. **63.368.175** Expedida en Bucaramanga


GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ
cedula de ciudadannia No. **63.331.745**, Expedida en Bucaramanga

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **63.331.745**
SERRANO SANCHEZ

APELLIDOS
GENNY AYDEE

NOMBRES

Genny Aydee Serrano Sanchez

FIRMA





FECHA DE NACIMIENTO 01-JUN-1967

SAN VICENTE DE CHUCURI
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.60
ESTATURA

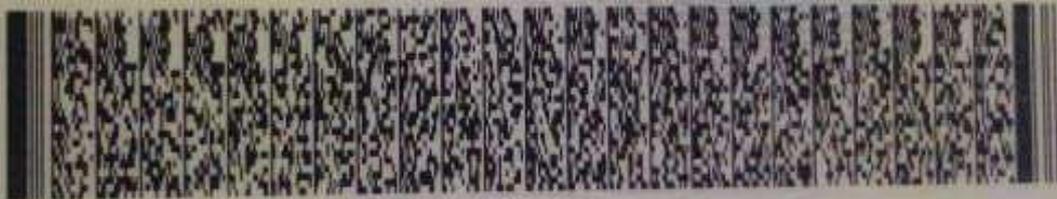
O-
G.S. RH

F
SEXO

27-JUL-1985 BUCARAMANGA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-2709100-00156741-F-0063331745-20090518

0011553400A 2

24104959



Andrés David Negrete Dulcey <anegretedulcey@gmail.com>

OFICIO FORMAL ENTREGA DE INMUEBLE

1 mensaje

JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ <abogadonietocol@gmail.com>
Para: anegretedulcey@gmail.com

30 de julio de 2020 a las 18:13

----- Forwarded message -----

De: **JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ** <abogadonietocol@gmail.com>

Date: vie., 10 jul. 2020, 4:48 p. m.

Subject: OFICIO FORMAL ENTREGA DE INMUEBLE

To: <arrendiaz12@hotmail.com>

Señor
WILSON DÍAZ TELLO
Representante legal
ARRENDAMIENTOS DÍAZ
E.S.D.

Adjunto a la presente oficio dirigido a usted por parte de las señoras SANDRA YAMILE SERRANO SÁNCHEZ y GENNY AYDEE SERRANO SÁNCHEZ, en donde se le informa y notifica la ENTREGA FORMAL DE INMUEBLE, para su conocimiento y fines pertinentes

Cordialmente

Dr Juan Pablo Nieto Rodríguez
Abogado

**UNIDO FORMAL ENTREGA.pdf**

166K

CERTIFICADO DE DEVOLUCIÓN

Señores:

JUAN PABLO NIETO
PIEDRECUESTA\SANT\COL



INTER RAPIDISIMO S.A. Con licencia del Ministerio de Tecnología de la Información y las comunicaciones No. 1189 y atendiendo lo establecido en el Código General Del Proceso, se permite certificar la entrega del envío con las siguientes características:

Datos del Envío

Numero de Envío 700037806602	Fecha y Hora del Envío 11/07/2020 11:54:04
Ciudad de Origen PIEDRECUESTA\SANT\COL	Ciudad de Destino BUCARAMANGA\SANT\COL
Contenido DOCUMENTOS	
Observaciones	
Centro Servicio Origen 2998 - AGE/PIEDRECUESTA/SANT/COL/CALLE 10 # 10-75	

REMITENTE

Nombre JUAN PABLO NIETO	Identificación 3223726722
Dirección KR 15 # 2 - 87 CS 8	Teléfono 3223726722

DESTINATARIO

Nombre y Apellidos (Razón Social) WILSON DIAZ TELLO ARRENDAMIENTOS DIAZ	Identificación 13813865
Dirección KR 31 # 53 - 09	Teléfono 3223726722

INTENTOS FALLIDOS DE ENTREGA

Fecha Intento Entrega	Formato No.	Causal
13/07/2020	18748484	OTROS / RESIDENTE AUS
14/07/2020	54545848	OTROS / RESIDENTE AUS

TELEMERCADERO

Fecha	Telefono Marcado	Persona que Contesta	Observaciones
17/07/2020	0	NINGUNO	NOTIFICACION JUDICIAL NO SE LLAMA

DEVOLUCIÓN

Causal de Devolución	OTROS / CAMBIAR NUEVA DIRECCION DE ENTREGA
Fecha de Devolución	17/07/2020
Fecha de Devolución al Remitente	17/07/2020

CON LO ANTERIOR SE CONFIRMA QUE EL DESTINATARIO WILSON DIAZ TELLO ARRENDAMIENTOS DIAZ NO RECIBIO EL ENVIO POR EL CAUSAL DE OTROS / CAMBIAR NUEVA DIRECCION DE ENTREGA.

IMAGEN PRUEBA DE ENTREGA DE LA DEVOLUCIÓN



CERTIFICADO POR:

Nombre Funcionario JOHN ALEXANDER TORRES TORRADO	Fecha de Certificación 22/07/2020 7:58:24
Cargo AUXILIAR OPERATIVO	Código PIN de Certificación 2292ab5d-b42c-4eeb-ad22-29aaa517ae57
Guía Certificación 3000207428264	

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable y el número de guía es único, puede ser consultado en la página web <https://www.interrapidisimo.com/sigue-tu-envio> o a través de nuestra APP INTER RAPIDISIMO -Sigue tu Envío. En caso de requerir una copia de la Certificación Judicial puede solicitarla en cualquiera de nuestros puntos de atención por un costo adicional. Aplica condiciones y Restricciones www.interrapidisimo.com - servicioclientedocumentos@interrapidisimo.com Bogotá D.C. Carrera 30 No. 7-45

NIETO & CALA

Asesoramiento Jurídico

Calle 35 # 18-65 Ofc. 304 S6 Centro Comercial Rosedal - Bucaramanga

Bucaramanga Julio 10 de 2.020

Señor:

WILSON DIAZ TELLO

Representante legal de **ARRENDAMIENTOS DIAZ** NIT: 13.813.665

Arrendiaz12@hotmail.com

Ciudad

REF: DERECHO DE PETICIÓN ART. 23 C.N

El suscrito **Dr. JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ**, Varón, Mayor de edad, vecino y residente de la ciudad de Bucaramanga, abogado en ejercicio identificado con la **TP. 159.292** del Consejo Superior de la Judicatura y cedula de ciudadanía número **13.874.657** Expedida en Bucaramanga, Obrando en calidad de **APODERADO** de la ciudadana Sra. **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ**, Identificada con Cedula de Ciudadanía No. **63.368.175** Expedida en Bucaramanga, respetuosamente me permito hacer uso del **DERECHO FUNDAMENTAL DE PETICIÓN**, Reglado en la constitución Nacional Art. 23 y en el CPACA, a efectos de presentar a usted una serie de circunstanancias tal y como sigue, con la expectativa de que su análisis y ponderación por parte suya, permitan delinear el camino expedito hacia la mancomunada concertación, siendo ello presupuesto para poner fin a cualesquiera diferencias que pudieran existir y de ésta manera explorar lo que sería un mutuo consenso hacia la transacción definitiva que tenga la virtud de finiquitar y precaver todo litigio, agradeciendo de antemano la atención prestada; procedo entonces así:

HECHOS RELEVANTES:

1. Mi representada Sra. **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ**, Es tal y como usted y el personal que labora en su inmobiliaria lo conocen, hermana de la ciudadana **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ**, Identificada con cedula de ciudadania No. **63.331.745**, Expedida en Bucaramanga, y ésta ultima mencionada inicialmente tomó en arriendo el inmueble comercial ubicado en la Carrera 31 # 52 A-56, el cual forma parte del edificio **MANTILLA** del barrio **ANTIGUO CAMPESTRE** en Bucaramanga.
2. Igualmente se tiene noticia que en esa inicial relación contractual entre la Sra. **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ** y está inmobiliaria, se presentó una controversia judicial relacionada con el atraso en el pago de algunos canones, razón por la cual usted promovió proceso ejecutivo en su contra RAD: **68001 4003 004 2018 00208 00**, el cual terminó por pago total de la obligación tal y como lo acredita oficio de levantamiento de medidas que data de 6 de julio del 2018; a propósito de dicha situación se conoce que **INMOFIANZA S.A.S**, dejó constancia escrita en la cual advirtió que en lo sucesivo, no se celebrarán contratos de arrendamiento con la señora **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ**.
3. En razón al proceso ejecutivo suscitado, las señoras **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ**. y **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ** optaron por celebrar el día cuatro (04) de Julio de 2.018, **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, sobre el establecimiento de comercio denominado "**LA FRIJOLADA DE MAO**", el cual venia funcionando desde hacia varios años al interior del inmueble ubicado en la Carrera 31 # 52 A-58; y frente a dicha novedad que involucraba la sustitución y/o subrogación de la arrendataria del inmueble en comento, mi mandante (compradora), afirma que de manera personal y en compañía de su hermana (vendedora), comparecieron a las instalaciones de la inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DIAZ** con la finalidad no solo de informar tal novedad,

NIETO & CALA

Asesoramiento Jurídico

Calle 35 # 18-65 Ofc. 304 56 Centro Comercial Rosedal - Bucaramanga

sino además para presentar a la que sería a partir de éste momento, la nueva dueña del negocio, y ante ello ésta distinguida inmobiliaria representada por usted, obró con gentil aquiescencia y ausencia de objeción, e incluso a sabiendas de que la persona que ocuparía desde aquél momento el lugar de la arrendataria y nueva ocupante del inmueble de marras sería persona distinta de la que inicialmente tomó en arriendo el inmueble; e incluso, se convino que con el propósito de no dilatar la ejecución del contrato de arrendamiento del inmueble en razón a los dispendiosos tramites y papeleos que tendrían que hacerse ante las diferentes entidades encargadas de actualizar documentos a nombre de la nueva dueña del establecimiento de comercio, a la luz de la compraventa celebrada, frente a lo cual tanto la arrendataria como ésta inmobiliaria mancomunadamente acordaron suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, a partir del día Primero (01) de Octubre de 2.018, manteniendo como arrendataria a la misma señora **GENNY AYDEE SERRANO SÁNCHEZ** quien solo figuraría en el papel del documento pues plena certeza tuvo la inmobiliaria de que a partir de dicho momento quién estaría a cargo del inmueble tomaba en arriendo sería la señora, **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ**, persona que desde la fecha antes indicada ha sido quien ha obrado ante la inmobiliaria realizando el pago de canones y asumiendo las plenas funciones y prerrogativas de arrendataria, sin que nadie durante éstos últimos Dos (2) años se lo haya impedido; configurándose lo que en derecho se conoce como una **EXPRESIÓN TACITA DEL CONSENTIMIENTO**, en donde los actos externos ejecutados entre las partes son una expresión inequívoca de complacencia y acuerdo entre uno y otro que permiten a tales hechos tener la virtud de modificar el tenor literal del contrato en ejecución.

4. Siguiendo con el hilo conductor circunstancial de los eventos acaecidos en desarrollo del ligamen contractual del que se viene tratando, mi representada **SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ**, previa mención de las necesidades estructurales y de adecuación respecto del inmueble arrendado, para acometer los fines del objeto de **EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS**, realizó **REMODELACIONES Y MEJORAS** las cuales estima aproximadamente en cuantía de **SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTÉ (\$60.000.000)**, pues notese que el inmueble arrendado no presentaba un estado óptimo para establecer plenamente un comercio que involucra la atención al público, tal y como se demuestra con video adjunto al presente petitorio, en el cual se observa que cuando se recibió inicialmente, las estructuras, acabados y en general todo el entorno del inmueble requerían con apremio mantenimiento y remodelación, situación que mi poderdante realizó y que ésta inmobiliaria tuvo la oportunidad de conocer, pues incluso cuando las adecuaciones se estaban ejecutando, empleados de la casa arrendadora visitaron el lugar y evidenciaron que en efecto se estaban llevando a cabo; lo cierto es que frente a tales adecuaciones y reformas, operó el concurso tacito de voluntades, pues no existe cosa alguna que pruebe lo contrario, toda vez que nada ni nadie elevó requerimiento oponiéndose a la remodelación estructural, luego, ello convalida la acción desarrollada por mi prohijada y deviene como incuestionable e inobjetable que la inmobiliaria se mostró complaciente con aquellas mejoras, las cuales desde su realización **VALORIZARON** mucho más el desvencijado inmueble de otrora, modernizándolo y poniéndolo a muy buen nivel de cuidado y mantenimiento; tan cierto será aquello que incluso el inmueble no solo ha servido para el expendio a la mesa de comidas preparadas, sino además para realizar eventos sociales, actividad que lógicamente exige que las instalaciones del lugar gocen de buen ver, y eso fue precisamente lo que mi representada se propuso hacer con el inmueble de marras, acondicionarlo para que las dependencias que lo conforman fuesen restauradas con materiales de muy buena calidad, elegancia y confort.

NIETO & CALA

Asesoramiento Jurídico

Calle 35 # 18-65 Ofc. 304 56 Centro Comercial Rosedal - Bucaramanga

5. Tales adecuaciones fueron:
 - Enchape de la pared y piso de la cocina
 - Piso del local en cerámica, aproximadamente 132 metros
 - Instalación de techo acrílico a la entrada del local
 - Adecuación de una barra en madera
 - Dos puertas divisorias en vidrio
 - Techo del patio y drywall
 - 19 lamparas de techo, entre otras que con el paso del tiempo se fueron requiriendo

6. No obstante el esmero la dedicación y la entrega que una persona pueda poner en su negocio, la dinámica de los mercados suele tener por naturaleza momentos de inestabilidad que fluctúan en desarrollo de la oferta, la demanda y ante todo en la economía general del país, situaciones que en álgidos momentos de la vida se presentan con tanta drasticidad y contundencia que se tornan imprevisibles, irresistibles y agobiantes, y es eso precisamente lo que aconteció con la llegada del **SARS COV2** o coloquialmente conocido como **COVID-19**, pandemia mundial que tocó tierra en los puertos de nuestra patria desde el mes de Marzo de 2.020, haciéndose necesario adoptar políticas de **AISLAMIENTO PREVENTIVO OBLIGATORIO** o también conocida como **CUARENTENA EXTREMA**, obligando a mi amparada al igual que a muchos a cerrar sus establecimientos, acentuándose por dicha causa una **SOBREVINIENTE CRISIS ECONOMICA**, para la cual personas como mi amparada carentes de otra fuente de ingresos distinta de la de su negocio, no estaban en capacidad de solventar ni mucho menos aguantar, y ello se refleja en el hecho cierto de que a lo largo de los tres años que recientemente cumplió como nueva arrendataria y ocupante del inmueble, solo hasta ahora se atrazó en el pago de los canones, desde el mes de Abril de 2.020, época en donde como ya se dijo por espacio temporal amplio se prohibió el expendio de comida a la mesa, y luego se dio una medinana apertura a la venta a domicilio, exceptiva que no brindó alivio, pues la crisis y las nuevas limitaciones hacen que el cliente no consuma en la misma forma como habitualmente lo hacia, y ello ciertamente ha generado un duro impacto en las finanzas de flujo de caja, únicos recursos a la mano de personas como mi amparada que precisamente sostenían sus gastos a partir de la promesa de recibir clientela en sus instalaciones, viniéndose todo abajo y configurándose la **FUERZA MAYOR Y EL CASO FORTUITO** como despiadados adversarios que desplomaron las bases sobre las cuales mi asistida cimentó sus expectativas y esperanzas de sacar avante su negocio; tomese por ejemplo en consideración el hecho de que fueron varias y cuantiosas las reformas y mejoras efectuadas por necesidad al inmueble arrendado, las cuales obviamente generaron costos para los cuales mi mandante guiada por su ilusión en poder costearlas, decidió hacerlas adquiriendo líneas de credito con terceros y con la banca, las que a la postre no han podido ni siquiera medinamente ser saldadas y ante el embate de la ausencia de recursos, el panorama se ha colmado de penumbra y desazón; las lagrimas y el pesar se yerguen como constantes agónicas del diario vivir de mi asistida, pues la crisis es total y la orfandad es aun mayor, pues para nadie es un secreto que los alivios supuestamente ofrecidos por el gobierno nacional para mitigar el coletaso financiero han quedado enmarcados solo en la literalidad de los decretos que nunca se cumplieron.

7. Ante la encrucijada de un mal mayor y frente a la imposibilidad de seguir aguantando ante el caótico declive en el cual nos encontramos, pues la situación de los restaurantes y eventos sociales no se ha solucionado y apenas comienza a hablarse de pilotos sin certeza de normalización de labores, mi representada tuvo que tomar una muy dolorosa determinación **DESOCUPAR Y ENTREGAR EL INMUEBLE A PARTIR DEL DIA 08 DE JULIO DE 2.020**, y frente a ello quiero puntualizar y enfatizar en el hecho de que si miramos las

NIETO & CALA

Asesoramiento Jurídico

Calle 35 # 18-65 Ofc. 304 56 Centro Comercial Rosedal - Bucaramanga

cosas desde la óptica del justo equilibrio objetivo, no cabe duda que las pérdidas para mi amparada son innumerables, comenzando por los tres años de su vida invertidos en la acreditación de un punto, que hasta antes de la pandemia, gozaba del respaldo de una clientela ya establecida, gran valor agregado que mi cliente tuvo que aceptar como una pérdida que nunca recuperará y que en el mercado tiene un elevado costo económico, y esto se demuestra atendiendo al hecho de que entratándose de establecimientos de comercio la llamada PRIMA DE ACREDITACIÓN, generada por los clientes que lo frecuentan y la reputación ganada es de las cosas que se calculan siempre como valor adicional, y a las cuales mi cliente ha tenido que renunciar; De otro lado, tenemos que tomar en consideración lo referente a las mejoras de las cuales se trató en los hechos 3 y 4, las cuales forman parte del inmueble y contribuyen a valorizarlo mucho mas, y para ello solo basta con otear por algunos instantes el video adjunto del estado inicial en el cual se recibió tal inmueble para luego compararlo con su estado actual en el cual lo entrega mi mandante y fácilmente se concluye de tal apreciación entre el antes y el después, una muy notable mejora de la cual se beneficiará plenamente el propietario quien siendo un ser humano justo y consciente, sabrá advertir que su inmueble nada perdió, pues a diferencia de lo que suele suceder, la arrendataria lo restauró cuido, modernizó y mejoró y ello repercute necesariamente para su provecho; y a ello también tuvo que renunciar mi amparada, siendo claro que la inversión realizada, no fue poca, ni era dinero que sobraba, tales reformas fueron fruto de endeudamientos adquiridos con la esperanza de recuperarlos, pero esto no pasó, pues aunque mi amparada haya claudicado en su añoranza de sacar avante su negocio, las deudas derivadas de tales adecuaciones la seguirán acompañando, luego entonces, la pregunta sería Quien ha perdido mas?; Pero ésta inquietud al menos hasta el momento no ha merecido grado alguno de consideración, evaluación y ponderación ecuánime, pues aunado a los ya existentes problemas descritos en precedencia, surge ahora el cobro de los canones adeudados y causados durante el interregno temporal mas critico de la pandemia, canones que a la luz de la verdad no encuentran asidero que los justifique pues es cierto e incontrovertible que en su causación obraron factores que eximen de responsabilidad a mi amparada, si se toma en cuenta la inversión y plena valorización que a causa de tal inversión hoy por hoy obtiene el inmueble, valorización propiciada por las obras de adecuación y restauración conocidas por ustedes y aceptadas, sin que medie probanza alguna que lo desmienta, luego existió un aval de complacencia, y ello conllevaría que en principio tuvieran que ser tasadas, reconocidas y pagadas en favor de mi amparada, a lo cual plenamente tendría derecho si nos acogemos al fenómeno jurídico de la **AQUIESCENCIA TACTICA FRENTE A LA COMPLACENCIA Y NO OPOSICIÓN POR PARTE DEL PROPIETARIO E INMOBILIARIA**, pues el derecho como ciencia también regula como factor de interpretación contractual aquellos **SILENCIOS PERMISIVOS** como por ejemplo **EL REFERIDO A LA SUBROGACIÓN DE PARTES CONTRACTUALES Y EL DE LAS REFORMAS Y ADECUACIONES**, luego, la literalidad misma del tenor contractual ciertamente ha sufrido modificaciones, alteraciones y estipulaciones fundadas en la conducta de las partes que virtieron sobre el nexa mismo.

8. Tal y como lo mencione **AB INITIO** de éste pronunciamiento y en haras de precaver litigios innecesarios que bien pueden solventarse y definirse bajo las egidas de la conciencia y el equilibrio ecuánime para las partes, mi representada estaría en principio y sobre la base de una transacción, a renunciar a las muchas cosas que ya se han señalado, entre ellas la mas notable y cuantiosa, los valores invertidos en las adecuaciones, reformas y mejoras efectuadas al inmueble, siempre y cuando sobre la base de la **COMPENSACIÓN** se realice cruce de cuentas respecto de los canones adeudados y causados en tiempos de evidente crisis y se procedan a expedir los finiquitos y paz y salvos respectivos; dejando en claro que en casos **SUI GENERIS** como el que henos tratado aquí, todos son ganadores, pues la principal victoria en un acuerdo de voluntades es

NIETO & CALA

Asesoramiento Jurídico

Calle 35 # 18-65 Ofc. 304 S6 Centro Comercial Rosedal - Bucaramanga

justamente obtener la mejor solución, la menos gravosa, la mas acorde al ideal de lo "justo" y ante todo la que evidencie que su inmobiliaria y usted proceden con honor y respaldan el valor de la solidaridad tantas veces desconocido por aquellos que se guian por apetitos de mezquindad, pero que en su caso concreto estoy seguro que prevalecerá el buen nombre que usted le ha impreso a su inmobiliaria con su sello de honradez.

PETITUM:

(A) Sírvase examinar el documento presentado a su conocimiento al igual que la evidencia que lo acompaña, y sobre las bases del mutuo entendimiento proceda a pronunciarse de fondo frente a todos y cada uno de sus apartes, expresando su postura frente al mismo y en especial frente a la propuesta descrita en el numeral 7 del acápite de hechos, y en caso de que la misma sea acogida por usted, señale fecha y hora para suscribir contrato de transacción que ponga fin a la controversia que actualmente se suscita y se proceda a expedir el paz y salvo respectivo.

ANEXOS:

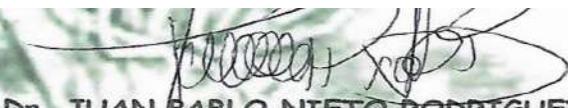
1. Poder conferido
2. Comprobantes de servicios públicos cancelados
3. Dos CDS contentivos de video sobre el estado anterior y el actual del inmueble

NOTIFICACIONES:

El suscrito Abogado en la Calle 35 # 18-65 Ofc. 304 S6 Centro Comercial Rosedal – Bucaramanga, Tel. 322 372 6722, 6547060, correo electrónico abogadonietocol@gmail.com

Mi representada en: Carrera 20 No. 112-51, Em@il: sajhangil2@hotmail.com Telefono: 317 761 4309

Cordialmente;

Del señor juez: 
Dr. JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ
CC No. 13.874.657 Expedida en Bucaramanga
TP. No. 159.292 Del consejo Superior de la Judicatura



Fwd: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO CONTRA SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE

2 mensajes

Sandra Yamile Serrano Sanchez <sajhangi2@hotmail.com> vie., 17 jul. 2020 a la hora 5:17 p. m.
Para: abogadonietocol@gmail.com <abogadonietocol@gmail.com>

Obtener [Outlook para iOS](#)

De: jenny serrano <jennyserrano1967@gmail.com>
Enviado: Friday, July 17, 2020 5:13:25 PM
Para: sajhangi2@hotmail.com <sajhangi2@hotmail.com>
Asunto: Fwd: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO CONTRA SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE

----- Forwarded message -----

De: Manuel Gómez <procesal@inmofianza.com>
Date: jue., 16 jul. 2020 a las 13:51
Subject: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO CONTRA SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE
To: <ofjuds buc@cendoj.ramajudicial.gov.co>, <jennyserrano1967@gmail.com>

Buenas,

De conformidad con el Decreto-Ley 806 de 2020, los Acuerdos PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020 y CSJSAA20-24 de 16 de junio de 2020 y las Circulares DESAJBUC20-63 de 12 de junio de 2020 y CSJSAC20-49 de 12 de junio de 2020, y DESAJBUC20-71 del 24 de junio de 2020, me permito radicar demanda verbal de restitución de inmueble arrendado en los términos del escrito que adjunto.

DEMANDANTE

Nombre: WILSON DIAZ TELLO
C.C.: 13.813.665

DEMANDADO

Nombre: SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE

C.C.: 63331745

ABOGADO

Nombre: MANUEL FERNANDO GÓMEZ BECERRA

C.C. 1.095.796.655

T.P. 323.533

Cordialmente,

--

MANUEL FERNANDO GÓMEZ BECERRA

Abogado

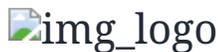
È+632 4402 Ext. 107

procesal@inmofianza.com

Calle 47 No. 28-32 Sotomayor

Bucaramanga/ Colombia

www.inmofianza.com





Aviso legal - Protección de datos personales[1]: "Inmofianza S.A.S dentro del marco de lo previsto por la Constitución Política de Colombia, la Ley 1581 de 2012, Decretos Reglamentarios 1377 de 2013 y 886 de 2014, pone bajo su conocimiento nuestra política de tratamiento de la información la cual podrá consultar mediante la página webwww.inmofianza.com

La información contenida en este mensaje, los datos personales y sus anexos son CONFIDENCIALES, para uso exclusivo de su destinatario intencional y puede contener información legalmente protegida, motivo por el cual no podrá ser usada por terceros no autorizados.

Lo invitamos a conocer nuestra política la cual establece los derechos que le asisten como titular, el procedimiento para ejercerlos, las finalidades para la cual se tratan los datos, entre otros aspectos. Si usted tiene alguna inquietud frente al manejo de la información, envíe un correo electrónico a gerente@inmofianza.com, y con gusto será atendido."

JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ
<abogadonietocol@gmail.com>
Para: anegretedulcey@gmail.com

vie., 17 jul. 2020 a la hora 9:24 p.
m.

[Texto citado oculto]

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA (REPARTO)
E. S. D.

MANUEL FERNANDO GÓMEZ BECERRA, mayor de edad, identificado con C.C. 1.095.796.655, abogado en ejercicio con T.P. 323.533 del C.S. de J., en mi condición de apoderado judicial de **WILSON DIAZ TELLO**, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la cedula de ciudadanía No.13.813.665 de Bucaramanga, en calidad de propietario del establecimiento de comercio **ARRENDAMIENTOS DIAZ**, según poder conferido, por medio del presente escrito me permito formular ante usted **DEMANDA VERBAL DE RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO del inmueble ubicado en la CRA 31 # 52 A 56 Y 52-58 EDIF MANTILLA BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE - BUCARAMANGA - SANTANDER** contra **SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE**, mayor de edad, vecino(a) y residente de BUCARAMANGA , identificado con CC N° 63331745, con fundamento en los siguientes :

HECHOS

PRIMERO: SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE, celebró en calidad de arrendatario un contrato de arrendamiento el **01 de octubre de 2015** con mi poderdante, sobre el inmueble ubicado en **CRA 31 # 52 A 56 Y 52-58 EDIF MANTILLA BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE - BUCARAMANGA - SANTANDER .**

SEGUNDO: Los linderos generales y específicos se encuentran contenidos en la Escritura Pública, que se adjuntará al presente líbello .

TERCERO: El canon actual del arrendamiento mensual es de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS M/TCE (\$4,741,000)**, los cuales debían ser pagaderos dentro del primer (01) día del mes, cuyos intereses moratorios se hacen exigibles a partir del día dos (02) de cada mensualidad .

CUARTO: Al día de radicación de la presente acción, el arrendatario adeuda los siguientes cánones de arrendamiento :

CONCEPTO	VALOR
CANON ABRIL 2020	\$4,741,000
CANON MAYO 2020	\$4,741,000
CANON JUNIO 2020	\$4,741,000
CANON JULIO 2020	\$4,741,000

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se declare que el arrendatario **SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE** incumplió el contrato de arrendamiento celebrado, por la mora en el pago del **CANON ABRIL/2020, CANON MAYO/2020, CANON JUNIO/2020 Y CANON JULIO/2020.**

SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE** en su calidad de arrendatario y el arrendador **ARRENDAMIENTOS DIAZ .**

TERCERA: Se reconozca que el arrendatario deberá seguir cumpliendo con la obligación de realizar el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios públicos que se causen hasta que se produzca la restitución efectiva del inmueble .

CUARTA: Que se ordene la **RESTITUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, ubicado en la **CRA 31 # 52 A 56 Y 52-58 EDIF MANTILLA BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE - BUCARAMANGA - SANTANDER**, conforme los linderos relacionados, al demandante o al suscrito apoderado .

QUINTA: Que de no darse cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, y para dichos efectos, se sirva el señor Juez fijar fecha y hora para la práctica de la diligencia de restitución .

SEXTA: Sírvase señor Juez, condenar en costas procesales al demandado .

SÉPTIMA: Que se me reconozca personería .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento esta demanda en los Arts. 1973, 1976, y S.S. del Código Civil; Art. 368 y S.S y 390 del C.G.P.; Ley 820 de 2003, así como en las siguientes precisiones :

TRÁMITE DEL PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

El Código General del Proceso, dispone en su libro tercero, sección primera, título I el trámite de los procesos declarativos y es así que para el caso que nos ocupa, se le dio el alcance de disposición especial al trámite del proceso de restitución de inmueble arrendado al quedar incluido dentro del capítulo II del título II.

El profesor Hernán Fabio López Blanco al referirse de los procesos Cognoscitivos o de conocimiento, establece :

"...Dentro de los procesos de jurisdicción contenciosa ocupa lugar preponderante el proceso cognoscitivo o de conocimiento, también llamado **declarativo**, mediante el cual se busca que el juez, una vez haya analizado el material probatorio en cada caso, profiera sentencia conforme a la pretensión aducida en la demanda, o absuelva al demandado, el que tiene como nota característica dominante el hecho de que existe falta de certeza acerca del derecho cuya declaración se pide y se quiere con la sentencia poner fin a la incertidumbre ..." (Cfr. Hernán Fabio López Blanco, "Instituciones de Derecho Procesal Civil Tomo II", Ediciones Dupre, página 79.)(Negrilla fuera de texto)

FALTA DE PAGO COMO FUNDAMENTO DEL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

El numeral 4 del artículo 384 establece un límite al derecho de defensa de los arrendatarios demandados en los procesos de restitución de inmueble arrendado cuando la causal de incumplimiento alegada es la mora, **esta restricción obliga al demandado a consignar lo adeudado de acuerdo con la prueba allegada con la demanda y las demás obligaciones que se vayan causando en el curso del proceso para ser escuchado en el juicio**. La Corte Constitucional ha analizado el tema en varias oportunidades, encontrando en el estudio realizado, como destacada, la **Sentencia C- 070 de 1993**, en cuya oportunidad esta corporación dijo :

"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos .

...

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones".

En ese mismo orden de ideas y con similares argumentos, en **sentencia C-256 de 1996** la Corte consideró que no era contrario a la Constitución exigirle al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado la consignación a órdenes del juzgado de los cánones que se causaran durante el proceso so pena de no ser oído en el mismo aun cuando la causal invocada como incumplimiento fuera distinta al no pago, toda vez que la presentación de la demanda no releva ni modifica las obligaciones establecidas en el contrato a cargo del arrendatario, principalmente el pago del canon .

En consecuencia, de lo anterior y atendiendo a lo establecido en el artículo 384 del C.G. del P. tenemos que para que el demandado sea oído dentro de este proceso, deberá consignar a órdenes del Juzgado o directamente al arrendador, los cánones que adeudados al momento de la presentación de la demanda y pagar de manera oportuna los demás cánones que se causen durante el proceso so pena de dejar de ser oído hasta cuando presente la prueba del pago de esos conceptos .

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Por razón de la naturaleza del asunto, por la ubicación del inmueble arrendado en el Municipio de **BUCARAMANGA** y por la cuantía que estimo en **CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS M/TCE (\$56,892,000)**, es usted competente Señor Juez para conocer de esta demanda .

A la presente demanda debe dársele el trámite del procedimiento VERBAL, tal como lo prevé el artículo 384 del Código General del Proceso .

PRUEBAS

Solicito señor Juez que se tenga como prueba las siguientes :

1. Copia del contrato de arrendamiento celebrado en atención a que el original se encuentra anexo como título en el proceso ejecutivo que contra el arrendatario y sus codeudores solidarios ha promovido la arrendadora .
2. Certificado de existencia y representación legal de la demandante .
3. Copia de la escritura contentiva de los linderos del inmueble .

ANEXOS

1. Poder otorgado .

NOTIFICACIONES

EL DEMANDANTE :

ARRENDAMIENTOS DIAZ, y su representante legal en la CARRERA 31 # 53 - 09 - ANTIGUO CAMPESTRE - BUCARAMANGA , lugar de domicilio principal .

Correo Electrónico: arrendiaz12@hotmail.com

EL DEMANDADO :

SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE en la CRA 31 # 52 A 56 Y 52-58 EDIF MANTILLA BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE - BUCARAMANGA , lugar de domicilio principal .

Correo Electrónico:jennyserrano1967@gmail.com

EL SUSCRITO, personalmente en la Secretaría de su despacho, o en mi oficina ubicada en la Calle 47 No. 28 – 32 de la ciudad de Bucaramanga .

Correo Electrónico: procesal@inmofianza.com

Del Señor Juez .



MANUEL FERNANDO GOMEZ BECERRA

C.C. N° 1.095.796.655 de Floridablanca

T.P. N° 323.533 del C.S. de J.

Bucaramanga, 30/07/2020

SEÑOR(A)
SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE
CARRERA 35 # 13 - 29 APT 503 EDF QUINTA ISABEL
LOS PINOS
BUCARAMANGA

101155

REF: ACEPTACIÓN NO RENOVACIÓN

En referencia a su comunicación recibida el 30 DE JUNIO DEL 2020 con radicación N° 0642 en la cual nos notifica la NO renovación del contrato de arrendamiento del inmueble que ocupa ubicado en la CARRERA 31 # 52 A - 56 Y 52 A - 58 - ANTIGUO CAMPESTRE - BUCARAMANGA, cuyo vencimiento es el próximo 30 de SEPTIEMBRE de 2020, lamentamos mucho que usted haya decidido no continuar y le expresamos nuestros deseos de poder servirle en otra oportunidad.

Le NOTIFICAMOS que la fecha para que realice la entrega a satisfacción del inmueble es el 30 de SEPTIEMBRE de 2020, si no hace la respectiva entrega del inmueble en la anterior fecha, su contrato le quedará RENOVADO por un año más

En este orden de ideas lo invitamos a programar la Pre-revisión del inventario, y a más tardar el 16 de AGOSTO de 2020, hacemos llegar los últimos recibos de servicios públicos que se encuentren cancelando, así como el Paz y Salvo por concepto de Administración. Nuestra auxiliar administrativa Juliana Ordoñez le hará entrega de la circular informativa con los requisitos a tener en cuenta para la entrega definitiva .

Nos interesa saber sobre las sugerencias y comentarios, sus apreciaciones serán tomadas en cuenta por nosotros y analizaremos la situación con el fin de poder contribuir a corregir cualquier anomalía que se haya podido presentar, para que pueda continuar viviendo en el Inmueble; Ya que es placentero contar con usted como uno de nuestros clientes.

Lo invitamos a que agilice la búsqueda de su nuevo inmueble consultando nuestra página www.arrendamientosdiaz.co o visitando nuestra oficina .

Cordial saludo


WILSON DÍAZ TELLO
GERENTE



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
Miembro de Fedelonjas



ADMINISTRACION DE FINCA RAIZ - CONDOMINIO - AVALUOS - COMPRAVENTA
Carrera 31 No. 53 - 09 - Teléfono: (57-7) 647 91 01 - Bucaramanga - Colombia
Email: arrendiaz12@hotmail.com - www.arrendamientosdiaz.co

Bucaramanga, 00002020

SEÑOR(A)
SERRANO SANCHEZ GENNY AYDÉE
CARRERA 35 # 13 - 29 APT 503 EDF QUINTA ISABEL
LOS PINOS
BUCARAMANGA

101155

REF: RECORDATORIO DE ENTREGA

Nuevamente estamos recordándoles, la **NO RENOVACIÓN** del contrato de arrendamiento del inmueble que ocupa ubicado CARRERA 31 # 52 A - 56 Y 52 A - 58 ANTIGUO CAMPESTRE BUCARAMANGA, cuyo término vence el 30 de SEPTIEMBRE de 2020.

Si por algún motivo no hace entrega del inmueble en la anterior fecha, a partir de la misma registrará un nuevo valor fijado en \$5.253.100.00 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DIEZ PESOS MTCÉ) mensuales, en el anterior valor **NO** está incluida la Administración siempre y cuando se pague, además si su contrato es comercial y si está gravado con el I.V.A. en el anterior valor **TAMPOCO** está incluido.

Debe informar con un término mínimo de 20 días por escrito la fecha de la entrega, esto con el fin de hacerle llegar los requisitos mínimos que deben tener en cuenta para esta.

De igual manera es grato mantener contacto con usted, así que lo invitamos a que agilice la búsqueda de su nuevo inmueble consultando nuestra página www.arrendamientosdiaz.co o visitando nuestra oficina.

La **NOTIFICAMOS** que la fecha para que realice la entrega del inmueble es el 30 de SEPTIEMBRE de 2020, si no hace la respectiva entrega del inmueble en la anterior fecha, su contrato le quedará **RENOVADO** por un año más.

El horario de atención es de LUNES A VIERNES 8:00 A.M. A 12:00 P.M. y de 2:00 P.M. A 6:00 P.M. SABADO DE 8:00 A.M. A 12:00 P.M.

Cordialmente


WILSON DIAZ TELLO

Garante



CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA



CAMARA

ADMINISTRACION DE FINCA RAIZ - CONDOMINIO - AVALUOS - COMPRAVENTA
Carrera 31 No. 53 - 09 - Teléfono: (57-7) 647 91 01 - Bucaramanga - Colombia
Email: arrendiaz12@hotmail.com - www.arrendamientosdiaz.co



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

Certificado generado con el Pin No: 200722514832095708

Nro Matrícula: 300-298474

Pagina 1

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

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 18-05-2005 RADICACIÓN: 2005-20685 CON: ESCRITURA DE: 17-05-2005

CODIGO CATASTRAL: 68001010201360034903COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

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

COMPLEMENTACION:

OSORIO DE MANTILLA CARMEN SOFIA ADQUIRIO EL LOTE QUE OCUPA EL EDIFICIO POR COMPRA A INVERSIONES BOLIVAR URBANAS S.A., SEGUN ESC. 2481 DE 29-09-1964 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 13-11-1964.- GRAVAMEN POR ESC. 3769 DE 04-12-1967 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 11-12-1967, OSORIO DE MANTILLA CARMEN SOFIA Y MANTILLA CADENA JORGE CONSTITUYERON ANTICRESIS E HIPOTECA POR \$200.000 M/L A FAVOR DE B.C.H., RATIFICADA POR ESC. 3966 DE 23-11-1968 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 30-11-1968, CANCELADAS POR ESC.3308 DE 18-09-1981 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 24-09-1981.- POR ESC. 3182 DE 17-09-1968 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 01-10-1968, OSORIO DE MANTILLA CARMEN SOFIA DECLARO CONSTRUCCION.- GRAVAMEN POR ESC. 3898 DE 23-10-1981 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 03-11-1981, OSORIO DE MANTILLA CARMEN SOFIA CONSTITUYO HIPOTECA POR 4.626.1944 UPAC EQUIVALENTES A \$2.232.000 M/L A FAVOR DE CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR, CANCELADA POR ESC. 339 DE 24-01-1990 NOT. 3 BGA., REGISTRADA EL 02-02-1990.- VAORIZACION: POR OFICIO 066 DE 02-02-1990 DE VALORIZACION MPAL BGA., REGISTRADO EL 02-02-1990, SE CANCELO RESOL. 2578/83; POR OFICIO 2670 DE 29-04-1991 DE VALORIZ.MPAL BGA., REGISTRADO EL 06-05-1991 SE CANCELO RESOL. 029/90 Y POR OFICIO 4612 DE 02-12-1996 DE VALORIZ.MPAL BGA., REGISTRADO EL 20-01-1997, SE CANCELO RESOL. 001/96.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

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

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

300 - 39295

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-05-2005 Radicación: 2005-300-6-20685

Doc: ESCRITURA 664 DEL 23-02-2005 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

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

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

A: OSORIO DE MANTILLA CARMEN SOFIA

CC# 27900482 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

Doc: RESOLUCION 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

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

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

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*



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

Certificado generado con el Pin No: 200722514832095708

Nro Matrícula: 300-298474

Página 2

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

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-300-3-505

Fecha: 14-11-2010

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-300-1-101128

FECHA: 22-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

LUISVE ELECTRICO

Luis Ignacio Velosa

Nit: 91297551-2

Carrera 5 N° 67-03 Barrio Bucaramanga

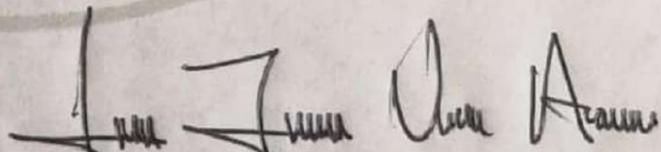
3162451191

Bucaramanga, 05 de agosto de 2020

CONTRATO DE OBRA CIVIL

Entre los suscritos a saber SANDRA SERRANO SANCHEZ, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No.63.368.175 expedidas en Bucaramanga Santander, y GENNY SERRANO SANCHEZ mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No.63.331.745 expedidas en Bucaramanga Santander; quienes en adelante se denominarán CONTRATANTES y por otra LUIS IGNACIO VELOZA APARICIO identificado con la cédula de ciudadanía numero 91.297.551 expedida en Bucaramanga, quien en adelante se denominará el CONTRATISTA, se ha celebrado el contrato expresado en las siguientes cláusulas del presente documento: PRIMERA: El presente contrato tiene por objeto: REMODELACIÓN CON CONSTA DE: DEMOLICION PAREDES Y ESTRUCTURA, CAMBIO TOTAL DE CAÑERIAS, DEMOLICION DE PISO, ENCHAPE DE CERAMICA PISOS, ENCHAPE DE CERAMICA COCINA, ENCHAPE CERAMICA PAREDES BAÑO, CUBIERTA METALICA Y TEJA TERMOACUSTICA, CIELO RAZO SALON PRINCIPAL, CAMBIO DE REDES ELECTRICAS SALON PRINCIPAL, CAMBIO DE TODA LA TUBERIA DE PLOMERIA, PINTURA TOTAL, POSTURA DE PUERTAS TIPO PERSIANA SALON PRINCIPAL, INSTALACION SONIDO INTERNO, al inmueble ubicado en la CARRERA 31 NUMERO 52 A 58 EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA. SEGUNDO: Que el contratista se compromete a efectuar la remodelación anteriormente mencionada al inmueble, bajo su propia responsabilidad sin que genere vínculo laboral alguno entre el contratante y el contratista y con las personas que emplee el contratista. TERCERO: Precios y valor del contrato: el valor del presente contrato asciende a la suma de (\$55.000.000), CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS EN MONEDA CORRIENTE por mano de obra. CUARTA: Condiciones de pago, el valor del contrato será cancelado con anticipo DEL 50% AL INICIAR LA OBRA Y EL RESTANTE AL TERMINAR LA MISMA. QUINTA: fecha de inicio 15 de agosto de 2018, fecha de terminación 10 de diciembre de 2018.

SANDRA SERRANO SANCHEZ
C.C. 63.368.175 DE B/MANGA
CONTRATANTE


LUIS IGNACIO VELOZA APARICIO
C.C. 91.297.551 DE B/MANGA
EL CONTRATISTA

GENNY SERRANO SANCHEZ
C.C. 63.331.745 DE B/MANGA
CONTRATANTE

Bucaramanga, 29 de julio de 2020

Doctor
JUAN PABLO NIETO
E.S.M.

REF: Respuesta a petición de fecha 10 de julio de 2020.

Cordial saludo,

De manera atenta me permito dar respuesta a su petición que trata aspectos relacionados con el reporte de mora de los cánones de arrendamiento del inmueble ubicado en la Cra. 31 # 52 A 56 Y 52-58 Edif Mantilla Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga, para lo cual me pronunciaré a cada uno de los requerimientos así:

Hecho 1. En efecto en el contrato de arrendamiento en curso funge como arrendataria la señora GENNY AYDEE SERRANO SÁNCHEZ y la señora SANDRA YAMILE se ha presentado como hermana de la misma.

Hecho 2. Debido al incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento, en lo que respecta al pago de los cánones de arrendamiento, el 03 de abril de 2018 se dio inicio al proceso ejecutivo que terminó en la fecha mencionada. Respecto a su manifestación sobre la constancia de la empresa INMOFIANZA, según conversación con el área jurídica de dicha afianzadora, nos fue informado que ellos no tienen injerencia alguna sobre la disposición de las inmobiliarias para la celebración de contratos de arrendamiento, pues su labor es garantizar con fianza dichos contratos según le sea solicitado y aprobado el estudio de viabilidad para ello.

Hecho 3. El contrato celebrado el 01 de octubre de 2018, fue modificado respecto a los codeudores solidarios de la arrendataria señora GENNY SERRANO, quien siempre ha ostentado dicha calidad, sin que se haya dado una cesión de la posición contractual de la arrendataria hacia otra persona, pues tal y como se establece en el contrato de arrendamiento, para que opere la cesión que alude en su escrito, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula **VIGÉSIMA SEXTA** del contrato, que señala: "*Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, EL ARRENDATARIO obliga a: 1. Dar aviso a EL ARRENDADOR, por escrito, dentro de los*

diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, 2. A cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y, 3. A otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de **EL ARRENDADOR**, las garantías o seguridades que éste exija. Si **EL ARRENDATARIO** no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por **EL ARRENDADOR**, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato, mientras el mismo se encuentre en cabeza suya. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear **EL ARRENDADOR** a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.”

Hecho 4. Es preciso aclarar en este punto sobre las mejoras que dice fueron realizadas al inmueble y que no contaron con la autorización expresa del arrendador tal y como lo dispone la cláusula **DECIMA TERCERA** del contrato en ejecución, no son reparaciones necesarias para el mantenimiento o funcionamiento del inmueble y tampoco tienen que ver con daños que se hayan causado por el uso del bien, por tanto, sobre éstas mejoras, el arrendador no está obligado a reembolsarlas a menos que haya decidido aceptar el valor de éstas, según lo dispuesto por el artículo 1994 del Código Civil, pues las que pudieran haberse llevado a cabo por la arrendataria GENNY SERRANO, serían mejoras útiles que sirvieron exclusivamente para el funcionamiento de la actividad comercial que desarrolla la arrendataria.

Ahora bien, no es dable que se pretenda alegar que el inmueble requería con apremio mantenimiento y remodelaciones, cuando si estas se realizaron fue por decisión exclusiva de la arrendataria y a su propia necesidad de adecuar el inmueble para su gusto, toda vez que ella visitó el inmueble previo a tomarlo en arrendamiento, por lo cual tenía conocimiento de sus características y su estado de presentación, luego, tales adecuaciones son por cuenta y riesgo de ésta y no está por tanto obligado el arrendador a reconocer suma alguna sobre este concepto, máxime cuando se desconoce la afectación que haya podido sufrir el predio en su estructura por la mutación que tuvo en su arquitectura.

Hecho 5. Conforme se mencionó anteriormente, las adecuaciones realizadas al inmueble fueron por decisión de la arrendataria y no son mejoras necesarias que el arrendador esté obligado a sufragar.

Hecho 6. No es posible realizar un pronunciamiento de fondo sobre este hecho, toda vez que desconocemos la dinámica de la actividad comercial desarrollada por la arrendataria GENNY SERRANO.

Hecho 7. De nuevo, no podemos emitir pronunciamiento sobre lo narrado pues desconocemos las circunstancias sobre las cuales se llevó a cabo la actividad comercial de la arrendataria GENNY SERRANO.

No es dable que frente a las mejoras realizadas por la arrendataria al inmueble se pretenda cobro alguno al arrendador o al propietario de éste, cuando no fueron autorizadas expresamente y se desconoce la afectación que pudo sufrir el inmueble en su estructura

producto de las adecuaciones realizadas, máxime cuando éste se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal y al encontrarse ubicado en el primer piso de la construcción, las modificaciones pueden tener repercusiones graves en las otras unidades inmobiliarias del edificio.

De lo anterior, se reitera que, lo pactado en el contrato de arrendamiento (que es ley para las partes), así como lo establecido por el artículo 1994 del Código Civil, no son disposiciones que estén el arrendador y/o propietario adeptos a renunciar por falta de pronunciamiento o "silencios permisivos" como lo manifiesta en su escrito, toda vez que de manera clara y precisa se estipuló en el contrato de arrendamiento en la **Cláusula Séptima, numeral 7, en la Cláusula Décima Tercera y en la Cláusula Vigésima Octava, numeral 4**, sobre la prohibición de realizar mejoras al inmueble sin la autorización expresa del arrendador, por tanto, no puede ahora darse la vuelta a tales exigencias y a la prerrogativa misma del precepto legal referido, para acomodarlos a la omisión de la arrendataria.

Hecho 8. Como se ha señalado anteriormente, no existe obligación por parte del arrendador en el pago de las mejoras realizadas por la arrendataria al inmueble arrendado, por lo cual, no existe base ni sustento alguno para una compensación, dado que no existe derecho alguno al que acceda a renunciar la arrendataria GENNY SERRANO; por el contrario, de hallarse afectaciones a la estructura del inmueble por causa de las adecuaciones realizadas por ésta, deberá salir a su resarcimiento en virtud de lo establecido tanto en el contrato de arrendamiento como en los artículos 1996, 1997, 1999, 2005, 2029 del Código Civil.

A LA PETICIÓN EN CONCRETO

Conforme a lo anteriormente expuesto, es preciso indicar que entendemos la situación de dificultad económica que ustedes exponen toda vez que ésta es general y afecta igualmente a nuestra inmobiliaria y al propietario del inmueble; sin embargo, no es posible acceder a la terminación del contrato de arrendamiento bajo los términos por usted señalados pues deberá darse cumplimiento a lo establecido en el contrato de arrendamiento respecto a su terminación unilateral anticipada, esto es, efectuando la devolución satisfactoria del bien y el pago de la penalidad allí dispuesta.

Así las cosas, damos la respectiva respuesta a su petición con las aclaraciones del caso.

Cordialmente,


WILSON DÍAZ TELLO
Gerente



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
Miembro de Faceterajas



Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, Santander
E. S. D.

Ref.: **PODER**
PROCESO.: *Declarativo Entrega de inmueble arrendado y reconocimiento de mejoras*
DEMANDANTE.: *Jhan Branco Gómez Serrano; Genny Aydée Serrano Sánchez y Sandra Yamile Serrano Sánchez*
DEMANDADO.: *Inmobiliaria Arrendamientos Díaz Rep. L. Wilson Diaz Tello; Carmen Sofia Osorio de Mantilla y Jaime Mantilla Osorio*

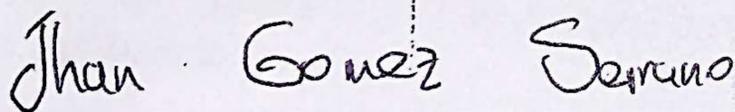
Yo, **JHAN BRANCO GÓMEZ SERRANO**, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, Sder, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.098.808.057 expedida en Bucaramanga, Sder, correo electrónico jhangomez5@gmail.com; **GENNY AYDÉE SERRANO SÁNCHEZ**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, Sder, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.331.745 expedida en Bucaramanga, Sder, correo electrónico jennyserrano1967@gmail.com; y **SANDRA YAMILE SERRANO SÁNCHEZ**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, Sder, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.368.175 expedida en Bucaramanga, Sder, correo electrónico sajhangi2@hotmail.com; actuando en nuestros propios nombres, muy respetuosamente, por medio del presente escrito me permito manifestar a su despacho que otorgo poder especial, amplio y suficiente a los abogados **ANDRES DAVID NEGRETE DULCEY**, ciudadano también mayor y vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.098.695.435 expedida en Bucaramanga, Sder; correo electrónico anegretedulcey@gmail.com; abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 261.641 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; y **JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ**, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, Sder, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.874.657 expedida en Bucaramanga, Sder, correo electrónico abogadonietocol@gmail.com, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional Número 159.292 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, inicie, tramite y lleve hasta su culminación **PROCESO DE ENTREGA DE INMUEBLE ARRENDADO y RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS** en contra de la inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DIAZ NIT 13.813.665-4** - Rep. L. Wilson Diaz Tello, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, Sder, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.813.665 expedida en Bucaramanga, Sder, correo electrónico arrendiaz12@hotmail.com; **CARMEN SOFIA OSORIO DE MANTILLA**, ciudadana mayor de edad y vecina de Bucaramanga, Sder, identificada con la cédula de ciudadanía número 27.900.482 expedida en Bucaramanga, Sder, correo electrónico desconocido; y en contra de **JAIME MANTILLA OSORIO**, ciudadano mayor

y vecino de Bucaramanga, Sder, identificado con la cédula de ciudadanía número ... expedida en Bucaramanga, Sder, correo electrónico desconocido; con el fin de obtener decisión de su despacho ordenando el reconocimiento y pago de las mejoras realizadas en el inmueble o su compensación por parte del dueño del inmueble y el recibo del inmueble por parte del arrendador según sea el caso, así como las costas y accesorios de ley a que hubiere lugar.

Mi apoderado queda en uso y ejercicio de las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de tramitar, recibir documentos y dinero, entregar el inmueble, transigir, conciliar judicial o extrajudicialmente, nombrar abogado suplente, sustituir, reasumir, renunciar, ejercer el derecho fundamental de petición ante las diferentes autoridades judiciales y/o administrativas y ante entidades privadas o personas naturales, realizar entrevistas, consultar expedientes, solicitar medidas cautelares, además de las consagradas en el artículo 77 de la ley 1564 de 2012 Código General del Proceso y todas aquellas necesarias para el buen funcionamiento y cumplimiento de la gestión encomendada en el presente mandato.

Sírvase, en consecuencia, señor Juez, reconocerle personería jurídica a mi apoderado en los términos y para los fines aquí señalados.

Del señor Juez, Atte.,



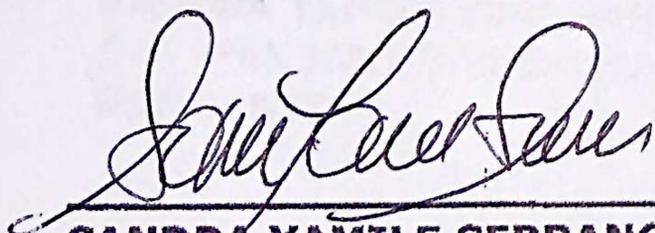
JHAN BRANCO GÓMEZ SERRANO
C.C. N° 1.098.808.057 de Bucaramanga
MANDANTE





GENNY AYDÉE SERRANO SÁNCHEZ
C.C. N° 63.331.745 de Bucaramanga
MANDANTE





SANDRA YAMILE SERRANO SÁNCHEZ
C.C. N° 63.368.175 de Bucaramanga
MANDANTE



ANDRES DAVID NEGRETE DULCEY
C.C. N° 1.098.695.435 Bucaramanga
T.P. N° 261.641 del C.S. de la J.
APODERADO

JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ
C.C. N° 13.874.657 de Bucaramanga
T.P. N° 159.292 del C.S. de la J.
APODERADO

93 0664
AA 20349478



NUMERO DE ESCRITURA: SEISCIENTOS
 SESENTA Y CUATRO (664) -----
 CLASE DE ACTO O ACTOS: REGLAMENTO
 DE PROPIEDAD HORIZONTAL -----
 OTORGADA EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL
 CIRCULO DE BUCARAMANGA, SANTANDER. - -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: CARMEN SOFÍA OSORIO
 DE MANTILLA (REPRESENTADA POR JAIME MANTILLA OSORIO) -----
 EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER,
 REPUBLICA DE COLOMBIA, A LOS VEINTITRES (23) DIAS, DEL MES DE
 FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CINCO (2005), EL SUSCRITO HECTOR
 ELIAS ARIZA VELASCO, NOTARIO SEPTIMO DEL CIRCULO DE
 BUCARAMANGA, DA FE QUE LAS DECLARACIONES QUE SE CONTIENEN
 EN LA PRESENTE ESCRITURA HAN SIDO EMITIDAS POR QUIENES LAS
 OTORGAN. -----

COMPARECIO(ERON):

JAIME MANTILLA OSORIO, VARON, MAYOR DE EDAD, VECINO, DE ESTA
 CIUDAD, IDENTIFICADO CON LA CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO
 13.823.290 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, QUIEN OBRA EN ESTE ACTO
 EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE CARMEN SOFÍA OSORIO DE
 MANTILLA, MUJER, MAYOR DE EDAD, DOMICILIADA Y RESIDENTE EN
 ESTA CIUDAD E IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA
 27.900.482 DE BUCARAMANGA, ESTADO CIVIL VIUDA, SEGÚN PODER
 ESPECIAL DEBIDAMENTE AUTENTICADO EL CUAL SE ANEXA PARA SU
 PROTOCOLIZACION EN ESTE INSTRUMENTO Y MANIFESTÓ:-----

PRIMERO.- QUE ES PROPIETARIA DE UN INMUEBLE LOCALIZADO EN LA
 CARRERA 31 NO. 52 A -58 (ANTES 52-98); CARRERA 31 NO. 52 A-54
 (ANTES 52-92) Y CARRERA 31 NO. 52 A-60 (ANTES 52-100) DEL
 MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER,
 REPÚBLICA DE COLOMBIA.-----

SEGUNDO: QUE COMPARECE PARA ELEVAR A ESCRITURA PUBLICA EL
 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA CONSTRUCCIÓN,
 CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES OBJETO DE DOMINIO

18 ABR. 2005

755

EXCLUSIVO, CON LA RELACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTADAS AL USO COMÚN DE LOS COPROPIETARIOS, CON LA DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD SOBRE LOS MISMOS. -----

TERCERO: QUE PRESENTA PARA SER INCORPORADOS AL PRESENTE REGLAMENTO LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: -----

1) PLANOS DEBIDAMENTE APROBADOS POR LAS OFICINAS DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Y CARTA DE CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR ESAS OFICINAS SOBRE EL REGISTRO EN SU ARCHIVO DE LA DOCUMENTACIÓN CON QUE FUE APROBADO EL PROYECTO Y LA REFORMA. -----

2) DIVISIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

3) LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NUMERO D.C.539 DE MAYO 8 DE 1.980, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARTAMENTO DUPLEX EN EL TERCER PISO DE LA RESIDENCIA, Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 374 DE JUNIO 8 DE 1.982. -----

4) CERTIFICADO DE NOMENCLATURA NO. 050076 DE FECHA 17 DE FEBRERO DE 2.005, EXPEDIDO POR LA CURADURÍA URBANA DE BUCARAMANGA. -----

CUARTO: QUE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL EDIFICIO MANTILLA - PROPIEDAD HORIZONTAL, DEBIDAMENTE AJUSTADO A LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN LA LEY 675 DE 2001, ES DEL SIGUIENTE TENOR:-----

CAPITULO I. OBJETO Y ALCANCE.

ARTICULO PRIMERO.- OBJETO.- EL OBJETO DEL PRESENTE REGLAMENTO ES EL DE SOMETER POR ESTA ESCRITURA, LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN EL EDIFICIO MANTILLA - PROPIEDAD HORIZONTAL AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD SEPARADA U HORIZONTAL CONSAGRADO EN LA LEY SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO (675) DEL TRES (3) DE AGOSTO DE DOS MIL UNO (2001) Y EL (LOS) DECRETO (S) QUE LA REGLAMENTEN. PARA ESTE EFECTO



DETERMINA LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, CONSAGRA LOS DERECHOS Y PRESCRIBE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES, SIMPLES TENEDORES Y OCUPANTES EN GENERAL DEL EDIFICIO, LOS BIENES PRIVADOS Y LOS

BIENES COMUNES EN QUE SE DIVIDE; CONTIENE LAS NORMAS PARA SU ADMINISTRACIÓN, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN; REGULA LAS FUNCIONES QUE CORRESPONDEN A LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, SU ORGANIZACIÓN Y COMPOSICIÓN Y, EN GENERAL DE LOS ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD; ESTABLECE EL OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS, RECURSOS PATRIMONIALES DE LA PERSONA JURÍDICA; PRESCRIBE LAS FACULTADES, LOS DEBERES Y LAS RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA; DISPONE LA PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS; ESTABLECE MECANISMOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS; EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS Y LOS RECURSOS QUE CONTRA ELLAS PROCEDEN; Y, EN GENERAL REGLAMENTA TODAS LAS RELACIONES Y SITUACIONES MATERIALES Y JURÍDICAS QUE SE PRESENTAN DENTRO DE ESTE INSTITUTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTICULO SEGUNDO.- EFECTOS.- LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO DEL CUAL SON PARTE INTEGRANTE LOS PLANOS, LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EXPEDIDA POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, EL PROYECTO DE DIVISIÓN Y LA MEMORIA DESCRIPTIVA, TIENEN FUERZA OBLIGATORIA PARA LOS PROPIETARIOS ACTUALES DE UNIDADES PRIVADAS EN EL INMUEBLE Y PARA FUTUROS ADQUIRENTES Y, EN LO PERTINENTE PARA TODAS LAS PERSONAS QUE A CUALQUIER TÍTULO USEN, GOZEN O SE SIRVAN DE CUALESQUIERA DE DICHS BIENES PRIVADOS.

EN CONSECUENCIA, EN TODA OPERACIÓN QUE IMPLIQUE TRASPASO O ENAJENACIÓN DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO, O CONSTITUCIÓN DE CUALQUIER DERECHO REAL, SE ENTENDERÁN INCORPORADAS LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO.

ARTICULO TERCERO.- NORMATIVIDAD.- NORMAS QUE REGIRAN EL EDIFICIO: LOS COPROPIETARIOS, USUARIOS Y TENEDORES A CUALQUIER TÍTULO DE LAS UNIDADES PRIVADAS TENDRÁN EN SU ORDEN LAS SIGUIENTES NORMAS: -----

- 1) LAS CONTENIDAS EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA. --
- 2) A LA LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DEL 2.001 QUE REGULA LA PROPIEDAD HORIZONTAL.-----
- 3) A LAS NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL -----
- 4) EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO Y LAS QUE ESTABLEZCA LA CORPORACIÓN PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA- C.D.M.B. -----
- 5) A LAS NORMAS DEL CÓDIGO DE POLICÍA DE BUCARAMANGA. -----
- 6) LAS NORMAS QUE ESTABLEZCA LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS SI NO CONTRARÍA NINGUNA DE LAS ANTERIORES. -----

SON PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: -----

1.FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD, RESPETANDO LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD, Y POR ENDE AJUSTÁNDOSE A LO DISPUESTO EN LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE.-----

2.CONVIVENCIA PACÍFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL. PROPENDER POR EL ESTABLECIMIENTO DE RELACIONES PACÍFICAS DE COOPERACIÓN Y SOLIDARIDAD SOCIAL ENTRE LOS COPROPIETARIOS O TENEDORES. --

3.RESPECTO A LA DIGNIDAD HUMANA. EL RESPETO DE LA DIGNIDAD HUMANA DEBE INSPIRAR LAS ACTUACIONES DE LOS INTEGRANTES DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD, ASÍ COMO LAS DE LOS COPROPIETARIOS PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA LEY. -----

95
AA 20385364



4. LIBRE INICIATIVA EMPRESARIAL
 ATENDIENDO LAS DISPOSICIONES
 URBANÍSTICAS VIGENTES, DEBERÁN
 RESPETAR EL DESARROLLO DE LA LIBRE
 INICIATIVA PRIVADA DENTRO DE LOS LÍMITES
 DEL BIEN COMÚN.

5. DERECHO AL DEBIDO PROCESO. LAS ACTUACIONES DE LA ASAMBLEA O DEL ADMINISTRADOR, TENDIENTES A LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS, DEBERÁN CONSULTAR EL DEBIDO PROCESO, EL DERECHO DE DEFENSA, CONTRADICCIÓN E IMPUGNACIÓN.-----
 SE DECLARAN INCORPORADAS AL PRESENTE REGLAMENTO TODAS LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN LA LEY SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO (675) DEL TRES (3) DE AGOSTO DE DOS MIL UNO (2001) Y EL (LOS) DECRETO (S) QUE LA REGLAMENTEN. CUANDO LOS ORGANISMOS DE ADMINISTRACIÓN, O EL ADMINISTRADOR, CONTRARIEN LAS NORMAS AQUÍ ESTIPULADAS, LAS MISMAS SE ENTENDERÁN POR NO ESCRITAS. CUANDO NO SE ENCUENTRE NORMA EXPRESAMENTE APLICABLE A UN CASO DETERMINADO DENTRO DEL ARTICULADO DEL PRESENTE REGLAMENTO SE APLICARÁN LOS ORDENAMIENTOS LEGALES DE LA REPÚBLICA QUE REGULEN CASOS O SITUACIONES ANÁLOGAS O SIMILARES.-----

CAPITULO II. TÍTULOS.

ARTICULO CUARTO.- PROPIETARIO.- LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN EL EDIFICIO MANTILLA - PROPIEDAD HORIZONTAL, SON ACTUALMENTE DE PROPIEDAD DE CARMEN SOFÍA OSORIO MANTILLA, ASÍ: A) EL LOTE DE TERRENO POR COMPRA HECHA A INVERSIONES BOLÍVAR URBANAS S.A., SEGÚN CONSTA EN ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 2.481 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 1.964 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. EL INMUEBLE EDIFICIO MANTILLA -PROPIEDAD HORIZONTAL, FUE CONSTRUIDO POR ÁNGEL

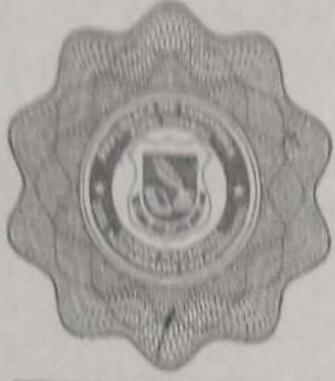
MARIA PRADILLA COBOS Y JOSE R GUALDRON, DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES EFECTUADAS POR ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3.182 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.968 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA.

CAPITULO III. NOMBRE DEL EDIFICIO Y DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.

ARTICULO QUINTO.- NOMBRE DEL EDIFICIO.- EL EDIFICIO SE DENOMINA EDIFICIO MANTILLA.- - PROPIEDAD HORIZONTAL. POR MANDATO DE LA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA, NACE UNA PERSONA JURÍDICA, ENTIDAD SIN ÁNIMO DE LUCRO, CONFORMADA POR LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS, CON DOMICILIO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, CUYO PATRIMONIO SON LAS ÁREAS BIENES Y SERVICIOS COMUNES, LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, Y EL FONDO DE RESERVA

ARTÍCULO SEXTO.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.- EL EDIFICIO MANTILLA- - PROPIEDAD HORIZONTAL, OBJETO DEL PRESENTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESTÁ UBICADO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA. EL LOTE DE TERRENO DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDO, TIENE UNA SUPERFICIE DE TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (399,72 M²) Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES : POR EL NORTE EN EXTENSIÓN APROXIMADA DE 33,31 METROS APROXIMADAMENTE Y A UNA DISTANCIA DE 44 METROS DE LA ZONA DEL PARQUE CON TERRENOS DE QUIENES VENDIERON; POR EL SUR EN IGUAL EXTENSIÓN DE 33,31 METROS APROXIMADAMENTE CON TERRENOS DE LOS VENDEDORES; POR EL ORIENTE EN EXTENSIÓN DE 12 METROS APROXIMADAMENTE CON LA CARRERA 31 Y POR EL OCCIDENTE EN IGUAL EXTENSIÓN DE 12 METROS CON TERRENOS DE LOS VENDEDORES.- IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA - -

NUMERO 300-39295 - - - - -



7

AA 20385365 96

CAPITULO IV. DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO

ARTICULO SÉPTIMO.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.- EL EDIFICIO MANTILLA- PROPIEDAD HORIZONTAL, COMPRENDIENDO EN TAL

CONCEPTO A LO LARGO DE ESTE ESTATUTO, EL LOTE DE TERRENO Y LA EDIFICACIÓN EN ÉL LEVANTADA, SE DIVIDE EN BIENES DE PROPIEDAD PRIVATIVA Y EN BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, TAL COMO SE ENCUENTRAN LOS PLANOS DEL EDIFICIO Y EN EL PROYECTO DE DIVISIÓN. LAS ÁREAS PRIVADAS SON LAS CIRCUNSCRITAS DENTRO DE LOS LINDEROS DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y LAS ÁREAS COMUNES CON LA QUE CORRESPONDEN A LOS BIENES ÁREAS Y SERVICIOS COMUNES DE UTILIDAD COMÚN. --- SE COMPONE DE UN (1) BLOQUE DE CUATRO (04) PISOS, CON UN TOTAL DE CUATRO (4) UNIDADES PRIVADAS DESTINADAS A VIVIENDA DENOMINADAS APARTAMENTO 101, APARTAMENTO 201, APARTAMENTO 301 Y APARTAMENTO 401, DOS (2) UNIDADES PRIVADAS DESTINADAS A PARQUEO, UN (1) LOCAL DESTINADO A ACTIVIDADES MERCANTILES Y DOS (2) UNIDADES COMUNES DESTINADAS A PARQUEO, DE USO EXCLUSIVO DEL APARTAMENTO 301.

ARTÍCULO OCTAVO.- DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES.- LAS UNIDADES PRIVADAS QUE INTEGRAN O COMPONEN EL EDIFICIO MANTILLA PERSONA JURÍDICA- PROPIEDAD HORIZONTAL, SON LAS SIGUIENTES: -----

LOCAL: LOCALIZADO EN LA PRIMERA PLANTA DEL EDIFICIO, SE ACCEDE POR LA PUERTA IDENTIFICADA CON N°52 A-60 (ANTES 52-100) DE LA CARRERA 31. TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 27,60 METROS CUADRADOS Y UN ÁREA CONSTRUIDA DE 31,02 METROS CUADRADOS; CONSTA DE ANTEJARDÍN UBICADO FRENTE A LA ENTRADA PRINCIPAL, UN ÁREA DE TRABAJO Y UN BAÑO. SUS LINDEROS SON LOS

SIGUIENTES: DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 LONGITUD APROXIMADA DE 3 METROS CON MURO COMÚN DE FACHADA QUE LO SEPARA DE ANTEJARDIN; DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 LONGITUD APROXIMADA DE 9,20 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PREDIO VECINO; DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 LONGITUD APROXIMADA DE 3,00 METROS CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 101; DEL PUNTO 4 AL PUNTO 1 LONGITUD APROXIMADA DE 9,20 METROS CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 101. POR EL CENIT A 2,30 METROS DE LA PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 201. POR EL NADIR DE LA PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA DEL TERRENO DONDE SE LEVANTÓ LA CONSTRUCCIÓN. -----

APARTAMENTO _101: LOCALIZADO EN LA PRIMERA PLANTA DEL EDIFICIO, SE ACCEDE POR LA PUERTA IDENTIFICADA CON N° 52 A-58 (ANTES 52-98) DE LA CARRERA 31. TIENE UN ÁREA PRIVADA TOTAL EN PRIMER PISO DE 280.12 M²; Y UN ÁREA CONSTRUIDA DE 285 M². UN ÁREA PRIVADA EN SEGUNDO PISO DE 121,68 M² Y AREA CONSTRUIDA DE 124.08 M². PARA UN TOTAL DE ÁREA PRIVADA DE 401.80 METROS CUADRADOS Y UN ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA DE 409.80 METROS CUADRADOS; SE DESARROLLA EN DOS (2) NIVELES, ASÍ:

PRIMER NIVEL: CONSTA DE UN (1) GARAJE DENOMINADO N°1, SALA, COMEDOR, COCINA, PATIO DE ROPAS, ÁREA DE PLANCHA, ALCOBA DE SERVICIO CON BAÑO INDEPENDIENTE, ESTAR, 2 ALCOBAS, UNA DE ELLAS CON BAÑO PRIVADO, UN JARDÍN INTERIOR, UN PATIO POSTERIOR Y ESCALERAS QUE CONDUCEN AL SEGUNDO NIVEL. SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 LONGITUDES APROXIMADAS DE 9,35 METROS Y 3,00 METROS CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL LOCAL; DEL PUNTO 7 AL PUNTO 8 LONGITUD APROXIMADA DE 15,10 METROS, DEL PUNTO 8 AL PUNTO 9 LONGITUD APROXIMADA DE 0,10 METROS, DEL PUNTO 9 AL PUNTO 10 LONGITUD APROXIMADA DE 5,71 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DEL PREDIO VECINO; DEL PUNTO 10 AL PUNTO 11 LONGITUD APROXIMADA DE 11,80 METROS, DEL PUNTO 11

AA 20385366 97



AL PUNTO 12 LONGITUD APROXIMADA DE 5,71 METROS, DEL PUNTO 12 AL PUNTO 13 LONGITUD APROXIMADA DE 0,10 METROS, DEL PUNTO 13 AL PUNTO 14 LONGITUD APROXIMADA DE 11,65 METROS, DEL PUNTO 14 AL PUNTO 15 LONGITUD APROXIMADA DE

0,10 METROS, DEL PUNTO 15 AL PUNTO 16 LONGITUD APROXIMADA DE 4,75 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PREDIO VECINO; DEL PUNTO 16 AL PUNTO 17 LONGITUD APROXIMADA DE 2,00 METROS, DEL PUNTO 17 AL PUNTO 18 LONGITUD APROXIMADA DE 0,40 METROS, DEL PUNTO 18 AL PUNTO 19 LONGITUD APROXIMADA DE 1,90 METROS, Y DEL PUNTO 19 AL PUNTO 20 LONGITUD APROXIMADA DE 3,60 METROS CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DE GARAJE COMÚN DE USO EXCLUSIVO DEL APARTAMENTO 401; DEL PUNTO 20 AL PUNTO 21 LONGITUD APROXIMADA DE 2,30 METROS Y DEL PUNTO 21 AL PUNTO 22 LONGITUD APROXIMADA DE 4,90 METROS CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL GARAJE DEL APARTAMENTO 401. POR EL CENIT: A 2,30 METROS DE PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 201. POR EL NADIR: DE LA PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA DE LOS TERRENOS DONDE SE LEVANTÓ LA CONSTRUCCIÓN. SEGUNDO NIVEL: CONSTA DE TRES (3) ALCOBAS, UN ESTAR DE TELEVISIÓN, UN BAÑO Y UNA TERRAZA. SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: DEL PUNTO 21 AL PUNTO 22 LONGITUD APROXIMADA DE 2,00 METROS, DEL PUNTO 22 AL PUNTO 23 LONGITUD APROXIMADA DE 0,60 METROS, DEL PUNTO 23 AL PUNTO 24 LONGITUD APROXIMADA DE 1,70 METROS, CON MURO COMÚN DE FACHADA INTERIOR QUE DA A VACÍO SOBRE JARDÍN DEL PRIMER NIVEL DEL MISMO APARTAMENTO; DEL PUNTO 24 AL PUNTO 25 LONGITUD APROXIMADA DE 0,15 METROS CON MURO COMÚN, DEL PUNTO 25 AL PUNTO 26 LONGITUD APROXIMADA DE 1,50 METROS PARTE CON COLUMNA ELEMENTO ESTRUCTURAL COMÚN Y PARTE CON MURO COMÚN DE FACHADA QUE DA VACÍO SOBRE JARDÍN DEL PRIMER NIVEL DEL MISMO APARTAMENTO; DEL PUNTO 26 AL PUNTO 27

LONGITUD APROXIMADA DE 0,15 METROS CON MURO COMÚN, DEL PUNTO 27 AL PUNTO 28 LONGITUD APROXIMADA DE 1,70 METROS, DEL PUNTO 28 AL PUNTO 29 LONGITUD APROXIMADA DE 0,60 METROS, CON MURO COMÚN DE FACHADA INTERIOR QUE DAN VACÍO SOBRE JARDÍN INTERIOR DEL MISMO APARTAMENTO; DEL PUNTO 29 AL PUNTO 30 LONGITUD APROXIMADA DE 1,50 METROS CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 201; DEL PUNTO 30 AL PUNTO 31 LONGITUD APROXIMADA DE 4,60 METROS, DEL PUNTO 31 AL PUNTO 32 LONGITUD APROXIMADA DE 3,20 METROS CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 201 Y DA VACÍO SOBRE PATIO INTERIOR DEL MISMO APARTAMENTO; DEL PUNTO 32 AL PUNTO 33 LONGITUD APROXIMADA DE 3,05 METROS, DEL PUNTO 33 AL PUNTO 34 LONGITUD APROXIMADA DE 0,10 METROS, DEL PUNTO 34 AL PUNTO 35 LONGITUD APROXIMADA DE 4,40 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PREDIO VECINO; DEL PUNTO 35 AL PUNTO 36 LONGITUD APROXIMADA DE 11,80 METROS CON MURO COMÚN DE FACHADA POSTERIOR QUE DA VACÍO SOBRE PATIO INTERIOR DEL MISMO APARTAMENTO; DEL PUNTO 36 AL PUNTO 37 LONGITUD APROXIMADA DE 5,35 METROS, DEL PUNTO 37 AL PUNTO 38 LONGITUD APROXIMADA DE 0,10 METROS, DEL PUNTO 38 AL PUNTO 21 LONGITUD APROXIMADA DE 6,70 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PREDIO VECINO. POR EL CENIT EL ÁREA CUBIERTA A DISTANCIAS VARIABLES DE LA CUBIERTA COMÚN DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL ÁREA DESCUBIERTA DEL CIELO O INFINITO. POR EL NADIR: DE LA PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA DEL PRIMER NIVEL DEL MISMO APARTAMENTO. -----

APARTAMENTO _201: TIENE ACCESO POR LA ESCALERA COMÚN A LA CUAL SE INGRESA DESDE LA CALLE POR LA PUERTA N°52 A-54 (ANTES 52-92) DE LA CARRERA 31. LOCALIZADO EN LA SEGUNDA PLANTA DEL EDIFICIO. TIENE UN ÁREA PRIVADA APROXIMADA DE 122.45 METROS CUADRADOS Y UN ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA DE 126.10 METROS CUADRADOS. CONSTA DE SALA, COMEDOR, COCINA, ÁREA DE ROPAS, PATIO INTERIOR, 3 ALCOBAS UNA DE ELLAS CON BAÑO

98
AA 20385367



PRIVADO, BALCÓN, UN BAÑO PARA USO GENERAL DEL APARTAMENTO, UNA ALCOBA CON DEPOSITO Y UN BAÑO. SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: DEL PUNTO 39 AL PUNTO 40 LONGITUD APROXIMADA DE 4,45 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE

LOS SEPARA DE PREDIO VECINO; DEL PUNTO 40 AL PUNTO 41 LONGITUD APROXIMADA DE 11,60 METROS CON MURO COMÚN DE FACHADA QUE DA VACÍO SOBRE ANTEJARDÍN; DEL PUNTO 41 AL PUNTO 42 LONGITUD APROXIMADA DE 14,05 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PREDIO VECINO; DEL PUNTO 42 AL PUNTO 43 LONGITUD APROXIMADA DE 2,00 METROS Y DEL PUNTO 43 AL PUNTO 44 LONGITUD APROXIMADA DE 3,90 METROS CON MURO COMÚN QUE DA VACÍO SOBRE PATIO INTERIOR DEL PRIMER NIVEL DEL APARTAMENTO 101; DEL PUNTO 44 AL PUNTO 45 LONGITUD APROXIMADA DE 0,80 METROS, DEL PUNTO 45 AL PUNTO 46 LONGITUD APROXIMADA DE 4,60 METROS, DEL PUNTO 46 AL PUNTO 47 LONGITUD APROXIMADA DE 1,70 METROS. CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO NIVEL DEL APARTAMENTO 101; DEL PUNTO 47 AL PUNTO 48 LONGITUD APROXIMADA DE 3,85 METROS, DEL PUNTO 48 AL PUNTO 49 LONGITUD APROXIMADA DE 1,70 METROS CON MURO COMÚN DE FACHADA INTERIOR QUE DA VACÍO SOBRE JARDÍN INTERIOR DEL APARTAMENTO 101; DEL PUNTO 49 AL PUNTO 50 LONGITUD APROXIMADA DE 0,15 METROS CON MURO COMÚN Y DEL PUNTO 50 AL PUNTO 51 LONGITUD DE 3,10 METROS CON MURO COMÚN QUE DA VACÍO SOBRE PATIO INTERIOR DEL APARTAMENTO 101; DEL PUNTO 51 AL PUNTO 52 LONGITUD APROXIMADA DE 4,90 METROS Y DEL PUNTO 52 AL PUNTO 39 LONGITUD APROXIMADA DE 2,10 METROS CON MURO COMÚN Y PUERTA DE ACCESO AL APARTAMENTO, QUE LO SEPARAN DE ESCALERA COMÚN DEL EDIFICIO. POR EL CENIT PARTE A 2,30 METROS DE LA PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 301. POR EL NADIR: DE LA PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA PARTE DEL GARAJE COMÚN Y PARTE DEL PRIMER NIVEL

DEL APARTAMENTO 101. -----

APARTAMENTO _301: TIENE ACCESO POR LA ESCALERA COMÚN A LA CUAL SE INGRESA DESDE LA CALLE POR LA PUERTA N°52 A-54 (ANTES 52-92) DE LA CARRERA 31. LOCALIZADO EN LA TERCERA PLANTA DEL EDIFICIO. TIENE UN ÁREA PRIVADA APROXIMADA DE 126,70 METROS CUADRADOS Y UN ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA DE 130,20 METROS CUADRADOS. CONSTA DE SALA, COMEDOR, BALCÓN, COCINA, ÁREA DE ROPAS, ALCOBA DE SERVICIO CON BAÑO INDEPENDIENTE, UN PATIO DE ROPAS, 3 ALCOBAS UNA DE ELLAS CON BAÑO PRIVADO Y UN BAÑO PARA USO GENERAL DEL APARTAMENTO. TIENE ASIGNADO EL USO DE DOS (2) PARQUEADEROS, ÁREA COMÚN DEL EDIFICIO, DENOMINADO PARQUEOS N°3 Y NO. 4. SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: DEL PUNTO 53 AL PUNTO 54 LONGITUD APROXIMADA DE 5,55 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PREDIO VECINO; DEL PUNTO 54 AL PUNTO 55 LONGITUD APROXIMADA DE 11,60 METROS CON MURO COMÚN DE FACHADA QUE DA VACÍO SOBRE ANTEJARDÍN; DEL PUNTO 55 AL PUNTO 56 LONGITUD APROXIMADA DE 9,05 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PREDIO VECINO; DEL PUNTO 56 AL PUNTO 57 LONGITUD APROXIMADA DE 2,10 METROS, DEL PUNTO 57 AL PUNTO 58 LONGITUD APROXIMADA DE 2,80 METROS, DEL PUNTO 58 AL PUNTO 59 LONGITUD APROXIMADA DE 2,10 METROS CON MURO COMÚN QUE DA VACÍO SOBRE PATIO DEL APARTAMENTO 201; DEL PUNTO 59 AL PUNTO 60 LONGITUD APROXIMADA DE 2,20 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PREDIO VECINO; DEL PUNTO 60 AL PUNTO 61 LONGITUD APROXIMADA DE 2,20 METROS, DEL PUNTO 61 AL PUNTO 62 LONGITUD APROXIMADA DE 3,90 METROS CON MURO COMÚN QUE DA VACÍO SOBRE PATIO DEL APARTAMENTO 101; DEL PUNTO 62 AL PUNTO 63 LONGITUD APROXIMADA DE 2,50 METROS CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DE CUBIERTA COMÚN DEL EDIFICIO; DEL PUNTO 63 AL PUNTO 64 LONGITUD APROXIMADA DE 8,45 METROS CON MURO COMÚN DE FACHADA INTERIOR QUE PARTE DA VACÍO SOBRE JARDÍN INTERIOR Y PARTE SOBRE CUBIERTA COMÚN



DEL EDIFICIO; DEL PUNTO 64 AL PUNTO 65
LONGITUD APROXIMADA DE 1,70 METROS
CON MURO COMÚN QUE DA VACÍO SOBRE
JARDIN DEL APARTAMENTO 101; DEL PUNTO
65 AL PUNTO 66 LONGITUD APROXIMADA DE
0,15 METROS CON MURO COMÚN; DEL PUNTO

66 AL PUNTO 67 LONGITUD APROXIMADA DE 3,10 METROS CON MURO
COMÚN QUE DA VACÍO SOBRE JARDÍN INTERIOR; DEL PUNTO 67 AL
PUNTO 68 LONGITUD APROXIMADA DE 3,80 METROS CON MURO
COMÚN QUE LO SEPARA DE ESCALERA COMÚN; DEL PUNTO 68 AL
PUNTO 53 LONGITUD APROXIMADA DE 2,10 METROS PARTE CON MURO
COMÚN Y PARTE CON PUERTA DE ACCESO AL APARTAMENTO, QUE LO
SEPARAN DE ESCALERA COMÚN. POR EL CENIT A 2,30 METROS DE LA
PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 401; POR
EL NADIR DE LA PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA DEL
APARTAMENTO 201.

APARTAMENTO 401: TIENE ACCESO POR LA ESCALERA COMÚN A LA
CUAL SE INGRESA DESDE LA CALLE POR LA PUERTA N°52 A-54 (ANTES
52-92) DE LA CARRERA 31. LOCALIZADO EN LA CUARTA PLANTA DEL
EDIFICIO. TIENE UN ÁREA PRIVADA APROXIMADA DE 130,84 METROS
CUADRADOS Y UN ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA DE 133,97
METROS CUADRADOS. CONSTA DE UN GARAJE DENOMINADO
PARQUEO NO. 2 QUE TIENE ACCESO DIRECTO DESDE LA CALLE Y EL
APARTAMENTO COMPUESTO POR SALA, COMEDOR, COCINA, ÁREA DE
ROPAS, ALCOBA DE SERVICIO CON BAÑO INDEPENDIENTE, 3 ALCOBAS
UNA DE ELLAS CON BAÑO PRIVADO Y UN BAÑO PARA USO GENERAL
DEL APARTAMENTO. SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: ÁREA DE
GARAJE: DEL PUNTO 1A AL PUNTO 2A LONGITUD APROXIMADA DE 2,30
METROS APROXIMADAMENTE CON LA PUERTA DE ACCESO A
PARQUEOS N°1 Y N°2; DEL PUNTO 2A AL PUNTO 3A LONGITUD
APROXIMADA DE 4,90 METROS CON PARQUEO N°1 DEL APARTAMENTO
101; DEL PUNTO 3A AL PUNTO 4A LONGITUD APROXIMADA DE 2,30
METROS CON MURO QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 101; DEL

PUNTO 4A AL PUNTO 1A LONGITUD APROXIMADA DE 4,90 METROS CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DE LOS PARQUEOS N°3 Y N°4, ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO DEL APARTAMENTO 301.- ÁREA DE APARTAMENTO: DEL PUNTO 69 AL PUNTO 70 LONGITUD APROXIMADA DE 2,10 METROS PARTE CON MURO COMÚN Y PARTE CON PUERTA DE ACCESO QUE LO SEPARAN DE ESCALERA COMÚN; DEL PUNTO 70 AL PUNTO 71 LONGITUD APROXIMADA DE 5,85 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PREDIO VECINO; DEL PUNTO 71 AL PUNTO 72 LONGITUD APROXIMADA DE 11,60 METROS CON MURO COMÚN DE FACHADA QUE DA VACÍO SOBRE ANTEJARDÍN; DEL PUNTO 72 AL PUNTO 73 LONGITUD APROXIMADA DE 9,60 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PREDIO VECINO; DEL PUNTO 73 AL PUNTO 74 LONGITUD APROXIMADA DE 2,10 METROS, DEL PUNTO 74 AL PUNTO 75 LONGITUD APROXIMADA DE 2,25 METROS, DEL PUNTO 75 AL PUNTO 76 LONGITUD APROXIMADA DE 2,10 METROS CON MURO COMÚN QUE DA VACÍO SOBRE PATIO DEL APARTAMENTO 201; DEL PUNTO 76 AL PUNTO 77 LONGITUD APROXIMADA DE 2,20 METROS CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PREDIO VECINO; DEL PUNTO 77 AL PUNTO 78 LONGITUD APROXIMADA DE 4,70 METROS CON MURO COMÚN DE FACHADA POSTERIOR QUE DA VACÍO SOBRE PATIOS INTERIORES; DEL PUNTO 78 AL PUNTO 79 LONGITUD APROXIMADA DE 3,65 METROS, DEL PUNTO 79 AL PUNTO 80 LONGITUD APROXIMADA DE 1,42 METROS, DEL PUNTO 80 AL PUNTO 81 LONGITUD APROXIMADA DE 2,20 METROS CON MURO COMÚN DA VACÍO SOBRE JARDÍN DEL APARTAMENTO 101; DEL PUNTO 81 AL PUNTO 82 LONGITUD APROXIMADA DE 0,15 METROS, DEL PUNTO 82 AL PUNTO 83 LONGITUD APROXIMADA DE 0,20 METROS Y DEL PUNTO 83 AL PUNTO 84 LONGITUD APROXIMADA DE 0,15 METROS BORDEANDO COLUMNA ELEMENTO ESTRUCTURAL COMÚN; DEL PUNTO 84 AL PUNTO 85 LONGITUD APROXIMADA DE 1,50 METROS CON MURO COMÚN QUE DA VACÍO SOBRE JARDÍN; DEL PUNTO 85 AL PUNTO 69 LONGITUD APROXIMADA DE 3,65 METROS CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DE ESCALERA COMÚN. POR EL CENIT A DISTANCIAS VARIABLES DE

100
AA 20385369



CUBIERTA COMÚN. POR EL NADIR DE LA
PLACA ESTRUCTURAL QUE LO SEPARA DEL
APARTAMENTO 301.

PARÁGRAFO: NO OBSTANTE EL ÁREA CABIDA
Y LINDEROS AQUÍ DESCRITOS, LAS UNIDADES

PRIVADAS AQUÍ DESCRITAS, SE RECIBEN Y ENTREGAN COMO CUERPO
CIERTO.

ARTÍCULO NOVENO.- DESTINACIÓN DE LAS UNIDADES DEL EDIFICIO.-
LOS APARTAMENTOS, Y EL LOCAL UBICADO EN EL PRIMER PISO.
UNIDADES PRIVADAS QUE CONFORMAN EL EDIFICIO, SE DESTINARÁN
A VIVIENDA FAMILIAR PERMANENTE Y/O LOCAL COMERCIAL PARA EL
DESARROLLO DE ACTIVIDADES MERCANTILES DEBIDAMENTE
AUTORIZADAS POR LAS ENTIDADES QUE HAGAN SUS VECES.

CAPITULO V. DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN.

ARTICULO DÉCIMO.- DEFINICIÓN.- COMO SE INDICA EN LOS PLANOS
PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE EXPRESA EN EL PROYECTO
DE DIVISIÓN, SON BIENES DE PROPIEDAD COMÚN LOS QUE PERMITEN
O FACILITAN LA EXISTENCIA, ESTABILIDAD, FUNCIONAMIENTO,
CONSERVACIÓN, SEGURIDAD, USO O GOCE DE LOS BIENES DE
DOMINIO PARTICULAR, PERTENECEN EN COMÚN Y PRO-INDIVISO A
LOS PROPIETARIOS DE TALES BIENES PRIVADOS, SON INDIVISIBLES Y,
MIENTRAS CONSERVEN SU CARÁCTER DE BIENES COMUNES, SON
INALIENABLES E INEMBARGABLES EN FORMA SEPARADA DE LOS
BIENES PRIVADOS, NO SIENDO OBJETO DE IMPUESTO ALGUNO EN
FORMA SEPARADA DE ELLOS.- EL DERECHO SOBRE ESTOS BIENES
SERÁ EJERCIDO EN LA FORMA PREVISTA EN LA LEY Y EN ESTE
REGLAMENTO.

ARTÍCULO ONCE.- DETERMINACIÓN.- BIENES COMUNES ESENCIALES:

DE ACUERDO CON LA LEY, SON BIENES COMUNES ESENCIALES DE LA TOTALIDAD DE LOS COPROPIETARIOS, LOS INDISPENSABLES PARA LA EXISTENCIA, ESTABILIDAD, CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD DEL EDIFICIO, ASÍ COMO LOS IMPRESCINDIBLES PARA EL USO Y DISFRUTE DE LOS BIENES PRIVADOS. A CONTINUACIÓN SE RELACIONAN: A) EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTÁ EDIFICADO EL INMUEBLE Y SOBRE O BAJO EL CUAL EXISTEN CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS, B) LOS CIMIENTOS, LA ESTRUCTURA COMPUESTA POR COLUMNAS, PLACAS DE ENTREPISO, CUBIERTAS, C) LAS CIRCULACIONES INDISPENSABLES PARA APROVECHAMIENTO DE BIENES PRIVADOS, D) LAS INSTALACIONES GENERALES DE SERVICIOS PÚBLICOS, E) LOS MUROS DE FACHADA, LOS MUROS MEDIANEROS Y DIVISORIOS DE UNIDADES PRIVADAS, LOS QUE SEPARAN LAS UNIDADES PRIVADAS DE ÁREAS BIENES Y SERVICIOS COMUNES Y TODA LA OBRA EXTERNA DE CARÁCTER DECORATIVO Y QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO MANTILLA - PROPIEDAD HORIZONTAL; G) LAS INSTALACIONES DE ACUEDUCTO, ENERGÍA, ALCANTARILLADO, LAS REDES DE GAS HASTA EL PUNTO DE SEPARACIÓN EN EL HALL DE PISO; H) LA CAJA DE ESCALERAS; LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA. I) EL ACCESO GENERAL EN EL PRIMER NIVEL, J) LOS TANQUES DE AGUA; K) EN GENERAL, TODAS AQUELLAS ÁREAS, BIENES Y SERVICIOS, SOBRE LAS CUALES NINGÚN PROPIETARIO DE UNIDAD PRIVADA PUEDE ALEGAR DERECHO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, EN RAZÓN DE SU MISMA NATURALEZA Y POR ENDE NO HABERSE TRANSFERIDO COMO PERTENENCIA O ACCESIÓN DE PROPIEDAD INDIVIDUAL, VALE DECIR, SON BIENES Y ÁREAS QUE VAN A SERVIR PARA LA FUNCIONABILIDAD DEL EDIFICIO Y LAS UNIDADES PRIVADAS QUE LO COMPONEN.

PARÁGRAFO: ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO. LOS PARQUEOS N°3 Y N°4 SON ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO DEL APARTAMENTO 301. TAMBIÉN LAS ÁREAS LIBRES DE ANTEJARDÍN FRENTE A CADA UNIDAD PRIVADA EN EL PRIMER PISO, DEL LOCAL Y



17

101
AA 20385370

DE LOS PARQUEADEROS; SON PARA EL USO Y GOCE DE QUIEN ES PROPIETARIO O GOZA DE SU EXCLUSIVIDAD, EN LO QUE DIMENSIONA SU FRENTE EN LA FACHADA. ESTAS ÁREAS SERÁN UTILIZADAS ÚNICAMENTE PARA ACCESO.

ARTICULO DOCE.- BIENES DE PROPIEDAD Y USO COMÚN NO ESENCIALES.- LAS DEMÁS ÁREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES NO NECESARIOS PARA LA EXISTENCIA Y SEGURIDAD DEL EDIFICIO, TIENEN EL CARÁCTER DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.

PARÁGRAFO: SON BIENES COMUNES DE DOTACIÓN AQUELLOS BIENES QUE AUNQUE MUEBLES POR NATURALEZA, ESTÁN INCORPORADOS AL EDIFICIO Y DESTINADOS AL SERVICIO COMÚN, POR EJEMPLO EL SISTEMA DE ILUMINACIÓN DE ÁREAS COMUNES Y TODOS AQUELLOS QUE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DETERMINE. ESTOS BIENES PUEDEN SER ENAJENADOS POR LA COPROPIEDAD SEPARADAMENTE, PARA EFECTOS DE SU REEMPLAZO Y SUSTITUCIÓN, EN RAZÓN DE DESPERFECTOS O DE REFORMAS NECESARIAS PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO, MEDIANTE DECISIÓN TOMADA POR LA ASAMBLEA DICHA REPOSICIÓN DEBE ESTAR CONTEMPLADA EN EL PRESUPUESTO APROBADO EN ASAMBLEA, COMO UN GASTO NECESARIO Y ESENCIAL.

ARTICULO TRECE.- MUROS COMUNES.- LOS MUROS COMUNES MEDIANEROS, LOS QUE SEPARAN DOS UNIDADES PRIVADAS, LOS QUE SEPARAN LOS BIENES PRIVADOS DE LAS ÁREAS BIENES Y SERVICIOS COMUNES, NO PUEDEN DEMOLERSE NI EN TODO NI EN PARTE. RESPECTO DE LOS MUROS QUE NO SON COMUNES, EL PROPIETARIO DEBERÁ SOLICITAR PREVIO VISTO BUENO DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS ADMINISTRACIÓN O DE LA ENTIDAD QUE ÉSTE CONSIDERE PERTINENTE ANTES DE PROCEDER A SU DEMOLICIÓN

TOTAL O PARCIAL.-----

ARTICULO CATORCE.- FACHADAS.- TODOS LOS MUROS QUE CONFORMAN LAS FACHADAS EXTERIORES O INTERIORES, SON BIENES COMUNES ASÍ NO SE TRATE DE MUROS ESTRUCTURALES. LAS VENTANAS EXTERIORES DE LAS UNIDADES PRIVADAS POR FORMAR PARTE DE LAS FACHADAS, ESTÁ LIMITADA LA FACULTAD DEL PROPIETARIO PARA HACER MODIFICACIONES. ASÍ, QUEDA PROHIBIDO VARIAR EN CUALQUIER FORMA EL TIPO DE VENTANAS O VIDRIOS, AUMENTAR O DISMINUIR SU NÚMERO Y MODIFICAR EN ALGUNA FORMA SU DISEÑO; LO MISMO SE APLICARÁ A LAS PUERTAS DE ENTRADA A CADA UNIDAD PRIVADA, SALVO CUANDO EN AMBOS CASOS MEDIE AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-----

ARTÍCULO QUINCE.- DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES Y SU USO.- EL DERECHO DE CADA PROPIETARIO SOBRE LOS BIENES COMUNES ES PROPORCIONAL AL VALOR DE SU RESPECTIVO BIEN DE DOMINIO PRIVADO, DE ACUERDO CON LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD ASIGNADOS EN EL REGLAMENTO. CADA PROPIETARIO PODRÁ SERVIRSE A SU ARBITRIO DE ESTOS BIENES, SIEMPRE QUE LOS UTILICE SEGÚN SU DESTINO ORDINARIO Y NO PERTURBE EL USO LEGÍTIMO DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS. EN SU USO LOS COPROPIETARIOS ESTARÁN OBLIGADOS A OBSERVAR EL MÁXIMO DE DILIGENCIA Y CUIDADO Y RESPONDERÁN HASTA POR LA CULPA LEVE POR EL PERJUICIO QUE POR SU NEGLIGENCIA O MAL USO PUEDAN OCASIONAR.-----

PARÁGRAFO PRIMERO.- TIENEN LA CALIDAD DE COMUNES NO SOLO LOS BIENES INDICADOS DE MANERA EXPRESA EN ESTE REGLAMENTO, SINO TODOS AQUELLAS ÁREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES QUE SIRVEN PARA USO, GOCE Y DISFRUTE DE LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE COMPONEN EL EDIFICIO.-----

102
AA 20385371



PARÁGRAFO SEGUNDO.- SIN PERJUICIO DE LA DISPOSICIÓN SEGÚN LA CUAL LOS BIENES COMUNES SON IN-ENAJENABLES EN FORMA SEPARADA DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O PARTICULAR, LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO, CON UNA

MAYORÍA CALIFICADA DEL SETENTA POR CIENTO (70%) DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, PODRÁ AUTORIZAR LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE BIENES COMUNES, SIEMPRE Y CUANDO ESTA AUTORIZACIÓN NO SE EXTIENDA A LA REALIZACIÓN DE NEGOCIOS JURÍDICOS QUE DEN LUGAR A LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS MISMOS. EN ESTE CASO, CON LA EXPLOTACIÓN AUTORIZADA NO SE IMPEDIRÁ LA CIRCULACIÓN POR LAS ZONAS COMUNES NI AFECTE LA ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN, NI CONTRAVENGA LAS DISPOSICIONES URBANÍSTICAS NI AMBIENTALES. LAS CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS ASÍ OBTENIDAS SE DESTINARÁN AL BENEFICIO COMÚN DE LA COPROPIEDAD, COMO POR EJEMPLO AL PAGO DE EXPENSAS COMUNES DEL EDIFICIO O A GASTOS DE INVERSIÓN, SEGÚN LO APRUEBE LA ASAMBLEA EN EL MISMO ACTO DE AUTORIZACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.

ARTICULO DIECISÉIS.- DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.- PREVIA AUTORIZACIÓN DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES COMPETENTES DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES, LA ASAMBLEA GENERAL, CON EL VOTO FAVORABLE DE UN NÚMERO PLURAL DE PROPIETARIOS DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO QUE REPRESENTEN EL SETENTA POR CIENTO (70%) DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO, PODRÁ DESAFECTAR LA CALIDAD DE COMÚN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES, LOS CUALES PASARÁN A SER DEL DOMINIO PARTICULAR DE LA PERSONA JURÍDICA.

PARÁGRAFO.- SOBRE LOS BIENES PRIVADOS QUE SURJAN COMO EFECTO DE LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES, PODRÁN REALIZARSE TODOS LOS ACTOS O NEGOCIOS JURÍDICOS, NO SIENDO CONTRA LA LEY O CONTRA DERECHO AJENO, Y SERÁN OBJETO DE TODOS LOS BENEFICIOS, CARGAS E IMPUESTOS INHERENTES A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. EN ESTOS CASOS, EL ADMINISTRADOR ACTUARÁ DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA ASAMBLEA GENERAL, CON OBSERVANCIA DE LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN ESTE REGLAMENTO. LAS NORMAS AQUÍ PREVISTAS NO SE APLICARÁN A LA DESAFECTACIÓN DE LOS BIENES COMUNES MUEBLES Y A LOS INMUEBLES POR DESTINACIÓN O ADHERENCIA, NO ESENCIALES, LOS CUALES POR SU NATURALEZA SON ENAJENABLES. -----

ARTICULO DIECISIETE.- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES.- LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES IMPLICA UNA REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO. DEBERÁ REALIZARSE POR ESCRITURA PÚBLICA, CON LA QUE SE PROTOCOLIZARÁN EL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS QUE AUTORIZÓ LA DESAFECTACIÓN Y LAS APROBACIONES QUE HAYAN SIDO NECESARIAS OBTENER, ENTRE LAS CUALES ESTARÁ LA DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE. UNA VEZ OTORGADA ESTA ESCRITURA, DEBERÁ REGISTRARSE EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, LA CUAL ABRIRÁ EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA CORRESPONDIENTE. EN LA DECISIÓN DE DESAFECTAR UN BIEN COMÚN NO ESENCIAL SE ENTIENDE COMPRENDIDA LA APROBACIÓN A LOS AJUSTES EN LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO, CONSAGRADOS EN ESTE REGLAMENTO. -----

CAPITULO VI. PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES. -----



ARTICULO DIECIOCHO.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.- PARA LOS EFECTOS RELACIONADOS CON EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN ESPECIAL, PARA LO CONSAGRADO EN LOS ARTÍCULOS 250. Y 260. DE LA LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO

DEL 2001, SE LE HA ASIGNADO UN VALOR INICIAL EQUIVALENTE AL 100% A LA TOTALIDAD DE LAS UNIDADES QUE INTEGRAN O CONFORMAN EL EDIFICIO MANTILLA - PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

UNIDAD PRIVADA	AREA PRIVADA M2	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
LOCAL	27,60	3,41000
APARTAMENTO 101	401,80	49,64230
APARTAMENTO 201	122,45	15,12888
APARTAMENTO 301	126,70	15,65376
APARTAMENTO 401	130,84	16,16526
TOTAL	809,39	100,0000

ESTOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, DETERMINAN:-----

1.- LA PROPORCIÓN DE LOS DERECHOS DE CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS SOBRE LOS BIENES, ÁREAS Y SERVICIOS COMUNES DEL EDIFICIO.-----

2.- EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS; CUANDO LOS TEMAS A TRATAR SEAN REFERENTES A PATRIMONIO, COMO POR EJEMPLO DETERMINACIÓN DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN FONDO DE RESERVA, CONSTRUCCIÓN O DESAFECTACIÓN DE ÁREAS BIENES Y SERVICIOS COMUNES, ENTRE OTROS. CUANDO LOS TEMAS A QUE SE REFIERAN LAS DECISIONES, SON DIFERENTES A PATRIMONIO, LA VOTACIÓN SE EFECTUARÁ POR UNIDAD PRIVADA.-----

ARTICULO DIECINUEVE.- PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.- LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES PRIVADOS DEL

EDIFICIO MANTILLA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ESTÁN OBLIGADOS A CONTRIBUIR AL PAGO DE LAS EXPENSAS NECESARIAS CAUSADAS POR LA ADMINISTRACIÓN Y LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS COMUNES ESENCIALES PARA LA EXISTENCIA, SEGURIDAD Y CONSERVACIÓN DE LOS BIENES COMUNES Y AL PAGO DE LAS PRIMAS DE SEGUROS ESTABLECIDAS EN LA LEY Y ESTE REGLAMENTO. PARA EL EFECTO DE LAS EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS, O LAS EXTRAORDINARIAS APROBADAS DE CONFORMIDAD AL PRESENTE REGLAMENTO, EXISTE SOLIDARIDAD EN SU PAGO ENTRE EL PROPIETARIO Y EL TENEDOR A CUALQUIER TÍTULO DE LA UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO. EXISTE IGUALMENTE SOLIDARIDAD EN SU PAGO, ENTRE EL PROPIETARIO ANTERIOR Y EL NUEVO PROPIETARIO DEL RESPECTIVO BIEN PRIVADO, RESPECTO DE LAS EXPENSAS COMUNES NO PAGADAS POR EL PRIMERO AL MOMENTO DE EFECTUARSE LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO.

PARÁGRAFO PRIMERO.- CUANDO EL DOMINIO DE UN BIEN PRIVADO PERTENECIERE EN COMÚN Y PRO INDIVISO A DOS O MÁS PERSONAS, CADA UNA DE ELLAS SERÁ SOLIDARIAMENTE RESPONSABLE DEL PAGO DE LA TOTALIDAD DE LAS EXPENSAS COMUNES CORRESPONDIENTES A DICHO BIEN, SIN PERJUICIO DE REPETIR LO PAGADO CONTRA SUS COMUNEROS, EN LA PROPORCIÓN QUE LES CORRESPONDA.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- LA OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR OPORTUNAMENTE CON LAS EXPENSAS COMUNES DEL EDIFICIO SE APLICA AÚN CUANDO UN PROPIETARIO NO OCUPE SU BIEN PRIVADO, O NO HAGA USO EFECTIVO DE UN DETERMINADO BIEN O SERVICIO COMÚN.

PARÁGRAFO TERCERO.- DE ACUERDO CON LA LEY 675 DE 2001, SE ENTIENDE POR EXPENSAS COMUNES NECESARIAS, LAS EROGACIONES CAUSADAS POR LA ADMINISTRACIÓN Y LA PRESTACIÓN

AA 20385372



DE LOS SERVICIOS COMUNES ESENCIALES
 REQUERIDOS PARA LA EXISTENCIA,
 SEGURIDAD Y CONSERVACIÓN DE LOS
 BIENES COMUNES DEL EDIFICIO. PARA LOS
 ANTERIORES EFECTOS SE CONSIDERAN
 ESENCIALES LOS SERVICIOS NECESARIOS
 PARA EL MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, REPOSICIÓN,
 RECONSTRUCCIÓN Y VIGILANCIA DE LOS BIENES COMUNES, ASÍ COMO
 LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES RELACIONADOS CON ESTOS.
 LAS EXPENSAS COMUNES DIFERENTES DE LAS NECESARIAS ARRIBA
 DETERMINADAS, TENDRÁN CARÁCTER OBLIGATORIO CUANDO SEAN
 APROBADAS POR LA MAYORÍA CALIFICADA DETERMINADA EN LA LEY Y
 EN ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO VEINTE.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.- EL
 RETARDO EN EL CUMPLIMIENTO DEL PAGO DE EXPENSAS CAUSARÁ
 INTERESES DE MORA, EQUIVALENTES A UNA Y MEDIA VECES EL
 INTERÉS BANCARIO CORRIENTE, CERTIFICADO POR LA
 SUPERINTENDENCIA BANCARIA. NO OBSTANTE LA ASAMBLEA
 GENERAL DE PROPIETARIOS, CON UN QUÓRUM DEL SETENTA POR
 CIENTO (70%) DE LOS COEFICIENTES QUE CONFORMAN EL EDIFICIO,
 PODRÁ ESTABLECER UN INTERÉS INFERIOR, MIENTRAS SUBSISTA EL
 INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS, TAL SITUACIÓN
 PODRÁ PUBLICARSE EN EL EDIFICIO. EL ACTA DE LA ASAMBLEA
 INCLUIRÁ LOS PROPIETARIOS QUE SE ENCUENTREN EN MORA.

PARÁGRAFO.- LA PUBLICACIÓN REFERIDA EN EL PRESENTE ARTÍCULO
 SOLO PODRÁ HACERSE EN LUGARES DONDE NO EXISTA TRÁNSITO
 CONSTANTE DE VISITANTES, GARANTIZANDO SU DEBIDO
 CONOCIMIENTO POR PARTE DE LOS COPROPIETARIOS.

CAPITULO VII. CONTRIBUCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS



ARTICULO VEINTIUNO.- ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.- EL PRESUPUESTO GENERAL DE GASTOS DEBERÁ ELABORARSE ASÍ: A) CADA AÑO ANTES DEL 31 DE ENERO, EL ADMINISTRADOR ELABORARÁ UN PROYECTO DE PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS, CALCULANDO EL VALOR PROBABLE DE LAS EXPENSAS ORDINARIAS QUE SE HAYAN DE CAUSAR EN EL RESPECTIVO AÑO, TENIENDO EN CUENTA EL DÉFICIT O SUPERÁVIT DEL EJERCICIO ANTERIOR, SI EXISTIERA, Y LOS APROVECHAMIENTOS DE CUALQUIER ÍNDOLE. B) EN RAZÓN A QUE LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO SON EN ESPECIAL LAS CUBIERTAS Y LAS ESCALERAS DE ACCESO DEL SEGUNDO AL CUARTO PISO, SE HAN DETERMINADO MÓDULOS DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS; DE CONFORMIDAD A LO QUE ESTABLECE LA LEY 675 DEL 2001. EL MONTO DE LOS GASTOS, SE DIVIDIRÁ ENTRE LOS COPROPIETARIOS DE CONFORMIDAD A LOS SIGUIENTES PORCENTAJES:-----

UNIDAD PRIVADA	PORCENTAJE
LOCAL	5%
APARTAMENTO 101	20%
APARTAMENTO 201	25%
APARTAMENTO 301	25%
APARTAMENTO 401	25%
TOTAL	100%

B) EL ADMINISTRADOR ENVIARÁ DICHO PRESUPUESTO PARA ESTUDIO Y APROBACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, EL CUAL SERÁ ENVIADO A CADA UNO DE LOS COPROPIETARIOS, POR LO MENOS CON DIEZ (10) DÍAS DE ANTELACIÓN A LA FECHA EN QUE DEBE REUNIRSE. D) LA ASAMBLEA EN SU PRIMERA REUNIÓN ANUAL DISCUTIRÁ Y APROBARÁ O IMPROBARÁ COMO PUNTO PREFERENTE EL PRESUPUESTO. CON EL FIN DE MANTENER UN EQUILIBRIO PRESUPUESTAL; EL ADMINISTRADOR PODRÁ INCREMENTAR PROVISIONALMENTE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN, EN EL MISMO PORCENTAJE EN QUE SE INCREMENTA EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE; HASTA TANTO LA ASAMBLEA GENERAL, SE REUNE CON EL



105
AA 20385374

FIN DE ESTUDIAR Y APROBAR EL PRESUPUESTO DE CADA VIGENCIA, UNA VEZ APROBADO, SE EFECTUARÁN LOS REAJUSTES DEL CASO. E) EL PRESUPUESTO ASÍ APROBADO SERÁ ENTREGADO A LA ADMINISTRACIÓN Y LOS COPROPIETARIOS

ESTARÁN OBLIGADOS A CUBRIR LO QUE A CADA UNO DE ELLOS CORRESPONDA EN LA LIQUIDACIÓN COMO CUOTAS DE SOSTENIMIENTO, EN CUOTAS MENSUALES ANTICIPADAS, PAGADERAS DENTRO DE LOS DIEZ (10) PRIMEROS DÍAS DE CADA MES. F) EL PRESUPUESTO APROBADO TENDRÁ VIGENCIA A PARTIR DEL PRIMERO DE ENERO DE CADA AÑO.

ARTICULO VEINTIDOS.- MÉRITO EJECUTIVO - LAS CONTRIBUCIONES A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS EN VIRTUD DE DECISIONES VÁLIDAS DE LA ASAMBLEA, CON LAS FORMALIDADES PREVISTAS EN ESTE REGLAMENTO, SERÁN EXIGIBLES POR VÍA EJECUTIVA, EN CASO DE MORA POR PARTE DE UN PROPIETARIO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, POR MÁS DE TRES (3) MESES CONSECUTIVOS, Y SI NO LLEGASE A UN ACUERDO DE PAGO, EL ADMINISTRADOR PODRÁ INICIAR COBRO EJECUTIVO, SIN REQUERIR AUTORIZACIÓN DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN.

EL TÍTULO EJECUTIVO CONTENTIVO DE LA OBLIGACIÓN A CARGO DEL PROPIETARIO DEUDOR, ESTARÁ CONSTITUIDO ÚNICAMENTE POR EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL ADMINISTRADOR SIN NINGÚN REQUISITO NI PROCEDIMIENTO ADICIONAL Y COPIA DEL CERTIFICADO DE INTERESES EXPEDIDO POR LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA O POR EL ORGANISMO QUE HAGA SUS VECES O DE LA PARTE PERTINENTE DEL ACTA DE LA ASAMBLEA QUE AUTORICE UN INTERÉS INFERIOR.

LA ACCIÓN EJECUTIVA A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO, NO ESTÁ SUPEDITADA AL AGOTAMIENTO PREVIO DE LOS MECANISMOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS PREVISTOS EN LA LEY Y ESTE

REGLAMENTO, CUANDO SEA DEL CASO ADELANTE EJECUCIÓN POR ATRASO EN LOS PAGOS DE LAS EXPENSAS COMUNES, EL ADMINISTRADOR DEBE PROCEDER SIN ESPERAR ÓRDENES DE OTRO ÓRGANO, NOMBRANDO UN ABOGADO.

ARTICULO VEINTITRES.- PRESUPUESTO.- SI TRANSCURRIERA EL MES DE MARZO SIN QUE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS SE HAYA REUNIDO Y APROBADO EL PRESUPUESTO DE QUE SE TRATA Y HASTA TANTO LA ASAMBLEA DECIDA LO PERTINENTE, EL PRESUPUESTO ELABORADO POR EL ADMINISTRADOR TENDRÁ VIGENCIA PROVISIONAL; POR LO TANTO TODOS LOS COPROPIETARIOS ESTARÁN OBLIGADOS AL EFECTUAR EL PAGO DE SUS CUOTAS, CONFORME A LA LIQUIDACIÓN QUE CON BASE EN TAL PRESUPUESTO SE EFECTÚE.

ARTICULO VEINTICUATRO.- DÉFICIT PRESUPUESTAL.- CUANDO LAS SUMAS PRESUPUESTADAS RESULTAREN INSUFICIENTES O NO INGRESAREN EFECTIVAMENTE A CAJA, EL ADMINISTRADOR CONVOCARÁ INMEDIATAMENTE A UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA Y SOLICITARÁ LOS REAJUSTES DEL CASO. LA ASAMBLEA PROCEDERÁ A DECRETARLOS INDICANDO LA FORMA Y OPORTUNIDAD DEL PAGO DE DICHOS REAJUSTES.

ARTICULO VEINTICINCO.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS.- EL COBRO A LOS PROPIETARIOS DE EXPENSAS EXTRAORDINARIAS ADICIONALES AL PORCENTAJE DE RECARGO PARA LA FORMACIÓN E INCREMENTO DEL FONDO DE IMPREVISTOS, CONSAGRADO EN LA LEY Y ESTE REGLAMENTO, SOLO PODRÁ APROBARSE CUANDO LOS RECURSOS DE DICHO FONDO SEAN INSUFICIENTES PARA ATENDER LAS EROGACIONES A SU CARGO Y ATENDIENDO AL QUÓRUM CON MAYORÍA CALIFICADA CONSAGRADO EN ESTE ESTATUTO Y EN LA LEY.

ARTICULO VEINTISEIS.- CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO.- LAS CUOTAS CON QUE DEBEN CONTRIBUIR LOS



PROPIETAR
A SALVO CO

106

AA 20385375



COPROPIETARIOS, AFECTARÁN LOS BIENES DEL DEUDOR, INCLUSIVE EL BIEN DE DOMINIO PRIVADO CON EL QUE RESPONDERÁ POR ELLAS, PASANDO DE UN TITULAR A OTRO SIN QUE POR ELLO CESEN LAS OBLIGACIONES EN FAVOR DE LA COPROPIEDAD. ASÍ, SI UN

PROPIETARIO LLEGARE A ENAJENAR SU INMUEBLE SIN ESTAR A PAZ Y A SALVO CON EL PAGO DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO, SERÁ DE CARGO DEL ADQUIRENTE EL PAGO DE ELLAS Y LA CANCELACIÓN DE LOS INTERESES DE MORA SI A ELLO HUBIERE LUGAR. EL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO, DEBERÁ EXPEDIR EL PAZ Y SALVO O CONSTANCIA DE QUE NO EXISTE, CON EL FIN DE QUE SEA INSERTADO POR LA NOTARIA EN LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA. -----

ARTICULO VEINTISIETE.- IMPUESTOS Y TASAS.- LOS IMPUESTOS Y TASAS QUE AFECTEN LAS UNIDADES PRIVADAS SERÁN CUBIERTOS EN FORMA INDEPENDIENTE POR SUS RESPECTIVOS PROPIETARIOS. LOS QUE GRAVEN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE SERÁN PAGADOS POR TODOS LOS COPROPIETARIOS EN PROPORCIÓN AL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DE SU RESPECTIVO BIEN PRIVADO. -----

ARTICULO VEINTIOCHO.- SEGUROS.- EL EDIFICIO MANTILLA- - PROPIEDAD HORIZONTAL, CONSTITUIRÁ PÓLIZAS DE SEGUROS QUE CUBRAN CONTRA LOS RIESGOS DE INCENDIO Y TERREMOTO, QUE GARANTICEN LA RECONSTRUCCIÓN TOTAL DEL MISMO. -----

PARAGRAFO PRIMERO.- ES OBLIGATORIA LA CONSTITUCIÓN DE PÓLIZAS DE SEGUROS QUE CUBRAN CONTRA LOS RIESGOS DE INCENDIO Y TERREMOTO DE LOS BIENES, ÁREAS Y SERVICIOS COMUNES QUE SE DETERMINAN EN ÉSTE REGLAMENTO, SUSCEPTIBLES DE SER ASEGURADOS. EL VALOR DE LA PRIMA SERÁ INCLUIDO EN EL PRESUPUESTO DE CADA VIGENCIA. PARAGRAFO SEGUNDO.- LAS INDEMNIZACIONES PROVENIENTES DE LOS SEGUROS



QUEDARÁN AFECTADAS EN PRIMER TÉRMINO A LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO EN LOS CASOS EN QUE SEA PROCEDENTE. SI NO FUERE RECONSTRUIDO EL INMUEBLE, EL IMPORTE DE LA INDEMNIZACIÓN SE DISTRIBUIRÁ EN PROPORCIÓN AL DERECHO DE CADA PROPIETARIO DE BIENES PRIVADOS, DE CONFORMIDAD CON LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y CON LAS NORMAS LEGALES APLICABLES.

ARTICULO VEINTINUEVE.- SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO.- EN EL EVENTO DE QUE EL SEGURO CONTRATADO POR LA ADMINISTRACIÓN NO CUBRA LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO, CADA PROPIETARIO PODRÁ CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE UN SEGURO CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO DE SU UNIDAD PRIVADA POR UN VALOR QUE PERMITA SU RECONSTRUCCIÓN EN CASO DE SINIESTRO.

CAPITULO VIII. MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES.

ARTICULO TREINTA.- MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.- CUANDO SEA NECESARIO O CONVENIENTE REALIZAR MEJORAS VOLUNTARIAS Y/O MODIFICACIONES FÍSICAS EN LOS BIENES COMUNES, SE OBSERVARÁ EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

A) SI LA ASAMBLEA GENERAL YA HUBIERE APROBADO LA MODIFICACIÓN Y/O MEJORA Y LE HUBIERE ASIGNADO LA RESPECTIVA PARTIDA EN EL PRESUPUESTO DE GASTOS APROBADO, EL ADMINISTRADOR HARÁ LOS ESTUDIOS PREVIOS A SU CONTRATACIÓN, ESCOGIENDO EL QUE MÁS BENEFICIOS, GARANTÍAS Y MEJORES CONDICIONES TENGA PARA EL EDIFICIO

B) CUANDO SE TRATE DE MEJORAS Y/O MODIFICACIONES FÍSICAS NO PREVISTAS EXPRESAMENTE EN EL PRESUPUESTO ANUAL APROBADO POR LA ASAMBLEA, EL RESPECTIVO PROYECTO SE DEBERÁ PRESENTAR PARA SU APROBACIÓN, LA CUAL REQUERIRÁ EL VOTO FAVORABLE DE UNA MAYORÍA DE COPROPIETARIOS QUE

107
AA 20385376



REPRESENTE POR LO MENOS EL 70% DE LOS
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ARTICULO TREINTA Y UNO.- REPARACIÓN DE
BIENES COMUNES.- ES FUNCIÓN DE LA
ASAMBLEA GENERAL LA APROBACIÓN DE

REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES DE ACUERDO CON
PROPUESTA QUE HABRÁ DE PRESENTARLE EL ADMINISTRADOR. LO
ANTERIOR, SIEMPRE Y CUANDO TALES REPARACIONES NO ESTÉN
INCLUIDAS EN EL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS Y SU COSTO
EXCEDA DE TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES
VIGENTES, PUES EN CASO CONTRARIO NO SE REQUERIRÁ TAL
APROBACIÓN. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, EN CASO DE
REPARACIONES NECESARIAS URGENTES POR INMINENTE PELIGRO DE
RUINA DEL INMUEBLE O GRAVE AMENAZA PARA LA SEGURIDAD O
SALUBRIDAD DE SUS MORADORES, EL ADMINISTRADOR DEBERÁ
PROCEDER A SU INMEDIATA REPARACIÓN, SIN ESPERAR ÓRDENES O
AUTORIZACIONES DE NINGÚN OTRO ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN,
ACTUANDO EN ARAS DEL BIEN COMÚN.

ARTICULO TREINTA Y DOS.- MODIFICACIONES EN LOS BIENES
PRIVADOS.- EN LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO EN
NINGÚN CASO PODRÁN HACERSE MODIFICACIONES FÍSICAS CUANDO
COMO CONSECUENCIA DE SU REALIZACIÓN SURJAN O DEBAN SURGIR
NUEVAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. LAS MODIFICACIONES
FÍSICAS DIFERENTES A LAS ANTERIORES PODRÁN SER REALIZADAS
PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LOS SIGUIENTES REQUISITOS:-

- 1) QUE EL PROPIETARIO OBTENGA LA PREVIA AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL ADMINISTRADOR
- 2) QUE LA OBRA PROYECTADA NO COMPROMETA LA SOLIDEZ, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DE LA EDIFICACIÓN; QUE NO AFECTE LOS SERVICIOS O ZONAS COMUNES NI ALTERE LAS FACHADAS EXTERIORES NI INTERIORES.



3) QUE EL PROPIETARIO INTERESADO OBTENGA AUTORIZACIÓN DE LA ENTIDAD COMPETENTE, SI LA NATURALEZA DE LA OBRA O LAS NORMAS LO EXIGEN.-----
SIN TALES AUTORIZACIONES Y EL LLENO DE LOS REQUISITOS MENCIONADOS, NO PODRÁN EJECUTARSE REFORMAS Y EL ADMINISTRADOR PODRÁ EJERCITAR LAS ACCIONES POLICIVAS PERTINENTES, PARA LOGRAR LA SUSPENSIÓN O LA DEMOLICIÓN DE LA OBRA NO AUTORIZADA.-----

ARTICULO TREINTA Y TRES.- REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.- CADA PROPIETARIO SE OBLIGA A EJECUTAR DE INMEDIATO EN LA UNIDAD DE SU PROPIEDAD, LAS REPARACIONES CUYA OMISIÓN PUEDA OCASIONAR PERJUICIO A LA PROPIEDAD COMÚN O A LAS DEMÁS PROPIEDADES PRIVADAS Y RESPONDERÁ POR LOS PERJUICIOS OCASIONADOS POR TAL OMISIÓN, PRESUMIÉNDOSE LA CULPA EN ORDEN A LA DETERMINACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL QUE PUEDA DEDUCÍRSELE.-----

ARTICULO TREINTA Y CUATRO.- RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA.- SE PROCEDERÁ A LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO EN LOS SIGUIENTES EVENTOS:-----

- 1.- CUANDO LA DESTRUCCIÓN O DETERIORO DEL EDIFICIO FUERE INFERIOR AL SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) DE SU VALOR COMERCIAL.-----
- 2.- CUANDO NO OBSTANTE LA DESTRUCCIÓN O DETERIORO SUPERIOR AL SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) DEL EDIFICIO, LA ASAMBLEA GENERAL DECIDA RECONSTRUIRLO, CON EL VOTO FAVORABLE DE UN NÚMERO PLURAL DE PROPIETARIOS QUE REPRESENTEN AL MENOS EL SETENTA POR CIENTO (70%) DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.-----

PARAGRAFO PRIMERO.- LAS EXPENSAS DE LA CONSTRUCCIÓN ESTARÁN A CARGO DE TODOS LOS PROPIETARIOS DE ACUERDO CON SUS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.-----



PARAGRAFO SEGUNDO.- RECONSTRUIDO EL EDIFICIO, SUBSISTIRÁN LAS HIPOTECAS Y GRAVÁMENES EN LAS MISMAS CONDICIONES EN QUE FUERON CONSTITUIDOS, SALVO QUE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA HUBIERE SIDO SATISFECHA.

ARTICULO TREINTA Y CINCO.- RECONSTRUCCIÓN PARCIAL.- CUANDO LA DESTRUCCIÓN O DETERIORO AFECTE UN EDIFICIO O UNA PARTE DE ÉL, EL PORCENTAJE DE DESTRUCCIÓN O DETERIORO SE ENTENDERÁ EN RELACIÓN CON EL EDIFICIO O AL ÁREA AFECTADA EN PARTICULAR. CORRESPONDERÁ A LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES PRIVADOS ALLÍ LOCALIZADOS, EN PROPORCIÓN, CONTRIBUIR A LAS EXPENSAS PARA SU RECONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO DECIDIR SOBRE LA RECONSTRUCCIÓN EN CASO DEL EVENTO CONTEMPLADO EN EL NUMERAL 2.- DEL ARTÍCULO ANTERIOR. SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, LAS EXPENSAS CAUSADAS POR LA RECONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES COMUNES DE USO Y GOCE DE TODO EL EDIFICIO, SERÁN DE CARGO DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS, EN PROPORCIÓN A SUS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. EN TODO CASO HABRÁ OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN CUANDO NO SEA POSIBLE EXTINGUIR PARCIALMENTE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO LO DETERMINA LA LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DEL 2001.

PARAGRAFO.- LA RECONSTRUCCIÓN DEBERÁ EJECUTARSE EN TODOS LOS CASOS DE CONFORMIDAD CON LOS PLANOS APROBADOS, SALVO QUE SU MODIFICACIÓN SE HUBIERE DISPUESTO CUMPLIENDO PREVIAMENTE LA AUTORIZACIÓN DE LA ENTIDAD COMPETENTE.

CAPITULO IX. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA.

ARTICULO TREINTA Y SEIS.- OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA.- ESTA

PROPIEDAD HORIZONTAL, CONSTITUIDA LEGALMENTE, DA ORIGEN A LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA EDIFICIO MANTILLA-PROPIEDAD HORIZONTAL, CONFORMADA POR LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR EXISTENTES EN ÉL. SU OBJETO ES ADMINISTRAR CORRECTA Y EFICAZMENTE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES, MANEJAR LOS ASUNTOS DE INTERÉS COMÚN DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS Y CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LA LEY Y EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

PARAGRAFO.- PARA EFECTOS DE FACTURACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS A ZONAS COMUNES, LA PERSONA JURÍDICA QUE SURGE COMO EFECTO DE LA CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PODRÁ SER CONSIDERADA COMO USUARIA ÚNICA FRENTE A LAS EMPRESAS PRESTATARIAS DE LOS MISMOS, SI ASÍ LO SOLICITA, CASO EN EL CUAL EL COBRO DEL SERVICIO SE HARÁ ÚNICAMENTE CON FUNDAMENTO EN LA LECTURA DEL MEDIDOR INDIVIDUAL QUE EXISTA PARA LAS ZONAS COMUNES; EN CASO DE NO EXISTIR DICHO MEDIDOR, SE COBRARÁ DE ACUERDO CON LA DIFERENCIA DEL CONSUMO QUE REGISTRA EL MEDIDOR GENERAL Y LA SUMA DE LOS MEDIDORES INDIVIDUALES. -----

ARTICULO TREINTA Y SIETE.- RECURSOS PATRIMONIALES.- LOS RECURSOS PATRIMONIALES DE LA PERSONA JURÍDICA ESTÁN CONFORMADOS POR LOS INGRESOS PROVENIENTES DE LAS EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS, MULTAS, INTERESES, FONDO DE IMPREVISTOS, FONDO DE RESERVA Y DEMÁS BIENES E INGRESOS QUE ADQUIERA O RECIBA A CUALQUIER TÍTULO PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO.-----

ARTICULO TREINTA Y OCHO.- FONDO DE IMPREVISTOS.- ESTA PERSONA JURÍDICA CONSTITUIRÁ UN FONDO PARA ATENDER OBLIGACIONES O EXPENSAS IMPREVISTAS, CORRESPONDIENTE AL 5% DEL VALOR DE LAS CUOTAS. SI LA ASAMBLEA APROBASE REDUCIRLO,



EL PORCENTAJE DE RECARGO NO PODRÁ SER INFERIOR AL UNO POR CIENTO (1%) SOBRE EL PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS COMUNES Y CON LOS DEMÁS INGRESOS QUE LA ASAMBLEA GENERAL CONSIDERE PERTINENTES. LA ASAMBLEA PODRÁ

SUSPENDER SU COBRO CUANDO EL MONTO DISPONIBLE ALCANCE EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS DEL RESPECTIVO AÑO. EL ADMINISTRADOR PODRÁ DISPONER DE TALES RECURSOS, PREVIA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL, EN SU CASO, Y DE CONFORMIDAD CON LO QUE SE ESTABLECE EN ESTE ESTATUTO.

PARAGRAFO.- EL COBRO A LOS PROPIETARIOS DE EXPENSAS EXTRAORDINARIAS ADICIONALES AL PORCENTAJE DEL RECARGO REFERIDO, SOLO PODRÁ APROBARSE CUANDO LOS RECURSOS DEL FONDO DE QUE TRATA ESTE ARTICULO SEAN INSUFICIENTES PARA ATENDER LAS EROGACIONES A SU CARGO.

CAPITULO X. DERECHOS-OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

ARTICULO TREINTA Y NUEVE.- DERECHOS.- SON DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS:

- 1) CADA PROPIETARIO TENDRÁ SOBRE SU UNIDAD PRIVADA UN DERECHO DE DOMINIO EXCLUSIVO REGULADO POR LAS NORMAS GENERALES DEL CÓDIGO CIVIL Y LEYES COMPLEMENTARIAS Y POR LAS ESPECIALES QUE PARA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSAGRA LA LEY 675 DE 2001 Y EL (LOS) DECRETO (S) QUE LA REGLAMENTE (N) O ADICIONE (N).
- 2) DE CONFORMIDAD CON LO ANTERIOR, CADA PROPIETARIO PODRÁ ENAJENAR, GRAVAR, DAR EN ANTICRESIS O CEDER LA TENENCIA DE SU UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO A CUALQUIER TÍTULO, CON LAS LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA LEY Y ESTE REGLAMENTO, Y EN

GENERAL, CUALESQUIERA DE LOS ACTOS QUE FACULTA EL DERECHO DE DOMINIO.

3) SERVIRSE DE LOS BIENES COMUNES SIEMPRE QUE LO HAGA SEGÚN LA NATURALEZA Y DESTINO ORDINARIO DE LOS MISMOS Y SIN PERJUICIO DEL USO LEGÍTIMO DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS Y USUARIOS.

4) DISFRUTAR DE LOS SERVICIOS COMUNES APROBADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL.

5) SOLICITAR DE LA ADMINISTRACIÓN CUALESQUIERA DE LOS SERVICIOS QUE ÉSTA DEBA PRESTAR DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO POR LA ASAMBLEA Y ESTE REGLAMENTO.

6) INTERVENIR EN LAS DELIBERACIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CON DERECHO A VOZ Y VOTO.

7) EJECUTAR POR SU CUENTA LAS OBRAS Y ACTOS URGENTES QUE EXIJA LA CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DEL INMUEBLE CUANDO NO LO HAGA OPORTUNAMENTE EL ADMINISTRADOR Y EXIGIR EL REINTEGRO DE LAS CUOTAS QUE CORRESPONDAN A LOS DEMÁS COPROPIETARIOS EN LOS GASTOS COMPROBADOS.

8) CUMPLIR EL PRESENTE ESTATUTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y VELAR POR LA ARMÓNICA Y PACÍFICA CONVIVENCIA.

9) SOLICITAR AL ADMINISTRADOR LA CONVOCATORIA A ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN ESTE REGLAMENTO Y DISPOSICIONES LEGALES QUE RIGEN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTICULO CUARENTA.- OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- SON OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y EN LO PERTINENTE DE LOS OCUPANTES, LAS SIGUIENTES:

1) USAR LAS UNIDADES PRIVADAS DE ACUERDO CON SU NATURALEZA Y DESTINACIÓN, EN LA FORMA PREVISTA EN ESTE REGLAMENTO, ABSTENIÉNDOSE DE EJECUTAR ACTO ALGUNO QUE COMPROMETA LA SEGURIDAD O SOLIDEZ DEL EDIFICIO, PRODUCIR RUIDOS, MOLESTIAS Y ACTOS QUE PERTURBEN LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMÁS



110
AA 20385379

PROPIETARIOS U OCUPANTES O AFECTEN LA SALUD PÚBLICA.-----
2.- EJECUTAR DE INMEDIATO LAS REPARACIONES EN SUS BIENES PRIVADOS, INCLUIDAS LAS REDES DE SERVICIOS UBICADAS DENTRO DEL BIEN PRIVADO, CUYA

OMISIÓN PUEDA OCASIONAR PERJUICIOS AL EDIFICIO O A LOS BIENES QUE LO INTEGRAN, RESARCIENDO LOS DAÑOS QUE OCASIONE POR SU DESCUIDO O EL DE LAS PERSONAS POR LAS QUE DEBA RESPONDER.
3.- EL PROPIETARIO DEL ÚLTIMO PISO, NO PUEDE ELEVAR NUEVOS PISOS O REALIZAR NUEVAS CONSTRUCCIONES SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA, PREVIO CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES. AL PROPIETARIO DEL PISO BAJO LE ESTÁ PROHIBIDO ADELANTAR OBRAS QUE PERJUDIQUEN LA SOLIDEZ DE LA CONSTRUCCIÓN, TALES COMO EXCAVACIONES, SÓTANOS Y DEMÁS, SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA.-----

4.- CONTRIBUIR A LAS EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN, CONSERVACIÓN, DOTACIÓN, REPARACIÓN Y REPOSICIÓN DE LOS BIENES COMUNES, DE ACUERDO CON LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD ESTABLECIDOS EN ESTE REGLAMENTO PARA EL PAGO DE EXPENSAS COMUNES Y EN LA FORMA Y TÉRMINOS QUE SE ESTABLECEN.-----

PARAGRAFO: NINGÚN PROPIETARIO PODRÁ EXCUSARSE DE PAGAR LAS CONTRIBUCIONES QUE LE CORRESPONDEN CONFORME AL PRESENTE REGLAMENTO, ALEGANDO LA NO UTILIZACIÓN DE DETERMINADOS BIENES O SERVICIOS COMUNES O POR NO ESTAR OCUPADA SU UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO.-----

5.- PERMITIR LA ENTRADA A LA UNIDAD DE SU PROPIEDAD, AL ADMINISTRADOR O AL PERSONAL AUTORIZADO POR ÉSTE, ENCARGADO DE PROYECTAR, INSPECCIONAR O REALIZAR TRABAJOS EN BENEFICIO DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN O DE LOS DEMÁS

BIENES PRIVADOS.

- 6.- NOTIFICAR POR ESCRITO AL ADMINISTRADOR DENTRO DE LOS CINCO (5) DÍAS SIGUIENTES A LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN DE DOMINIO PARTICULAR, SU NOMBRE, APELLIDO Y DOMICILIO, LO MISMO QUE EL NÚMERO, FECHA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DEL RESPECTIVO TÍTULO DE PROPIEDAD, CON EL FIN DE INCLUIRLO DENTRO DEL LIBRO DE REGISTRO DE PROPIETARIOS.
- 7.- PAGAR LAS PRIMAS DEL SEGURO CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.
- 8.- MANTENER ASEGURADO SU INMUEBLE CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO, POR UN VALOR QUE PERMITA SU RECONSTRUCCIÓN.
- 9.- COMUNICAR AL ADMINISTRADOR TODO CASO DE ENFERMEDAD INFECCIOSA Y DESINFECTAR SU BIEN DE DOMINIO PARTICULAR CONFORME LAS EXIGENCIAS DE LAS AUTORIDADES DE HIGIENE.
- 10.- SOLICITAR LA AUTORIZACIÓN ESCRITA AL ADMINISTRADOR CUANDO VAYAN A EFECTUAR CUALQUIER TRASTE O MUDANZA, INDICANDO LA HORA Y DETALLE DEL TRASTE.
- 11.- VELAR POR EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE APARATOS E INSTALACIONES DE SU UNIDAD PRIVADA.
- 12.- SUSCRIBIR CONTRATOS CON LAS PERSONAS A QUIENES CONCEDA EL USO O GOCE DE SU BIEN DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO Y PACTAR EXPRESAMENTE EN ELLOS QUE EL INQUILINO U OCUPANTE A CUALQUIER TÍTULO, CONOCE Y SE OBLIGA A RESPETAR Y CUMPLIR ÉSTE REGLAMENTO.
- 13.- COLOCAR LAS BASURAS EN EL LUGAR INDICADO POR LA ADMINISTRACIÓN Y EN LOS DÍAS DE RECOLECCIÓN QUE SE ESTABLEZCA CON EL FIN DE EVITAR CONTAMINACIÓN AMBIENTAL.

ARTICULO CUARENTA Y UNO.- PROHIBICIONES.- LOS COPROPIETARIOS Y TODAS LAS PERSONAS QUE OCUPEN LAS UNIDADES PRIVADAS DEBERÁN ABSTENERSE DE EJECUTAR CUALQUIER ACTO QUE PUDIERA PERTURBAR LA TRANQUILIDAD O EL



SOSIEGO DE LOS DEMÁS OCUPANTES O PUSIERE EN PELIGRO LA SEGURIDAD, SOLIDEZ O SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN. EN ESPECIAL DEBERÁN TENER EN CUENTA LAS PROHIBICIONES ESPECÍFICAS QUE SE INDICAN ENSEGUIDA, LAS CUALES

ENVUELVEN OBLIGACIONES DE NO HACER: -----

A) CON RELACIÓN A LAS UNIDADES PRIVADAS, LAS SIGUIENTES: -----

- 1.- ENAJENAR O CONCEDER EL USO DE SU UNIDAD PRIVADA PARA USOS O FINES DISTINTOS A LOS AUTORIZADOS POR ESTE REGLAMENTO, O CELEBRAR LOS MISMOS CONTRATOS CON PERSONAS DE MALA CONDUCTA O DE VIDA DISOLUTA O DESARREGLADA.-----
- 2.- DESTINAR SU BIEN DE DOMINIO PARTICULAR A USOS CONTRARIOS A LA MORAL Y A LAS BUENAS COSTUMBRES, O A FINES PROHIBIDOS POR LA LEY O POR LAS AUTORIDADES.-----
- 3.- SOSTENER EN LOS MUROS ESTRUCTURALES, MEDIANEROS Y CUBIERTAS, CARGAS O PESOS EXCESIVOS Y EN GENERAL EJECUTAR CUALQUIER OBRA QUE ATENTE CONTRA LA SOLIDEZ DE LA EDIFICACIÓN O CONTRA EL DERECHO DE LOS DEMÁS.-----
- 4.- COLOCAR AVISOS O LETREROS EN LAS VENTANAS DE LA EDIFICACIÓN, A NO SER QUE SE ENCUENTREN AUTORIZADOS. -----
- 5.- INTRODUCIR O MANTENER, AUNQUE SEA BAJO PRETEXTO DE FORMAR PARTE DE LAS ACTIVIDADES PERSONALES DEL PROPIETARIO, SUSTANCIAS HÚMEDAS, CORROSIVAS, INFLAMABLES, EXPLOSIVAS O ANTIHIGIÉNICAS Y DEMÁS QUE REPRESENTEN PELIGRO PARA LA INTEGRIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN O PARA LA SALUD O SEGURIDAD DE SUS HABITANTES.-----
- 6.- ACOMETER OBRAS QUE IMPLIQUEN MODIFICACIONES INTERNAS SIN EL LLENO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ESTE REGLAMENTO, O QUE COMPROMETAN LA SEGURIDAD, SOLIDEZ O SALUBRIDAD DE LA EDIFICACIÓN O DISMINUYAN EL AIRE O LA LUZ DE LOS DEMÁS BIENES PARTICULARES.-----

7.- ARROJAR TELAS, MATERIALES DUROS O INSOLUBLES, ARENA, TIERRA Y EN GENERAL TODO ELEMENTO QUE PUEDA OBSTRUIR CAÑERÍAS DE LAVAMANOS, LAVAPLATOS Y TAZAS DE SANITARIOS. EN EL EVENTO DE QUE SE OCASIONE ALGÚN DAÑO POR INFRACCIÓN DE ESTA NORMA, EL INFRACTOR RESPONDERÁ DE TODO PERJUICIO Y CORRERÁN POR SU CUENTA LOS GASTOS QUE DEMANDEN LAS REPARACIONES.-----

8.- TENER FUERA DE SU UNIDAD PRIVADA, GATOS, PERROS Y EN GENERAL, CUALQUIER CLASE DE ANIMALES QUE CAUSEN MOLESTIAS O PERJUICIOS A LOS DEMÁS OCUPANTES. CUANDO LAS MASCOTAS SE SAQUEN A PASEAR, SU PROPIETARIO RESPONDERÁ POR LAS ACCIONES QUE PUEDA COMETER CONTRA PERSONAS, OTROS ANIMALES, BIENES PARTICULARES O COMUNES DEL EDIFICIO; LO MISMO QUE POR EL ASEO DE LOS EXCREMENTOS DEL ANIMAL, LOS CUALES DEBERÁN SER RECOGIDOS Y LLEVADOS A LOS SITIOS ESTABLECIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN PARA LA RECOLECCIÓN DE BASURAS O HASTA SU UNIDAD PRIVADA EN ESTOS CASOS, LOS COPROPIETARIOS DEBERÁN ATENDER Y RESPETAR LAS NORMAS QUE SOBRE LA MATERIA RIGEN EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.-----

9.- INSTALAR MAQUINARIAS O EQUIPOS SUSCEPTIBLES DE CAUSAR DAÑOS EN LAS INSTALACIONES GENERALES O DE MOLESTAR A LOS VECINOS O QUE PERJUDIQUEN EL FUNCIONAMIENTO DE RADIOS Y TELEVISIÓN.-----

10.- LOS PROPIETARIOS NO PODRÁN ELEVAR NUEVOS PISOS NI RECARGAR LA ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN CON NUEVAS CONSTRUCCIONES. -----

11.- ORGANIZAR EN SU UNIDAD PRIVADA O EN LAS ZONAS COMUNES SIN LA DEBIDA AUTORIZACIÓN, ACTIVIDADES DE TIPO SOCIAL, RELIGIOSO, POLÍTICO, QUE PUEDAN INTERFERIR EN LA CONVIVENCIA, TRANQUILIDAD Y BUENA VECINDAD; CARACTERÍSTICAS QUE DEBEN PREVALECER POR ENCIMA DE LOS INTERESES PARTICULARES.-----

B) CON RELACIÓN A LOS BIENES COMUNES Y A LA VIDA EN COMUNIDAD QUEDAN PROHIBIDOS LOS SIGUIENTES ACTOS:-----



2- USAR LOS
DESTINARIOS
IN...



1.- OBSTACULIZAR O ESTORBAR EL ACCESO A LAS ENTRADAS DE LA EDIFICACIÓN, ESCALERAS, HALLES Y DEMÁS ÁREAS DE CIRCULACIÓN DE MANERA QUE SE DIFICULTE EL CÓMODO PASO O ACCESO DE LOS DEMÁS, O UTILIZARLOS PARA JUGAR, O CONVERSAR.

2.- USAR LOS MISMOS BIENES COMO LUGARES DE REUNIÓN O DESTINARLOS A CUALQUIER OTRO OBJETO QUE GENE INCOMODIDAD O BULLICIO.

3.- IMPEDIR O DIFICULTAR LA CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE LOS BIENES, ÁREAS Y SERVICIOS COMUNES.

4.- USAR EL ACCESO DEL EDIFICIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE MOTOS, BICICLETAS Y TRICICLOS, SENTARSE CON OTROS USUARIOS O VISITANTES DE UNIDADES PRIVADAS, TODA VEZ QUE ESTOS SITIOS ESTÁN ACONDICIONADOS EXCLUSIVAMENTE A SERVIR COMO ÁREAS DE ACCESO.

5.- ARROJAR BASURAS U OTROS ELEMENTOS EN LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, O A OTROS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA.

6.- VARIAR EN ALGUNA FORMA LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN, INTERNAS O EXTERNAS, QUEDANDO PROHIBIDAS, ENTRE OTRAS, CAMBIAR EL TIPO DE VENTANAS O VIDRIOS, O AUMENTAR O DISMINUIR EL NÚMERO DE AQUELLOS.

7.- INSTALAR CUALQUIER TIPO DE ANTENAS DE RADIO, RADIOAFICIONADO O RADAR, TODA VEZ QUE ÉSTAS INTERFIERAN LAS COMUNICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS. SALVO CON EL VISTO BUENO DE LA ASAMBLEA.

9.- SACUDIR ALFOMBRAS O ROPAS EN LAS VENTANAS O BALCONES.

10.- QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO EL ACCESO A ÁREAS RESTRINGIDAS DONDE SE ENCUENTRAN LOCALIZADOS LOS EQUIPOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO Y DE LAS UNIDADES PRIVADAS, A EXCEPCIÓN DEL PERSONAL TÉCNICO ESPECIALIZADO QUE SE LLAME PARA EL ARREGLO, ASEO Y MANTENIMIENTO.

PARÁGRAFO: EL ADMINISTRADOR SERÁ EL ENCARGADO DE HACER

CUMPLIR EL REGLAMENTO Y DE LLEVAR A LA ASAMBLEA PARA SU APROBACIÓN PARÁMETROS DE CONVIVENCIA Y BUENA VECINDAD. -----

ARTICULO CUARENTA Y DOS.- SOLIDARIDAD.- LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS SERÁN SOLIDARIAMENTE RESPONSABLES CON LAS PERSONAS A QUIENES CEDAN EL USO DE SU UNIDAD, A CUALQUIER TÍTULO, POR LOS ACTOS U OMISIONES, POR LAS MULTAS QUE SE IMPOGAN AL USUARIO POR LA VIOLACIÓN A LA LEY O AL PRESENTE REGLAMENTO. SUS NORMAS OBLIGAN NO SOLAMENTE AL PROPIETARIO SINO A LAS PERSONAS QUE CON ÉL CONVIVEN O QUE A SU NOMBRE OCUPEN LA RESPECTIVA UNIDAD PRIVADA. -----

ARTICULO CUARENTA Y TRES.- EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS.- TODO LO DICHO EN ESTE CAPÍTULO PARA LOS PROPIETARIOS SOBRE PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES, TANTO RELATIVAS AL USO DE UNIDADES PRIVADAS COMO DE LOS DEMÁS BIENES COMUNES, REGIRÁ IGUALMENTE RESPECTO A LOS ARRENDATARIOS, USUARIOS, TENEDORES A CUALQUIER TÍTULO Y DEMÁS PERSONAS A QUIENES LOS PROPIETARIOS CONCEDAN EL USO O GOCE DE SU BIEN DE DOMINIO PARTICULAR. -----

CAPITULO XI. ORGANOS DE ADMINISTRACION.

ARTICULO CUARENTA Y CUATRO.- ENUMERACIÓN.- LA DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD, CORRESPONDE A LOS SIGUIENTES ÓRGANOS:-----

1)ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS-----

2)ADMINISTRADOR -----

3)REVISOR FISCAL-----

ARTICULO CUARENTA Y CINCO.- ORDEN JERÁRQUICO.- CADA UNO DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA OBJETO DE ESTE REGLAMENTO, TIENE FACULTADES



ESPECIFICAMENTE DETALLADAS EN LOS SIGUIENTES CAPÍTULOS, PERO EN CASO DE DUDA HA DE ENTENDERSE QUE EL ADMINISTRADOR TIENE ATRIBUCIONES REPRESENTATIVAS Y EJECUTIVAS SUFICIENTES, EN TANTO QUE NO LE HAYAN

SIDO EXPRESAMENTE NEGADAS EN ESTE REGLAMENTO, EN DISPOSICIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS ES, EN TODO CASO, EL ÓRGANO DE MAYOR JERARQUÍA DENTRO DE LA COPROPIEDAD. _____

ARTICULO CUARENTA Y SEIS - PODERES: EN LOS PODERES QUE ENTREGUEN LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS PARA SER REPRESENTADOS, DEBERÁ DEJARSE CONSTANCIA LA FECHA DE LA REUNIÓN, EL NOMBRE DE QUIEN LO REPRESENTA Y SI ES DEL CASO, SU CONCEPTO SOBRE UNA SITUACIÓN EN PARTICULAR QUE SE VAYA A DISCUTIR EN LA REUNIÓN CONVOCADA. _____

CAPITULO XII. DE LA ASAMBLEA GENERAL.

ARTICULO CUARENTA Y SIETE - INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.- LA ASAMBLEA GENERAL LA CONSTITUIRÁN LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS, O SUS REPRESENTANTES O DELEGADOS, REUNIDOS CON EL QUÓRUM Y LAS CONDICIONES PREVISTAS EN LA LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DEL 2001 Y EN ESTE REGLAMENTO. TODOS LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS QUE INTEGRAN EL INMUEBLE TENDRÁN DERECHO A PARTICIPAR EN SUS DELIBERACIONES Y A VOTAR EN ELLA. EL VOTO DE CADA PROPIETARIO EQUIVALDRÁ AL PORCENTAJE DEL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL RESPECTIVO BIEN PRIVADO, ESTABLECIDO EN ESTE REGLAMENTO. LAS DECISIONES ADOPTADAS DE ACUERDO CON LAS NORMAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS, SON DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO PARA TODOS LOS PROPIETARIOS, INCLUSIVE PARA

LOS AUSENTES O DISIDENTES, PARA EL ADMINISTRADOR Y DEMÁS
 ÓRGANOS, Y EN LO PERTINENTE PARA LOS USUARIOS Y OCUPANTES
 DEL EDIFICIO.

PARAGRAFO PRIMERO.- CUANDO POR CUALQUIER CAUSA, UNA
 UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO PERTENECIERE A VARIAS PERSONAS O
 A SUCESIONES ILÍQUIDAS, LOS INTERESADOS DEBERÁN DESIGNAR
 UNA SOLA PERSONA QUE EJERZA LOS DERECHOS
 CORRESPONDIENTES A LA CALIDAD DE PROPIETARIO DE LA
 RESPECTIVA UNIDAD EN LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA. EN CASO
 DE QUE NO HUBIERE ACUERDO SE NOMBRARÁ CONFORME A LO
 DISPUESTO EN LA LEY 95 DE 1890. ASÍ MISMO TODA PERSONA
 JURÍDICA PROPIETARIA O REPRESENTANTE DE UNIDADES DE DOMINIO
 PRIVADO, ESTARÁ REPRESENTADA EN DICHAS REUNIONES POR UNA
 SOLA PERSONA. LOS COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO PODRÁN
 HACERSE REPRESENTAR EN ASAMBLEA, ÚNICAMENTE POR OTRO
 COPROPIETARIO- EL HECHO DE SER ARRENDATARIO DE UNA UNIDAD
 PRIVADA, NO DÁ DERECHO DE SU PARTICIPACIÓN. NINGÚN
 COPROPIETARIO PODRÁ REPRESENTAR EN LAS ASAMBLEAS
 ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS MÁS DE TRES (3) PODERES, CON EL
 FIN DE DAR PERMITIR LA PARTICIPACIÓN Y PLURALIDAD EN LA TOMA
 DE DECISIONES

ARTICULO CUARENTA Y OCHO.- NATURALEZA Y FUNCIONES.- LA
 ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS ES EL ÓRGANO DE DIRECCIÓN
 DE LA PERSONA JURÍDICA QUE SURGE POR MANDATO DE LA LEY 675
 DE 2001 Y TENDRÁ COMO FUNCIONES BÁSICAS LAS SIGUIENTES:

- 1.- APROBAR O IMPROBAR LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL
 PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y GASTOS QUE DEBERÁ
 SOMETER A SU CONSIDERACIÓN EL ADMINISTRADOR.
- 2.- NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE A LOS MIEMBROS DEL COMITÉ
 DE CONVIVENCIA PARA PERÍODOS DE UN (1) AÑO.
- 3.- APROBAR EL PRESUPUESTO ANUAL DEL EDIFICIO Y LAS CUOTAS



PARA ATENDER LAS EXPENSAS ORDINARIAS
O EXTRAORDINARIAS, ASI COMO
INCREMENTAR EL FONDO DE IMPREVISTOS,
CUANDO FUERE EL CASO _____

4.- APROBAR CON EL VOTO FAVORABLE DE AL
MENOS EL SETENTA POR CIENTO (70%) DE

LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO, UN INTERÉS
INFERIOR PARA LAS CUOTAS O EXPENSAS EN MORA, TAL COMO LO
CONSAGRA EL ARTÍCULO 300. DE LA LEY 675 DE 2001 Y EL ARTÍCULO
200. DE ESTE REGLAMENTO. _____

5.- ELEGIR POR VOTACIÓN ESCRITA AL REVISOR FISCAL. _____

6.- APROBAR LAS REFORMAS A ESTE REGLAMENTO, CON EL
CUMPLIMIENTO DE LOS QUÓRUM ESTABLECIDOS EN LA LEY Y EN EL
PRESENTE REGLAMENTO. _____

7.- DECIDIR SOBRE LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO
ESENCIALES; Y AUTORIZAR SU VENTA O DIVISIÓN, CUANDO FUERE EL
CASO, Y DECIDIR, EN CASO DE DUDA, SOBRE EL CARÁCTER ESENCIAL
O NO DE UN BIEN COMÚN. _____

8.- DECIDIR SOBRE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO, DE
CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA LEY Y EN ESTE ESTATUTO. ---

9.- DECIDIR, SOBRE LA PROCEDENCIA DE SANCIONES POR
INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PREVISTAS EN LA LEY Y EN
ESTE REGLAMENTO, CON OBSERVANCIA DEL DEBIDO PROCESO Y DEL
DERECHO DE DEFENSA. _____

10.- APROBAR LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA
JURÍDICA. _____

11.- OTORGAR AUTORIZACIÓN AL ADMINISTRADOR PARA REALIZAR
CUALQUIER EROGACIÓN CON CARGO AL FONDO DE IMPREVISTOS. ---

12.- CREAR LOS CARGOS QUE ESTIME NECESARIOS, SEÑALAR SUS
ASIGNACIONES Y DESIGNAR Y REMOVER A QUIENES DEBAN
DESEMPEÑARLOS. _____

13.- AUTORIZAR LA CUANTÍA DE LOS SEGUROS DE INCENDIO Y
TERREMOTO LEGALMENTE OBLIGATORIOS. _____

14.- ADOPTAR UN REGLAMENTO INTERNO SI A ELLO HUBIERE LUGAR, EL QUE SERÁ DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS.

15.- CREAR O INCREMENTAR EN LA CUANTÍA Y FORMA QUE ESTIME CONVENIENTE, LAS RESERVAS PARA EL PAGO DE PRESTACIONES SOCIALES A LOS TRABAJADORES Y AQUELLAS RESERVAS QUE CONSIDERE NECESARIAS O PERTINENTES.

16.- DECIDIR SOBRE LAS MODIFICACIONES A LOS BIENES DE USO COMÚN.

17.- LAS DEMÁS FUNCIONES FIJADAS EN LA LEY 675 DE 2001 Y EN EL (LOS) DECRETO (S) QUE LA REGLAMENTE (N) O ADICIONEN.

ARTICULO CUARENTA Y NUEVE.- REUNIONES.- LA ASAMBLEA GENERAL SE REUNIRÁ ORDINARIAMENTE POR LO MENOS UNA (1) VEZ AL AÑO, DENTRO DE LOS TRES (3) MESES SIGUIENTES AL VENCIMIENTO DEL PERÍODO PRESUPUESTAL, CON EL FIN DE EXAMINAR LA SITUACIÓN GENERAL DE LA PERSONA JURÍDICA, EFECTUAR LOS NOMBRAMIENTOS CUYA ELECCIÓN LE CORRESPONDA, CONSIDERAR Y APROBAR LAS CUENTAS DEL ÚLTIMO EJERCICIO Y EL PRESUPUESTO PARA EL SIGUIENTE AÑO.

LA CONVOCATORIA LA EFECTUARÁ EL ADMINISTRADOR, CON UNA ANTELACIÓN NO INFERIOR A QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO. SE REUNIRÁ EN FORMA EXTRAORDINARIA CUANDO LAS NECESIDADES IMPREVISTAS O URGENTES DEL EDIFICIO ASÍ LO AMERITEN, POR CONVOCATORIA DEL ADMINISTRADOR, DEL REVISOR FISCAL O DE UN NÚMERO PLURAL DE PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS QUE REPRESENTEN POR LO MENOS, LA QUINTA (1/5) PARTE DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN QUE SE ENCUENTRA DIVIDIDO EL EDIFICIO.

PARAGRAFO PRIMERO.- TODA CONVOCATORIA SE HARÁ MEDIANTE COMUNICACIÓN ENVIADA A CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR DEL EDIFICIO, A LA ÚLTIMA

115
AA 20385386



DIRECCIÓN REGISTRADA POR LOS MISMOS.
TRATÁNDOSE DE ASAMBLEA
EXTRAORDINARIA, REUNIONES NO
PRESENCIALES Y DE DECISIONES POR
COMUNICACIÓN ESCRITA, EN EL AVISO DE
CONVOCATORIA SE INSERTARÁ EL ORDEN

DEL DÍA Y EN LA MISMA NO SE PODRÁN TOMAR DECISIONES SOBRE
TEMAS NO PREVISTOS EN ESTE.-----

PARAGRAFO SEGUNDO.- LA CONVOCATORIA CONTENDRÁ UNA
RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS QUE ADEUDEN CONTRIBUCIONES A
LAS EXPENSAS COMUNES.-----

ARTICULO CINCUENTA.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO.- SI NO
FUERE CONVOCADA LA ASAMBLEA SE REUNIRÁ EN FORMA ORDINARIA,
POR DERECHO PROPIO EL PRIMER DÍA HÁBIL DEL CUARTO MES
SIGUIENTE AL VENCIMIENTO DE CADA PERÍODO PRESUPUESTAL, EN
LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO A LAS OCHO PASADO MERIDIANO
(8:00 P.M.). SERÁ IGUALMENTE VÁLIDA LA REUNIÓN QUE SE HAGA EN
CUALQUIER DÍA, HORA O LUGAR, SIN PREVIA CONVOCATORIA,
CUANDO LOS PARTICIPANTES REPRESENTEN LA TOTALIDAD DE LOS
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO, SIN PERJUICIO DE LO
PREVISTO EN LA LEY 675 DE 2001. PARA EFECTOS DE MAYORÍAS
CALIFICADAS.-----

ARTICULO CINCUENTA Y UNO.- REUNIONES DE SEGUNDA
CONVOCATORIA.- SI CONVOCADA LA ASAMBLEA GENERAL DE
PROPIETARIOS, NO PUEDE SESIONAR POR FALTA DE QUÓRUM, SE
CONVOCARÁ A UNA NUEVA REUNIÓN QUE SE REALIZARÁ EL TERCER
DÍA HÁBIL SIGUIENTE AL DE LA CONVOCATORIA INICIAL, A LAS OCHO
PASADO MERIDIANO (8:00 P.M.), LA CUAL SESIONARÁ Y DECIDIRÁ
VÁLIDAMENTE CON UN NÚMERO PLURAL DE PROPIETARIOS,
CUALQUIERA QUE SEA EL PORCENTAJE DE COEFICIENTES DE

COPROPIEDAD REPRESENTADOS. EN TODO CASO, EN LA CONVOCATORIA PREVISTA EN PRESENTE REGLAMENTO, DEBERÁ DEJARSE CONSTANCIA DE LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE ARTICULO.-----

ARTICULO CINCUENTA Y DOS.- REUNIONES NO PRESENCIALES.- SIEMPRE QUE ELLO SE PUEDA PROBAR, HABRÁ REUNIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL CUANDO POR CUALQUIER MEDIO, LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS O SUS REPRESENTANTES O DELEGADOS PUEDAN DELIBERAR Y DECIDIR POR COMUNICACIÓN SIMULTÁNEA O SUCESIVA DE CONFORMIDAD CON EL QUÓRUM REQUERIDO PARA EL RESPECTIVO CASO. EN ESTE ÚLTIMO CASO, LA SUCESIÓN DE COMUNICACIONES DEBERÁ OCURRIR DE MANERA INMEDIATA DE ACUERDO CON EL MEDIO EMPLEADO, DE LO CUAL DARÁ FE EL REVISOR FISCAL DE LA COPROPIEDAD.-----

PARAGRAFO.- PARA ACREDITAR LA VALIDÉZ DE UNA REUNIÓN NO PRESENCIAL, DEBERÁ QUEDAR PRUEBA INEQUIVOCA, COMO FAX, GRABACIÓN MAGNETOFÓNICA O SIMILAR, DONDE SEA CLARO EL NOMBRE DEL PROPIETARIO QUE EMITE LA COMUNICACIÓN, EL CONTENIDO DE LA MISMA Y LA HORA EN QUE LO HACE, ASÍ COMO LA CORRESPONDIENTE COPIA DE LA CONVOCATORIA EFECTUADA A LOS COPROPIETARIOS.-----

ARTICULO CINCUENTA Y TRES.- DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA.- SERÁN VÁLIDAS LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL, CUANDO CONVOCADA LA TOTALIDAD DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS, LOS DELIBERANTES, SUS REPRESENTANTES O DELEGADOS DEBIDAMENTE ACREDITADOS, EXPRESEN EL SENTIDO DE SU VOTO FRENTE A UNA O VARIAS DECISIONES CONCRETAS, SEÑALANDO DE MANERA EXPRESA EL NOMBRE DEL PROPIETARIO QUE EMITE LA COMUNICACIÓN, EL CONTENIDO DE LA MISMA Y LA FECHA Y HORA EN QUE SE HACE.-----



MÁXIMO DE UN (1)



47

AA 20385387

EN ESTE EVENTO, LA MAYORÍA RESPECTIVA SE COMPUTARÁ SOBRE EL TOTAL DE LOS COEFICIENTES QUE INTEGRAN EL EDIFICIO. SI LOS PROPIETARIOS HUBIEREN EXPRESADO SU VOTO EN DOCUMENTOS SEPARADOS, ESTOS DEBERÁN RECIBIRSE EN UN TÉRMINO

MÁXIMO DE UN (1) MES CONTADO A PARTIR DEL ENVÍO ACREDITADO DE LA PRIMERA COMUNICACIÓN.-----

ARTICULO CINCUENTA Y CUATRO.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.- EN LOS CASOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 500. Y 510. PRECEDENTES, LAS DECISIONES ADOPTADAS SERÁN INEFICACES CUANDO ALGUNO DE LOS PROPIETARIOS NO PARTICIPE EN LA COMUNICACIÓN SIMULTÁNEA O SUCESIVA, O EN LA COMUNICACIÓN ESCRITA, EXPRESADA ESTA ÚLTIMA DENTRO DEL TÉRMINO PREVISTO EN EL ARTÍCULO ANTERIOR.-----

LAS ACTAS DEBERÁN ASENTARSE EN EL LIBRO RESPECTIVO, SUSCRIBIRSE POR EL REPRESENTANTE LEGAL Y COMUNICARSE A LOS PROPIETARIOS DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS SIGUIENTES A AQUEL EN QUE SE CONCLUYÓ EL ACUERDO.-----

ARTICULO CINCUENTA Y CINCO.- QUÓRUM Y MAYORÍAS.- CON EXCEPCIÓN DE LOS CASOS EN QUE LA LEY O ESTE ESTATUTO EXIJAN UN QUÓRUM O MAYORÍA SUPERIOR Y DE LAS REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 520., LA ASAMBLEA GENERAL SESIONARÁ CON UN NÚMERO PLURAL DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS QUE REPRESENTEN POR LO MENOS MAS DE LA MITAD DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, Y TOMARÁ DECISIONES CON EL VOTO FAVORABLE DE LA MITAD MAS UNO DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD REPRESENTADOS EN LA RESPECTIVA SESIÓN. PARA NINGUNA DECISIÓN, SALVO LA RELATIVA A LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, SE PODRÁ EXIGIR UNA MAYORÍA SUPERIOR AL SETENTA POR CIENTO (70%) DE

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

LOS COEFICIENTES QUE INTEGRAN EL EDIFICIO. LAS DECISIONES QUE SE ADOPTEN EN CONTRAVENCIÓN A LO PRESCRITO EN ESTE ARTICULO, SERÁN ABSOLUTAMENTE NULAS.

ARTICULO CINCUENTA Y SEIS.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.- LAS SIGUIENTES DECISIONES REQUERIRÁN MAYORÍA CALIFICADA DEL SETENTA POR CIENTO (70%) DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD QUE INTEGRAN EL EDIFICIO.

1.- CAMBIOS QUE AFECTEN LA DESTINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES O IMPLIQUEN UNA SENSIBLE DISMINUCIÓN EN USO Y GOCE.

2.- IMPOSICIÓN DE EXPENSAS EXTRAORDINARIAS CUYA CUANTÍA TOTAL DURANTE LA VIGENCIA PRESUPUESTAL, SUPERE CUATRO (4) VECES EL VALOR DE LAS EXPENSAS NECESARIAS MENSUALES.

3.- APROBACIÓN DE EXPENSAS COMUNES DIFERENTES DE LAS NECESARIAS.

4.- ASIGNACIÓN DE UN BIEN COMÚN AL USO Y GOCE EXCLUSIVO DE UN DETERMINADO BIEN PRIVADO, CUANDO ASÍ LO HAYA SOLICITADO UN COPROPIETARIO.

5.- REFORMA A LOS ESTATUTOS Y REGLAMENTO.

6.- DESAFECTACIÓN DE UN BIEN COMÚN NO ESENCIAL.

7.- RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO DESTRUIDO EN PROPORCIÓN QUE REPRESENTA POR LOS MENOS EL SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%).

8.- CAMBIO DE DESTINACIÓN GENÉRICA DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR, SIEMPRE Y CUANDO SE AJUSTE A LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE.

9.- ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA EL EDIFICIO.

10.- LIQUIDACIÓN Y DISOLUCIÓN.

PARAGRAFO.- LAS DECISIONES PREVISTAS EN ESTE ARTICULO, NO PODRÁN TOMARSE EN REUNIONES NO PRESENCIALES, NI EN REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA, SALVO QUE EN ESTE ÚLTIMO CASO SE OBTENGA LA MAYORÍA EXIGIDA EN LA LEY 675 DE



117
AA 20385388

2001

ARTICULO CINCUENTA Y SIETE
FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.- EL
DESARROLLO DE LA ASAMBLEA SE SUJETARÁ
A LAS SIGUIENTES REGLAS

- 1.- ESTABLECIDO EL QUÓRUM, LA ASAMBLEA QUEDARÁ INSTALADA Y PROCEDERÁ A DESIGNAR UN PRESIDENTE Y UN SECRETARIO, LO CUAL PODRÁ HACERSE POR ACLAMACIÓN O POR APROBACIÓN GRAL DE UNA PROPOSICIÓN PRESENTADA EN TAL SENTIDO.
- 2.- LA ASAMBLEA TIENE LA FACULTAD PARA APROBAR EL ORDEN DEL DÍA, O PARA SEGUIR EL PROPUESTO EN LA CONVOCATORIA.
- 3.- TODA PROPOSICIÓN O CONSTANCIA DE LOS MIEMBROS DE LA ASAMBLEA SE CONSIGNARÁ POR ESCRITO.
- 4.- EL TRÁMITE DE LAS DISCUSIONES Y EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA SERÁ EL ACOSTUMBRADO EN REUNIONES SIMILARES, COMO LAS DE ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS.
- 5.- CONSTITUIDA VALIDAMENTE, LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SERÁN DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO PARA TODOS LOS COPROPIETARIOS, AUN PARA LOS AUSENTES O DISIDENTES SIEMPRE QUE HUBIEREN SIDO APROBADAS POR LAS MAYORÍAS PREVISTAS EN LA LEY Y EN PRESENTE REGLAMENTO.

ARTICULO CINCUENTA Y OCHO.- ACTAS.- LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SE HARÁN CONSTAR EN ACTAS FIRMADAS POR EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DE LA MISMA, EN LAS CUALES DEBERÁ INDICARSE SI ES ORDINARIA O EXTRAORDINARIA, ADEMÁS LA FORMA DE LA CONVOCATORIA, ORDEN DEL DÍA, NOMBRE Y CALIDAD DE LOS ASISTENTES, SU UNIDAD PRIVADA Y SU RESPECTIVO COEFICIENTE, Y LOS VOTOS EMITIDOS EN CADA CASO. EN LOS EVENTOS EN QUE LA ASAMBLEA DECIDA ENCARGAR PERSONAS PARA VERIFICAR LA REDACCIÓN DEL ACTA, LAS PERSONAS ENCARGADAS DEBERÁN HACERLO DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA

FECHA DE LA RESPECTIVA REUNIÓN. DENTRO DE UN LAPSO NO SUPERIOR A VEINTE (20) DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA REUNIÓN, EL ADMINISTRADOR DEBE PONER A DISPOSICIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO, COPIA COMPLETA DEL TEXTO DEL ACTA EN EL LUGAR DETERMINADO COMO SEDE DE LA ADMINISTRACIÓN E INFORMAR TAL SITUACIÓN A CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS. EN EL LIBRO DE ACTAS SE DEJARÁ CONSTANCIA SOBRE LA FECHA Y LUGAR DE PUBLICACIÓN. LA COPIA DEL ACTA DEBIDAMENTE SUSCRITA SERÁ PRUEBA SUFICIENTE DE LOS HECHOS QUE CONSTEN EN ELLA, MIENTRAS NO SE DEMUESTRE LA FALSEDAD DE LA COPIA O DE LAS ACTAS. EL ADMINISTRADOR DEBERÁ ENTREGAR COPIA DEL ACTA A QUIEN SE LA SOLICITE. -----

PARAGRAFO.- TODO PROPIETARIO A QUIEN SE LE NIEGUE LA ENTREGA DE COPIA DEL ACTA, PODRÁ ACUDIR EN RECLAMACIÓN ANTE EL ALCALDE MUNICIPAL O SU DELEGADO, QUIEN A SU VEZ ORDENARÁ LA ENTREGA DE LA COPIA SOLICITADA SO PENA DE SANCIÓN DE CARÁCTER POLICIVO.-----

ARTICULO CINCUENTA Y NUEVE.- PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.- EN LOS PROCESOS EJECUTIVOS ENTABLADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA PARA EL COBRO DE MULTAS Y OBLIGACIONES PECUNIARIAS DERIVADAS DE EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS, CON SUS CORRESPONDIENTES INTERESES, SOLO PODRÁN EXIGIRSE POR EL JUEZ COMPETENTE COMO ANEXOS A LA RESPECTIVA DEMANDA, EL PODER DEBIDAMENTE OTORGADO, EL CERTIFICADO SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA DEMANDANTE Y DEMANDADA EN CASO DE QUE EL DEUDOR OSTENTE ESTA CALIDAD, EL TÍTULO EJECUTIVO CONTENTIVO DE LA OBLIGACIÓN QUE SERÁ SOLAMENTE EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL ADMINISTRADOR SIN NINGÚN REQUISITO NI PROCEDIMIENTO ADICIONAL Y COPIA DEL CERTIFICADO DE INTERESES EXPEDIDO POR LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA O POR EL ORGANISMO QUE HAGA



SUS VECES O DE LA PARTE PERTINENTE DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL QUE AUTORICE UN INTERÉS INFERIOR, TAL Y COMO SE ESTIPULA EN AL ARTÍCULO 300. DE LA LEY 675 DE 2001. LA ACCIÓN EJECUTIVA A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO, NO ESTARÁ

SUPEDITADA AL AGOTAMIENTO PREVIO DE LOS MECANISMOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS PREVISTOS EN LA LEY 675 DE 2001.-----

CAPITULO XIII. DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO.

ARTICULO SESENTA.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.- LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA EDIFICIO MANTILLA- PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO CORRESPONDEN A UN ADMINISTRADOR, DESIGNADO PARA PERÍODOS DE UN (1) AÑO. LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE CELEBRE EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES, SE RADICAN EN LA CABEZA DE LA PERSONA JURÍDICA, SIEMPRE Y CUANDO SE AJUSTEN A LAS NORMAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS. RESPONDERÁ POR LOS PERJUICIOS QUE POR DOLO, CULPA LEVE O GRAVE, OCASIONE A LA PERSONA JURÍDICA, A LOS PROPIETARIOS O A TERCEROS. LA CULPA LEVE DEL ADMINISTRADOR SE PRESUMIRÁ EN LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO O EXTRALIMITACIÓN DE SUS FUNCIONES, VIOLACIÓN DE LA LEY O DE ESTE ESTATUTO. SERÁ NOMBRADO POR MAYORÍA ABSOLUTA DE VOTOS DE LOS ASISTENTES A LA RESPECTIVA REUNIÓN. -----

PARAGRAFO.- ANTES DE ENTRAR A EJERCER EL CARGO, EL ADMINISTRADOR DEBERÁ CONSTITUIR UNA PÓLIZA QUE GARANTICE EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES. EL MONTO MÁXIMO ASEGURABLE SERÁ EL EQUIVALENTE AL TOTAL DEL PRESUPUESTO DE GASTO DEL EDIFICIO PARA EL AÑO EN QUE DESEMPEÑARÁ SUS FUNCIONES. -----

ARTICULO SESENTA Y UNO.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.- LA ADMINISTRACIÓN INMEDIATA DEL EDIFICIO SE RADICA EN CABEZA DEL ADMINISTRADOR, QUIEN TIENE FACULTADES DE EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN, REPRESENTACIÓN Y RECAUDO. SUS FUNCIONES BÁSICAS SON LAS SIGUIENTES:-----

1.- CONVOCAR A LA ASAMBLEA A REUNIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS Y SOMETER A SU APROBACIÓN EL INVENTARIO Y BALANCE GENERAL DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO ANTERIOR, Y UN PRESUPUESTO DETALLADO DE GASTOS E INGRESOS CORRESPONDIENTES AL NUEVO EJERCICIO ANUAL, INCLUYENDO LAS PRIMAS DE SEGUROS.-----

2.- LLEVAR DIRECTAMENTE O BAJO SU DEPENDENCIA Y RESPONSABILIDAD, LOS LIBROS DE ACTAS DE LA ASAMBLEA Y DE REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES, Y ATENDER LA CORRESPONDENCIA RELATIVA AL EDIFICIO.-----

3.-PONER EN CONOCIMIENTO DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES DEL EDIFICIO, LAS ACTAS DE LA ASAMBLEA GENERAL.-----

4.- PREPARAR Y SOMETER A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA, LAS CUENTAS ANUALES, EL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS PARA CADA VIGENCIA, EL BALANCE GENERAL DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO ANTERIOR, LOS BALANCES DE PRUEBA Y SU RESPECTIVA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL.-----

PARAGRAFO.- EL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO, EL ADMINISTRADOR CORTARÁ LAS CUENTAS DE DICHO AÑO Y ELABORARÁ EL INVENTARIO Y BALANCE GENERAL CORRESPONDIENTE, LOS CUALES PRESENTARÁ A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS -----

6.- SOMETER A LA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA LOS CONTRATOS CUYA CUANTÍA SEA IGUAL O SUPERIOR A TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.-----

7.- LLEVAR BAJO SU DEPENDENCIA Y RESPONSABILIDAD, LA CONTABILIDAD DEL EDIFICIO.-----



8.- ADMINISTRAR CON DILIGENCIA Y CUIDADO LOS BIENES DE DOMINIO DE LA PERSONA JURÍDICA QUE SURJAN COMO CONSECUENCIA DE LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES Y DESTINARLOS A LOS FINES AUTORIZADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL

EN EL ACTO DE DESAFECTACIÓN, DE CONFORMIDAD CON LO CONSAGRADO EN ESTE ESTATUTO.-----

9.- CUIDAR Y VIGILAR LOS BIENES COMUNES Y EJECUTAR LOS ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, CONSERVACIÓN Y DISPOSICIÓN DE LOS MISMOS DE CONFORMIDAD CON LAS FACULTADES Y RESTRICCIONES FIJADAS EN ESTE ESTATUTO.-----

10.- COBRAR Y RECAUDAR, DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE APODERADOS LAS CUOTAS ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS, MULTAS, Y, EN GENERAL, CUALQUIER OBLIGACIÓN DE CARÁCTER PECUNIARIO A CARGO DE LOS PROPIETARIOS Y OCUPANTES DE BIENES DE DOMINIO PARTICULAR DEL EDIFICIO, INICIANDO OPORTUNAMENTE EL COBRO JUDICIAL DE LAS MISMAS, SIN NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ALGUNA.-----

11.- ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA Y REGISTRAR LAS REFORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL APROBADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS, E INSCRIBIR ANTE LA ENTIDAD COMPETENTE TODOS LOS ACTOS RELACIONADOS CON LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA.---

12.- REPRESENTAR JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE A LA PERSONA JURÍDICA Y CONCEDER PODERES ESPECIALES PARA TALES FINES, CUANDO LA NECESIDAD LO EXIJA.-----

13.- NOTIFICAR A LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS, POR LOS MEDIOS ESTABLECIDOS EN ESTE REGLAMENTO, LAS SANCIONES IMPUESTAS EN SU CONTRA POR LA ASAMBLEA GENERAL, SEGÚN EL CASO, POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-----

14.- HACER EFECTIVAS LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PREVISTAS EN LA LEY 675 DE 2001, EN ESTE

ESTATUTO Y EN CUALQUIER REGLAMENTO INTERNO, QUE HAYAN SIDO
 IMPUESTAS POR LA ASAMBLEA GENERAL, UNA VEZ SE ENCUENTREN
 EJECUTORIADAS.

15.- EXPEDIR EL PAZ Y SALVO DE CUENTAS CON LA ADMINISTRACIÓN
 DEL EDIFICIO CADA VEZ QUE SE PRODUZCA EL CAMBIO DE TENEDOR
 O PROPIETARIO DE UN BIEN DE DOMINIO PARTICULAR.

16.- LAS DEMÁS FUNCIONES PREVISTAS EN LA LEY 675 DE 2001, EN
 ESTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ASÍ COMO LAS QUE
 DEFINA LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.

PARAGRAFO.- CUANDO EL ADMINISTRADOR SEA PERSONA JURÍDICA,
 SU REPRESENTANTE LEGAL ACTUARÁ EN REPRESENTACIÓN DEL
 EDIFICIO.

ARTICULO SESENTA Y DOS.- REMOCIÓN Y CUENTAS DEL
 ADMINISTRADOR.- AL CESAR EN EL CARGO LA PERSONA NATURAL O
 JURÍDICA QUE ACTUÓ COMO ADMINISTRADOR DEBERÁ HACER
 ENTREGA INVENTARIADA DE FONDOS, BIENES, DOCUMENTOS Y
 ENSERES PERTENECIENTES A LA COPROPIEDAD, CON UNA COMPLETA
 RENDICIÓN DE CUENTAS; AL EFECTO SE FIRMARÁ UN ACTA POR EL
 ADMINISTRADOR QUE ENTREGA Y EL QUE RECIBE, DOCUMENTO QUE
 EN LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, SE DARÁ EL FINIQUITO AL
 ADMINISTRADOR SALIENTE. PARA TODOS LOS EFECTOS DE
 RESPONSABILIDAD, AL ADMINISTRADOR SE LE APLICARÁN EN EL
 DESEMPEÑO DE SU CARGO, LAS NORMAS DEL LIBRO 40. DEL TÍTULO
 XXVIII DEL CÓDIGO CIVIL EN CUANTO NO PUGNEN CON LA
 NATURALEZA MISMA DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

CAPITULO XV. DEL REVISOR FISCAL.

ARTICULO SESENTA Y TRES.- NOMBRAMIENTO: LA COPROPIEDAD
 PODRÁ CONTAR CON UN REVISOR FISCAL DE LIBRE NOMBRAMIENTO Y
 REMOCIÓN POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS PARA PERÍODOS



DE UN (1) AÑO.-----

ARTICULO SESENTA Y CUATRO.-
INCOMPATIBILIDAD.- EL REVISOR NO PODRÁ
SER SOCIO DEL ADMINISTRADOR NI PARIENTE
DE ÉSTOS DENTRO DEL CUARTO GRADO DE

CONSANGUINIDAD, SEGUNDO DE AFINIDAD O PRIMERO CIVIL, NI
EMPLEADO EN LOS NEGOCIOS DEL ADMINISTRADOR, Y NO TENER
VÍNCULOS COMERCIALES O CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA QUE
PUEDA RESTARLE INDEPENDENCIA U OBJETIVIDAD A SUS CONCEPTOS
O ACTUACIONES, CON EL ADMINISTRADOR PERO PODRÁ SER
PROPIETARIO O TENEDOR DE BIENES PRIVADOS EN EL EDIFICIO.-----

ARTICULO SESENTA Y CINCO.- FUNCIONES.- AL REVISOR FISCAL COMO
ENCARGADO DEL CONTROL DE LAS DISTINTAS OPERACIONES DE LA
PERSONA JURÍDICA, LE CORRESPONDE EJERCER LAS FUNCIONES
PREVISTAS EN LA LEY 43 DE 1990 O EN LAS DISPOSICIONES QUE LA
MODIFIQUEN, ADICIONEN O COMPLEMENTEN, ASÍ COMO LAS
PREVISTAS EN LA LEY 675 DE 2001. - A) PRESCRIBIR EL SISTEMA DE
CONTABILIDAD QUE SE DEBE LLEVAR POR PARTE DE LA
ADMINISTRACIÓN. B) PRESENTAR A LA ASAMBLEA UNA VEZ
FINALIZADO CADA PERIODO PRESUPUESTAL, UN INFORME SOBRE LA
EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PERIODO ANTERIOR, LA GESTIÓN
DEL ADMINISTRADOR DURANTE ESTE MISMO PERIODO Y LA
VERACIDAD DE LAS CUENTAS. C) PARTICIPAR CON VOZ PERO SIN
VOTO EN LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. D) DAR CUENTA A LA
ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DE LAS IRREGULARIDADES QUE
ADVIERTA EN LA ADMINISTRACIÓN. E) HACER ARQUEOS DE CAJA POR
LO MENOS UNA VEZ AL MES. F) CONVOCAR A REUNIONES A LA
ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE.
G) CUMPLIR LAS DEMÁS FUNCIONES QUE LE ASIGNAREN LA
ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-----

CAPITULO XVI. DEL FONDO DE RESERVA.

ARTICULO SESENTA Y SEIS .- CREACIÓN Y FINALIDAD .- CON EL FIN DE MANTENER EN TODO MOMENTO DISPONIBILIDAD PECUNIARIA PARA MEJORAS Y REPARACIONES URGENTES O CONVENIENTES, O PARA SUPLIR EL DÉFICIT PRESUPUESTAL ANUAL ORDINARIO, LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS PODRÁ CREAR LAS RESERVAS QUE SEAN NECESARIAS, LAS CUALES PERTENECERÁN A TODOS LOS COPROPIETARIOS DE ACUERDO CON EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD.

ARTICULO SESENTA Y SIETE .- FORMACIÓN E INCREMENTO.- EL FONDO DE RESERVA SE FORMARÁ E INCREMENTARÁ CON LOS SIGUIENTES INGRESOS:

- A) EL PORCENTAJE QUE LA ASAMBLEA CON UN QUÓRUM QUE REPRESENTA POR LO MENOS EL 70% DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, ESTABLEZCA SOBRE LAS CUOTAS ORDINARIAS CON QUE DEBEN CONTRIBUIR LOS COPROPIETARIOS PARA EL SOSTENIMIENTO DE LA COPROPIEDAD, QUE NO PODRÁ SER INFERIOR AL 1% DEL PRESUPUESTO DEL EDIFICIO
- B) LOS PROVENIENTES DE INTERESES DE MORA, MULTAS, ETC., QUE NO VAYAN A INCREMENTAR EL FONDO DE IMPREVISTOS POR DECISIÓN DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.
- C) LOS RESULTANTES DE SUPERÁVIT DE EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS, EN CUANTO LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS NO DISPUSIERE ABSORBERLOS EN EL PRESUPUESTO SUBSIGUIENTE.
- D) LOS PRODUCIDOS POR LOS VALORES EN QUE SE INVIERTA EL MISMO FONDO DE RESERVA.
- E) LOS ADQUIRIDOS LÍCITAMENTE POR LA COPROPIEDAD POR CUALQUIER OTRO CONCEPTO.

ARTICULO SESENTA Y OCHO .- MANEJO E INVERSIÓN.- MIENTRAS LA



121
AA 20385392

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS NO
DISPONGA OTRA COSA, EL FONDO DE
RESERVA SE MANEJARÁ POR EL
ADMINISTRADOR EN FORMA SEPARADA DE
LOS INGRESOS ORDINARIOS DE LA
COPROPIEDAD DEBIENDO MANTENERSE

INVERTIDO EN VALORES DE FÁCIL Y PRONTA LIQUIDEZ. CUANDO LA
ASAMBLEA LO APRUEBE PREVIA Y EXPRESAMENTE, EL FONDO DE
RESERVA PODRÁ INVERTIRSE EN MEJORAS A LOS BIENES DE
PROPIEDAD COMÚN.

ARTICULO SESENTA Y NUEVE .- NATURALEZA DE LAS
PARTICIPACIONES EN EL FONDO.- LAS PARTICIPACIONES QUE A LOS
COPROPIETARIOS CORRESPONDAN EN EL FONDO DE RESERVA
TIENEN EL CARÁCTER DE BIENES COMUNES Y POR CONSIGUIENTE
SIGUEN FORZOSAMENTE AL DOMINIO DE LOS BIENES DE DOMINIO
PARTICULAR Y NO SON SUSCEPTIBLES DE NEGOCIACIÓN SEPARADA.
NO OBSTANTE, LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS PODRÁ DISPONER
LA REPARTICIÓN PARCIAL, Y AÚN TOTAL, DE LOS BIENES QUE FORMAN
EL FONDO DE RESERVA, ENTRE LOS COPROPIETARIOS DE ACUERDO
CON SUS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y CON UNA MAYORÍA
CALIFICADA DEL SETENTA POR CIENTO (70%) DE LOS COEFICIENTES
DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO.

CAPITULO XVII. DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL
PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS
SANCIONES.

ARTICULO SETENTA .- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- PARA LA
SOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS QUE SE PRESENTEN ENTRE LOS
PROPIETARIOS O TENEDORES DEL EDIFICIO, O ENTRE ELLOS Y EL
ADMINISTRADOR, EN RAZÓN A LA APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN DE
LA LEY 675 DE 2001 Y ESTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD

HORIZONTAL, SIN PERJUICIO DE LA COMPETENCIA PROPIA DE LAS AUTORIDADES JURISDICCIONALES, SE PODRÁ ACUDIR A:-----

1.- COMITÉ DE CONVIVENCIA.- CUANDO SE PRESENTE UNA CONTROVERSIA QUE PUEDA SURGIR CON OCASIÓN DE LA VIDA EN EL EDIFICIO, SU SOLUCIÓN SE PODRÁ INTENTAR MEDIANTE LA INTERVENCIÓN DE ESTE COMITÉ, CUYOS MIEMBROS SERÁN ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS PARA PERÍODOS DE UN (1) AÑO Y ESTARÁ INTEGRADO POR UN NÚMERO IMPAR DE TRES (3) O MÁS PERSONAS. ESTE COMITÉ INTENTARÁ PRESENTAR FÓRMULAS DE ARREGLO, ORIENTADAS A DIRIMIR LAS CONTROVERSIAS Y A FORTALECER LAS RELACIONES DE VECINDAD. LAS CONSIDERACIONES DEL COMITÉ SE CONSIGNARÁN EN UN ACTA, SUSCRITA POR LAS PARTES. LA PARTICIPACIÓN SERÁ AD HONOREM.-----
EL COMITÉ CONSAGRADO EN EL PRESENTE ARTÍCULO, EN NINGÚN CASO PODRÁ IMPONER SANCIONES.-----

2.- MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- LAS PARTES PODRÁN ACUDIR, PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, A LOS MECANISMOS ALTERNOS, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LAS NORMAS LEGALES SOBRE LA MATERIA. EL TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO PODRÁ SER EL MECANISMO ALTERNO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y DEBERÁ SER UTILIZADO EN PRIMERA INSTANCIA ANTES DE LLEGAR A LA JUSTICIA ORDINARIA; PARA LO CUAL SE REGIRÁ POR LAS NORMAS LEGALES VIGENTES SOBRE LA MATERIA-----

PARAGRAFO.- CUANDO SE ACUDA A LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL PARA RESOLVER LOS CONFLICTOS REFERIDOS EN EL PRESENTE ARTÍCULO, SE DARÁ EL TRÁMITE PREVISTO EN EL CAPÍTULO II DEL TÍTULO XXIII DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, O EN LAS DISPOSICIONES QUE LO MODIFIQUEN, ADICIONEN O COMPLEMENTEN.

ARTICULO SETENTA Y UNO.- CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.- EL



AA 122 20385393

INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS QUE SE CONSAGRAN EN LA LEY O EN ESTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS, TENEDORES O TERCEROS POR LOS QUE ESTOS DEBAN RESPONDER EN

LOS TÉRMINOS DE LA LEY, DARÁ LUGAR, PREVIO REQUERIMIENTO ESCRITO, CON INDICACIÓN DEL PLAZO PARA QUE SE AJUSTE A LAS NORMAS QUE RIGEN LA PROPIEDAD HORIZONTAL, SI A ELLO HUBIERE LUGAR, A LA IMPOSICIÓN DE LAS SIGUIENTES SANCIONES:-----

- 1.- PUBLICACIÓN EN LUGARES DE AMPLIA CIRCULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA LISTA DE LOS INFRACTORES CON INDICACIÓN EXPRESA DEL HECHO O ACTO QUE ORIGINA LA SANCIÓN.-----
- 2.- IMPOSICIÓN DE MULTAS SUCESIVAS, MIENTRAS PERSISTA EL INCUMPLIMIENTO, QUE NO PODRAN SER SUPERIORES CADA UNA, A DOS (2) VECES EL VALOR DE LAS EXPENSAS NECESARIAS MENSUALES A CARGO DEL INFRACTOR, A LA FECHA DE SU IMPOSICIÓN, QUE, EN TODO CASO SUMADAS NO PODRAN EXCEDER DE DIEZ (10) VECES LAS EXPENSAS NECESARIAS MENSUALES A CARGO DEL INFRACTOR.-----

ARTICULO SETENTA Y DOS.- PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.-----

PARA LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES CONTEMPLADAS, SE OBSERVARÁ EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO, ENCAMINADO A ASEGURAR UN DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO A LA DEFENSA DEL COPROPIETARIO, EL TENEDOR Y EL USUARIO A CUALQUIER TÍTULO.--

- 1.- EL ADMINISTRADOR LLAMARÁ LA ATENCIÓN A QUIEN HA INCUMPLIDO CON SUS OBLIGACIONES. -----
- 2.- DEPENDIENDO DE LA GRAVEDAD DE LA ACCIÓN U OMISIÓN, LLEVARÁ EL CASO ANTE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS-----
- 3.- PREVIO ESTUDIO DEL CASO PUESTO A SU CONSIDERACIÓN, DEBERÁ OÍR EN DILIGENCIA DE DESCARGOS AL INFRACTOR.-----
- 4.- DENTRO DE LOS TRES (3) DÍAS SIGUIENTES A LA RENDICIÓN DE

DESCARGOS POR PARTE DEL INFRACTOR, LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEBERÁ PRONUNCIARSE AL RESPECTO. ESTE PRONUNCIAMIENTO DEBERÁ CONSTAR EN ACTA QUE SERÁ FIRMADA POR EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DEL ORGANO DIRECTIVO.-----

5.- LA DECISIÓN DEBERÁ SER COMUNICADA EN FORMA ESCRITA E INMEDIATA AL INFRACTOR. EN ELLA SE LE DEJARÁ PREVISTO EL DERECHO A LA DEFENSA Y EL DEBIDO PROCESO.-----

6.- EN FIRME LA DECISIÓN, EL ADMINISTRADOR, DARÁ CUMPLIMIENTO A LAS PREVISIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO.-----

ARTÍCULO SETENTA Y TRES. MEMORIA DESCRIPTIVA: 1) ESTRUCTURA Y MAMPOSTERÍA: SE CONSTRUYÓ DE CONFORMIDAD A LOS PLANOS APROBADOS EN SU MOMENTO POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. 2) ACABADOS:-----

PISOS: BALDOSÍN GRANITO, EN LOS APARTAMENTOS Y EN LOS PARQUEADEROS, SALVO LAS ÁREAS DE ROPAS QUE PARA EL PRIMER Y SEGUNDO PISO SON EN TABLÓN Y PARA EL TERCER PISO EN TABLETA; Y LA ESCALERA EN GRANITO FUNDIDO.-----

ENCHAPES: DE MUROS PARA COCINAS Y BAÑOS.-----

CUBIERTA: EN MACHIMBRE Y TEJA DE BARRO.-----

VENTANERÍA: EN LÁMINA METÁLICA.-----

ESCALERAS: PASAMANOS METÁLICO Y MADERA.-----

PUERTAS: LAS EXTERIORES EN LÁMINA METÁLICA Y PUERTA CON MADERA. LA PUERTA DEL LOCAL EN ALUMINIO. LA PUERTA DEL GARAJE EN EL PRIMER PISO EN MADERA.-----

SERVICIOS: ENERGÍA, ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, TELÉFONO. CADA UNIDAD PRIVADA TIENE SU LÍNEA. CITOFONÍA PARA LOS APARTAMENTOS 201, 301 Y 401.-----

ARTICULO SETENTA Y CUATRO.- INCORPORACIÓN.- ESTE REGLAMENTO QUEDA INCORPORADO EN TODOS LOS CONTRATOS RELACIONADOS CON EL EDIFICIO, DE TAL MANERA QUE DEBE



EJECUTARSE DE BUENA FE Y POR
 CONSIGUIENTE OBLIGA NO SOLO A LO QUE
 EN ÉL SE EXPRESA SINO A TODAS LAS COSAS
 QUE EMANAN PRECISAMENTE DE LA
 NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES
 CONTENIDAS EN ÉL O QUE POR LEY

PERTENEZCAN AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.-----
 CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE
 CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULO 9º. Y 10º.- DE LA LEY 675 DEL 2.001.
 LA PROPIEDAD HORIZONTAL SE EXTINGUIRÁ POR ALGUNA DE LAS
 SIGUIENTES CAUSALES: 1) LA DESTRUCCIÓN O EL DETERIORO TOTAL
 DEL EDIFICIO, EN UNA PROPORCIÓN QUE REPRESENTA POR LO
 MENOS EL SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) DEL EDIFICIO EN
 PARTICULAR SALVO CUANDO SE DECIDA SU RECONSTRUCCIÓN, DE
 CONFORMIDAD CON LA REGLAMENTACIÓN QUE PARA EL EFECTO
 EXPIDA EL GOBIERNO NACIONAL. 2) LA DECISIÓN UNÁNIME DE LOS
 TITULARES DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE BIENES DE DOMINIO
 PARTICULAR, SIEMPRE Y CUANDO MEDIE LA ACEPTACIÓN POR
 ESCRITO DE LOS ACREEDORES CON GARANTÍA REAL SOBRE LOS
 MISMOS, O SOBRE EL EDIFICIO. 3). LA ORDEN DE AUTORIDAD
 JUDICIAL O ADMINISTRATIVA.-----

PARÁGRAFO. EN CASO DE DEMOLICIÓN O DESTRUCCIÓN TOTAL DEL
 TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCONTRABA CONSTRUIDO SEGUIRÁ
 GRAVADO PROPORCIONALMENTE, DE ACUERDO CON LOS
 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, POR LAS HIPOTECAS Y DEMÁS
 GRAVÁMENES QUE PESABAN SOBRE LOS BIENES PRIVADOS.-----
 PROCEDIMIENTO. LA PROPIEDAD HORIZONTAL SE EXTINGUE TOTAL O
 PARCIALMENTE POR LAS CAUSALES LEGALES ANTES MENCIONADAS,
 UNA VEZ SE ELEVE A ESCRITURA PÚBLICA LA DECISIÓN DE LA
 ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS, O LA SENTENCIA JUDICIAL
 QUE LO DETERMINE, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR, Y SE INSCRIBA
 EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.-----

DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. REGISTRADA LA ESCRITURA DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, LA COPROPIEDAD SOBRE EL TERRENO Y LOS DEMÁS BIENES COMUNES DEBERÁ SER OBJETO DE DIVISIÓN DENTRO DE UN PLAZO NO SUPERIOR A UN AÑO. ----- PARA TALES EFECTOS CUALQUIERA DE LOS PROPIETARIOS O EL ADMINISTRADOR, SI LO HUBIERE, PODRÁ SOLICITAR QUE LOS BIENES COMUNES SE DIVIDAN MATERIALMENTE, O SE VENDAN PARA DISTRIBUIR SU PRODUCTO ENTRE LOS PRIMEROS A PRORRATA DE SUS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. ----- LA DIVISIÓN TENDRÁ PREFERENCIA SI LOS BIENES COMUNES SON SUSCEPTIBLES DE DIVIDIRSE MATERIALMENTE EN PORCIONES SIN QUE SE DEPRECIEN POR SU FRACCIONAMIENTO, SIEMPRE Y CUANDO LAS NORMAS URBANÍSTICAS ASÍ LO PERMITAN. ----- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. UNA VEZ SE REGISTRE LA EXTINCIÓN TOTAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO, SE PROCEDERÁ A LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA, LA CUAL CONSERVARÁ SU CAPACIDAD LEGAL PARA REALIZAR LOS ACTOS TENDIENTES A TAL FIN.-----

ACTUARÁ COMO LIQUIDADOR EL ADMINISTRADOR, PREVIA PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE CUENTAS, SALVO DECISIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL O DISPOSICIÓN LEGAL EN CONTRARIO. PARA EFECTOS DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA, EL ACTA DE LIQUIDACIÓN FINAL DEBERÁ REGISTRARSE ANTE LA ENTIDAD RESPONSABLE DE CERTIFICAR SOBRE SU EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.-----

HASTA AQUI LA MINUTA

EL(LA, LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR, QUE HA(N) VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU(S) NOMBRE(S) COMPLETO(S), ESTADO(S) CIVIL(ES) Y NUMERO(S) DE SU(S) DOCUMENTO(S) DE IDENTIDAD. DECLARA(N) QUE TODAS LAS INFORMACIONES



63

AA

20349479

CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS, Y QUE, EN CONSECUENCIA, ASUME(N) LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS CONOCEN LA LEY Y SABEN QUE EL NOTARIO

RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE (LOS) INSTRUMENTO(S) QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS, TAMPOCO RESPONDE DE LA CAPACIDAD O APTITUD LEGAL DE ESTOS PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO.

(ART. 9° D.L. 960/70)- - - - -

LEIDO QUE LES FUE EL INSTRUMENTO PRECEDENTE A LOS EXPONENTES OTORGANTES LE IMPARTEN SU APROBACION A TODAS Y CADA UNA DE SUS CLAUSULAS Y EN SEÑAL DE SU ASENTIMIENTO LO FIRMAN POR ANTE MI Y CONMIGO EL NOTARIO, QUIEN LES ADVIRTIO SOBRE LAS FORMALIDADES LEGALES QUE DEL CONTRATO SE DERIVAN EN FORMA ESPECIAL LO RELACIONADO CON EL REGISTRO DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA EN LA OFICINA RESPECTIVA. - -

DERECHOS NOTARIALES: \$ 199.050,00 - - - - -

SUPERINTENDENCIA \$ 2.925 MCTE FONDO \$ 2.925 MCTE

DECRETO No. 1681 DE 1.996. RES. 6810 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2.004

IVA: \$ 31.850,00 DECRETO 2076 DE 1.992. - - - - -

B.L.S.P. *B.L.* LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE MAQUINA SI VALE. - - - -

CONTROL

RECIBIO DATOS:

REVISION:

EXTENDIO *Rebeca L. Garcia*

NUMERO: *Amanda Contreras*

OTORGO:

FOTOCOPIO: *N*

ESTA ESCRITURA SE EXTENDIO EN LAS HOJAS DE SEGURIDAD Nos: AA 20349478, 20385363, 20385364, 20385365, 20385366, 20385367, 20385368, 20385369, 20385370, 20385371, 20385372, 20385373, 20385374, 20385375, 20385376, 20385377, 20385378, 20385379, 20385380, 20385381, 20385382, 20385385, 20385386, 20385387, 20385388, 20385389, 20385390, 20385391, 20385392, 20385393,

20385394 Y 20349479. - - - - -

ANNENDADOS: (IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO
300-39295) SI VALE. - - - - -

LA OTORGANTE

Jaime Mantilla O.

JAIME MANTILLA OSORIO

C.C. 13.823.290 *D/Se*

EL NOTARIO

[Signature]
HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO

RELAMENTO-MANTILLA



OTORGAMIENTO DE PODER CON PLENAS FACULTADES PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO RAD. 2020-00308

2 mensajes

JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ

<abogadonietocol@gmail.com>

Para: anegretedulcey@gmail.com, jennyserrano1967@gmail.com

lun., 8 feb. 2021 a la hora 11:50 a.

m.

Distinguida señora

GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ

A través del presente mensaje de correo electrónico le envío PODER que usted debe conferirnos para poder representar sus intereses, para lo cual usted debe devolvernros este mismo mensaje así tal cual le llegó pero debe adicionar la manifestación de que desea DESIGNARNOS COMO SUS APODERADOS JUDICIALES Y QUE CONFIRMA Y SE RATIFICA en el contenido del poder que le estamos enviando el día de hoy

Señor:

JUEZ VEINTISEIS (26) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Ciudad.

Proceso Restitución

Demandante: ARRENDAMIENTOS DIAZ

Demandados: GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ y otros

RAD: 2020-00308-00

Ref. OTORGAMIENTO DE PODER

La suscrita Sra. **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ** identificada con cédula de ciudadanía # **63.331.745**, em@il: jennyserrano1967@gmail.com **Obrando** en calidad de **DEMANDADA** dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito confiero **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** en favor del abogado Dr. **JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ**, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, e identificado con Cédula De Ciudadanía No. **13.874.657** Expedida en Bucaramanga, Abogado en ejercicio, portador de la TP. No. **159.292** Expedida por el Consejo Superior De La Judicatura, abogadonietocol@gmail.com y del Dr. **ANDRÉS DAVID NEGRETE DULCEY CC** 1.098.695.435 Expedida en Bucaramanga, portador de la T.P. 261.641 Expedida por el Consejo Superior De La Judicatura. anegretedulcey@gmail.com para que actuando en mi nombre y representación **INTERVENGAN VALIDAMENTE DENTRO DEL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE LA REFERENCIA RAD. 2020-308**, y en tal virtud proceda a **CONTESTAR LA DEMANDA Y PROPONGAN LAS EXCEPCIONES QUE ESTIMEN PERTINENTES** y demás gestiones propias del mandado conferido.

Mis apoderados quedan, en uso y ejercicio de las facultades inherentes, para el ejercicio del presente poder, en especial las de tramitar, recibir documentos y dinero, transigir, conciliar judicial y extrajudicialmente, nombrar abogado suplente, sustituir, reasumir, ejercer el derecho fundamental de petición ante las diferentes autoridades judiciales y administrativas, Y ante entidades privadas, consultar el expediente, solicitar medidas cautelares; además de las consagradas en el artículo 77 de la ley 1564 de 2012 código general del proceso, y todas aquellas necesarias para el buen funcionamiento y cumplimiento de la gestión encomendada en el presente mandato.

Sírvanse en consecuencia Señor juez, reconocer su personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.

Del Señor(a) Juez, Respetuosamente me suscribo

GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ

cedula de ciudadanía # **63.331.745**,

em@il: jennyserrano1967@gmail.com

Aceptamos

Dr. JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ

CC. 13.874.657 Expedida en Bucaramanga

T.P. 159.292 Expedida por el Consejo Superior De La Judicatura.

abogadonietocol@gmail.com

Dr. ANDRÉS DAVID NEGRETE DULCEY

CC. 1.098.695.435 Expedida en Bucaramanga

T.P. 261.641 Expedida por el Consejo Superior De La Judicatura.

anegretedulcey@gmail.com

jenny serrano <jennyserrano1967@gmail.com>

lun., 8 feb. 2021 a la hora 12:35 p. m.

Para: JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ <abogadonietocol@gmail.com>

Buena tarde, el presente correo es para DESIGNAR COMO MIS APODERADOS JUDICIALES Y CONFIRMAR Y RATIFICAR EL PODER ENTREGADO POR MI.

Cordialmente,

Genny Serrano

[Texto citado oculto]

**PROCESO: DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO No. 680014003026-2020-00308-00**

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, veinte (20) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Se pronuncia el despacho sobre el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada en contra de la providencia del 18 de marzo de 2021, por la cual se negó dar trámite a los medios de excepción enunciados como previos-

I. ANTECEDENTES

Por proveído del 18 de marzo de 2021 se dispuso negar el trámite de los medios de excepción enunciados como previos, por cuanto no se cumple lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 391 del C.G. del P. En tanto no se propusieron mediante recurso de reposición. Además, de inaplicar la exigencia señalada en el inciso 2 del artículo 384 del C.G. del P y oír a la parte demandada sin consignar los cánones de arrendamiento y dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 110 C.G. del P en relación con las excepciones de mérito planteadas.

Dentro de la oportunidad legal la parte demandada recurre la decisión solicitando se reponga el auto de 18 de marzo de 2021 en cuanto negó el trámite de la excepción previa y en consecuencia, proceda a dar impulso a la misma. En tanto no aplica en este caso el numeral 7 del artículo 391 del C.G. del P, pues se trata de un proceso de menor cuantía y la normatividad que lo rige son los artículos 368 al 369 y 100 ibídem. Como se dispuso incluso, en el auto admisorio.

Por constancia secretarial del 26 de abril de 2021 se corrió traslado del recurso interpuesto por la parte demandada. El cual se surtió en silencio por el demandante.

II. CONSIDERACIONES

Mediante recurso de reposición contemplado en el Art. 318 del C. G. P., se busca que el mismo Juez que dictó una providencia la revoque, modifique o adicione, siempre que haya incurrido en error.

Sobre el particular, advierte el despacho que la controversia planteada se fundamenta en la negación al trámite de las excepciones previas, por cuanto no se interpusieron mediante recurso de reposición. Sobre el que de entrada, se advierte por el despacho, la aceptación en el argumento de la parte demandada. Por cuanto lo que se define en el presente asunto es un proceso sometido a las reglas del Art. 368 del C. G. del P según el cual, se sujetará al trámite de verbal todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial, entre ellos la RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO de menor cuantía con observación además de lo señalado en el Art. 384 del mismo ordenamiento.

Por lo mismo y al revisar el expediente, se encuentra que efectivamente al ser un asunto de menor cuantía. No es aplicable como lo dice la parte demandada el Art. 391 inciso 7 pues dicho trámite esta instituido para el verbal sumario. Pese a que el proceso se tramite en **única instancia** por estarse alegando exclusivamente la mora como fundamento de la restitución (Art. 384 del C. G. del P numeral 9).

Por lo mismo y advertido el error cierto en la providencia señalada. Corresponde reponer parcialmente la providencia objeto de recurso (en cuanto dispuso negar el trámite de las excepciones previa. Y disponer el trámite y decisión de las mismas.

Por lo expuesto, el JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,

RESUELVE:

PRIMERO: REPONER el primer punto del auto de fecha 18 de marzo del 2021. En cuanto negar el trámite de las excepciones previas, conforme lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Sobre las excepciones previas planteadas por la parte demandada (folios 30 y 31 C-1). Por secretaría dar aplicación a lo dispuesto por el Art. 101 del C. G. del P. organizando como corresponde la petición para su adecuado trámite y decisión.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

DORIS ANGÉLICA PARADA SIERRA

Juez

**JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE
BUCARAMANGA**

La providencia anterior se notifica a las partes por anotación en Estado No. **021**, fijado en el lugar asignado en el portal web de la rama judicial para este juzgado. A las 8:00 A.M., de hoy **21 de mayo de 2021**.

ANA ISABEL BONILLA CASTRO
Secretaría

Firmado Por:

DORIS ANGELICA PARADA SIERRA

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 026 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: **0ce9ca2058dd2bc9a7d11c71f01ee4465c1c713c68de0dd71aa18ff931b1f15b**

Documento generado en 20/05/2021 07:42:39 AM

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