



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

TRASLADO No. **003**

Fecha: **19/03/2021**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
68001 40 03 026 <b>2020 00308 00</b>	Abreviado	WILSON DIAZ TELLO -PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO ARRENDAMIENTOS DIAZ	GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ	Traslado (Art. 110 CGP)	23/03/2021	25/03/2021

**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 **19/03/2021** (dd/mm/aaaa) Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.**

ANA ISABEL BONILLA CASTRO

SECRETARIO

De las excepciones de mérito formuladas por el demandado GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ (**documentos 24, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 37 del Cuaderno Principal**), se mantiene en traslado en la Secretaría a disposición de la parte demandante, 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 19 DE MARZO DE 2021, en lista No \_003 \_\_ y el término corre entre el 23 DE MARZO DE 2021 al 25 DE MARZO DE 2021.

Bucaramanga, 18 DE MARZO DE 2021



**ANA ISABEL BONILLA CASTRO**  
Secretaría

## 2020-308 (CONTESTACIÓN Y EXCEPCIÓN DE MÉRITO) - PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ <abogadonietocol@gmail.com>

Lun 8/02/2021 2:22 PM

**Para:** Juzgado 26 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; anegretedulcey@gmail.com <anegretedulcey@gmail.com>; jennyserrano1967@gmail.com <jennyserrano1967@gmail.com>; ARRENDAMIENTOS DIAZ <arrendiaz12@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (276 KB)

otorgamiento poder.pdf; RESTITUCIÓN CONTESTACIÓN.pdf;

Señora

JUEZ VEINTISEIS (26) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA  
E.S.D.

REF. SE ALLEGA OPORTUNA CONTESTACIÓN Y EXCEPCIÓN DE MÉRITO

Atento saludo

A través de la presente Me permito adjuntar el archivo PDF que contiene la contestación de la demanda de la referencia Y de igual manera la excepción de mérito propuesta

Lo Anterior para los fines procesales pertinentes

Cordialmente

Dr. JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ

Asesor Jurídico

(57) 322 372 6722

[abogadonietocol@gmail.com](mailto:abogadonietocol@gmail.com)

Señor

**JUEZ VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL**

Dr(a). Doris Angelica Parada Sierra

[j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bucaramanga, Santander

E. S. D.

**Ref.:** **CONTESTACIÓN DEMANDA**  
**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](mailto: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](mailto:jennyserrano1967@gmail.com); conforme al poder conferido por aquella, muy respetuosamente, por medio del presente escrito me permito presentar a su despacho la **CONTESTACION A LA DEMANDA** arriba referenciada, 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:

## PRONUNCIAMIENTO A LA DEMANDA

Conforme a las circunstancias fácticas y jurídicas expuestas por mi mandante y que más adelante expondré, respetuosamente manifiesto a su despacho que, me opongo a los siguientes hechos y pretensiones de la parte actora, como sigue.:

### **A LAS PRETENSIONES**

---

**A LA PRETENSIÓN 1.: SE NIEGA Y PRESENTO OPOSICIÓN.:** El contrato de arrendamiento de fecha 1 de octubre de 2015 fue liquidado aproximadamente en el mes de septiembre de 2018, en consecuencia, no existe incumplimiento del contrato.

**A LA PRETENSIÓN 2.: SE NIEGA Y PRESENTO OPOSICIÓN.:** El contrato de arrendamiento de fecha 1 de octubre de 2015 fue liquidado aproximadamente en el mes de septiembre de 2018, en consecuencia, no se puede declarar terminado por cuanto ya se encuentra liquidado el contrato.

**A LA PRETENSIÓN 3.:** El contrato de arrendamiento de fecha 1 de octubre de 2015 fue liquidado aproximadamente en el mes de septiembre de 2018, en consecuencia, no existe obligación alguna derivada del mismo.

**A LA PRETENSION 4.: SE NIEGA Y PRESENTO OPOSICIÓN.:** El contrato de arrendamiento de fecha 1 de octubre de 2015 fue liquidado aproximadamente en el mes de septiembre de 2018, en consecuencia, no existe obligación alguna derivada del mismo.

**A LA PRETENSION 5.: SE RECHAZA** y se solicita al señor Juez, condénese a la parte actora al pago de las costas.

**A LA PRETENSION 6.: SE ADMITE.**

## **A LOS HECHOS**

---

**AL HECHO 1.: SE ADMITE.**

**AL HECHO 2.: SE ADMITE.**

**AL HECHO 3.: SE NIEGA.** El canon de arrendamiento inicialmente pactado en el contrato de arrendamiento de local comercial fue de tres millones quinientos mil pesos m/cte., (\$ 3.500.000) junto con los incrementos de ley; asimismo, se informa que dicho contrato fue liquidado aproximadamente, en el mes de septiembre de 2018.

**AL HECHO 4.: SE NIEGA.** El contrato de arrendamiento de fecha 18 de septiembre de 2015 fue liquidado en el mes de septiembre de 2018, en consecuencia, no existe obligación legalmente exigible que se pueda reclamar en el presente proceso.

**AL HECHO 5.: SE NIEGA.** El contrato de arrendamiento de fecha 1 de octubre de 2015 fue liquidado aproximadamente en el mes de septiembre de 2018.

## **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

### **PRETENSIONES**

- 1.** Solicito al señor Juez, aplíquese la excepción a la regla contenida en el inciso 1 del artículo 384 del C.G.P., esto es, escúchese a mi mandante la señora Genny Aydee Serrano Sánchez en su calidad de demandada, toda vez que, se está cuestionando la vigencia del contrato de arrendamiento. 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.** Solicito al señor Juez, declare que el contrato de arrendamiento de local comercial fue resuelto por las partes y, en consecuencia, el mismo quedo liquidado a paz y salvo y sin obligaciones a cargo.

3. Solicito al señor juez que, como consecuencia de la declaratoria solicitada en el numeral primero de las pretensiones de esta contestación, desestime todas y cada una de las pretensiones de la demanda ejecutiva.
4. Solicito al señor Juez, condénese en costas al demandante.
5. Solicito al señor Juez, se reconozca personería jurídica para actuar en la presente causa al suscrito profesional del derecho Dr. Juan Pablo Nieto Rodríguez.

### **EXCEPCION DE FONDO O MÉRITO**

Al señor Juez, me permito proponer en defensa de los derechos e intereses de mi poderdante, la siguiente excepción de fondo o mérito.:

- *Liquidación (solución) del contrato*

### **HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA**

1. La señora **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ** y la inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DÍAZ - REP. L. WILSON DIAZ TELLO**, celebraron el 1 de octubre de 2015 contrato de arrendamiento de local comercial sobre el predio ubicado en la Cr 31 N 52ª – 56 Y 52 – 58 Barrio Antiguo Campestre de Bucaramanga.
2. La señora **GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ** y la inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DÍAZ - REP. L. WILSON DIAZ TELLO**, resolvieron de común acuerdo el contrato de fecha 1 de octubre de 2015 y, en consecuencia, procedieron a su liquidación y paz y salvo.
3. A la liquidación y paz y salvo se llegó como consecuencia de trámite procesal que se adelantó a instancia del **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA** Radicado No. **68001400300420180020800**, el cual tuvo como pretensión el cobro de las obligaciones que se derivaron del contrato de fecha 1 de octubre de 2015 ya extinto y liquidado
4. La solución y liquidación de dicho contrato surgió como acto inter partes de manera verbal y posterior a la terminación de dicho proceso por pago total de la obligación demandada en dicha sede judicial.
5. El contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de octubre de 2015 se encuentra resuelto como consecuencia de la liquidación.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes disposiciones, a saber.:

En primer lugar, **sobre la contestación de la demanda**, el artículo 96 del C.G.P.

En segundo lugar, **sobre la excepción de fondo o mérito**, denominada "liquidación del contrato", el artículo 1625 del C.C. establece que, los modos de extinguirse las obligaciones y contratos "numeral 1" es, por la solución o pago.

De conformidad con la precitada normativa y en concordancia con los postulados expuestos anteriormente, se fundamenta la facultad con la que cuentan las personas para que una vez se hayan obligado a través de la formación de un negocio jurídico, puedan disolver tal vínculo negocial y apartarse de la ejecución de las obligaciones siempre que medie el mutuo consentimiento, de tal manera que emerge allí la figura jurídica del mutuo disenso de que se ocupa este texto.

Ahora bien, este mutuo consentimiento dirigido a disolver un contrato previamente celebrado y que se encuentre vigente, ha recibido entre otras las siguientes denominaciones: mutuo disenso, distracto contractual y contrarius consensus, que para los fines de este aparte se toman como sinónimos. Desde sus orígenes en Roma, el "contrarius consensus" o mutuo disenso "hacía referencia a un pacto: simple acuerdo de las partes dirigido a extinguir las obligaciones que nacen de los contratos consensuales" Chinchilla (2015, p. 83) fundamentado no en el principio de la autonomía de la Voluntad privada, sino en la doctrina romana que concebía la simetría que debía existir entre la fórmula que da origen a un acto jurídico y la fórmula que lo extingue, entendido así: "En la experiencia jurídica romana era claro y estaba interiorizado por los juristas que, así como se generaba un vínculo jurídico entre las partes, del mismo modo debía ser disuelto" (Chinchilla, 2015, p. 85).

En tercer lugar, **sobre la excepción constitucional a la regla contenida en el artículo 384 del C.G.P., para ser escuchado al demandado en el juicio**, aplíquese la sentencia T-482 de 2020: *"Como se indicó en el acápite anterior (supra 8) la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.*

*10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición*

*a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”.*

## **DE LOS MEDIOS DE PRUEBA**

Solicito al señor Juez, sean decretadas y valoradas como pruebas, las que pasan a solicitarse.:

### **DOCUMENTALES**

1. Acta de liquidación del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 18 de septiembre de 2015.

Al señor Juez se solicita, distribuir la carga de la prueba y, en consecuencia, exíjasele al demandante Wilson Díaz Tello, aporte el acta de liquidación del contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 18 de septiembre de 2018.

Lo anterior, como quiera que, es el señor Wilson Díaz Tello quien se encuentra en una mejor situación para esclarecer los hechos controvertidos; pues, es aquel quien intervino directamente en la ejecución y liquidación del contrato de arrendamiento de fecha 18 de septiembre de 2015; contrato que no se postergó más allá de septiembre de 2.018.

### **INTERROGATORIO A LA PARTE**

Señor Juez, sírvase decretar y, en consecuencia, permitirme realizar el interrogatorio de parte de las personas que pasa a enunciarse.:

1. **WILSON DIAZ TELLO**, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.813.665 expedida en Bucaramanga, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Cr 31 N 53-09 del barrio Antiguo Campestre de la ciudad de Bucaramanga; al teléfono 6479101; Correo electrónico [arrendiaz12@hotmail.com](mailto:arrendiaz12@hotmail.com), proporcionado por la inmobiliaria y ha sido el canal electrónico de comunicaciones desde el inicio de la relación contractual.

Interrogatorio en el cual se le formularan una serie de preguntas acerca de los hechos y circunstancias aquí debatidas y sobre las cuales se fundan las excepciones planteadas.

### **INTERROGATORIO O DECLARACIÓN DE PARTE**

Señor Juez, sírvase decretar y, en consecuencia, permitirme realizar el interrogatorio a mis poderdantes que pasan a enunciarse.:

1. **GENNY AYDÉE SERRANO SÁNCHEZ**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.331.745 expedida en Bucaramanga, a quien podrá ubicar en la siguiente dirección:

Cra 35 # 13-29 Garaje # 7 Apto 503 Edificio Quinta Isabel en el Barrio Los Pinos de la ciudad de Bucaramanga; número celular 3134283167; correo electrónico [jennyserrano1967@gmail.com](mailto:jennyserrano1967@gmail.com).

Interrogatorio por medio del cual se le dará claridad al señor Juez, de los pormenores que rodearon la liquidación del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 18 de septiembre de 2015. Aspectos sobre los cuales se referirá mi representada en el momento en que absuelva ante usted el interrogatorio que para tales fines se solicitará, pues su versión sobre este tópico resulta de innegable trascendencia para demostrar que el contrato al cual hace mención el demandante ya no está vigente

## **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](mailto:sajhangi2@hotmail.com).

Interrogatorio por medio del cual se le dará claridad al señor Juez, de los pormenores que rodearon la liquidación del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 18 de septiembre de 2015.

Testigo, quien expondrá a través de su declaración, las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron los hechos expuestos; es decir, podrá dar fe acerca de la liquidación verbal del contrato de arrendamiento de fecha 1 de octubre de 2015.

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.

## **PROCEDIMIENTO**

Al señor Juez, se solicita para el trámite y procedimiento, aplicación de los artículos 368, 372 y 373 y s.s. y artículo 384 del C.G.P., en consecuencia, se aplique el proceso verbal en razón a la naturaleza de las excepciones de fondo o mérito propuestas.

## ANEXOS

Sírvase señor Juez, tener como anexos además de los enunciados en el acápite de pruebas, los siguientes.:

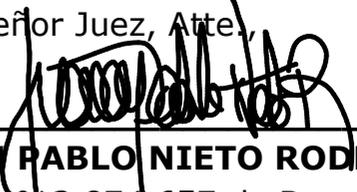
1. Poder para actuar en el presente proceso.

## NOTIFICACIONES

### APODERADO

- El suscrito apoderado, **JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ**, las recibirá en la secretaria de su despacho o en la Cl 35 N 18-75 Oficina 304S6 Edificio Rosedal barrio Centro de Bucaramanga; celular 3223726722; correo electrónico [abogadonietocol@gmail.com](mailto:abogadonietocol@gmail.com).

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 Demandados



---

## **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 devolvernos 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:anegretedulcey@gmail.com)

---

**jenny serrano** <[jennyserrano1967@gmail.com](mailto:jennyserrano1967@gmail.com)>

lun., 8 feb. 2021 a la hora 12:35 p. m.

Para: JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ <[abogadonietocol@gmail.com](mailto: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]

**SE CONTESTA REFORMA A LA DEMANDA Y SE PROPONEN EXCEPCIONES PREVIAS /  
68001400302620200030800**

JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ &lt;abogadonietocol@gmail.com&gt;

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](mailto: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](mailto:abogadonietocol@gmail.com)

Señor

**JUEZ VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL**

Dr(a). Doris Angelica Parada Sierra

[j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto: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

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](mailto: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](mailto:jennyserrano1967@gmail.com); conforme al poder conferido por aquella, muy respetuosamente, por medio del presente escrito me permito presentar a su despacho la **CONTESTACION A REFORMA LA DEMANDA** arriba referenciada, 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:

## **PRONUNCIAMIENTO A LA REFORMA DE LA DEMANDA**

Conforme a las circunstancias fácticas y jurídicas expuestas por mi mandante y que más adelante expondré, respetuosamente manifiesto a su despacho que, me opongo a los siguientes hechos y pretensiones de la parte actora, como sigue.:

### **A LAS PRETENSIONES**

---

**A LA PRETENSIÓN 1.: SE NIEGA Y PRESENTO OPOSICIÓN.:** El contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de octubre de 2018 fue cedido por la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** al señor **Jhan Branco Gómez Serrano** el día 24 de febrero de 2020.

**A LA PRETENSIÓN 2.: SE NIEGA Y PRESENTO OPOSICIÓN.:** El contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de octubre de 2018 fue cedido por la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** al señor **Jhan Branco Gómez Serrano** el día 24 de febrero de 2020.

**A LA PRETENSIÓN 3.: SE NIEGA Y PRESENTO OPOSICIÓN.:** El señor **Jhan Branco Gómez Serrano** a través de su señora madre **Sandra Yamile Serrano Sánchez** presento mediante correo electrónico a la inmobiliaria

**Arrendamientos Díaz**, la terminación del contrato y la entrega del inmueble el día 9, 30 de junio y 7, 9 y 10 de julio de 2020, derivado de la difícil situación económica ocasionada por la cuarentena, la baja en las ventas por encontrarse cerrado el establecimiento de comercio.

**A LA PRETENSION 4.: SE NIEGA Y PRESENTO OPOSICIÓN.:** El señor **Jhan Branco Gómez Serrano** ha solicitado se reciba el inmueble en varias ocasiones, en consecuencia, se solicita al señor Juez ordene la entrega provisional en manos del demandante.

**A LA PRETENSION 5.: SE RECHAZA** y se solicita al señor Juez, condénese a la parte actora al pago de las costas.

**A LA PRETENSION 6.: SE ADMITE.**

## **A LOS HECHOS**

---

**AL HECHO 1.: SE ADMITE.**

**AL HECHO 2.: SE ADMITE.**

**AL HECHO 3.: SE NIEGA.**

**AL HECHO 4.: SE NIEGA.** El contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de octubre de 2018 fue cedido por la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** al señor **Jhan Branco Gómez Serrano** el día 24 de febrero de 2020 e informado a la Inmobiliaria Arrendamientos Díaz el día 30 de marzo de 2020 a través de la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**.

## **CONTESTACIÓN A LA REFORMA DE LA DEMANDA**

### **PRETENSIONES**

1. Solicito al señor Juez, aplíquese la excepción a la regla contenida en el inciso 1 del artículo 384 del C.G.P., esto es, escúchese a mi mandante la señora Genny Aydee Serrano Sánchez en su calidad de demandada, toda vez que, se está cuestionando la eficacia del contrato de arrendamiento de local comercial. 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.

**Principales: Cesión, terminación y entrega a nombre de Jhan Branco Gómez Serrano**

2. Solicito al señor Juez, declárese la cesión del contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el día 1 de octubre del año 2018 entre los señores **Jhan Branco Gómez Serrano** cesionario de la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L.**

**Wilson Díaz Tello**, respecto del inmueble ubicado en la Cr 31 # 52a-56 Y 52a-58 del edificio mantilla ubicado en el barrio Antiguo Campestre en la ciudad de Bucaramanga, fecha de inicio a partir del 24 de febrero de 2020.

3. Solicito, al señor Juez, declárese terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el día 1 de octubre del año 2018 entre los señores **Jhan Branco Gómez Serrano** cesionario de la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**, respecto del inmueble ubicado en la Cr 31 # 52a-56 Y 52a-58 del edificio mantilla ubicado en el barrio Antiguo Campestre en la ciudad de Bucaramanga, a partir del 30 de junio de 2020.
4. Solicito, al señor Juez, aplíquese el numeral 5 del artículo 24 de la ley 820 de 2003, en consecuencia, declárese fundada la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario **Jhan Branco Gómez Serrano** cesionario de la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez**, sin indemnización alguna al arrendador por encontrarse en termino, a partir del 30 de junio de 2020.
5. Solicito, al señor Juez que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ordene al arrendador **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello** a: "recibir de manera definitiva el inmueble referido".
6. Solicito, al señor Juez qué, de no efectuarse el recibido del inmueble dentro de la ejecutoria de la sentencia se comisione al funcionario correspondiente, "secuestre", para que practique la diligencia de entrega o recibo.
7. Solicito, al señor Juez, declárese a la Inmobiliaria Arrendamientos Díaz, renuente a recibir el inmueble y, en consecuencia, ordénese al arrendador que reciba el inmueble y condénese en costas. (Inc., 7 Numeral 4 del Artículo 384 del C.G.P.

**Subsidiarias: Terminación y entrega a nombre de Genny Aydee Serrano Sánchez**

8. Solicito, al señor Juez, de manera *subsidiaria y en caso de no declararse la cesión del contrato*, declárese terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el día 1 de octubre del año 2018 entre los señores **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**, respecto del inmueble ubicado en la Cr 31 # 52a-56 Y 52a-58 del edificio mantilla ubicado en el barrio Antiguo Campestre en la ciudad de Bucaramanga, a partir del 30 de junio de 2020.
9. Solicito, al señor Juez, de manera *subsidiaria y en caso de no declararse la cesión del contrato*, aplíquese el numeral 5 del artículo 24 de la ley 820 de 2003, en consecuencia, declárese fundada la terminación del contrato de arrendamiento por parte de la arrendataria señora **Genny Aydee Serrano**

**Sánchez**, sin indemnización alguna al arrendador por encontrarse en término, a partir del 30 de junio de 2020.

- 10.** Solicito, al señor Juez que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ordene al arrendador **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello** a: "recibir de manera definitiva el inmueble referido".
- 11.** Solicito, al señor Juez que, de no efectuarse el recibido del inmueble dentro de la ejecutoria de la sentencia se comisione al funcionario correspondiente, "secuestre", para que practique la diligencia de entrega o recibo.
- 12.** Solicito, al señor Juez, declárese a la Inmobiliaria Arrendamientos Díaz, renuente a recibir el inmueble y, en consecuencia, ordénese al arrendador que reciba el inmueble y condénese en costas. (Inc., 7 Numeral 4 del Artículo 384 del C.G.P.
- 13.** Solicito al señor juez que, como consecuencia de las declaratorias solicitadas en los numerales anteriores, desestime todas y cada una de las pretensiones de la demanda.
- 14.** Solicito al señor Juez, se reconozca personería jurídica para actuar en la presente causa al suscrito profesional del derecho Dr. Juan Pablo Nieto Rodríguez.

## **DEL DERECHO AL REEMBOLSO POR CONCEPTO DE MEJORAS**

### ***Pretensiones Principales***

- 15.** Solicito, al señor Juez, ***de manera principal***, declárese a favor de mi mandante, **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, el reconocimiento del derecho al reembolso o pago por concepto de mejoras útiles, conforme a la ley, por parte de la señora **Carmen Sofia Osorio de Mantilla** quien actuó y ratifico las mejoras a través su hijo **Jaime Mantilla Osorio** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**.
- 16.** Solicito, al señor Juez, ***de manera principal*** que, como consecuencia de la declaratoria de reconocimiento de mejoras, condénese a la señora **Carmen Sofia Osorio De Mantilla** quien actuó y ratifico las mejoras a través de su hijo **Jaime Mantilla Osorio** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello** al pago de la siguiente suma que a continuación se describe: *ciento cuarenta y cinco millones ciento ochenta y nueve mil trescientos cuarenta y cuatro pesos m/cte.*, (\$ 145.189.344).

### ***Pretensiones subsidiarias***

**17.** Solicito, al señor Juez, *subsidiariamente*, declárese a favor de mi mandante, **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, el reconocimiento del derecho a la indemnización prescritas a favor de los poseedores de buena fe, art. 739 C.C., a cargo de la señora **Carmen Sofia Osorio de Mantilla** quien actuó y ratifico las mejoras a través la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**.

**18.** Solicito, al señor Juez, *subsidiariamente* que, como consecuencia de la declaratoria del reconocimiento a la indemnización, condénese a la señora **Carmen Sofia Osorio de Mantilla** quien actuó y ratifico las mejoras a través la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello** al pago de la indemnización que a continuación se describe: sesenta y seis millones ochocientos seis mil novecientos veinte dos pesos m/cte., (\$ 66.806.922).

### **EXCEPCIONES DE FONDO O MÉRITO**

Al señor Juez, me permito proponer en defensa de los derechos e intereses de mi poderdante, las siguientes excepciones de fondo o mérito.: a) *Renuencia a recibir por parte del arrendador "Inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**"* y b) *Mejoras y su reembolso*.

**A. Renuencia a recibir por parte del arrendador "Inmobiliaria Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello".**

### **HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA**

Al despacho procedo a exponer los hechos que dan fundamento a la excepción de fondo o mérito de mi poderdante:

#### **DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

- 1.** Entre los señores **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**, se celebró un contrato de arrendamiento de bien inmueble "local comercial", el cual está ubicado en la Cr 31 # 52a-56 Y 52a-58 del edificio mantilla del barrio antiguo campestre en la ciudad de Bucaramanga, el cual tuvo inicio en el 26 de septiembre del año 2015.
- 2.** Bien inmueble que está comprendido dentro de los linderos consignados en la escritura pública número 664 del 23 de febrero de 2005 otorgado en la notaria séptima de Bucaramanga, anexa a la presente demanda.
- 3.** Este contrato se prorrogó desde el 2015 hasta septiembre de 2018 donde tuvo su liquidación.
- 4.** El día 1 de octubre del año 2018 mediante documento privado, suscrito entre los señores **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**, se celebró un contrato de

arrendamiento de bien inmueble "local comercial", el cual está ubicado en la Cr 31 # 52a-56 Y 52a-58 del edificio mantilla del barrio antiguo campestre en la ciudad de Bucaramanga, con inicio a partir del día 1 de octubre de 2018.

5. Sobre el inmueble no se realizó inventario del estado general del mismo al momento de la entrega.
6. En consecuencia, la inmobiliaria Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello, entregó a título de tenencia en arrendamiento a la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** el bien inmueble "local comercial", alinderado de conforme lo expuesto en la escritura pública número 664 del 23 de febrero de 2005 otorgado en la notaria séptima de Bucaramanga, el día 26 de agosto de 2018.
7. Dicho contrato se renovó en los mismos términos y condiciones en los años 2019 y 2020.
8. El bien inmueble fue arrendado con destino y uso de local comercial, para el establecimiento comercial "La Frijolada de Mao", matrícula 271017 del 17 de julio de 2013.

#### **DE LA CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

9. La señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** desarrollo mancomunadamente con la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez** las diferentes actividades propias del objeto social del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao", durante los años 2018, 2019 y principios de 2020.
10. El 4 de julio de 2018, las señoras **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Sandra Serrano Sánchez**, celebraron un contrato de compraventa sobre el Establecimiento Comercial "La Frijolada de Mao".
11. El contrato de compraventa del establecimiento comercial "La Frijolada de Mao", no se perfeccionó al no llevarse a la cámara de comercio de Bucaramanga en aras de transferir la propiedad.
12. 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".
13. Dicho contrato se inscribió en la cámara de comercio de Bucaramanga.
14. 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](mailto:sajhangi2@hotmail.com).

15. 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**.
16. 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.
17. 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.
18. 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**.
19. 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](mailto:arrendiaz12@hotmail.com) y [sajhangi2@hotmail.com](mailto:sajhangi2@hotmail.com).
20. Desde el correo electrónico [sajhangi2@hotmail.com](mailto: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**".
21. 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**.
22. La inmobiliaria **Arrendamiento Díaz**, dispuso que las comunicaciones por parte del arrendatario, se hiciera con nombre de **Genny Aydee Serrano Sánchez**, a sabiendas que ésta había cedido el contrato de arrendamiento al señor **Jhan Branco Gómez Serrano**.
23. La señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, fue siempre la persona que actuó y sirvió como intermediaria entre la inmobiliaria y el

arrendatario **Jhan Branco Gómez Serrano**, a partir del 25 de febrero del año 2020.

## **DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y ENTREGA**

- 24.** El mundo atraviesa una situación crítica como producto de la pandemia (Covid-19), pero, especialmente la situación que afronta Colombia y la ciudad de Bucaramanga hizo que el gobierno nacional mediante decreto 417 del 17 de marzo de 2020, declarara el estado de emergencia económica, social y ecológica.
- 25.** Como consecuencia del estado de emergencia económica, social y ecológica, el gobierno nacional mediante decretos: 402 del 13 de marzo de 2020; Decreto 412 del 16 de marzo de 2020; Decreto 418 del 18 de marzo 2020; Decreto 457 del 22 de marzo de 2020; Decreto 531 del 8 de abril de 2020; Decreto Legislativo 539 del 13 de abril de 2020; Decreto 593 del 24 de abril de 2020; Decreto 636 del 6 de mayo de 2020; Decreto 749 del 28 de mayo de 2020; Decretos 847 del 14 de junio de 2020; decreto 878 del 25 de junio de 2020; y, por último, mediante decreto 1076 del 28 de julio de 2020, ordeno el aislamiento preventivo y el cierre de la económica del país, conocido como: "cuarentena", esta última norma lo extendió hasta el 31 de agosto de 2020.
- 26.** Debido al aislamiento preventivo decretado por el gobierno nacional y las medidas de cierre de la económica colombiana, el establecimiento de comercio "La frijolada de Mao", se vio abocado a cesar en sus actividades productivas y, en consecuencia, se vio compelido a cerrar las puertas de local sin atención al público.
- 27.** El cierre del local comercial y la cesación en las actividades productivas y comerciales del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao", hizo que las ventas cayeran en un cien por ciento.
- 28.** Al mes de junio de 2020 no se logró reaperturar las actividades productivas y comerciales del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao".
- 29.** La pandemia y el decreto del aislamiento social obligatorio fueron situaciones imprevistas, irresistibles y ajenas a la voluntad del señor, **Jhan Branco Gómez Serrano** y **Sandra Serrano Sánchez**, en consecuencia, generaron una situación de fuerza mayor o caso fortuito, que obligaron al cese y cierre de las actividades productivas y económicas en el establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao".
- 30.** Estas razones llevaron al arrendatario **Jhan Branco Gómez Serrano**, informar mediante correo electrónico a la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz**, la terminación del contrato y la entrega del inmueble el día 30 de junio de 2020, derivado de la difícil situación económica ocasionada por

la cuarentena, la baja en las ventas por encontrarse cerrado el establecimiento de comercio.

- 31.** Debido a las circunstancias de orden social y económica, el 30 de marzo de 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez** en nombre del señor **Jhan Branco Gómez Serrano** envió a través del correo electrónico ([sajhangi2@hotmail.com](mailto:sajhangi2@hotmail.com)) que está registrado en el certificado de cámara de comercio Bucaramanga a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz ([arrendiaz12@hotmail.com](mailto:arrendiaz12@hotmail.com)), solicitud con el fin de obtener la condonación del canon del mes de abril de 2020 debido a las circunstancias del covid-19, sin obtener respuesta. Comunicación que es firmada con el nombre de **Genny Aydee Serrano Sánchez**.
- 32.** El 9 de junio de 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano** envió oficio a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz, solicitando la reducción del pago total del canon de arrendamiento a un 20% durante el periodo que se encuentre vigente las medidas del gobierno de cuarentena. (Recibido Radicado interno 497 por Juliana Ordoñez Carvajal), sin obtener respuesta. Comunicación que es firmada con el nombre de **Genny Aydee Serrano Sánchez**.
- 33.** El día 30 de junio de 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano** envió a través del correo electrónico ([sajhangi2@hotmail.com](mailto:sajhangi2@hotmail.com)) a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz ([arrendiaz12@hotmail.com](mailto:arrendiaz12@hotmail.com)), oficio informando acerca de la terminación del contrato y entrega del bien inmueble antes mencionado. Comunicación que es firmada con el nombre de **Genny Aydee Serrano Sánchez**.
- 34.** El 7 de julio del año 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano**, previa autorización verbal de la señora Juliana Ordoñez Carvajal trabajadora de la inmobiliaria, desocupo completamente el inmueble sustrayendo todos los enseres propios de su actividad comercial y productiva.
- 35.** El 9 de julio del año 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano**, informo de manera verbal a la señora Juliana Ordoñez Carvajal trabajadora de la inmobiliaria que se encontraba desocupado el inmueble para afectos de la entrega.
- 36.** El 10 de julio del año 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano**, envía nuevamente correo electrónico a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz ([arrendiaz12@hotmail.com](mailto:arrendiaz12@hotmail.com)), solicitando a la inmobiliaria que recibiera el inmueble.
- 37.** El 10 de julio del año 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano**, envió a través de apoderado Dr. Juan Pablo Nieto Rodríguez mediante correo certificado a

la inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DÍAZ NIT 13.813.665-4** - Rep. L. Wilson Diaz Tello, las llaves del inmueble y facturas al día de los servicios públicos domiciliarios y 2 CD con fotos del estado del inmueble antes y a la fecha de la entrega.

38. La inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DÍAZ NIT 13.813.665-4** - Rep. L. Wilson Diaz Tello, se negó a recibir las llaves y los recibos de servicios públicos al día.
39. La inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DÍAZ NIT 13.813.665-4** - Rep. L. Wilson Diaz Tello, envió el día 15 de julio de 2020 un funcionario de la inmobiliaria para revisar el estado del inmueble.

#### **DE LA RENUENCIA A RECIBIR**

---

40. El día 16 de julio de 2020, la inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DÍAZ NIT 13.813.665-4** - Rep. L. Wilson Diaz Tello, a través de apoderado judicial, presenta demanda civil de restitución de inmueble arrendado, sometiéndola a reparto a través del envío de mensaje de datos al correo institucional [ofjudsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ofjudsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co) y al correo electrónico de Genny Aydee Serrano Sánchez [jennyserrano1967@gmail.com](mailto:jennyserrano1967@gmail.com), correspondiendo por reparto al juzgado 26 civil municipal de Bucaramanga bajo el radicado 2020-308.
41. El día 30 de julio del año 2020, la inmobiliaria Arrendamientos Díaz, da respuesta al correo electrónico de fecha 30 de junio de 2020, enviado por **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano**, pero lo envía a nombre de la señora, **Genny Aydee Serrano Sánchez**, indicando como referencia: "Aceptación no renovación".
42. En oficio del 30 de julio del año 2020 emitido por la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz**, indica ésta que el recibido del inmueble lo realizará el día 30 de septiembre de 2020, imponiendo condiciones no contempladas por la ley ni el contrato. Esto es, solicitando revisión sobre: (1) aspecto estructural y arquitectónico. (2) diseñó red eléctrica interna modificada. (3) acondicionamientos arreglos que se deben hacer.
43. A pesar de habersele informado en retiradas ocasiones en los días 30 de junio y 7, 9 y 10 de julio de 2020, la terminación del contrato, la desocupación y entrega del inmueble, la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz**, ha sido renuente a recibir el inmueble.
44. El día 9 de septiembre de 2020, la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz**, envía nuevo oficio a la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez**, indicando que el recordatorio de no renovación del contrato y la entrega del inmueble el 30 de septiembre de 2020 caso contrario se renovara el contrato.

## B. De las Mejoras y su reembolso

### HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA

Al despacho procedo a exponer los hechos que dan fundamento a la excepción de fondo o mérito 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

CR 31 # 52A - 58 APARTAMENTOS 101 EDIFICIO  
MANTILLA



**A & C SANTANDER**  
Avalúos & Construcciones Santander

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
<b>2</b>	<b>MAMPOSTERIA, PAÑETES Y ACABADOS</b>				
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
<b>3</b>	<b>CUBIERTA</b>				
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
<b>4</b>	<b>CARPINTERIA METALICA</b>				
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
<b>5</b>	<b>CARPINTERIA DE MADERA</b>				
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
<b>6</b>	<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>				
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
6,9	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
<b>7</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
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
<b>8</b>	<b>APARATOS SANITARIOS</b>				

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
<b>9</b>	<b>OTROS</b>				
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.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes disposiciones, a saber.:

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.

**Sobre la excepción constitucional a la regla contenida en el artículo 384 del C.G.P., para ser escuchado al demandado en el juicio,** aplíquese la sentencia T-482 de 2020: *“Como se indicó en el acápite anterior (supra 8) la regla jurisprudencial que exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.*

*10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”.*

2. Sobre la contestación de la demanda, el artículo 96 del C.G.P.
3. Sobre el contrato de arrendamiento, los artículos 1973, 1977 y s.s., del Código Civil.
4. Sobre la cesión del contrato, Inc. 3 del artículo 523 y 524 del Código de Comercio.
5. Sobre la causal de terminación del contrato, numeral 3º del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, esta última en lo que le sea aplicable.
6. Sobre la entrega del inmueble arrendado, artículos 2005 Inc. 3 y 2006 del Código Civil.
7. Sobre la excepción de fondo o mérito, denominada **“renuencia a recibir el inmueble por la inmobiliaria Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello”**, el inciso 7 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.
8. Sobre las reparaciones, mejoras y su pago, el inc. 2 del artículo 739, inc. 2 y 3 del artículo 966, artículos 969, 1985 y 1994 del Código Civil.

## DE LOS MEDIOS DE PRUEBA

Solicito al señor Juez, sean decretadas y valoradas como pruebas, 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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 número 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](mailto: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.

## **INTERROGATORIO A LA PARTE**

---

Señor Juez, sírvase decretar y, en consecuencia, permitirme realizar el interrogatorio de parte de las personas que pasa a enunciarse.:

1. **WILSON DIAZ TELLO**, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.813.665 expedida en Bucaramanga, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Cr 31 N 53-09 del barrio Antiguo Campestre de la ciudad de Bucaramanga; al teléfono 6479101; Correo electrónico [arrendiaz12@hotmail.com](mailto:arrendiaz12@hotmail.com), proporcionado por

la inmobiliaria y ha sido el canal electrónico de comunicaciones desde el inicio de la relación contractual.

Interrogatorio en el cual se le formularan una serie de preguntas acerca de los hechos y circunstancias aquí debatidas y sobre las cuales se fundan la excepción planteada.

- 2. CARMEN SOFIA OSORIO DE MANTILLA**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 27.900.482 expedida en Bucaramanga, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Casa 32 Conjunto Altos de Yerbabuena Ruitoque Condominio de la ciudad de Piedecuesta; correo electrónico [reinaldo.mantilla@gmail.com](mailto:reinaldo.mantilla@gmail.com); celular 3008183156.

## **INTERROGATORIO O DECLARACIÓN DE PARTE**

Señor Juez, sírvase decretar y, en consecuencia, permitirme realizar el interrogatorio a mis poderdantes que pasan a enunciarse.:

- 1. GENNY AYDÉE SERRANO SÁNCHEZ**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.331.745 expedida en Bucaramanga, a quien podrá ubicar en la siguiente dirección: Cra 35 # 13-29 Garaje # 7 Apto 503 Edificio Quinta Isabel en el Barrio Los Pinos de la ciudad de Bucaramanga; número celular 3134283167; correo electrónico [jennyserrano1967@gmail.com](mailto:jennyserrano1967@gmail.com).

Interrogatorio por medio del cual se le dará claridad al señor Juez, de los pormenores que rodearon la cesión del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 1 de octubre de 2018 y las mejoras realizadas en el inmueble. Aspectos sobre los cuales se referirá mi representada en el momento en que absuelva ante usted el interrogatorio que para tales fines se solicitará, pues su versión sobre este tópico resulta de innegable trascendencia para demostrar los hechos de la excepción propuesta.

## **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](mailto: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, asimismo, declarará sobre las mejoras realizadas, 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](mailto: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](mailto: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, Sder, 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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, aplicación de los artículos 368, 372 y 373 y s.s. y artículo 384 del C.G.P., en consecuencia, se aplique el proceso verbal en razón a la naturaleza de las excepciones de fondo o mérito propuestas.

## ANEXOS

Sírvase señor Juez, tener como anexos además de los enunciados en el acápite de pruebas, los siguientes.:

**1.** Los documentos anunciados como pruebas documentales.

## NOTIFICACIONES

### **APODERADO**

---

- El suscrito apoderado, **JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ**, las recibirá en la secretaria de su despacho o en la Cl 35 N 18-75 Oficina 304S6 Edificio Rosedal barrio Centro de Bucaramanga; celular 3223726722; correo electrónico [abogadonietocol@gmail.com](mailto:abogadonietocol@gmail.com).

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 Demandados

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](mailto: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](mailto: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 el 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 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

ira de  
Y 52  
RRI  
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.

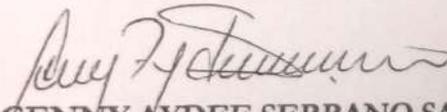
**CUADRAGÉSIMA: COMPENSACIÓN DE CUPOS DE PARQUEO.** Atendiendo lo dispuesto en el Artículo 4, Numeral 2 del Decreto 0198 de 2015, expedido por la Alcaldía de Bucaramanga, EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que es su responsabilidad efectuar el trámite y pago anual del emolumento conocido como Compensación 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

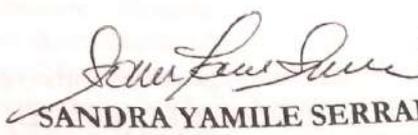
señalada, bastará con la presentación de la sentencia de última instancia (Se deben haber agotado todos los recursos), que se encuentre ejecutoriada y en firme; así como para el segundo caso, la resolución o documento donde se ordene la inclusión en las referidas bases de datos, y el respectivo agotamiento de la vía administrativa/gubernativa.

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA- VALIDEZ.** El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

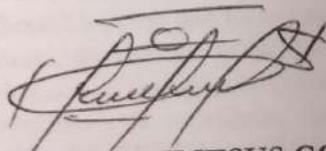
En constancia de estar expresamente aceptado en todas y cada una de sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en los, **VEINTISEIS (26) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018).**

  
**GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ**  
**C.C. No. 63.331.745 DE BUCARAMANGA**  
**ARRENDATARIO**

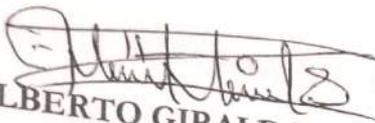
e  
2  
D  
se  
L  
a  
ro,

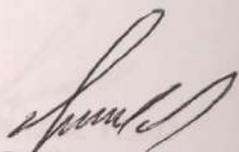

**SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ**  
C.C. No. 63.368.175 DE BUCARAMANGA  
CARRERA 20 # 112 - 51 APARTAMENTO 304  
QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO I ETAPA  
DEL BARRIO PROVENZA  
DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
CORREO ELECTRONICO: [sajhangi2@hotmail.com](mailto:sajhangi2@hotmail.com)  
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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:arrendiaz12@hotmail.com) o al WhatsApp 320-2792732 informando los siguientes datos:

Nombre del Arrendatario:

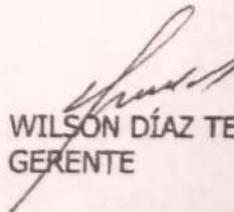
Dirección del Inmueble:

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](mailto:Arrendiaz12@hotmail.com) - [www.arrendamientosdiaz.co](http://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

CIIU-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.

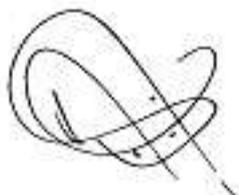
PARA EFECTOS DEL CÓMPUTO DE LOS TÉRMINOS LOS SÁBADOS NO SON DÍAS HÁBILES EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA.

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](http://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 Ley 259 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](http://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 mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 63.331.745 de BUCHARMANGA domiciliado y residente en BUCHARMANGA, quien en adelante se denominara EL VENDEDOR, por una parte y, por la otra JHAN BRANCO GOMEZ SERRANO mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.098.808.057 de BUCHARMANGA, domiciliado y residente en BUCHARMANGA, 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 con No. de matrícula mercantil 271017 de la Cámara de Comercio, ubicado en CARRERA 31 No. 52A-58 BARRIO ANTIGUO CAMPESTRE de la ciudad de BUCHARMANGA 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 (\$ 5.500.000.00) moneda corriente, que el COMPRADOR se obliga a pagar AL VENDEDOR o a su orden en la ciudad de BUCHARMANGA y de la siguiente manera:

EN SU TOTALIDAD EN DINERO EN EFECTIVO A LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO.

**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 (\$ 1.000.000.00) 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

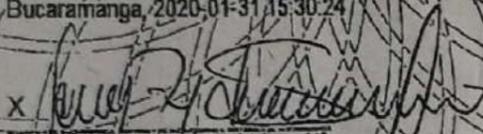
**PROMESA DE COMPRAVENTA**  
Identificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

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](http://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

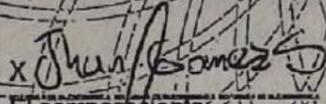
**PROMESA DE COMPRAVENTA**  
Identificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

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](http://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

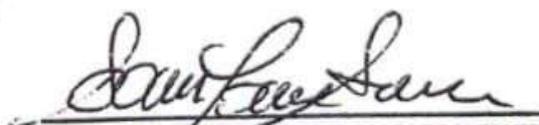
**REF: ENTREGA FORMAL DE INMUEBLE ARRENDADO**

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 ciudadanía 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 ciudadanía 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

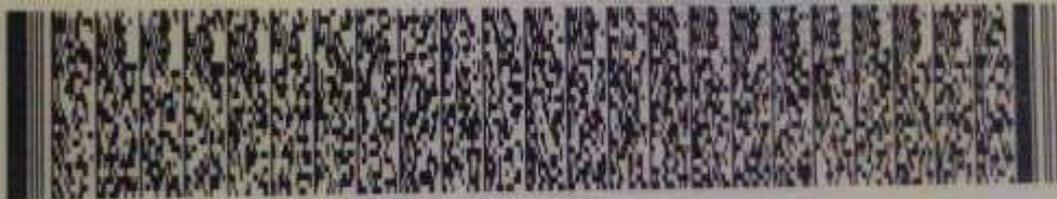
**O-**  
G.S. RH

**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 &lt;anegretedulcey@gmail.com&gt;

---

**OFICIO FORMAL ENTREGA DE INMUEBLE**

1 mensaje

---

**JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ** <abogadonietocol@gmail.com>

30 de julio de 2020 a las 18:13

Para: anegretedulcey@gmail.com

----- 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: &lt;arrendiaz12@hotmail.com&gt;

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 13813885
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](http://www.interrapidisimo.com) - [servicioclientedocumentos@interrapidisimo.com](mailto: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 seria 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 entrándose 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 más, 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, cuidó, 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 adelante su negocio, las deudas derivadas de tales adecuaciones la seguirán acompañando, luego entonces, la pregunta sería ¿Quién ha perdido más?; 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 cánones adeudados y causados durante el interregno temporal más crítico de la pandemia, cánones 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 nexo mismo.

8. Tal y como lo mencione **AB INITIO** de éste pronunciamiento y en aras de precaver litigios innecesarios que bien pueden solventarse y definirse bajo las égidas 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 más 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 cánones 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 hemos 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:

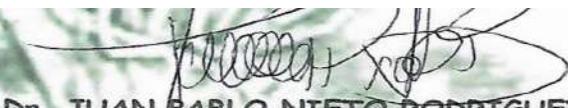
1. Poder conferido
2. Comprobantes de servicios públicos cancelados
3. Dos CDS contentivos de video sobre el estado anterior y el actual del inmueble

### 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](mailto:abogadonietocol@gmail.com)

Mi representada en: Carrera 20 No. 112-51, Em@il: [sajhangil2@hotmail.com](mailto: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](mailto:sajhangi2@hotmail.com) <[sajhangi2@hotmail.com](mailto:sajhangi2@hotmail.com)>  
**Asunto:** Fwd: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO CONTRA SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE

----- Forwarded message -----

**De:** Manuel Gómez <[procesal@inmofianza.com](mailto: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](mailto:ofjuds buc@cendoj.ramajudicial.gov.co)>, <[jennyserrano1967@gmail.com](mailto: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**

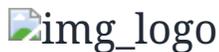
È+632 4402 Ext. 107

[procesal@inmofianza.com](mailto:procesal@inmofianza.com)

Calle 47 No. 28-32 Sotomayor

Bucaramanga/ Colombia

[www.inmofianza.com](http://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](http://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](mailto: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](http://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](mailto:arrendiaz12@hotmail.com) - [www.arrendamientosdiaz.co](http://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 MTC) 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](http://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





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., REGISTRDO 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

Pagina 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 ultima 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**

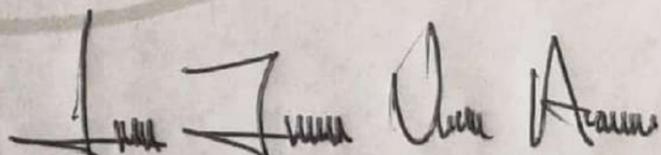
**3162451191**

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*

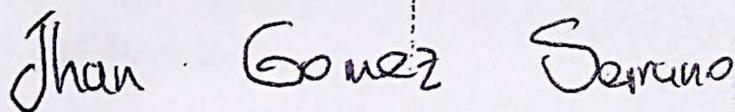
Yo, **JHAN BRANCO GÓMEZ SERRANO**, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, Sder, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.098.808.057 expedida en Bucaramanga, Sder, correo electrónico [jhangomez5@gmail.com](mailto:jhangomez5@gmail.com); **GENNY AYDÉE SERRANO SÁNCHEZ**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, Sder, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.331.745 expedida en Bucaramanga, Sder, correo electrónico [jennyserrano1967@gmail.com](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.

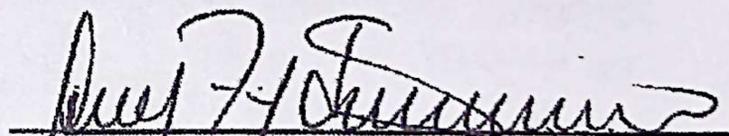
Sírvase, en consecuencia, señor Juez, reconocerle personería jurídica a mi apoderado en los términos y para los fines aquí señalados.

Del señor Juez, Atte.,



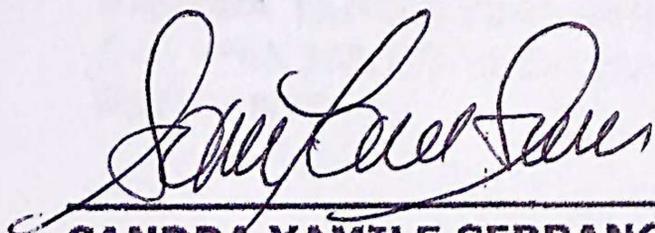
**JHAN BRANCO GÓMEZ SERRANO**  
C.C. N° 1.098.808.057 de Bucaramanga  
**MANDANTE**





**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

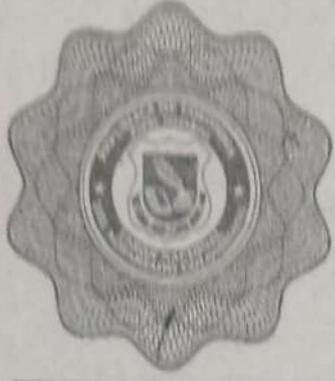
MARIA PRADILLA COBOS Y JOSE R GUALDRON, DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES EFECTUADAS POR ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3.182 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.968 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA.

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 M<sup>2</sup>) 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 M<sup>2</sup>; Y UN ÁREA CONSTRUIDA DE 285 M<sup>2</sup>. UN ÁREA PRIVADA EN SEGUNDO PISO DE 121,68 M<sup>2</sup> Y AREA CONSTRUIDA DE 124.08 M<sup>2</sup>. 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 Nº52 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 Nº3 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 GENERE 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.-----

ARTÍCULO 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.-----

ARTÍCULO 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. Serrano*

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

*Hector Elias Ariza Velasco*  
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 devolvernos 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:anegretedulcey@gmail.com)

---

**jenny serrano** <[jennyserrano1967@gmail.com](mailto:jennyserrano1967@gmail.com)>

lun., 8 feb. 2021 a la hora 12:35 p. m.

Para: JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ <[abogadonietocol@gmail.com](mailto: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]

**SE REITERA ENVIO DE CONTESTACION A LA REFORMA A LA DEMANDA Y SE PROPONEN EXCEPCIONES PREVIAS / 68001400302620200030800**JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ <[abogadonietocol@gmail.com](mailto:abogadonietocol@gmail.com)>

Jue 4/03/2021 8:13 AM

**Para:** Juzgado 26 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <[j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)>**CC:** Andrés David Negrete Dulcey <[anegretedulcey@gmail.com](mailto:anegretedulcey@gmail.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;

Atento saludo

A pesar de que que OPORTUNAMENTE los días 23 y 24 de febrero de 2021 se remitió este mismo pronunciamiento SE REENVIA NUEVAMENTE por cuanto de conformidad con reciente auto de trámite el despacho ordenó devolver el expediente a secretaría para que corran los términos de traslado de la reforma a la demanda, y por tal motivo, no obstante que ya fue presentado este mismo pronunciamiento, pues se considera oportuno volverlo a hacer para establecer salvedades y precaver malentendidos, y por ello, nuevamente se presenta el escrito ya radicado en su ventanilla virtual, a efectos de que todo quede claro y obre dentro del páginado digital de la causa.

Cordialmente

Dr. JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ

Asesor Jurídico

(57) 322 372 6722

[abogadonietocol@gmail.com](mailto:abogadonietocol@gmail.com)

----- Forwarded message -----

**De:** JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ <[abogadonietocol@gmail.com](mailto:abogadonietocol@gmail.com)>

Date: mar., 23 feb. 2021, 7:11 p. m.

Subject: SE CONTESTA REFORMA A LA DEMANDA Y SE PROPONEN EXCEPCIONES PREVIAS / 68001400302620200030800

To: <[j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)>, <[jennyserrano1967@gmail.com](mailto:jennyserrano1967@gmail.com)>, Sandra Yamile Serrano Sanchez <[sajhangij2@hotmail.com](mailto:sajhangij2@hotmail.com)>, Andrés David Negrete Dulcey <[anegretedulcey@gmail.com](mailto:anegretedulcey@gmail.com)>, ARRENDAMIENTOS DIAZ <[arrendiaz12@hotmail.com](mailto:arrendiaz12@hotmail.com)>

Señora:

JUEZ VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Dr(a). Doris Angelica Parada Sierra [j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto: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](mailto:abogadonietocol@gmail.com)

Señor

**JUEZ VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL**

Dr(a). Doris Angelica Parada Sierra

[j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto: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

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](mailto: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](mailto:jennyserrano1967@gmail.com); conforme al poder conferido por aquella, muy respetuosamente, por medio del presente escrito me permito presentar a su despacho la **CONTESTACION A REFORMA LA DEMANDA** arriba referenciada, 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:

## **PRONUNCIAMIENTO A LA REFORMA DE LA DEMANDA**

Conforme a las circunstancias fácticas y jurídicas expuestas por mi mandante y que más adelante expondré, respetuosamente manifiesto a su despacho que, me opongo a los siguientes hechos y pretensiones de la parte actora, como sigue.:

### **A LAS PRETENSIONES**

---

**A LA PRETENSIÓN 1.: SE NIEGA Y PRESENTO OPOSICIÓN.:** El contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de octubre de 2018 fue cedido por la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** al señor **Jhan Branco Gómez Serrano** el día 24 de febrero de 2020.

**A LA PRETENSIÓN 2.: SE NIEGA Y PRESENTO OPOSICIÓN.:** El contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de octubre de 2018 fue cedido por la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** al señor **Jhan Branco Gómez Serrano** el día 24 de febrero de 2020.

**A LA PRETENSIÓN 3.: SE NIEGA Y PRESENTO OPOSICIÓN.:** El señor **Jhan Branco Gómez Serrano** a través de su señora madre **Sandra Yamile Serrano Sánchez** presento mediante correo electrónico a la inmobiliaria

**Arrendamientos Díaz**, la terminación del contrato y la entrega del inmueble el día 9, 30 de junio y 7, 9 y 10 de julio de 2020, derivado de la difícil situación económica ocasionada por la cuarentena, la baja en las ventas por encontrarse cerrado el establecimiento de comercio.

**A LA PRETENSION 4.: SE NIEGA Y PRESENTO OPOSICIÓN.:** El señor **Jhan Branco Gómez Serrano** ha solicitado se reciba el inmueble en varias ocasiones, en consecuencia, se solicita al señor Juez ordene la entrega provisional en manos del demandante.

**A LA PRETENSION 5.: SE RECHAZA** y se solicita al señor Juez, condénese a la parte actora al pago de las costas.

**A LA PRETENSION 6.: SE ADMITE.**

## **A LOS HECHOS**

---

**AL HECHO 1.: SE ADMITE.**

**AL HECHO 2.: SE ADMITE.**

**AL HECHO 3.: SE NIEGA.**

**AL HECHO 4.: SE NIEGA.** El contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de octubre de 2018 fue cedido por la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** al señor **Jhan Branco Gómez Serrano** el día 24 de febrero de 2020 e informado a la Inmobiliaria Arrendamientos Diaz el día 30 de marzo de 2020 a través de la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**.

## **CONTESTACIÓN A LA REFORMA DE LA DEMANDA**

### **PRETENSIONES**

1. Solicito al señor Juez, aplíquese la excepción a la regla contenida en el inciso 1 del artículo 384 del C.G.P., esto es, escúchese a mi mandante la señora Genny Aydee Serrano Sánchez en su calidad de demandada, toda vez que, se está cuestionando la eficacia del contrato de arrendamiento de local comercial. 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.

**Principales: Cesión, terminación y entrega a nombre de Jhan Branco Gómez Serrano**

2. Solicito al señor Juez, declárese la cesión del contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el día 1 de octubre del año 2018 entre los señores **Jhan Branco Gómez Serrano** cesionario de la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L.**

**Wilson Díaz Tello**, respecto del inmueble ubicado en la Cr 31 # 52a-56 Y 52a-58 del edificio mantilla ubicado en el barrio Antiguo Campestre en la ciudad de Bucaramanga, fecha de inicio a partir del 24 de febrero de 2020.

3. Solicito, al señor Juez, declárese terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el día 1 de octubre del año 2018 entre los señores **Jhan Branco Gómez Serrano** cesionario de la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**, respecto del inmueble ubicado en la Cr 31 # 52a-56 Y 52a-58 del edificio mantilla ubicado en el barrio Antiguo Campestre en la ciudad de Bucaramanga, a partir del 30 de junio de 2020.
4. Solicito, al señor Juez, aplíquese el numeral 5 del artículo 24 de la ley 820 de 2003, en consecuencia, declárese fundada la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario **Jhan Branco Gómez Serrano** cesionario de la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez**, sin indemnización alguna al arrendador por encontrarse en termino, a partir del 30 de junio de 2020.
5. Solicito, al señor Juez que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ordene al arrendador **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello** a: "recibir de manera definitiva el inmueble referido".
6. Solicito, al señor Juez qué, de no efectuarse el recibido del inmueble dentro de la ejecutoria de la sentencia se comisione al funcionario correspondiente, "secuestre", para que practique la diligencia de entrega o recibo.
7. Solicito, al señor Juez, declárese a la Inmobiliaria Arrendamientos Díaz, renuente a recibir el inmueble y, en consecuencia, ordénese al arrendador que reciba el inmueble y condénese en costas. (Inc., 7 Numeral 4 del Artículo 384 del C.G.P.

**Subsidiarias: Terminación y entrega a nombre de Genny Aydee Serrano Sánchez**

8. Solicito, al señor Juez, de manera *subsidiaria y en caso de no declararse la cesión del contrato*, declárese terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el día 1 de octubre del año 2018 entre los señores **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**, respecto del inmueble ubicado en la Cr 31 # 52a-56 Y 52a-58 del edificio mantilla ubicado en el barrio Antiguo Campestre en la ciudad de Bucaramanga, a partir del 30 de junio de 2020.
9. Solicito, al señor Juez, de manera *subsidiaria y en caso de no declararse la cesión del contrato*, aplíquese el numeral 5 del artículo 24 de la ley 820 de 2003, en consecuencia, declárese fundada la terminación del contrato de arrendamiento por parte de la arrendataria señora **Genny Aydee Serrano**

**Sánchez**, sin indemnización alguna al arrendador por encontrarse en término, a partir del 30 de junio de 2020.

- 10.** Solicito, al señor Juez que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ordene al arrendador **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello** a: "recibir de manera definitiva el inmueble referido".
- 11.** Solicito, al señor Juez que, de no efectuarse el recibido del inmueble dentro de la ejecutoria de la sentencia se comisione al funcionario correspondiente, "secuestre", para que practique la diligencia de entrega o recibo.
- 12.** Solicito, al señor Juez, declárese a la Inmobiliaria Arrendamientos Díaz, renuente a recibir el inmueble y, en consecuencia, ordénese al arrendador que reciba el inmueble y condénese en costas. (Inc., 7 Numeral 4 del Artículo 384 del C.G.P.
- 13.** Solicito al señor juez que, como consecuencia de las declaratorias solicitadas en los numerales anteriores, desestime todas y cada una de las pretensiones de la demanda.
- 14.** Solicito al señor Juez, se reconozca personería jurídica para actuar en la presente causa al suscrito profesional del derecho Dr. Juan Pablo Nieto Rodríguez.

## **DEL DERECHO AL REEMBOLSO POR CONCEPTO DE MEJORAS**

### ***Pretensiones Principales***

- 15.** Solicito, al señor Juez, ***de manera principal***, declárese a favor de mi mandante, **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, el reconocimiento del derecho al reembolso o pago por concepto de mejoras útiles, conforme a la ley, por parte de la señora **Carmen Sofia Osorio de Mantilla** quien actuó y ratifico las mejoras a través su hijo **Jaime Mantilla Osorio** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**.
- 16.** Solicito, al señor Juez, ***de manera principal*** que, como consecuencia de la declaratoria de reconocimiento de mejoras, condénese a la señora **Carmen Sofia Osorio De Mantilla** quien actuó y ratifico las mejoras a través de su hijo **Jaime Mantilla Osorio** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello** al pago de la siguiente suma que a continuación se describe: *ciento cuarenta y cinco millones ciento ochenta y nueve mil trescientos cuarenta y cuatro pesos m/cte.*, (\$ 145.189.344).

### ***Pretensiones subsidiarias***

17. Solicito, al señor Juez, **subsidiariamente**, declárese a favor de mi mandante, **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, el reconocimiento del derecho a la indemnización prescritas a favor de los poseedores de buena fe, art. 739 C.C., a cargo de la señora **Carmen Sofia Osorio de Mantilla** quien actuó y ratifico las mejoras a través la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**.

18. Solicito, al señor Juez, **subsidiariamente** que, como consecuencia de la declaratoria del reconocimiento a la indemnización, condénese a la señora **Carmen Sofia Osorio de Mantilla** quien actuó y ratifico las mejoras a través la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello** al pago de la indemnización que a continuación se describe: sesenta y seis millones ochocientos seis mil novecientos veinte dos pesos m/cte., (\$ 66.806.922).

### **EXCEPCIONES DE FONDO O MÉRITO**

Al señor Juez, me permito proponer en defensa de los derechos e intereses de mi poderdante, las siguientes excepciones de fondo o mérito.: a) *Renuencia a recibir por parte del arrendador "Inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**"* y b) *Mejoras y su reembolso*.

**A. Renuencia a recibir por parte del arrendador "Inmobiliaria Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello".**

### **HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA**

Al despacho procedo a exponer los hechos que dan fundamento a la excepción de fondo o mérito de mi poderdante:

#### **DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

1. Entre los señores **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**, se celebró un contrato de arrendamiento de bien inmueble "local comercial", el cual está ubicado en la Cr 31 # 52a-56 Y 52a-58 del edificio mantilla del barrio antiguo campestre en la ciudad de Bucaramanga, el cual tuvo inicio en el 26 de septiembre del año 2015.
2. Bien inmueble que está comprendido dentro de los linderos consignados en la escritura pública número 664 del 23 de febrero de 2005 otorgado en la notaria séptima de Bucaramanga, anexa a la presente demanda.
3. Este contrato se prorrogó desde el 2015 hasta septiembre de 2018 donde tuvo su liquidación.
4. El día 1 de octubre del año 2018 mediante documento privado, suscrito entre los señores **Genny Aydee Serrano Sánchez** y la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**, se celebró un contrato de

arrendamiento de bien inmueble "local comercial", el cual está ubicado en la Cr 31 # 52a-56 Y 52a-58 del edificio mantilla del barrio antiguo campestre en la ciudad de Bucaramanga, con inicio a partir del día 1 de octubre de 2018.

5. Sobre el inmueble no se realizó inventario del estado general del mismo al momento de la entrega.
6. En consecuencia, la inmobiliaria Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello, entregó a título de tenencia en arrendamiento a la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** el bien inmueble "local comercial", alinderado de conforme lo expuesto en la escritura pública número 664 del 23 de febrero de 2005 otorgado en la notaria séptima de Bucaramanga, el día 26 de agosto de 2018.
7. Dicho contrato se renovó en los mismos términos y condiciones en los años 2019 y 2020.
8. El bien inmueble fue arrendado con destino y uso de local comercial, para el establecimiento comercial "La Frijolada de Mao", matrícula 271017 del 17 de julio de 2013.

#### **DE LA CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

9. La señora **Genny Aydee Serrano Sánchez** desarrollo mancomunadamente con la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez** las diferentes actividades propias del objeto social del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao", durante los años 2018, 2019 y principios de 2020.
10. El 4 de julio de 2018, las señoras **Genny Aydee Serrano Sánchez** y **Sandra Serrano Sánchez**, celebraron un contrato de compraventa sobre el Establecimiento Comercial "La Frijolada de Mao".
11. El contrato de compraventa del establecimiento comercial "La Frijolada de Mao", no se perfeccionó al no llevarse a la cámara de comercio de Bucaramanga en aras de transferir la propiedad.
12. 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".
13. Dicho contrato se inscribió en la cámara de comercio de Bucaramanga.
14. 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](mailto:sajhangi2@hotmail.com).

15. 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**.
16. 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.
17. 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.
18. 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**.
19. 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](mailto:arrendiaz12@hotmail.com) y [sajhangi2@hotmail.com](mailto:sajhangi2@hotmail.com).
20. Desde el correo electrónico [sajhangi2@hotmail.com](mailto: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**".
21. 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**.
22. La inmobiliaria **Arrendamiento Díaz**, dispuso que las comunicaciones por parte del arrendatario, se hiciera con nombre de **Genny Aydee Serrano Sánchez**, a sabiendas que ésta había cedido el contrato de arrendamiento al señor **Jhan Branco Gómez Serrano**.
23. La señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, fue siempre la persona que actuó y sirvió como intermediaria entre la inmobiliaria y el

arrendatario **Jhan Branco Gómez Serrano**, a partir del 25 de febrero del año 2020.

## **DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y ENTREGA**

- 24.** El mundo atraviesa una situación crítica como producto de la pandemia (Covid-19), pero, especialmente la situación que afronta Colombia y la ciudad de Bucaramanga hizo que el gobierno nacional mediante decreto 417 del 17 de marzo de 2020, declarara el estado de emergencia económica, social y ecológica.
- 25.** Como consecuencia del estado de emergencia económica, social y ecológica, el gobierno nacional mediante decretos: 402 del 13 de marzo de 2020; Decreto 412 del 16 de marzo de 2020; Decreto 418 del 18 de marzo 2020; Decreto 457 del 22 de marzo de 2020; Decreto 531 del 8 de abril de 2020; Decreto Legislativo 539 del 13 de abril de 2020; Decreto 593 del 24 de abril de 2020; Decreto 636 del 6 de mayo de 2020; Decreto 749 del 28 de mayo de 2020; Decretos 847 del 14 de junio de 2020; decreto 878 del 25 de junio de 2020; y, por último, mediante decreto 1076 del 28 de julio de 2020, ordeno el aislamiento preventivo y el cierre de la económica del país, conocido como: "cuarentena", esta última norma lo extendió hasta el 31 de agosto de 2020.
- 26.** Debido al aislamiento preventivo decretado por el gobierno nacional y las medidas de cierre de la económica colombiana, el establecimiento de comercio "La frijolada de Mao", se vio abocado a cesar en sus actividades productivas y, en consecuencia, se vio compelido a cerrar las puertas de local sin atención al público.
- 27.** El cierre del local comercial y la cesación en las actividades productivas y comerciales del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao", hizo que las ventas cayeran en un cien por ciento.
- 28.** Al mes de junio de 2020 no se logró reaperturar las actividades productivas y comerciales del establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao".
- 29.** La pandemia y el decreto del aislamiento social obligatorio fueron situaciones imprevistas, irresistibles y ajenas a la voluntad del señor, **Jhan Branco Gómez Serrano** y **Sandra Serrano Sánchez**, en consecuencia, generaron una situación de fuerza mayor o caso fortuito, que obligaron al cese y cierre de las actividades productivas y económicas en el establecimiento de comercio "La Frijolada de Mao".
- 30.** Estas razones llevaron al arrendatario **Jhan Branco Gómez Serrano**, informar mediante correo electrónico a la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz**, la terminación del contrato y la entrega del inmueble el día 30 de junio de 2020, derivado de la difícil situación económica ocasionada por

la cuarentena, la baja en las ventas por encontrarse cerrado el establecimiento de comercio.

- 31.** Debido a las circunstancias de orden social y económica, el 30 de marzo de 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez** en nombre del señor **Jhan Branco Gómez Serrano** envió a través del correo electrónico ([sajhangi2@hotmail.com](mailto:sajhangi2@hotmail.com)) que está registrado en el certificado de cámara de comercio Bucaramanga a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz ([arrendiaz12@hotmail.com](mailto:arrendiaz12@hotmail.com)), solicitud con el fin de obtener la condonación del canon del mes de abril de 2020 debido a las circunstancias del covid-19, sin obtener respuesta. Comunicación que es firmada con el nombre de **Genny Aydee Serrano Sánchez**.
- 32.** El 9 de junio de 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano** envió oficio a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz, solicitando la reducción del pago total del canon de arrendamiento a un 20% durante el periodo que se encuentre vigente las medidas del gobierno de cuarentena. (Recibido Radicado interno 497 por Juliana Ordoñez Carvajal), sin obtener respuesta. Comunicación que es firmada con el nombre de **Genny Aydee Serrano Sánchez**.
- 33.** El día 30 de junio de 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano** envió a través del correo electrónico ([sajhangi2@hotmail.com](mailto:sajhangi2@hotmail.com)) a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz ([arrendiaz12@hotmail.com](mailto:arrendiaz12@hotmail.com)), oficio informando acerca de la terminación del contrato y entrega del bien inmueble antes mencionado. Comunicación que es firmada con el nombre de **Genny Aydee Serrano Sánchez**.
- 34.** El 7 de julio del año 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano**, previa autorización verbal de la señora Juliana Ordoñez Carvajal trabajadora de la inmobiliaria, desocupo completamente el inmueble sustrayendo todos los enseres propios de su actividad comercial y productiva.
- 35.** El 9 de julio del año 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano**, informo de manera verbal a la señora Juliana Ordoñez Carvajal trabajadora de la inmobiliaria que se encontraba desocupado el inmueble para afectos de la entrega.
- 36.** El 10 de julio del año 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano**, envía nuevamente correo electrónico a la inmobiliaria Arrendamientos Díaz ([arrendiaz12@hotmail.com](mailto:arrendiaz12@hotmail.com)), solicitando a la inmobiliaria que recibiera el inmueble.
- 37.** El 10 de julio del año 2020, la señora **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano**, envió a través de apoderado Dr. Juan Pablo Nieto Rodríguez mediante correo certificado a

la inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DÍAZ NIT 13.813.665-4** - Rep. L. Wilson Diaz Tello, las llaves del inmueble y facturas al día de los servicios públicos domiciliarios y 2 CD con fotos del estado del inmueble antes y a la fecha de la entrega.

38. La inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DÍAZ NIT 13.813.665-4** - Rep. L. Wilson Diaz Tello, se negó a recibir las llaves y los recibos de servicios públicos al día.
39. La inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DÍAZ NIT 13.813.665-4** - Rep. L. Wilson Diaz Tello, envió el día 15 de julio de 2020 un funcionario de la inmobiliaria para revisar el estado del inmueble.

#### **DE LA RENUENCIA A RECIBIR**

---

40. El día 16 de julio de 2020, la inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DÍAZ NIT 13.813.665-4** - Rep. L. Wilson Diaz Tello, a través de apoderado judicial, presenta demanda civil de restitución de inmueble arrendado, sometiéndola a reparto a través del envío de mensaje de datos al correo institucional [ofjudsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ofjudsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co) y al correo electrónico de Genny Aydee Serrano Sánchez [jennyserrano1967@gmail.com](mailto:jennyserrano1967@gmail.com), correspondiendo por reparto al juzgado 26 civil municipal de Bucaramanga bajo el radicado 2020-308.
41. El día 30 de julio del año 2020, la inmobiliaria Arrendamientos Díaz, da respuesta al correo electrónico de fecha 30 de junio de 2020, enviado por **Sandra Yamile Serrano Sánchez**, en nombre de **Jhan Branco Gómez Serrano**, pero lo envía a nombre de la señora, **Genny Aydee Serrano Sánchez**, indicando como referencia: "Aceptación no renovación".
42. En oficio del 30 de julio del año 2020 emitido por la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz**, indica ésta que el recibido del inmueble lo realizará el día 30 de septiembre de 2020, imponiendo condiciones no contempladas por la ley ni el contrato. Esto es, solicitando revisión sobre: (1) aspecto estructural y arquitectónico. (2) diseñó red eléctrica interna modificada. (3) acondicionamientos arreglos que se deben hacer.
43. A pesar de habersele informado en retiradas ocasiones en los días 30 de junio y 7, 9 y 10 de julio de 2020, la terminación del contrato, la desocupación y entrega del inmueble, la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz**, ha sido renuente a recibir el inmueble.
44. El día 9 de septiembre de 2020, la inmobiliaria **Arrendamientos Díaz**, envía nuevo oficio a la señora **Genny Aydee Serrano Sánchez**, indicando que el recordatorio de no renovación del contrato y la entrega del inmueble el 30 de septiembre de 2020 caso contrario se renovara el contrato.

## B. De las Mejoras y su reembolso

### HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA

Al despacho procedo a exponer los hechos que dan fundamento a la excepción de fondo o mérito 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

CR 31 # 52A - 58 APARTAMENTOS 101 EDIFICIO  
MANTILLA



**A & C SANTANDER**  
Avalúos & Construcciones Santander

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
<b>2</b>	<b>MAMPOSTERIA, PAÑETES Y ACABADOS</b>				
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
<b>3</b>	<b>CUBIERTA</b>				
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
<b>4</b>	<b>CARPINTERIA METALICA</b>				
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
<b>5</b>	<b>CARPINTERIA DE MADERA</b>				
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
<b>6</b>	<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>				
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
6,9	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
<b>7</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
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
<b>8</b>	<b>APARATOS SANITARIOS</b>				

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
<b>9</b>	<b>OTROS</b>				
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.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes disposiciones, a saber.:

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.

**Sobre la excepción constitucional a la regla contenida en el artículo 384 del C.G.P., para ser escuchado al demandado en el juicio, aplíquese la sentencia T-482 de 2020: “Como se indicó en el acápite anterior (supra 8) la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.**

*10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”.*

2. Sobre la contestación de la demanda, el artículo 96 del C.G.P.
3. Sobre el contrato de arrendamiento, los artículos 1973, 1977 y s.s., del Código Civil.
4. Sobre la cesión del contrato, Inc. 3 del artículo 523 y 524 del Código de Comercio.
5. Sobre la causal de terminación del contrato, numeral 3º del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, esta última en lo que le sea aplicable.
6. Sobre la entrega del inmueble arrendado, artículos 2005 Inc. 3 y 2006 del Código Civil.
7. Sobre la excepción de fondo o mérito, denominada “**renuencia a recibir el inmueble por la inmobiliaria Arrendamientos Díaz R.L. Wilson Díaz Tello**”, el inciso 7 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.
8. Sobre las reparaciones, mejoras y su pago, el inc. 2 del artículo 739, inc. 2 y 3 del artículo 966, artículos 969, 1985 y 1994 del Código Civil.

## DE LOS MEDIOS DE PRUEBA

Solicito al señor Juez, sean decretadas y valoradas como pruebas, 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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 número 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](mailto: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.

## **INTERROGATORIO A LA PARTE**

---

Señor Juez, sírvase decretar y, en consecuencia, permitirme realizar el interrogatorio de parte de las personas que pasa a enunciarse.:

1. **WILSON DIAZ TELLO**, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.813.665 expedida en Bucaramanga, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Cr 31 N 53-09 del barrio Antiguo Campestre de la ciudad de Bucaramanga; al teléfono 6479101; Correo electrónico [arrendiaz12@hotmail.com](mailto:arrendiaz12@hotmail.com), proporcionado por

la inmobiliaria y ha sido el canal electrónico de comunicaciones desde el inicio de la relación contractual.

Interrogatorio en el cual se le formularan una serie de preguntas acerca de los hechos y circunstancias aquí debatidas y sobre las cuales se fundan la excepción planteada.

- 2. CARMEN SOFIA OSORIO DE MANTILLA**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 27.900.482 expedida en Bucaramanga, a quien puede ubicar en la siguiente dirección: Casa 32 Conjunto Altos de Yerbabuena Ruitoque Condominio de la ciudad de Piedecuesta; correo electrónico [reinaldo.mantilla@gmail.com](mailto:reinaldo.mantilla@gmail.com); celular 3008183156.

## **INTERROGATORIO O DECLARACIÓN DE PARTE**

Señor Juez, sírvase decretar y, en consecuencia, permitirme realizar el interrogatorio a mis poderdantes que pasan a enunciarse.:

- 1. GENNY AYDÉE SERRANO SÁNCHEZ**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.331.745 expedida en Bucaramanga, a quien podrá ubicar en la siguiente dirección: Cra 35 # 13-29 Garaje # 7 Apto 503 Edificio Quinta Isabel en el Barrio Los Pinos de la ciudad de Bucaramanga; número celular 3134283167; correo electrónico [jennyserrano1967@gmail.com](mailto:jennyserrano1967@gmail.com).

Interrogatorio por medio del cual se le dará claridad al señor Juez, de los pormenores que rodearon la cesión del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 1 de octubre de 2018 y las mejoras realizadas en el inmueble. Aspectos sobre los cuales se referirá mi representada en el momento en que absuelva ante usted el interrogatorio que para tales fines se solicitará, pues su versión sobre este tópico resulta de innegable trascendencia para demostrar los hechos de la excepción propuesta.

## **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](mailto: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, asimismo, declarará sobre las mejoras realizadas, 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](mailto: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](mailto: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, Sder, 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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, aplicación de los artículos 368, 372 y 373 y s.s. y artículo 384 del C.G.P., en consecuencia, se aplique el proceso verbal en razón a la naturaleza de las excepciones de fondo o mérito propuestas.

## ANEXOS

Sírvase señor Juez, tener como anexos además de los enunciados en el acápite de pruebas, los siguientes.:

**1.** Los documentos anunciados como pruebas documentales.

## NOTIFICACIONES

### **APODERADO**

---

- El suscrito apoderado, **JUAN PABLO NIETO RODRÍGUEZ**, las recibirá en la secretaria de su despacho o en la Cl 35 N 18-75 Oficina 304S6 Edificio Rosedal barrio Centro de Bucaramanga; celular 3223726722; correo electrónico [abogadonietocol@gmail.com](mailto:abogadonietocol@gmail.com).

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 Demandados

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 a 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](mailto: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](mailto: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. **PARAGRAFO 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 el 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 SATISFACTORIA.** A la terminación del contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo, 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, DATACRÉDITO, FIANZACRÉDITO 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 ARRENDADOR** o a quien represente sus **DEUDORES SOLIDARIOS**: Autorizamos a **EL ARRENDADOR** para que en los mismos términos señalados en derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen 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 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

ira de  
Y 52  
RRI  
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.

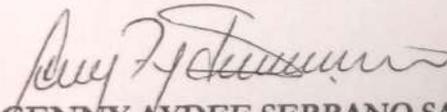
**CUADRAGÉSIMA: COMPENSACIÓN DE CUPOS DE PARQUEO.** Atendiendo lo dispuesto en el Artículo 4, Numeral 2 del Decreto 0198 de 2015, expedido por la Alcaldía de Bucaramanga, EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que es su responsabilidad efectuar el trámite y pago anual del emolumento conocido como Compensación 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

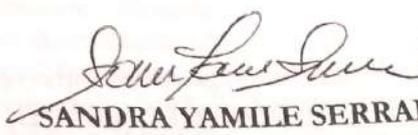
señalada, bastará con la presentación de la sentencia de última instancia (Se deben haber agotado todos los recursos), que se encuentre ejecutoriada y en firme; así como para el segundo caso, la resolución o documento donde se ordene la inclusión en las referidas bases de datos, y el respectivo agotamiento de la vía administrativa/gubernativa.

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA- VALIDEZ.** El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

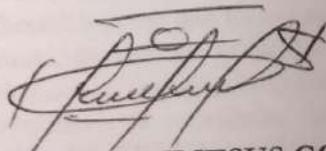
En constancia de estar expresamente aceptado en todas y cada una de sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en los, **VEINTISEIS (26) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018).**

  
**GENNY AYDEE SERRANO SANCHEZ**  
**C.C. No. 63.331.745 DE BUCARAMANGA**  
**ARRENDATARIO**

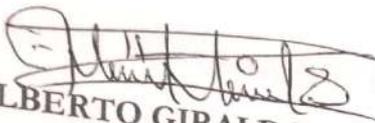
e  
2  
D  
se  
L  
a  
ro,

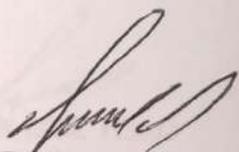

**SANDRA YAMILE SERRANO SANCHEZ**  
C.C. No. 63.368.175 DE BUCARAMANGA  
CARRERA 20 # 112 - 51 APARTAMENTO 304  
QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO I ETAPA  
DEL BARRIO PROVENZA  
DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
CORREO ELECTRONICO: [sajhangi2@hotmail.com](mailto:sajhangi2@hotmail.com)  
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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:arrendiaz12@hotmail.com) o al WhatsApp 320-2792732 informando los siguientes datos:

Nombre del Arrendatario:

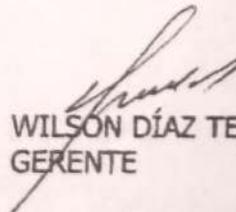
Dirección del Inmueble:

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](mailto:Arrendiaz12@hotmail.com) - [www.arrendamientosdiaz.co](http://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

CIIU-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. |  
-----

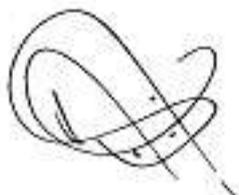
PARA EFECTOS DEL CÓMPUTO DE LOS TÉRMINOS LOS SÁBADOS NO SON DÍAS HÁBILES EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA.

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](http://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 1974 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](http://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.x...x domiciliado y residente en BUCHARMANGA .x.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.x.x., mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.098.808.057 de BUCHARMANGA .x.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.x.x. con No. de matrícula mercantil 271017 .x.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.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.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

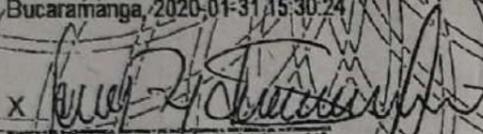
**PROMESA DE COMPRAVENTA**  
Identificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

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](http://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

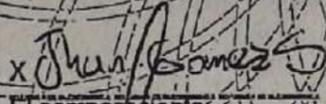
**PROMESA DE COMPRAVENTA**  
Identificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

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](http://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

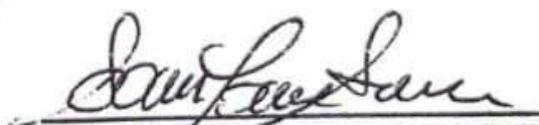
**REF: ENTREGA FORMAL DE INMUEBLE ARRENDADO**

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 ciudadanía 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 ciudadanía 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

INDICE DERECHO

*Carlos Ariel Sanchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-2709100-00156741-F-0063331745-20090518

0011553400A 2

24104959



Andrés David Negrete Dulcey &lt;anegretedulcey@gmail.com&gt;

---

**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/SANTICOL



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/SANTICOL	Ciudad de Destino BUCARAMANGA/SANTICOL
Contenido DOCUMENTOS	
Observaciones	
Centro Servicio Origen 2998 - AGE/PIEDRECUESTA/SANTICOL/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 13813885
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 LE AMA

**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](http://www.interrapidisimo.com) - [servicioclientedocumentos@interrapidisimo.com](mailto: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 entrándose 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 más, 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, cuidó, 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 adelante su negocio, las deudas derivadas de tales adecuaciones la seguirán acompañando, luego entonces, la pregunta sería ¿Quién ha perdido más?; 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 cánones adeudados y causados durante el interregno temporal más crítico de la pandemia, cánones 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 nexo mismo.

8. Tal y como lo mencione **AB INITIO** de éste pronunciamiento y en aras de precaver litigios innecesarios que bien pueden solventarse y definirse bajo las égidas 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 más 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 cánones 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 hemos 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:

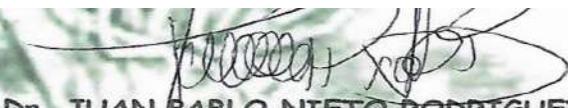
1. Poder conferido
2. Comprobantes de servicios públicos cancelados
3. Dos CDS contentivos de video sobre el estado anterior y el actual del inmueble

### 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](mailto:abogadonietocol@gmail.com)

Mi representada en: Carrera 20 No. 112-51, Em@il: [sajhangil2@hotmail.com](mailto: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](mailto:sajhangi2@hotmail.com) <[sajhangi2@hotmail.com](mailto:sajhangi2@hotmail.com)>  
**Asunto:** Fwd: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO CONTRA SERRANO SANCHEZ GENNY AYDEE

----- Forwarded message -----

**De:** Manuel Gómez <[procesal@inmofianza.com](mailto: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](mailto:ofjuds buc@cendoj.ramajudicial.gov.co)>, <[jennyserrano1967@gmail.com](mailto: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](mailto:procesal@inmofianza.com)

Calle 47 No. 28-32 Sotomayor

Bucaramanga/ Colombia

[www.inmofianza.com](http://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](http://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](mailto: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](http://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](mailto:arrendiaz12@hotmail.com) - [www.arrendamientosdiaz.co](http://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](http://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](mailto:arrendiaz12@hotmail.com) - [www.arrendamientosdiaz.co](http://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., REGISTRDO 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**

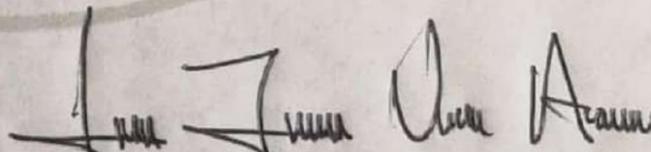
**3162451191**

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*

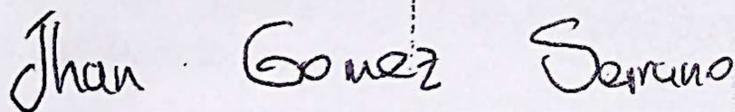
Yo, **JHAN BRANCO GÓMEZ SERRANO**, ciudadano mayor y vecino de Bucaramanga, Sder, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.098.808.057 expedida en Bucaramanga, Sder, correo electrónico [jhangomez5@gmail.com](mailto:jhangomez5@gmail.com); **GENNY AYDÉE SERRANO SÁNCHEZ**, ciudadana mayor y vecina de Bucaramanga, Sder, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.331.745 expedida en Bucaramanga, Sder, correo electrónico [jennyserrano1967@gmail.com](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.

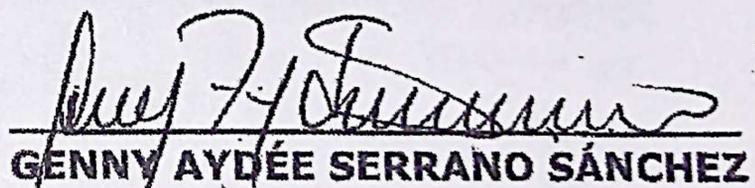
Mi apoderado queda en uso y ejercicio de las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de tramitar, recibir documentos y dinero, entregar el inmueble, transigir, conciliar judicial o extrajudicialmente, nombrar abogado suplente, sustituir, reasumir, renunciar, ejercer 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.

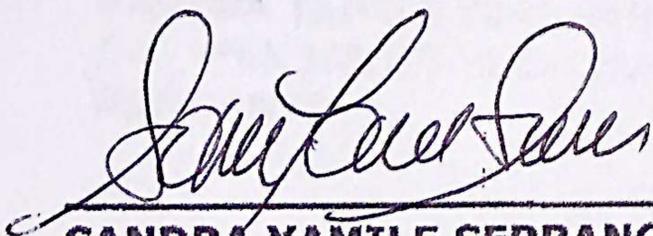
Del señor Juez, Atte.,



**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

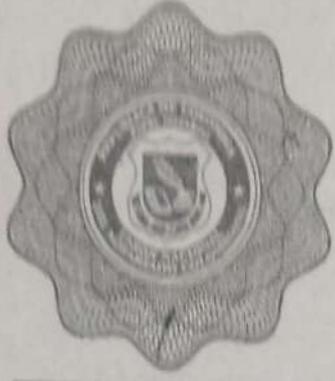
MARIA PRADILLA COBOS Y JOSE R GUALDRON, DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES EFECTUADAS POR ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3.182 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.968 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA.

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 M<sup>2</sup>) 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 M<sup>2</sup>; Y UN ÁREA CONSTRUIDA DE 285 M<sup>2</sup>. UN ÁREA PRIVADA EN SEGUNDO PISO DE 121,68 M<sup>2</sup> Y AREA CONSTRUIDA DE 124.08 M<sup>2</sup>. 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 ELAS 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 Nº52 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 Nº3 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 Nº3 Y Nº4 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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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 ORGANO, 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,



109  
AA 20385378

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 GENERE 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

116  
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.-----

ARTÍCULO 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.-----

ARTÍCULO 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 REPRESENTE 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.S.P.* LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE MAQUINA SI VALE. - - - -

CONTROL

RECIBIO DATOS:	REVISION:
EXTENDIO <i>Patricia L. Garcia</i>	NUMERO: <i>Amanda Contreras</i>
OTORGO:	FOTOCOPIO: <i>N</i>

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 devolvernos 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:anegretedulcey@gmail.com)

---

**jenny serrano** <[jennyserrano1967@gmail.com](mailto:jennyserrano1967@gmail.com)>

lun., 8 feb. 2021 a la hora 12:35 p. m.

Para: JUAN PABLO NIETO RODRIGUEZ <[abogadonietocol@gmail.com](mailto: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]