



S&G CONSULTORES L.E.™

Señor  
JUEZ SÉPTIMO (7º) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Correo electrónico  
Bogotá D. C.  
E. S. D.

REF. PROCESO VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE DE MANUEL MORENO MORENO  
CONTRA MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS Y OTRO

RAD. 11001400300720210050300

ASUNTO. PODER

MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.940.741 de Bogotá, actuando en nombre propio; manifiesto a Usted Señor Juez por medio del presente escrito, que confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor PAUL ALEXANDER SIERRA TÁMARA, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.178.281 de Bogotá, Abogado en Ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 139.037 expedida por el H. Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, ejerza, trámite y lleve hasta su culminación el derecho constitucional a la defensa y contradicción en el proceso en referencia de conformidad con los argumentos fácticos y jurídicos que enunciará el Dr. Sierra Támara en la epístola de la contestación de la demanda, en sus intervenciones procesales de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 1564 de 2012 y demás concordantes y complementarias.

Mi apoderado queda facultado expresamente para conciliar, transigir, recibir, desistir, sustituir, reasumir total o parcialmente el presente poder, solicitar, recibir y cobrar títulos a mi favor y demás contenidas en el artículo 77 del C. G. C.; así como presentar recursos ordinarios y extraordinarios, notificarse y proponer excepciones, solicitar, practicar y agregar pruebas, incidentes de nulidad, de regulación de perjuicios, hacer efectiva la caución por perjuicios, tacha de falsedad, demanda de reconvencción, derechos de petición, acciones de tutela, medidas cautelares y solicitar la adjudicación de los bienes en mi nombre en caso de remate; denunciar en nuestro nombre y representación a las personas que infrinjan los ordenamientos penal y disciplinario, en general todas y cada una de ellas que sean necesarias para el efectivo ejercicio de sus funciones, sin que por el hecho de no estar escritas se considere insuficiente el presente poder.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 806 de 2020 en su artículo 5º, indico que el correo electrónico de mi apoderado Dr. Sierra Támara es, [gerencia@sygconsultores.co](mailto:gerencia@sygconsultores.co) el que coincide con el inscrito en el Registro Nacional de Abogados y el de la suscrita es [lilianitamia7@hotmail.com](mailto:lilianitamia7@hotmail.com).

Sírvase reconocerle personería jurídica a mi apoderado judicial para los efectos y dentro de los términos de este poder.

Cordialmente,

MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS  
C. C. No. 51.940.741 de Bogotá

Acepto el poder,

PAUL ALEXANDER SIERRA TÁMARA  
C. C. No. 80.178.281 de Bogotá.  
T. P. No. 139.037 del C. S. de la.



Señor

**JUEZ SÉPTIMO (7º) CIVIL MUNICIPAL**

**Dra. Lourdes Miriam Beltrán Peña**

**Juez**

Carrera 10 No. 14 - 33 Piso 6º Edificio Hernando Morales Molina

Correo electrónico. [cmpl07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D. C.

E. S. D.

**REF. DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE MANUEL MORENO MORENO  
CONTRA MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS Y OTRO.**

Apoderado de la parte Actora. Dra. Elizabeth Góngora Dulcey e-mail  
[olmosgongora\\_abogados@hotmail.com](mailto:olmosgongora_abogados@hotmail.com)

Demandante. [manumoremore@hotmail.com](mailto:manumoremore@hotmail.com)

**RAD. 11001400300720210050300**

**ASUNTO. EXCEPCIONES PREVIAS ART. 100 Y 369 del C. G. P. - Este memorial se envía con la formalidad establecida en el artículo 78 numeral 14 de la Ley 1564 de 2012<sup>1</sup>.**

Respetuoso y cordial saludo,

En mi calidad de Apoderado Judicial de la Señora **MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS**, demandada, según poder otorgado a mi favor y que se anexa al presente; mediante el presente escrito ante usted Señor Juez, oportunamente dentro del término legal y judicial para el efecto, presento las siguientes:

#### **EXCEPCIONES PREVIAS**

De conformidad con lo establecido en los artículos 100 y 369 del C. G. P., presento los hechos que configuran excepciones previas, sin perjuicio de lo mencionado en escrito separado del incidente de nulidad y de la contestación de la demanda y excepciones perentorias, frente a los hechos y pretensiones que me ratifico de manera puntual y en los mismos términos; excepciones previas que enuncio y fundamento de la siguiente manera:

Las excepciones previas son mecanismos jurídico - procesales que buscan corregir falencias de forma en las acciones judiciales presentadas y evitar el desgaste innecesario de la administración de justicia, cuando se presentan las circunstancias contenidas en la norma en cita, en otros términos, se caracterizan porque su finalidad primordial es atacar el procedimiento, no la cuestión de fondo del litigio o del derecho controvertido, por esta razón es necesario enunciarlas así:

#### **1. INCAPACIDAD E INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE. (artículo 100 numeral 4º del C. G. P.)**

Señor Juez, en principio debo manifestar que el documento presentado ante su despacho se extinguió el 31 de enero de 2020 por voluntad entre las partes, por lo tanto, carece de exigibilidad y sus obligaciones cesaron, tal y como lo abordaré más adelante en su respectivo acápite y del escrito de las excepciones perentorias.

Si bien es cierto se pueden iniciar procesos buscando la efectividad de los derechos de las personas en escenarios judiciales, también lo es que se debe ceñir a las reglas establecidas por el legislador

<sup>1</sup> Artículo 78. Deberes de las partes y sus apoderados. Son deberes de las partes y sus apoderados: (...) 14. Enviar a las demás partes del proceso después de notificadas, cuando hubieren suministrado una dirección de correo electrónico o un medio equivalente para la transmisión de datos, un ejemplar de los memoriales presentados en el proceso. Se exceptúa la petición de medidas cautelares. Este deber se cumplirá a más tardar el día siguiente a la presentación del memorial. El incumplimiento de este deber no afecta la validez de la actuación, pero la parte afectada podrá solicitar al juez la imposición de una multa hasta por un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv) por cada infracción.



para este menester la Ley 1564 de 2012, velando por la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe.

Por ello es importante adoptar las medidas para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto, protegiendo el derecho de contradicción y el principio de congruencia.

Sírvase señor Juez, tener en cuenta que el inmueble que se otorgó en arriendo es una nuda propiedad (tal y como se observa en el certificado de tradición y libertad que anexo con la presente), que el usufructo<sup>2</sup> como derecho real, **protege los derechos del usufructuario quien en es la única persona que podría ostentar la calidad de arrendador en un contrato de arrendamiento de la nuda propiedad**, salvo mejor criterio discutible en derecho.

Si bien es cierto, el Señor Manuel Moreno Moreno en su calidad de demandante tiene capacidad tanto para ser parte, como para comparecer al proceso, también lo es que no acreditó lo propio para su ejercicio, tampoco lo aclaró mediante documental o sentencia judicial, salvo que exista autorización del usufructuario en las condiciones del artículo 834 y 836 del Código Civil, e incluso **de los demás nudos propietarios del inmueble (que no fue allegado con esta demanda de restitución, dando paso a la presente excepción)**.

El señor Manuel Moreno (demandante), además de ser un **Nudo Propietario, lo es tan sólo de una una quinta (1/5) parte de la nuda propiedad**, tal y como se observa en anotación No. 006 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50 N - 20156078 de la ORIP<sup>3</sup> - Zona Norte que anexo con el presente memorial y sobre parte del cual recae el documento, “contrato de arrendamiento” (*pretendido inadecuadamente en restitución, por estar extinto*). En conclusión, el demandante carece de derecho de postulación para este proceso, faltando a la legitimidad en la causa por activa, por no haber sido acreditado oportunamente con base en los instrumentos y documentales que a ley otorga para tal fin, especialmente el contenido en el artículo 838 del Código Civil e incluso para celebrar el contrato de arrendamiento extinto por voluntad entre las partes, que pretende inadecuadamente en restitución en este escenario judicial, y generando por ello motivo de inadmisión y posterior rechazo en los términos de las normas en mención además del artículo 90 numeral 5º, si a ello hubiere lugar.

Para el efecto, téngase en cuenta que la Constitución de usufructo se realizó mediante Escritura pública número 3002 del 23-08-2010 otorgada ante la notaría 73 del círculo de Bogotá D. C., según anotación No. 005 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50 N - 20156078 de la ORIP<sup>4</sup> - Zona Norte y el contrato de arrendamiento (pretendido en restitución) fue suscrito con posterioridad a la constitución del derecho real de usufructo (**1 de febrero de 2018**), lo que no sólo afecta su constitución como documento según lo establecido en el artículo 851 del Código Civil, única norma que legitimaría la acción del Señor Manuel Moreno y que para el éxito de la presente excepción previa, resulta inaplicable por cuanto el contrato de arrendamiento se celebró en vigencia del usufructo, **efecto quebrantable de la acción declarativa verbal de restitución pretendida**.

Si bien es cierto, el nudo propietario tiene la propiedad, no se deprecia los mismo frente al uso y goce que ostenta como derecho real **el usufructuario, quien es legítimamente el que puede otorgar su derecho en arrendamiento**, afectando las obligaciones contenidas en él y en su exigibilidad de cualquier documento que se realice sin su expresa y legal actuación en los términos de la norma en cita, si bien es cierto la nuda propiedad puede ser arrendada, esta se debe realizar con las formalidades de rigor mencionadas, salvo mejor criterio discutible.

En conclusión en una legítima postura legal y jurídica, el nudo propietario no tiene derecho a alquilar la vivienda (*lo que si puede es enajenar la nuda propiedad*), no tiene legitimidad por activa, pues este derecho recae únicamente al usufructuario salvo que se acredite lo contrario con

<sup>2</sup> ARTICULO 823. . El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

<sup>3</sup> Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte

<sup>4</sup> Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte



documental correspondiente y anterior a la firma del contrato, en todo caso constituye un hecho para declarar probada la presente excepción previa e incluso dar paso a una eventual subsanación, si no, una terminación anticipada del proceso por el éxito de la presente excepción revocando el auto que admitió la demanda.

## 2. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES. (artículo 100 numeral 5° del C. G. P.)

Lo desarrollaré en dos acápites complementarios así:

**Primero.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 85 inciso 2° del C. G. P., el demandante debió aportar la prueba de la existencia y representación legal de su constitución y/o administración sobre la nuda propiedad, tanto para el contrato de arrendamiento (*extinto pretendido indebidamente en ejecución*), como para su ejecución en los términos abordados en la anterior excepción, en voluntad formal del usufructuario y de los demás nudos propietarios que integran la copropiedad nuda. Como quiera que no se realizó debe aportarlo en los términos de ley en cuanto exista.

**Segundo.** El derecho de postulación se ejerce, con el fin de acceder a la administración de justicia bajo unas reglas incluidas en los poderes especiales, aunque el poder especial se puede otorgar verbalmente en audiencia o diligencia; o por medio de memorial como en este caso aconteció debiendo ser determinados y claramente identificados (artículo 74 del C. G. P.).

El poder de acuerdo con las facultades otorgadas por el Señor Manuel Moreno Moreno se otorgó sin el cumplimiento de la formalidad establecida en el artículo 5° del Decreto 806 de 2020 manifestando que la dirección electrónica de la apoderada es la inscrita en el SIRNA.

Igualmente lo facultó para iniciar una “DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO” (inexistente en nuestro ordenamiento jurídico actual), la denominación correspondiente es PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO”, tal y como lo enunció el despacho en el auto admisorio de demanda (mutilado), que erradamente la ordenó el juzgado, salvo mejor criterio discutible en derecho.

Lo anterior, trasgrede las disposiciones del artículo mencionado, dando paso a una aclaración por parte del accionante al despacho y la adecuación correspondiente conforme al procedimiento, que de no corregirse por esta vía incluso podría ser sujeto a estudio de nulidad de oficio por parte del despacho.

**Tercero.** La demanda no indica en los linderos, si lo que pretende es enunciar son del local (que deben ser enunciados artículo 83 incisos 1 del C. G. P.), o los del inmueble en general, motivo de inadmisión inadvertida por el despacho, salvo mejor criterio discutible en derecho pues en la subsanación no es lo mismo 300 metros cuadrados que 330 metros cuadrados.

Aspectos que en conclusión conducen al éxito de la presente excepción previa.

## 3. NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD (NUDA PROPIEDAD). (artículo 100 numeral 6° del C. G. P.) -INDEBIDA

Señor Juez, como lo manifesté en la primera excepción previa en principio debo manifestar que el documento presentado ante su despacho se extinguió el 31 de enero de 2020 por voluntad entre las partes, por lo tanto, carece de exigibilidad y sus obligaciones cesaron.

Integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto, protegiendo el derecho de contradicción y el principio de congruencia, es importante para enaltecer la función pública de administrar justicia.



El Señor Manuel Moreno Moreno en su calidad de demandante no acreditó su ejercicio en la presente acción, y en el caso concreto no basta con haber firmado el contrato como arrendador por tratarse de una nuda propiedad, además como copropietario de la nuda propiedad (*Nudo Propietario, de una una quinta (1/5) parte*); por tal motivo deben ser llamados los demás nudos propietarios y el usufructuario para integrar de manera adecuada dicho contradictorio, por los derechos que se discuten, que desintegran el título ejecutivo y de las decisiones que se tomen podrían afectarlos de manera directa en una sana Litis con efecto para todos los integrantes del contrato.

Incluso por analogía aun cuando la Ley 820 de 2003, en materia de arrendamiento contempla la figura procesal del litisconsorcio cuasi necesario y permite demandar a una sola de las personas que participaron en la relación jurídico sustancial. La sentencia que allí se profiera, desde luego, también producirá efectos frente a aquellas persona que no fueron vinculadas al proceso (Sentencia C-731/05)

En conclusión el demandante carece de derecho de postulación para este proceso, faltando a la legitimidad en la causa por activa, por no haber sido acreditado oportunamente con base en los instrumentos y documentales que a ley otorga para tal fin, especialmente el contenido en el artículo 838 del Código Civil e incluso para celebrar el contrato de arrendamiento extinto por voluntad entre las partes, que pretende ejecutar, limitando su exigibilidad en este escenario judicial, y generando por ello motivo de inadmisión y posterior rechazo en los términos de las normas en mención además del artículo 90 numeral 5º).

Para el efecto téngase en cuenta que la Constitución de usufructo se realizó mediante Escritura pública número 3002 del 23-08-2010 otorgada ante la notaría 73 del círculo de Bogotá D. C., según anotación No. 005 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50 N - 20156078 de la ORIP<sup>5</sup> - Zona Norte y el contrato de arrendamiento (pretendido en ejecución) fue suscrito con posterioridad a la constitución del derecho real de usufructo (1 de febrero de 2018), lo que no sólo afecta su constitución como documento según lo establecido en el artículo 851 del Código Civil, única norma que legitimaría la acción del Señor Manuel Moreno y que para el éxito de la presente excepción previa, resulta inaplicable por cuanto el contrato de arrendamiento se celebró en vigencia del usufructo, efecto quebrantable de la acción ejecutiva pretendida, incluso trasciende a sus efectos contractuales.

Si bien es cierto, el nudo propietario tiene la propiedad, no se deprecia los mismo frente al uso y goce que ostenta como derecho real el usufructuario, quien es legítimamente el que puede otorgar su derecho en arrendamiento, afectando las obligaciones contenidas en él y en su exigibilidad de cualquier documento que se realice sin su expresa y legal actuación en los términos de la norma en cita, si bien es cierto la nuda propiedad puede ser arrendada, esta se debe realizar con las formalidades de rigor mencionadas, salvo mejor criterio discutible.

En conclusión, en una legítima postura legal y jurídica, el nudo propietario no tiene derecho a alquilar la vivienda (lo que si puede es enajenar la nuda propiedad), pues este derecho recae únicamente al usufructuario salvo que se acredite lo contrario con documental correspondiente y anterior a la firma del contrato, en todo caso constituye un hecho para declarar probada la presente excepción previa e incluso dar paso a una eventual subsanación, si no, una terminación anticipada del proceso por el éxito de la presente excepción.

## SOLICITUDES

Con base en los anteriores argumentos fácticos y jurídicos, solicito a su Señoría:

1. Sírvase declarar probadas las excepciones previas propuesta en el presente memorial.
2. Consecuente con lo anterior sírvase inadmitir la demanda en los términos del artículo 90 numeral 1º, so pena de la sanción contenida en el inciso cuarto del mismo artículo
3. Sírvase Señor Juez, condenar en costas de la presente acción judicial a la parte actora

<sup>5</sup> Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte



4. Igualmente, en uso de las facultades otorgadas por mi representada, le solicito al despacho la consulta del proceso de manera digital en los términos del Decreto 806 de 2020 en uso de las TIC.

### PRUEBAS

Sírvase Señor Juez, decretar las pruebas oportunamente solicitadas y en especial:

#### **DOCUMENTALES:**

Sírvase decretar las aportadas con el libelo de la demanda y con la presente contestación y escrito de proposición de excepciones perentorias.

- ✓ Folio de matrícula inmobiliaria No. 50 N - 20156078 de la ORIP<sup>6</sup> - Zona Norte que anexo con el presente memorial y sobre parte del cual recae el documento, “contrato de arrendamiento” (pretendido inadecuadamente en restitución, por estar extinto)

#### **DECLARACIONES DE PARTE**

##### **Interrogatorio de parte**

De ser necesaria y en el momento procesal oportuno, sírvase Señor Juez señalar fecha y hora con el fin que el demandante absuelva el interrogatorio de parte, que le formularé en los términos del artículo 198 y siguientes del C. G. P., con base en las presentes excepciones previas.

**Pruebas Genéricas.** Ténganse en cuenta de la misma manera, todos aquellos elementos probatorios y evidencia que beneficien los intereses de mi representado.

### ANEXOS

Sírvase Señor Juez, tener como anexos:

- ✓ Los mencionados en el acápite de pruebas.
- ✓ Poder conferido a mi favor.

### NOTIFICACIONES

Tanto el demandante y su apoderado judicial en las direcciones aportadas con la demanda y citadas al inicio de este memorial.

Mi representada Señora Martha Liliana Cubillos Rojas en la dirección electrónica [lilianitamia7@hotmail.com](mailto:lilianitamia7@hotmail.com).

El suscrito, recibirá notificaciones en la Secretaría de su honorable despacho y/o en mi oficina de Abogado ubicada en la Calle 12 B No. 7 - 80 Oficina 626 Edificio Antiguo Banco de Bogotá de esta ciudad. Para efectos de notificaciones electrónicas en [gerencia@sygconsultores.co](mailto:gerencia@sygconsultores.co)

Agradezco de antemano la atención prestada a su buen y digno cargo.  
Afablemente,

**PAUL ALEXANDER SIERRA TÁMARA**  
C. C. No. 80.178.281 de Bogotá  
T. P. No. 139.037 del C. S. de la J.

<sup>6</sup> Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte





S&G CONSULTORES L.E.™

Señor  
JUEZ SÉPTIMO (7º) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Correo electrónico  
Bogotá D. C.  
E. S. D.

REF. PROCESO VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE DE MANUEL MORENO MORENO  
CONTRA MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS Y OTRO

RAD. 11001400300720210050300

ASUNTO. PODER

MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.940.741 de Bogotá, actuando en nombre propio; manifiesto a Usted Señor Juez por medio del presente escrito, que confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor PAUL ALEXANDER SIERRA TÁMARA, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.178.281 de Bogotá, Abogado en Ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 139.037 expedida por el H. Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, ejerza, trámite y lleve hasta su culminación el derecho constitucional a la defensa y contradicción en el proceso en referencia de conformidad con los argumentos fácticos y jurídicos que enunciará el Dr. Sierra Támara en la epístola de la contestación de la demanda, en sus intervenciones procesales de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 1564 de 2012 y demás concordantes y complementarias.

Mi apoderado queda facultado expresamente para conciliar, transigir, recibir, desistir, sustituir, reasumir total o parcialmente el presente poder, solicitar, recibir y cobrar títulos a mi favor y demás contenidas en el artículo 77 del C. G. C.; así como presentar recursos ordinarios y extraordinarios, notificarse y proponer excepciones, solicitar, practicar y agregar pruebas, incidentes de nulidad, de regulación de perjuicios, hacer efectiva la caución por perjuicios, tacha de falsedad, demanda de reconvención, derechos de petición, acciones de tutela, medidas cautelares y solicitar la adjudicación de los bienes en mi nombre en caso de remate; denunciar en nuestro nombre y representación a las personas que infrinjan los ordenamientos penal y disciplinario, en general todas y cada una de ellas que sean necesarias para el efectivo ejercicio de sus funciones, sin que por el hecho de no estar escritas se considere insuficiente el presente poder.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 806 de 2020 en su artículo 5º, indico que el correo electrónico de mi apoderado Dr. Sierra Támara es, [gerencia@sygconsultores.co](mailto:gerencia@sygconsultores.co) el que coincide con el inscrito en el Registro Nacional de Abogados y el de la suscrita es [lilianitamia7@hotmail.com](mailto:lilianitamia7@hotmail.com).

Sírvase reconocerle personería jurídica a mi apoderado judicial para los efectos y dentro de los términos de este poder.

Cordialmente,

MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS  
C. C. No. 51.940.741 de Bogotá

Acepto el poder,

PAUL ALEXANDER SIERRA TÁMARA  
C. C. No. 80.178.281 de Bogotá.  
T. P. No. 139.037 del C. S. de la.





S&G CONSULTORES L.E.™

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.srbogota.gov.co/verificar](http://www.srbogota.gov.co/verificar)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210211931139202208

Nro Matrícula: 50N-20156078

Página 1

Impreso el 11 de Febrero de 2021 a las 08:24:59 AM

**"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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 09-11-1993 RADICACIÓN: 1993-250070 CON: CERTIFICADO DE: 09-11-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0112DUCN COD CATASTRAL ANT: 140 T28 6

ESTADO DEL FOJO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DE LA TRANSVERSAL 28 ENTRE LA CALLE 140 Y DIAGONAL 142 MARCADO CON EL NUMERO 7 DE LA MANZANA 9 EN EL PLANO DE LA URBANIZACION EL CONTADOR Y CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 731,25 V2 Y ALINDERADO ASI: NORTE EN 26.00 MTS CON EL LOTE # 8 DE LA MISMA MANZANA; ORIENTE EN 18.00 MTS CON LA TRANSVERSAL 28; SUR EN 26.00 MTS CON EL LOTE # 6 DE LA MISMA MANZANA; OCCIDENTE EN 18.00 MTS CON PARTE DE LOS LOTES NUMEROS 2 Y 3 DE LA MISMA MANZANA LIBRO 1 PAG 83 #12309A/63 TOMO 839 PAG 116.

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

4) KR 17 141 05 (DIRECCION CATASTRAL)

3) TRANSVERSAL 28 #141-05

2) TRANSVERSAL 28 #140-53

1) SIN DIRECCION LOTE 7 MANZANA 9 EL CONTADOR

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

50N - 20152250

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-1963 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 4497 del 28-06-1963 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$22,230

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)**

DE: OSPINASY CIA S.A.

A: MORENO CARRILLO RAFAEL

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-08-1997 Radicación: 1997-53081**

Doc: ESCRITURA 3001 del 24-07-1997 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION NOMENCLATRURA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)**

A: MORENO CARRILLO RAFAEL

X CC 27339

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-02-2001 Radicación: 2001-7813**

Doc: ESCRITURA 88 del 15-01-2001 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ACLARACION ESCRITURAS 4497 DE 28-06-1963 NOTARIA 5 DE BOGOTA, EN CUANTO A DEJAR

CLARAMENTE ESTABLECIDO QUE EL NOMBRE COMPLETO DEL COMPRADOR ES RAFAEL MARIA MORENO CARRILLO Y LA DIRECCION ACTUAL

SEGUN CATASTRO DISTRITAL ES TV 28 # 141-05

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)**



gerencia@sygconsultores.co

Calle 12B Nro. 7 - 80, Ofic. 626, Bogotá D.C.

[www.sygconsultores.co](http://www.sygconsultores.co)

Teléfonos: +57 311 4744655 | 7032525



S&G CONSULTORES L.E.™

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.srbotondepago.gov.co/botificado/](http://www.srbotondepago.gov.co/botificado/)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210211931139202208

Nro Matrícula: 50N-20156078

Página 2

Impreso el 11 de Febrero de 2021 a las 08:24:59 AM

**"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

A: MORENO CARRILLO RAFAEL MARIA

CC# 27339 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-09-2010 Radicación: 2010-80229

Doc: ESCRITURA 3002 del 23-08-2010 NOTARIA 73 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$420,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)

DE: MORENO CARRILLO RAFAEL MARIA

CC# 27339

A: MORENO MORENO HENRY

CC# 3229712 X

A: MORENO MORENO JOSE EUSEBIO

CC# 79159712 X

A: MORENO MORENO LUZ NELLY

CC# 39683904 X

A: MORENO MORENO MANUEL

CC# 80411493 X

A: MORENO MORENO RAFAEL EMILIO

CC# 79155660 X

A: MORENO MORENO WILLIAM

CC# 3228010 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-09-2010 Radicación: 2010-80229

Doc: ESCRITURA 3002 del 23-08-2010 NOTARIA 73 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)

DE: MORENO MORENO HENRY

CC# 3229712 X

DE: MORENO MORENO JOSE EUSEBIO

CC# 79159712 X

DE: MORENO MORENO LUZ NELLY

CC# 39683904 X

DE: MORENO MORENO MANUEL

CC# 80411493 X

DE: MORENO MORENO RAFAEL EMILIO

CC# 79155660 X

DE: MORENO MORENO WILLIAM

CC# 3228010 X

A: MORENO DE MORENO MARIA AURORA

G.C.21.209.001

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-09-2010 Radicación: 2010-82013

Doc: ESCRITURA 3502 del 18-09-2010 NOTARIA 73 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DERECHO DE CUOTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)

DE: MORENO MORENO JOSE EUSEBIO

CC# 79159712

A: MORENO MORENO HENRY

CC# 3229712 X

A: MORENO MORENO LUZ NELLY

CC# 39683904 X

A: MORENO MORENO MANUEL

CC# 80411493 X

A: MORENO MORENO RAFAEL EMILIO

CC# 79155660 X

A: MORENO MORENO WILLIAM

CC# 3228010 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"**



gerencia@sygconsultores.co

Calle 12B Nro. 7 - 80, Ofic. 626, Bogotá D.C.

[www.sygconsultores.co](http://www.sygconsultores.co)

Teléfonos: +57 311 4744655 | 7032525



S&G CONSULTORES L.E.™

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/verificar/](http://www.snrbotondepago.gov.co/verificar/)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210211931139202208

Nro Matrícula: 50N-20156078

Página 3

Impreso el 11 de Febrero de 2021 a las 08:24:59 AM

**"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: C2007-9489	Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 2407/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 1408/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 1	Nro corrección: 1	Radicación: C2006-4045	Fecha: 08-05-2006
SECCION VALOR DEL ACTO CORREGIDO VALE ART 35 D.L. 1250/70.			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: C2006-4045	Fecha: 08-05-2006
SECCION PERSONAS LO CORREGIDO VALE SEGUN TEXTO DEL TITULO ART 35 D.L.1250/70.			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: C2006-4045	Fecha: 08-05-2006
SECCION IDENTIFICACION LO CORREGIDO VALE ART 35 D.L. 1250/70.			

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Reatech

TURNO: 2021-68428

FECHA: 11-02-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



Calle 12B Nro. 7 - 80, Ofic. 626, Bogotá D.C.

[gerencia@sygconsultores.co](mailto:gerencia@sygconsultores.co)

[www.sygconsultores.co](http://www.sygconsultores.co)

Teléfonos: +57 311 4744655 | 7032525

Señor

**JUEZ SÉPTIMO (7º) CIVIL MUNICIPAL**

**Dra. Lourdes Miriam Beltrán Peña**

**Juez**

Carrera 10 No. 14 - 33 Piso 6º Edificio Hernando Morales Molina

Correo electrónico. [cmpl07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D. C.

E. S. D.

**REF. DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE MANUEL MORENO MORENO  
CONTRA MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS Y OTRO.**

Apoderado de la parte Actora. Dra. Elizabeth Góngora Dulcey e-mail  
[olmosgongora\\_abogados@hotmail.com](mailto:olmosgongora_abogados@hotmail.com)

Demandante. [manumoremore@hotmail.com](mailto:manumoremore@hotmail.com)

**RAD. 11001400300720210050300**

**ASUNTO. CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES PERENTORIAS (DE MÉRITO O DE FONDO)  
artículo 369 del C.G.P. Este memorial se envía con la formalidad establecida en el artículo 78  
numeral 14 de la Ley 1564 de 2012<sup>1</sup>.**

Respetuoso y cordial saludo,

En mi calidad de Apoderado Judicial de la Señora **MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS**, demandada, según poder otorgado a mi favor y que se anexa al presente; mediante el presente escrito ante usted Señor Juez, oportunamente dentro del término legal y judicial para el efecto, presento la contestación de la demanda, las Excepciones perentorias, de mérito o de fondo en los siguientes términos:

#### **MANIFESTACIÓN EXPRESA**

El día de hoy radico junto con este memorial incidente de nulidad y excepciones previas en memoriales separados, en total 3 documentos en PDF.

Estas excepciones las presento en atención a proteger los derechos de mi representada, la lealtad con las partes y la jurisdicción, sin perjuicio de los memoriales enunciados en el párrafo anterior.

Igualmente, en uso de las facultades otorgadas por mi representada, le solicito al despacho la consulta del proceso de manera digital en los términos del Decreto 806 de 2020 en uso de las TIC.

#### **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

Me opongo rotundamente como quiera que el proceso de restitución tiene su génesis en un contrato expirado en el tiempo y por acuerdo verbal entre las partes, el 31 de enero de 2020, mi representada no tiene el inmueble en la tenencia predicada de la actora, tampoco ninguno de los coarrendatarios y codeudores; **el Señor Demandante le entregó el inmueble en arrendamiento verbal a un tercero, señor MIGUEL ANTONIO CHARRIA ALVAREZ y actualmente lo tiene otro tercero, el señor JORGE CARVAJAL,** que deberían ser el extremo pasivo en la presente litis, NO mi representada ni los otros demandados como lo decantaré en el acápite correspondiente (*Excepciones perentorias*); el demandante por intermedio de su apoderada, pretenden inducir en

<sup>1</sup> Artículo 78. Deberes de las partes y sus apoderados. Son deberes de las partes y sus apoderados: (...) 14. Enviar a las demás partes del proceso después de notificadas, cuando hubieren suministrado una dirección de correo electrónico o un medio equivalente para la transmisión de datos, un ejemplar de los memoriales presentados en el proceso. Se exceptúa la petición de medidas cautelares. Este deber se cumplirá a más tardar el día siguiente a la presentación del memorial. El incumplimiento de este deber no afecta la validez de la actuación, pero la parte afectada podrá solicitar al juez la imposición de una multa hasta por un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv) por cada infracción.



error al señor Juez ocultando parte de las circunstancias fácticas que incluso envuelve intereses de terceros por la misma negligencia del demandante y que ahora pretende endilgar a mi representada induciendo en error a la jurisdicción.

El documento que se allega y pretende equivocadamente como base de restitución, expiró en tiempo y por voluntad de las partes, además de falta de legitimidad tanto en activa como por pasiva como lo abordaré en el respectivo acápite de excepciones de mérito. Por lo tanto, dichas pretensiones carecen de fundamentación fáctica, legal, jurídica y probidad.

**Especialmente frente a la tercera pretensión (sanción contenida en el artículo 384 inciso 2° del C. G. P.), no se tenga en cuenta por no ser procedente, pues el contrato no es vigente, mi representada carece de legitimidad en la causa por pasiva y el demandante por activa como lo mencionaré (salvo mejor criterio discutible en derecho), el demandante a través de su apoderada parcializa la información pues omitió a su conveniencia manifestarle a su Señoría que esa misma afirmación (deuda de cánones de arrendamiento) la hizo ante el Señor JUEZ VEINTIDÓS (22) CIVIL MUNICIPAL de Bogotá, que conoce de la DEMANDA EJECUTIVA DE MANUEL MORENO MORENO CONTRA MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS (única demandada), radicada bajo el número 11001400302220200058700, por lo tanto vulnera el principio de lealtad con la jurisdicción; además que no puede ser materia de debate en este proceso de restitución, pues el actor por intermedio de su representada decidieron accionar en diferentes vías judiciales (ejecutivo y restitución), induciendo en error a la jurisdicción por cuanto el documento “Contrato de arrendamiento” no es vigente, ni exigible, ni el inmueble lo tienen los demandados, circunstancia que conoce muy bien el demandante y ahora lo calla a la jurisdicción que depreca de sus usuarios lealtad y probidad, desde luego deja relucir su MALA FE; además de los dicho su señoría téngase en cuenta que el proceso ejecutivo lo inició en el año 2020 y el de Restitución en el 2021, generando perjuicios incalculables a mi representada quien constituyó póliza en los términos del artículo 602 C.G.P. para levantar las medidas cautelares (copia de la misma allego a este proceso para conocimiento del despacho, para los fines pertinentes) y efectivamente se otorgó el trámite correspondiente al que se encuentra suspendido hasta la decisión sobre acumulación de pretensiones, en fin, no es materia de este proceso, pero es importante que lo conozca por las pruebas trasladadas que solicitaré.**

## FRENTE A LOS HECHOS

**AL PRIMERO.** No es cierto en la forma como está redactado, una circunstancia es que haya existido el contrato mencionado, pero omitió el demandante a su conveniencia manifestarle a su Señoría que dicho contrato terminó por acuerdo entre las partes el 31 de enero de 2020, induciéndolo en error.

**AL SEGUNDO.** No es cierto, en la forma como está redactado no se indica si los linderos que pretende enunciar son del local (que deben ser enunciados artículo 83 inciso 1° del C. G. P.) o del inmueble en general, sin allegar documentos que corroboren tal información como anexos de demanda, salvo que existan digitalmente dentro del expediente, que lo conoceré una vez tenga acceso al mismo.

**AL TERCERO.** No es cierto y aclaro, en la forma como está redactado, una circunstancia es que haya existido el contrato mencionado, pero omitió el demandante a su conveniencia manifestarle a su Señoría que dicho contrato terminó por acuerdo entre las partes el 31 de enero de 2020, induciéndolo en error.

**AL CUARTO.** No es cierto y aclaro, en la forma como está redactado, una circunstancia es que haya existido el contrato mencionado, pero omitió el demandante a su conveniencia manifestarle a su Señoría que dicho contrato terminó por acuerdo entre las partes el 31 de enero de 2020, induciéndolo en error.



**AL QUINTO.** No es cierto, parcializa la información pues el demandante omitió a su conveniencia manifestarle a su Señoría que esa misma afirmación (*deuda de cánones de arrendamiento*) la hizo ante el Señor JUEZ VEINTIDÓS (22) CIVIL MUNICIPAL de Bogotá, que conoce de la DEMANDA EJECUTIVA DE MANUEL MORENO MORENO CONTRA MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS (única demandada), radicada bajo el número 11001400302220200058700, por lo tanto vulnera el principio de lealtad con la jurisdicción; además que no puede ser materia de debate en este proceso de restitución, pues el actor por intermedio de su representada decidieron accionar en diferentes vías judiciales (*ejecutivo y restitución*), induciendo en error a la jurisdicción por cuanto el documento “Contrato de arrendamiento” no es vigente, ni exigible, ni el inmueble lo tienen los demandados, circunstancia que conoce muy bien el demandante y ahora lo calla a la jurisdicción que depreca de sus usuarios lealtad y probidad, desde luego deja relucir su MALA FE; además de los dicho su señoría téngase en cuenta que el proceso ejecutivo lo inició en el año 2020 y el de Restitución en el 2021, generando perjuicios incalculables a mi representada.

**AL SEXTO.** No es cierto y aclaro, en la forma como está redactado, una circunstancia es que haya existido el contrato mencionado, pero omitió el demandante a su conveniencia manifestarle a su Señoría que dicho contrato terminó por acuerdo entre las partes el 31 de enero de 2020, induciéndolo en error, además, si se refiere el demandante a los actuales tenedores o arrendatarios entre los que por supuesto NO está mi representada, no me consta, que se pruebe.

**AL SÉPTIMO.** No es cierto. Sin embargo, téngase como confesión que el demandante acostumbra a actuar de manera verbal, pues para él es claro que el desahucio mencionado se hizo verbalmente, como también, vale la pena la conclusión en este momento su señoría, la terminación verbal por acuerdo de voluntades entre las partes, que finiquitó el contrato pretendido en restitución el 31 de enero de 2020.

**AL OCTAVO.** No es cierto y aclaro, en la forma como está redactado, una circunstancia es que haya existido el contrato mencionado, pero omitió el demandante a su conveniencia manifestarle a su Señoría que dicho contrato terminó por acuerdo entre las partes el 31 de enero de 2020.

**AL NOVENO.** No es cierto. Sin embargo, téngase como confesión que el demandante acostumbra a actuar de manera verbal, pues para él es claro que la decisión de no renovar el contrato mencionado se hizo verbalmente, como también, vale la pena reiterar la conclusión en este momento su señoría, la terminación verbal por acuerdo de voluntades entre las partes, que finiquitó el contrato pretendido en restitución el 31 de enero de 2020.

**AL NOVENO.** No es cierto. Su señoría, mi representada carece de legitimidad en la causa por pasiva, el proceso de restitución tiene su génesis en un contrato expirado en el tiempo y por acuerdo verbal entre las partes, el 31 de enero de 2020, mi representada no tiene el inmueble en la tenencia predicada de la actora, tampoco ninguno de los coarrendatarios y codeudores; el Señor Demandante MANUEL MORENO MORENO le entregó el inmueble en arrendamiento verbal “COMO LO ACOSTUMBRA EN SUS ACTOS” a un tercero, señor MIGUEL ANTONIO CHARRIA ALVAREZ y actualmente lo tiene otro tercero, el señor JORGE CARVAJAL, que deberían ser el extremo pasivo en la presente litis, NO mi representada ni los otros demandados.

Con base en lo anterior, presento las siguientes:

#### EXCEPCIONES PERENTÓRIAS DE MÉRITO O DE FONDO

1. EXPIRACIÓN DEL CONTRATO PRETENDIDO INDEBIDAMENTE EN RESTITUCIÓN
2. NOVACIÓN - BUENA FE DE MI REPRESENTADA
3. FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA Y DESCONOCIMIENTO DE LOS ACTOS PROPIOS DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD
4. TEMERIDAD Y MALA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE

El documento (contrato de arrendamiento) presentado indebidamente para restitución, se concluye que si bien su contenido es claro y expreso, no es exigible como quiera que se encuentra terminado



por expiración del tiempo pactado (31 de Enero de 2020), además por acuerdo verbal entre las partes y por haberlo avalado así el arrendador al consentir el pago del canon de arrendamiento (Meses de Febrero y Marzo de 2020) del nuevo arrendatario y comprador de establecimiento de comercio que funciona en el inmueble de su nuda propiedad, es decir del Señor MIGUEL ANTONIO CHARRIA ALVAREZ, quien será llamado a declarar en este proceso para validar como fundamento de las excepciones aquí contenidas, pues el documento pretendido en restitución perdió sus efectos por expiración del plazo que evidentemente afecta su exigibilidad.

**Mi representada actuó de buena fe**, durante la vigencia del contrato de arrendamiento (1 de Febrero de 2018 a 31 de Enero de 2020) cumplió a cabalidad sus obligaciones contractuales, luego de negociaciones previas, en un escenario de cordialidad y respeto a la honorabilidad de las partes se reunieron personalmente el 31 de enero de 2020 en las instalaciones de la empresa de mi representada, los señores MANUEL MORENO MORENO, MIGUEL ANTONIO CHARRIA ALVAREZ y mi representada MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS, quienes de la reunión concluyeron en ejercicio legítimo de la autonomía de la voluntad privada y **generando un nuevo negocio jurídico**:

- ✓ Que el contrato de arrendamiento que aquí se pretende en restitución indebidamente, **finalizó ese mismo día (31 de enero de 2020)**.
- ✓ Que se le entregó tanto el establecimiento de comercio, como el inmueble en arriendo al Señor MIGUEL ANTONIO CHARRIA ALVAREZ.
- ✓ Que a partir del 1 de febrero de 2020 el arrendatario es el señor MIGUEL ANTONIO CHARRIA ALVAREZ como comprador del establecimiento de comercio a quien se le mantendrían las mismas condiciones del contrato que finalizó ese día (31 de enero de 2020) **de mutuo acuerdo entre todos y verbalmente**.
- ✓ **Así los Señores Moreno y Charria quedaron comprometidos y obligados a suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, tanto así que el señor Charria pagó al señor Moreno, quien recibió y aceptó de él, los cánones de los meses de febrero y marzo de 2020.**
- ✓ **Que, a partir del 31 de enero de 2020, ni mi representada ni los demás demandados iniciales tienen vínculos contractuales con el aquí demandante generándose un “PAZ y SALVO verbal”.**

De contera, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1625 numeral 2º del Código Civil, la obligación contenida en el documento pretendido inadecuadamente en restitución y denominado contrato de arrendamiento, quedó extinto por lo tanto inexigible.

En ejercicio legítimo de la autonomía de la voluntad privada en concordancia con los artículos 1602 y 1603 del Código Civil Colombiano, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales en ejecución contractual en buena fe.

Al respecto nuestra Corte Constitucional en sentencia T - 537 de 2009<sup>2</sup> sostiene que:

**(...) Las implicaciones del principio de buena fe tienen especial relevancia cuando se estudian contratos de prestaciones bilaterales, pues sus consecuencias se traducen en preservación del equilibrio y, cómo no, respeto a la reciprocidad inherente a la naturaleza de este tipo de contratos, por lo que su aplicación presenta una relación importante con la excepción non adimpleti contractus<sup>3</sup>, como ha manifestado la Corte Suprema de Justicia, que al respecto estableció:**

**“Así -mediante las dos instituciones explicadas: *exceptio non adimpleti contractus* y acción resolutoria- se asegura en los contratos sinalagmáticos el equilibrio de intereses entre las partes; se realiza el principio de simetría contractual derivado de la reciprocidad y correlación de los compromisos surgidos de las relaciones bilaterales, y se atiende a las consecuencias que en el mecanismo de tales**

<sup>2</sup> Expediente T - 1.954.426 Magistrado Ponente Dr. Humberto Antonio Sierra Porto 6 de Agosto de 2009

<sup>3</sup> La excepción de incumplimiento contractual o *exceptio non adimpleti contractus* es el derecho o facultad que se da en las obligaciones recíprocas, fundada en la regla de cumplimiento simultáneo de las mismas y que implica que una parte puede negarse al cumplimiento de su obligación mientras la otra no cumpla la suya.



convenciones tienen el principio de buena fe, la noción de causa y la de móviles del acto jurídico.”<sup>4</sup>

En tal entendido mi representada en su genuino interés de atender sus compromisos generó la reunión entre partes de manera personal y en la clara manifestación de los caballeros que la acompañaban de proseguir en los términos de la terminación de un contrato de arrendamiento y el surgimiento de un nuevo contrato entre ellos se terminó la reunión en el mejor escenario de confianza y total legitimidad de la negociación generándose nuevas condiciones contractuales de arrendamiento.

Adicionalmente con base en el artículo 1495 y ss del Código Civil Colombiano se pactó la extinción del contrato pretendido indebidamente en ejecución por expiración del plazo pactado en él, se contrató de manera legítima y verbal, bilateralmente con sus requisitos esenciales (artículo 1501 ibídem) como los son, objeto y causa lícita, capacidad y consentimiento libre de vicio (artículo 1502 ibídem), se estableció el valor del canon de arrendamiento, el periodo de pago, la certeza del inmueble y de las personas que contraen las obligaciones derivadas del Contrato de arrendamiento Nuevo a partir del 1 de Febrero de 2020, las partes contratantes entre sí (Moreno y Charria) como arrendador y arrendatario respectivamente que separaron de toda responsabilidad y obligación a mi representada y a los demás vinculados al contrato que indebidamente se pretende en restitución, a quien se llama ilegítimamente a un juicio en calidad de demandada en ejecución afectando cuantificablemente sus intereses patrimoniales con la práctica de medidas cautelares ilegítimamente solicitadas, induciendo en error al despacho judicial, configurándose la falta de legitimidad por pasiva.

Como bien lo ha sostenido nuestra Corte Constitucional en amplios pronunciamientos Jurisprudenciales sobre el particular en cuanto al principio de la Autonomía de la voluntad se trata (artículo 16 constitucional) y (Sentencia C - 934 / 13)<sup>5</sup>

*“(...) La autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación. (...)”*

*“(...) De manera reiterada, la Corte Constitucional se ha pronunciado acerca de la garantía de las libertades individuales como uno de los pilares del Estado social de derecho (preámbulo y artículo 13 Const.), que a su vez se proyecta hacia el libre desarrollo de la personalidad, sin más limitaciones que los derechos de los demás y el orden jurídico (art. 16 ib.), lo cual se aúna en lo que la doctrina universal y el derecho privado denominan “autonomía de la voluntad privada (...)”.*

*“(...) Este carácter fundante de las relaciones jurídicas entre particulares, se remonta a la doctrina civilista francesa de mediados de los siglos XVIII y XIX, reconocida en el “Code Civil” como una concepción racionalista edificada alrededor de los postulados del “état libéral”, que habiendo evolucionado paulatinamente en la segunda mitad del siglo XX hacia el Estado social de derecho, actualmente se manifiesta como una facultad individual no absoluta, sujeta a determinadas restricciones que la vinculan necesariamente con el interés público y el bienestar común (...)”*

Por lo tanto, su señoría se está pretendiendo indebidamente una restitución inexistente bajo el pleno conocimiento del demandante quien lo deja en el presente escenario procesal como una persona de mala fé, que no solamente induce en error al señor juez al omitir las verdaderas circunstancias fácticas entre las partes alegando hechos lejanos a la realidad, sino además al afirmar falazmente hechos inexistentes como lo he anotado, en perjuicio de mi representada de su buen nombre y afectando altamente su patrimonio.

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 29 de febrero de 1936.

<sup>5</sup> Diciembre 11 de 2013 Magistrado Ponente Dr. Nilson Pinilla Pinilla

Obsérvese que con esta actuación el demandante además de presumirse los presupuestos establecidos por el legislador en el artículo 79 numeral 1º de la Ley 1564 de 2001, también se genera o da paso a la sanción contenida en el artículo 86 del mismo estatuto por las informaciones falsas invocadas en su calidad de demandante; además de los perjuicios causados a mi representada especial con la presente acción judicial, especialmente con la práctica de medidas cautelares en el proceso ejecutivo citado, que afectó el historial de su propiedad inmobiliaria entre otros perjuicios morales que se invocarán en su oportunidad procesal.

Para complementar y finiquitar este grupo de excepciones perentorias, en visita que el suscrito hizo semanas atrás al local comercial objeto de la presente litis (exactamente el 28 de agosto de 2021), se estableció que: actualmente en el Local está ocupado por un señor llamado JORGE CARVAJAL, que conoce al Señor MANUEL MORENO MORENO, que se han reunido en varias oportunidades hasta esa fecha, han conversado mutuamente, han propuesto el cobro y recibo de los cánones de arrendamiento entre ellos, han realizado arreglos y reparaciones en el local, especialmente la acometida de la Luz (*energía eléctrica*) y quien será llamado al presente proceso como testigo adicional para brindar mayor certeza de la mala fe del demandante. Esta es la fachada actual del local:





S&G CONSULTORES L.E.™



## 1. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA

Señor Juez, si bien es cierto se pueden iniciar procesos buscando la efectividad de los derechos de las personas en escenarios judiciales por mandato constitucional (Art. 229 del C. Pol), también lo



Calle 12B Nro. 7 - 80, Ofic. 626, Bogotá D.C.

gerencia@sygconsultores.co

[www.sygconsultores.co](http://www.sygconsultores.co)

Teléfonos: +57 311 4744655 | 7032525

es que se debe ceñir a las reglas establecidas por el legislador para este menester la Ley 1564 de 2012, velando por la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe.

Sírvase señor Juez, tener en cuenta que el inmueble que se otorgó en arriendo es una nuda propiedad (*tal y como se observa en el certificado de tradición y libertad que anexe con las excepciones previas*) que el usufructo<sup>6</sup> como derecho real, protege los derechos del usufructuario quien en es la única persona que podría ostentar la calidad de arrendador en un contrato de arrendamiento de la nuda propiedad, salvo mejor criterio discutible.

Si bien es cierto, el Señor Manuel Moreno Moreno en su calidad de demandante tiene capacidad tanto para ser parte, como para comparecer al proceso, también lo es que no acreditó lo propio para su ejercicio, tampoco lo aclaró mediante documental o sentencia judicial, salvo que exista autorización del usufructuario en las condiciones del artículo 834 y 836 del Código Civil, e incluso de los demás nudos propietarios del inmueble (que no fue allegado con la demanda de restitución, dando paso a la presente excepción - salvo que exista en la foliatura del expediente que consultaré una vez tenga acceso a él).

El señor Manuel Moreno (demandante), además de ser un Nudo Propietario, lo es tan sólo de una una quinta (1/5) parte de la nuda propiedad, tal y como se observa en anotación No. 006 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50 N - 20156078 de la ORIP<sup>7</sup> - Zona Norte que anexé con el memorial contenido de las excepciones previas y sobre parte del cual recae el documento, “contrato de arrendamiento” (*pretendido inadecuadamente en restitución, pues carece de los requisitos por expiración del tiempo pactado y voluntad de las partes en acuerdo verbal*).

En conclusión, el demandante carece de derecho de postulación para este proceso, faltando a la legitimidad en la causa por activa, por no haber sido acreditado oportunamente con base en los instrumentos y documentales que a ley otorga para tal fin, especialmente el contenido en el artículo 838 del Código Civil e incluso para celebrar el contrato de arrendamiento extinto por voluntad entre las partes, que pretende restituir en este escenario judicial, induciendo en error a la jurisdicción.

Para el efecto, téngase en cuenta que la Constitución de usufructo se realizó mediante Escritura pública número 3002 del 23-08-2010 otorgada ante la notaría 73 del círculo de Bogotá D. C., según anotación No. 005 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50 N - 20156078 de la ORIP<sup>8</sup> - Zona Norte y el contrato de arrendamiento (pretendido inadecuadamente en ejecución) fue suscrito con posterioridad a la constitución del derecho real de usufructo (1 de febrero de 2018), lo que no sólo afecta su constitución como documento según lo establecido en el artículo 851 del Código Civil, única norma que legitimaría la acción del Señor Manuel Moreno y que para el éxito de la presente excepción, resulta inaplicable por cuanto el contrato de arrendamiento se celebró en vigencia del usufructo, efecto quebrantable de la acción de restitución pretendida, incluso trasciende a sus efectos contractuales por expiración del tiempo pactado y voluntad de las partes en acuerdo verbal.

Si bien es cierto, el nudo propietario tiene la propiedad, no se depreca los mismo frente al uso y goce que ostenta como derecho real el usufructuario, pues legítimamente es quien puede otorgar su derecho en arrendamiento, afectando las obligaciones contenidas en él y en su exigibilidad de cualquier documento que se realice sin su expresa y legal actuación en los términos de la norma en cita; si bien es cierto la nuda propiedad puede ser arrendada, esta se debe realizar con las formalidades de rigor mencionadas, salvo mejor criterio discutible en derecho.

En conclusión, en una legítima postura legal y jurídica, el nudo propietario no tiene derecho a alquilar la vivienda (lo que si puede es enajenar la nuda propiedad), pues este derecho recae únicamente al usufructuario salvo que se acredite lo contrario con documental correspondiente y

<sup>6</sup> ARTICULO 823. . El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

<sup>7</sup> Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte

<sup>8</sup> Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte



anterior a la firma del contrato, en todo caso constituye un fundamento fáctico jurídico para declarar probada la presente excepción.

## A LAS PRUEBAS

Téngase Señor Juez como pruebas las legal, debida y oportunamente solicitadas en la demanda y en la presente contestación, en las excepciones y demás intervenciones procesales para el esclarecimiento de los hechos materia de litis enalteciendo la función pública de administrar justicia, en especial:

### **DOCUMENTALES:**

Sírvase decretar las aportadas con el libelo de la demanda y con la presente contestación y escrito de proposición de excepciones.

- ✓ Contrato de compraventa del establecimiento de comercio denominado BELLEZA Y ESTILO BEAUTY SHOP de fecha 31 de enero de 2020.
- ✓ Acta de reunión de fecha 31 de enero de 2020.
- ✓ Copia de la póliza en los términos del artículo 602 C.G.P. para levantar las medidas cautelares en el proceso ejecutivo, con base en el contenido del presente memorial.

### **DECLARACIONES DE PARTE**

#### *Interrogatorio de parte*

De ser necesaria y en el momento procesal oportuno, sírvase Señor Juez señalar fecha y hora con el fin que el demandante absuelva el interrogatorio de parte, que le formularé en los términos del artículo 198 y siguientes del C. G. P., con base en las presentes excepciones perentorias.

#### *Testimonios*

De conformidad con lo establecido en el artículo 212 y siguientes del C. G. P., y de ser necesario se expidan para tal efecto las comunicaciones de que trata el artículo 217 del C. G. P., en concordancia con lo establecido para tal fin en el Decreto 806 de 2020, en uso y ejercicio de las tecnologías de la información y las comunicaciones, ruego al Señor Juez, se citen a declarar en la fecha y hora que usted disponga a las personas que relacionaré más adelante, quienes son mayores de edad, domiciliadas y residentes en la Ciudad de Bogotá y quienes comparecerán al proceso por intermedio de mi representado judicial o del suscrito, con el fin que declaren sobre los hechos que fundamentan la presente acción, las excepciones propuestas, el objeto y los términos de la negociación contractual, el sustento de los documentos donde aparecen firmando, el cumplimiento y ejecución contractual y demás enunciados por las partes tanto en la demanda como en la contestación y excepciones:

1. Ingeniero CARLOS HUMBERTO NOVOA LOZANO, identificado con la cédula de ciudadanía 19.292.675 de Bogotá, quien será citado por intermedio de mi representada o del suscrito.
2. MIGUEL ANTONIO CHARRIA ALVAREZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.1.090.395.806 de Cúcuta, quién será citado en la carrera 11 B No. 134 B - 50 Edificio Antigua II Apartamento 208 con correo electrónico [scomaria52@hotmail.com](mailto:scomaria52@hotmail.com); [miguel\\_charria@hotmail.com](mailto:miguel_charria@hotmail.com) Móvil 3014336245
3. GLORIA CONSTANZA GUTIERREZ MORALES, quien será citado por intermedio de mi representada, del suscrito y/o la secretaria de su despacho al móvil 3173698917.
4. JORGE CARVAJAL, quien será citado por intermedio del suscrito y/o la secretaria de su despacho al móvil 3102605024, a la dirección Carrera 17 No. 141 - 05 Local 1 y /o Calle 145 No. 13 A - 42.
5. MANUEL ALEXANDER NOVOA ACUÑA, quien será citado por intermedio de mi representada, del suscrito y/o la secretaria de su despacho.
6. FABIAN CAÑON, quien será citado por intermedio de mi representada, del suscrito y/o la secretaria de su despacho.



7. LILIANA PARRA, quien será citada por intermedio de mi representada, del suscrito y/o la secretaria de su despacho.
8. FLOR HERRERA, quien será citado por intermedio de mi representada, del suscrito y/o la secretaria de su despacho.
9. DIEGO CRUZ, quien será citado por intermedio de mi representada, del suscrito y/o la secretaria de su despacho.

**PRUEBA TRASLADADA** - De conformidad con lo establecido en el artículo 174 del C. G. P, sírvase su señoría, ordenar el traslado de las pruebas practicadas hasta ahora y de ser el caso las que se lleguen a practicar más adelante, dentro del PROCESO EJECUTIVO DE MANUEL MORENO MORENO CONTRA MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS (única demandada), radicada bajo el número 11001400302220200058700 que cursa ante el Señor JUEZ VEINTIDÓS (22) CIVIL MUNICIPAL de Bogotá, sírvase ordenarlas, oficiar para tal fin y apreciarlas con el fin de optimizar el tiempo de la administración de justicia, como quiera que cumplen cabalmente con los requisitos de la norma en cita, Junto con la certificación del proceso correspondiente y de las demás piezas procesales necesarias en beneficio del esclarecer los hechos materia de debate.

**Pruebas Genéricas.** Ténganse en cuenta de la misma manera, todos aquellos elementos probatorios y evidencia que beneficien los intereses de mi representada.

#### ANEXOS

Sírvase Señor Juez, tener como anexos:

- ✓ Los mencionados en el acápite de pruebas.
- ✓ Poder conferido a mi favor (anexado con las excepciones previas).

#### SOLICITUDES

Con base en los anteriores argumentos fácticos y jurídicos, solicito a su Señoría:

1. Sírvase declarar probadas las excepciones perentorias propuesta en el presente memorial.
2. Sírvase Señor Juez, condenar en costas de la presente acción judicial a la parte actora.

#### NOTIFICACIONES

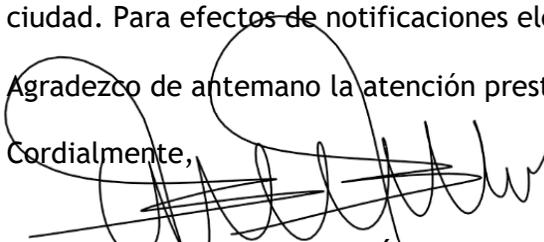
Tanto el demandante y su apoderado judicial en las direcciones aportadas con la demanda y citadas al inicio de este memorial.

Mi representada Señora Martha Liliana Cubillos Rojas en la dirección electrónica [lilianitamia7@hotmail.com](mailto:lilianitamia7@hotmail.com).

El suscrito, recibirá notificaciones en la Secretaría de su honorable despacho y/o en mi oficina de Abogado ubicada en la Calle 12 B No. 7 - 80 Oficina 626 Edificio Antiguo Banco de Bogotá de esta ciudad. Para efectos de notificaciones electrónicas en [gerencia@sygconsultores.co](mailto:gerencia@sygconsultores.co)

Agradezco de antemano la atención prestada a su buen y digno cargo.

Cordialmente,



**PAUL ALEXANDER SIERRA TÁMARA**  
C. C. No. 80.178.281 de Bogotá  
T. P. No. 139.037 del C. S. de la J.





S&G CONSULTORES L.E.™

Señor  
JUEZ SÉPTIMO (7º) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Correo electrónico  
Bogotá D. C.  
E. S. D.

REF. PROCESO VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE DE MANUEL MORENO MORENO  
CONTRA MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS Y OTRO

RAD. 11001400300720210050300

ASUNTO. PODER

MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.940.741 de Bogotá, actuando en nombre propio; manifiesto a Usted Señor Juez por medio del presente escrito, que confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor PAUL ALEXANDER SIERRA TÁMARA, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.178.281 de Bogotá, Abogado en Ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 139.037 expedida por el H. Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, ejerza, trámite y lleve hasta su culminación el derecho constitucional a la defensa y contradicción en el proceso en referencia de conformidad con los argumentos fácticos y jurídicos que enunciará el Dr. Sierra Támara en la epístola de la contestación de la demanda, en sus intervenciones procesales de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 1564 de 2012 y demás concordantes y complementarias.

Mi apoderado queda facultado **expresamente para conciliar**, transigir, recibir, desistir, sustituir, reasumir total o parcialmente el presente poder, solicitar, recibir y cobrar títulos a mi favor y demás contenidas en el artículo 77 del C. G. C.; así como presentar recursos ordinarios y extraordinarios, notificarse y proponer excepciones, solicitar, practicar y agregar pruebas, incidentes de nulidad, de regulación de perjuicios, hacer efectiva la caución por perjuicios, tacha de falsedad, demanda de reconvencción, derechos de petición, acciones de tutela, medidas cautelares y solicitar la adjudicación de los bienes en mi nombre en caso de remate; denunciar en nuestro nombre y representación a las personas que infrinjan los ordenamientos penal y disciplinario, en general todas y cada una de ellas que sean necesarias para el efectivo ejercicio de sus funciones, sin que por el hecho de no estar escritas se considere insuficiente el presente poder.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 806 de 2020 en su artículo 5º, indico que el correo electrónico de mi apoderado Dr. Sierra Támara es, [gerencia@sygconsultores.co](mailto:gerencia@sygconsultores.co) el que coincide con el inscrito en el Registro Nacional de Abogados y el de la suscrita es [lilianitamia7@hotmail.com](mailto:lilianitamia7@hotmail.com).

Sírvase reconocerle personería jurídica a mi apoderado judicial para los efectos y dentro de los términos de este poder.

Cordialmente,

MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS  
C. C. No. 51.940.741 de Bogotá

Acepto el poder,

PAUL ALEXANDER SIERRA TÁMARA  
C. C. No. 80.178.281 de Bogotá,  
T. P. No. 139.037 del C. S. de la,





## Contrato de Compraventa del Establecimiento de Comercio denominado BELLEZA Y ESTILO

Entre los suscritos MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.940.741 expedida en Bogotá, actuando a nombre propio y quien en adelante se denominará la VENDEDORA, por una parte; y por la otra MIGUEL CHARRIA ALVAREZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.090.395.805 expedida en Cúcuta, actuando a nombre propio y quien en adelante se denominará el COMPRADOR, se ha acordado celebrar un contrato de compraventa de establecimiento de comercio que se registrará por las siguientes cláusulas : **Primera: OBJETO-** LA VENDEDORA transfiere al COMPRADOR a título de compraventa el derecho de dominio que tiene sobre el establecimiento de comercio denominado **BELLEZA Y ESTILO BEAUTY SHOP**, ubicado en la Carrera 17 No. 141-05 Local 2, matriculado ante la Cámara de Comercio de Bogotá con el No. 51.940.741-8, como una unidad económica en los términos del art. 525 del Código de Comercio. **Segunda-PRECIO.-**El precio de la venta se fijó por las partes en la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75,000,000.00) moneda legal colombiana que el COMPRADOR se obliga a pagar al vendedor, o a su orden, en la ciudad de Bogotá y en la siguiente forma : con la firma del presente documento la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40,000,000.00) M/CTE, y el saldo, o sea TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35,000,000.00) M/CTE, el día 3 del mes de Agosto del año 2020. Este segundo pago se encuentra respaldado con una Letra de Cambio a ser efectiva el día tres (3) de agosto de 2020, de acuerdo con el Código de Comercio Colombiano en sus artículos 691 a 708, la cual es entregada debidamente diligenciada a la firma del presente documento. **Parágrafo primero:** El presente contrato se realiza como Venta a Puerta Cerrada, lo cual significa que están incluidos todos los muebles, enseres, equipos y aditamentos existentes en el establecimiento comercial, sin requerimiento de realizar un inventario detallado del incluso. **Parágrafo segundo:** Respecto a los productos existentes que han sido adquiridos a los diferentes proveedores y/o distribuidores como Swarckoff, Prevel, etc; que son de venta interna y externa del establecimiento, se realizará un inventario y el COMPRADOR pagará su importe de acuerdo con los valores consignados en las facturas, con el fin de dejar al día las facturas pendientes por pagar. **Parágrafo tercero:** LA VENDEDORA es responsable por el pago de los servicios hasta el día 31 de enero de 2020. Una vez lleguen los recibos correspondientes el COMPRADOR se los hará llegar para su cancelación. Si coincide con la mitad del período de los pagos bimensuales, el pago se realizará de manera proporcional. **Parágrafo cuarto:** Conjuntamente se realizará el cambio de la razón social para el manejo del sistema (software) de facturación y control, el cual será cedido por la VENDEDORA al COMPRADOR. Igual se realizará con el sistema de monitoreo y alarma existente en el local comercial, y el traspaso de la Línea de COMCEL, para no perder la conexión con los clientes existentes. Para el Datáfono, LA VENDEDORA le prestará provisionalmente el servicio hasta tanto el COMPRADOR habilite el suyo. Los valores consignados en este período serán entregados por la VENDEDORA al COMPRADOR restando los descuentos respectivos. **Parágrafo quinto:** LA VENDEDORA garantiza que será cedido el contrato de arrendamiento del local donde funciona actualmente el establecimiento comercial, en las mismas condiciones y con el cánón de arrendamiento acordado con el propietario. **Tercera: SITUACION DEL ESTABLECIMIENTO.-** LA VENDEDORA declara que el Establecimiento que vende está libre de demandas civiles, o embargo judicial, o pleito pendiente; 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 la ley. LA VENDEDORA





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. **Parágrafo primero:** LA VENDEDORA autoriza que EL COMPRADOR cambie y/o modifique el nombre comercial del establecimiento, según su conveniencia. **Cuarta: OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA.-** La entrega del establecimiento se hará el día 1 del mes de Febrero del año 2020. **Quinta: RESERVA DE DOMINIO.-** LA VENDEDORA vende el establecimiento de comercio reservándose el dominio sobre el mismo hasta tanto no le sea pagada por EL COMPRADOR la totalidad del precio pactado al tenor y en armonía con lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil y la ley 45 de 1930, lo mismo que por los artículos 1935, 1936, 1937 y demás concordantes del Código Civil. La tradición del objeto queda subordinada a la condición suspensiva del pago total del precio pactado y, entre tanto, EL COMPRADOR no será poseedor sino meros tenedores del establecimiento de comercio. **Sexta: DERECHO A MEJORAS.-** El establecimiento se entrega con toda la infraestructura en perfecto estado de operación. **Séptima: EXPLOTACIÓN Y USUFRUCTO:** En este documento se declara que a partir del 1 de Febrero de 2020, EL COMPRADOR tiene el Derecho de Usufructo del local comercial, mientras se transfiere el Derecho de Dominio de que trata la cláusula Quinta de este Contrato. **Sexta: CLAUSULA PENAL.-** Si cualquiera de las partes incumpliera una cualquiera de las obligaciones a su cargo deberá pagar a la otra la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20,000,000.00) a título de pena derivada de dicho incumplimiento. Para la aplicación de esta cláusula penal bastará la comprobación del incumplimiento y las partes aceptan y son totalmente conscientes que este documento, acompañado de la prueba de incumplimiento bastará para el Cobro Ejecutivo correspondiente, incluyendo las medidas cautelares que conlleva, como embargo de los bienes del incumplido. En caso que la incumplida sea LA VENDEDORA, aparte de la cláusula penal, deberá reintegrar el pago de todas las mejoras y reparaciones locativas que haya realizado EL COMPRADOR. En caso que EL COMPRADOR sea el incumplido, de la cláusula penal se descontará el valor de las mejoras y reparaciones locativas que se le hayan realizado al local comercial.

En constancia de lo anterior, se firma en dos originales el presente contrato en la ciudad de Bogotá, el día TREINTA Y UNO (31) del mes de Enero del año 2020.

  
MARTHA LILIANA CUBILLOS ROJAS  
51.940.741 expedida en Bogotá  
LA VENDEDORA

  
MIGUEL CHARRIA ALVAREZ  
1.000.395.805 expedida en Cúcuta  
EL COMPRADOR

  
CARLOS HUMBERTO NOVOA LOZANO  
19.292.675 DE Bogotá  
TESTIGO





	<b>ACTA DE REUNIÓN</b>	Código: P-CDR-F07 Versión: 05-19062015
		Página: 1

ACTA DE REUNIÓN N°: 1 HORA INICIO: 2:30 HORA FINAL: \_\_\_\_\_  
 CIUDAD Y FECHA: Bogotá 31 de Enero /20  
 LUGAR DE REUNIÓN: \_\_\_\_\_  
 MOTIVO REUNIÓN: acuerdos venta Sals de Belleza

**ASISTENTES**

NOMBRE	CARGO - EMPRESA	FIRMA
Liliana Cubilla	Vereddr	
Miguel Charria	Comprador	
Carlos Nouza	Testigo	

**TEMAS A TRATAR / ORDEN DEL DÍA**

1-	Acuerdos extras. de la venta de
2-	Belleza y Estilo Security Shop
3-	
4-	
5-	
6-	

DESARROLLO DE LOS TEMAS: Se encuentran detalladas en \_\_\_\_\_ hojas anexas.

COMPROMISOS / TAREAS	RESPONSABLE	FECHA

Acta elaborada por: \_\_\_\_\_



CARLOS ALBERTO RAMIREZ PARDO





	<b>ACTA DE REUNIÓN</b>	Código : P-CDR-F07 Versión: 05-19062015
		Página: 2

ACTA DE REUNIÓN N°: \_\_\_\_\_  
 MOTIVO REUNIÓN: \_\_\_\_\_

DESARROLLO DE LOS TEMAS: (Sintetizar lo tratado de cada tema en máximo cinco renglones).

- Se entregan 30'000.000 a las 2:30pm y 10.000.000 faltantes a las 5:pm del resto de la cuota inicial del día 31 de Enero / 20
- Se firma letra 35.000.000 por el 3 de agosto / 2020.
- Se entregan Cartas de autorización del Estilistas y Manicurista para que sean descontados de los pagos de acuerdo a las quincenas autorizadas. Enrra Rodríguez, Jaime pinde y Any.
- Se acuerda que se le dejará a la Caja un Mes a costo de diligencias Rubilla para capacitar en caja.
- Se acuerda que se pague la mitad del sueldo y prestaciones de Guillermo Rojas por el mes de Febrero.
- Se acuerda que se cubra a Viviana Marchán por parte de la empresa de don Miguel Charria a partir del 1ro de Febrero.
- Se acuerda 400.000 del pago de los productos del Manicura Semipermanente de la peluquería.
- Se paga a precio de factura todos los productos de Bodega y los del Beca para ser pagados

Como Vendedor  
 28 de Agosto 2020  
 Carlos Alberto Ramirez Pardo

CARLOS ALBERTO RAMIREZ PARDO





CDR-F07  
Versión: 05-19062015

	ACTA DE REUNIÓN	Código: P-CDR-F07 Versión: 05-19062015
		Página: 3

- los productos de vitrina y Bodegas a  
~~proceso~~ de acuerdo al orden de facturas  
pendientes
- los pagos de nfts, Manicuras temporales.  
el día 31 de Enero.
  - se acuerda que se preste el datafono  
hasta que llegue el datafono nuevo.  
y se reembolsen los dineros descontando comisión  
y cuatro por mil más valor de transferencia
  - se entregan Cámaras, Sonido, vitrina  
Celular, aparato.
  - se acuerda transferir o ceder el plan de  
a Nombre de Custanza tanto de  
TV, telefonía, e Internet.
  - se acuerda que en la primer semana  
laboral de Febrero, quedará lista  
la abarrotes del Rut, el datafono,  
Cáncel, cámaras, Redes
  - se entregan llaves
  - se entregan el proveedor de fibra (sistema)  
de Henkel, (Swanfoot) wells, 1
  - se presenta al dueño del inmueble para  
hacer el respectivo contrato a partir de  
1ro de Febrero / 20

NOTA: ESTE FORMATO CONSTITUYE UNA GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ACTAS. SE ACEPTAN  
MODIFICACIONES EN SU CONTENIDO MÁS NO EN SU FORMA.



CARLOS ALBERTO RAMÍREZ PARDO



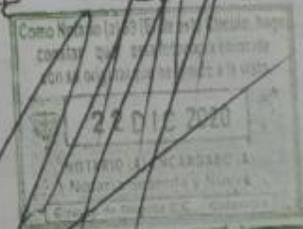


S&G CONSULTORES L.E.™

Quedan las Cámaras Instaladas  
en los Celulares

- Fabian Cera y Erika Rodriguez tienen llaves.
- se acuerda que siguen los pagos de los subamiantos de Spa y Peluquería siguen con don Miguel Chamba.
- El calentador y Jacuzzi del segundo piso son de Beltrán y Estilo.
- Se entregan todos los productos que hay en oficina y los de la peluquería en la primera semana de febrero. Se presenta la cuantificación y los valores de dichos productos para ser pagados.

De común acuerdo se firma  
en la parte del present documento.



CARLOS ALBERTO RAMÍREZ PARDO



gerencia@sygconsultores.co

Calle 12B Nro. 7 - 80, Ofic. 626, Bogotá D.C.

www.sygconsultores.co

Teléfonos: +57 311 4744655 | 7032525



S&G CONSULTORES L.E.™



POLIZA DE SEGURO JUDICIAL

CIUDAD DE BOGOTA, D.C.	SUCURSAL CORREDORES	COD SUC 17	NO PÓLIZA 17-41-101061237	ANEXO 1	TIPO MOVIMIENTO ANEXO NO CAUSA PRIMA	FEC EXPEDICIÓN DÍA MES AÑO 08 07 2021	VIGENCIA DESDE DÍA MES AÑO HORA 26 04 2021 00:00
---------------------------	------------------------	---------------	------------------------------	------------	--	---	--

DATOS DEL TOMADOR/GARANTIZADO

NOMBRE CUBILLOS ROJAS, MARTHA LILIANA	IDENTIFICACIÓN CC: 51.940.741
DIRECCIÓN CL 145A N 15-14	CIUDAD BOGOTA, D.C. DISTRITO CAPITAL
ASEGURADO MANUEL MORENO MORENO C.C 80411493	TELÉFONO 6271825

APODERADO

APODERADO SIERRA TAMARA, PAUL ALEXANDER	IDENTIFICACIÓN CC: 80.178.281
DIRECCIÓN CL 12 B NRO. 7 - 80 OF 529	CIUDAD BOGOTA, D.C.
	TELÉFONO 7041006

PROCESO

DEMANDADO CUBILLOS ROJAS, MARTHA LILIANA	DEMANDANTE MANUEL MORENO MORENO C.C 80411493
CAUCIÓN ORDENADA POR: JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C	CLASE DE PROCESO EJECUTIVO
	NUMERO DE RADICADO 11001-40-03-022-2020-00587-00

OBJETO DE LA CAUCIÓN

ARTICULO ART.602 DEL C. G DEL P., GARANTIZAR EL PAGO DEL CRÉDITO Y LAS COSTAS DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS SIGUIENTES A LA EJECUTORIA DE LA SENTENCIA QUE DESESTIME LAS EXCEPCIONES, O DEL AUTO QUE ACEPTÉ EL DESISTIMIENTO DE ELLAS O DE LA SENTENCIA QUE ORDENE LLEVAR ADELANTE LA EJECUCIÓN

CLAUSULA: ESTA VIGENTE POR EL TERMINO DEL PROCESO EN TODAS SUS INSTANCIAS

ACLARACIONES

POR MEDIO DEL PRESENTE ANEXO QUE HACE PARTE INTEGRAL DE LA POLIZA SE ACLARA EL NUMERO DEL PROCESO: 11001-40-03-022-2020-00587-00 LOS DEMAS TERMINOS Y CONDICIONES NO MODIFICADOS CONTINUAN VIGENTES.

VALOR ASEGURADO \$ *****81.000.000,00	VALOR ASEGURADO EN LETRAS OCHENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE.
--	--

VALOR PRIMA \$ *****0,00	GASTOS EXPEDICIÓN \$ *****0,00	VALOR IVA \$ *****0,00	TOTAL A PAGAR \$ *****0,00
-----------------------------	-----------------------------------	---------------------------	-------------------------------

INTERMEDIARIO			COASEGURO CEDIDO		
NOMBRE	CLAVE	%PART.	NOMBRE COMPAÑIA	%PART.	VALOR ASEGURADO
FERNANDO ACOSTA LEIVA	143282	100,00			

PLAN DE PAGO CONTADO

LA MORA EN EL PAGO DE LA PRIMA DE LA POLIZA O DE LOS CERTIFICADOS O ANEXOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN ELLA, PRODUCIRA LA TERMINACION AUTOMATICA DEL CONTRATO Y DARA DERECHO A SEGUROS DEL ESTADO S.A. PARA EXIGIR EL PAGO DE LA PRIMA DEVENGADA Y DE LOS GASTOS CAUSADOS CON OCASION DE LA EXPEDICION DEL CONTRATO.  
PARA EFECTOS DE NOTIFICACIÓN EN LA DIRECCIÓN NACIONAL DE JUDICIALES AV. JIMENEZ NO. 8 - 39 TELEFONOS 3418530 - 3413838. BOGOTA, D.C.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

*Mmsm?*  
17-41-101061237

FIRMA AUTORIZADA: Manuel Sarmiento - Vicepresidente de Fianzas

*Jennyroa*

FIRMA TOMADOR Y/O AUTORIZADO

OFICINA PRINCIPAL: CRA. 11 NO. 90-20 BOGOTA D.C. TELEFONO: 2185977

JENNYROA



gerencia@sygconsultores.co

Calle 12B Nro. 7 - 80, Ofic. 626, Bogotá D.C.

www.sygconsultores.co

📞 Teléfonos: +57 311 4744655 | 7032525