SEÑORES
JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
E. S. D.

REF.: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE DOLLY Y GUILLERMO ESCOBAR RIVERA CONTRA RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS.
RAD. No.: 2018 – 00449
CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES DE FONDO

MARIO SAMIR BURGOS CASTAÑEDA, abogado con T. P. No. 145.653 expedida por el C. S. de la J. e identificado con C. C. No. 79.956.414 expedida en Bogotá, en ejercicio del poder conferido por el señor RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS, igualmente mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con C. C. No. 79.398.739 expedida en Bogotá, por estar en la oportunidad procesal consagrada en el artículo 369 del Código General del Proceso, manifiesto hacer uso del derecho de defensa y de contradicción atendiendo lo dispuesto en la Constitución Política y en los artículos 91, 96 y siguientes del precitado Ordenamiento Procesal, OPONIÉNDOME a la totalidad de las PRETENSIONES de la demanda con fundamento en lo que expresaré al pronunciarme sobre los HECHOS DE LA DEMANDA o en su CONTESTACIÓN, y proponiendo EXCEPCIONES PERENTORIAS O DE FONDO, así:

CONTESTACIÓN A LOS HECHOS

AL HECHO 1): LO NIEGO. Es cierto que se suscribió el contrato de arrendamiento que se describe, pero, deberá tenerse en cuenta que tal como se precisa en el encabezamiento del contrato, al describir la parte ARRENDADORA se resalta que ésta es la Señora INÉS RIVERA DE ESCOBAR identificada con C. C. No. 26.610.981 y que los Señores demandantes DOLLY y GUILLERMO ESCOBAR RIVERA, suscriben el contrato en representación de aquella (Inés Rivera de Escobar) o como mandatarios, "en virtud del poder legalmente otorgado por la usufructuaria del bien arrendado", hecho este (el usufructo) que está demostrado mediante el certificado de Tradición y Registro que obra como anexo de la demanda. Se desconoce por esta parte, la razón por la que en este hecho se oculta aquella realidad consistente en que la verdadera ARRENDADORA es INÉS RIVERA DE ESCOBAR, persona a quien además debe pagársele el canon de arrendamiento tal como se lee en la cláusula "TERCERA" del contrato bajo la indicación del pago en cuenta corriente a su nombre con el "No. 26703274-6 del Banco De Occidente", así como aquella otra realidad consistente en que la Señora NUBIA STELLA ESCOBAR RIVERA con C. C. No. 41.782.082, funge también como representante y/o mandataria o apoderada de la real ARRENDADORA (INÉS RIVERA DE ESCOBAR).

AL HECHO 2): LO ADMITO. El canon de arrendamiento establecido es precisamente $ 6.000.000, circunstancia esta determinante para establecer la CUANTÍA y con esta la COMPETENCIA.

AL HECHO 3): LO ADMITO. Es cierto que a partir del 27 de agosto de 2016 el canon de arrendamiento se incrementaría en el DIEZ POR CIENTO (10%).

AL HECHO 4): LO ADMITO PARCIALMENTE. Es cierta la existencia del "PARÁGRAFO TRANSITORIO" y la aceptación por parte del Arrendatario de admitir a la parte ARRENDADORA como acreedora de 17 cánones, pero NIEGO que estos refieran a "cánones de arrendamiento posteriores a la fecha de celebración del contrato en mención".

AL HECHO 5): LO NIEGO. NO ES CIERTO que el arrendatario "desde la celebración" del contrato no haya "cancelado ningún canon de arrendamiento". Por el contrario el ARRENDATARIO ha cumplido en su integridad las obligaciones contractuales y se encuentra a paz y salvo en relación con los cánones de arrendamiento hasta el mes de Noviembre de 2018, resultando cierto que no se deben los cánones indicados y que no se aportan los recibos porque no fueron expedidos por la ARRENDATARIA quien de esa manera incumple el contrato y obra contrario a derecho. Como respuesta a este hecho y con la finalidad de precisar la razón por la que no se da cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 384 del Código General del Proceso en relación con el aporte de "los recibos de pago expedidos por el arrendador" manifiesto BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO que la parte ARRENDADORA nunca le expidió recibo de pago alguno a mi poderdante, tal como se demuestra con pruebas que se adjuntan y como se demostrará en desarrollo del proceso con las pruebas que se solicitan. Me obliga expresar la tristeza que siente mi poderdante y las personas que conocen este hecho, como consecuencia de haber conocido lo planteado en este hecho por la parte demandante, porque él reconoce que se trata de unas personas de aquellas que la sociedad acostumbra a llamar "de bien", resultando inaceptable que recorran el camino equivocado por contrario a la realidad, por su ilegalidad y su ilicitud, al expresar que nunca ha pagado, abusando así de la buena fe de su parte al entregar los valores correspondientes a cánones sin exigir el recibo correspondiente. Precisamente, en razón del interés demostrado por los mandatarios de la ARRENDADORA, INÉS RIVERA DE ESCOBAR, desde hace varios meses por la restitución del inmueble, así como las maniobras irregulares implementadas por ellos mismos mediante quejas y/o querellas en diferentes estamentos como la Alcaldía, Bomberos, Salud Pública y Servicios Públicos, mi poderdante exigió dichos recibos de pago y la respuesta fue el NO, circunstancia que determinó a mi poderdante a NO pagar el mes de Octubre de 2018, a consultar abogados y a buscar las pruebas demostrativas de aquellos pagos. Como consecuencia de lo antes expresado no puedo más que indicar que la parte demandante está realizando un acto abusivo, irregular, ilegal e ilícito, haciendo afirmaciones contrarias a la realidad, recorriendo el sendero propio de los delitos de Estafa, Concierto para delinquir, Fraude Procesal, Abuso de Confianza, Falso Testimonio, ocultamiento de pruebas y otros que se indicarán en la Denuncia Penal a presentar ante las autoridades competentes. Además, esas manifestaciones de la demanda muestran a unos demandantes que no cumplen con sus deberes y en forma decidida se distancian de la lealtad y buena fe, para caer en la temeridad o mala fe mediante un comportamiento abiertamente doloso que deriva en responsabilidad patrimonial, aspectos estos por los que no puedo y no debo incluir a los apoderados judiciales o abogados aquí demandantes, personas que imagino están obrando de buena fe, pues me niego a considerar y menos a aceptar que sean conocedores de tal realidad, pues de lo contrario esa

unión non santa los haría sujetos pasivos de aquella acción penal e igualmente responsables en el campo patrimonial (artículos 78, 79, 80 y 81 del C.G. Del P.).

AL HECHO 6): LO ADMITO. Así se estableció en el contrato.

AL HECHO 7): LO ADMITO. Así se estableció en el contrato.

AL HECHO 8): LO ADMITO. Así se estableció en el contrato.

AL HECHO 9): LO NIEGO. Se tendrá en cuenta lo indicado en la contestación a los hechos anteriores y lo expuesto en capítulos o títulos posteriores a este en la presente demanda. Además, téngase en cuenta que de conformidad con el contrato de arrendamiento el canon desde el 27 de agosto de 2017 al 26 de agosto de 2018 de $ 7.260.000 y no de $ 7.726.000 como se indica en el cuadro de cuentas que se incluye.

AL HECHO 10): LO ADMITO. Así se estableció en el contrato.

AL HECHO 11): NO NIEGO. Se tendrá en cuenta lo indicado en la contestación a los hechos anteriores y lo expuesto en capítulos o títulos posteriores a este en la presente demanda.

LA REALIDAD DE LOS HECHOS

La verdad es que desde el 13 de marzo de 2013, en razón de la COMPRAVENTA del Establecimiento de Comercio que desarrollaba actividades en el inmueble objeto material del presente proceso, denominado "THE BARRIER PUB", realizada entre Raúl Eduardo Torres Moreno como Vendedor y JAIRO MUÑOZ MARTINEZ como comprador, en la cual incluía todo aquello que hace parte de un establecimiento de esta naturaleza en nuestro Código de Comercio, se fundó el Restaurante, Bar, Café con la nueva razón social "LOS MAGNÍFICOS", quedando vigente el contrato de arrendamiento celebrado entre las Señora INÉS RIVERA DE ESCOBAR y LEONOR VARGAS ROCHA como arrendadoras y RAÚL EDUARDO TORRES MORENO como Arrendatario, éste último reemplazado por el Comprador ya indicado, Señor JAIRO MUÑOZ MARTINEZ. Tanto en la fecha de aquel negocio como HOY, LA ARRENDADORA estaba integrada por las Señoras INÉS RIVERA DE ESCOBAR y LEONOR VARGAS ROCHAS, personas con las que me entendí para el cumplimiento de las obligaciones como arrendatario, pero a quienes les incumplí en el pago de algunos cánones. Pero, a partir de agosto de 2015 la ARRENDADORA, Señora INÉS RIVERA DE ESCOBAR persona que ejercía la calidad de USUFRUCTUARIA del inmueble, en virtud de poder especial, autorizó a algunos de sus hijos DOLLY, NUBIA STELLA y GUILLERMO ESCOBAR RIVERA, para acordar conmigo los términos de un nuevo contrato de arrendamiento en el que YO figurara como arrendatario, acuerdo este que se plasmó en el contrato de arrendamiento que se adjunta a la demanda, en el cual Ella (Inés Rivera de Escobar) obra como arrendadora representada por los precitados hijos, indicándose como hecho importante la inclusión del pago de unas mesadas atrasadas causadas por el contrato anterior en cantidad de 17, mediante su inclusión con el pago de los cánones a causarse

con la precisión de que se trata de $ 85.000.000 que se castigaría o pagaría de conformidad con lo indicado en el PARÁGRAFO TRANSITORIO de la cláusula TERCERA del contrato.

En el contrato se estableció la obligación de pagar el canon mediante consignación en la cuentas Corriente de la Arrendadora, Señora INÉS RIVERA DE ESCOBAR, con No. 26703274-6 del Banco de Occidente, pero, a su vez, se autorizó al Abogado GUSTAVO REALPE CASTILLO para recibir dicho canon y para entenderme con él para la administración y, en general, el desarrollo del contrato, creándose confusión sobre la persona y las forma de ejecutar el pago, aspecto este que se resolvió como resultado de acuerdo verbal que impuso que el pago del canon lo hiciera mediante entrega a nombre de las Señoras MIREYA Y DOLLY ESCOBAR RIVERA, persona que también es hija de LA ARRENDADORA y hermana de los ya indicados Mandatarios en el contrato vigente (DOLLY, NUBIA STELLA Y GUILLERMO). En razón de la confianza existente y la indiscutible buena fe que hoy se reconoce como torpeza, mi poderdante siempre realizó esos pagos en dinero efectivo y nunca recibió, tampoco exigió, recibo alguno de pago que expidiera LA ARRENDADORA o sus Mandatarios o la autorizada MIREYA ESCOBAR RIVERA, omisión esta que HOY tiene la inusitada transcendencia de dejar en la nada los pagos como consecuencia de lo afirmado en la demanda en el sentido de que nunca se pagó canon alguno desde agosto de 2015, momento en el cual entró en vigencia el contrato que sirve de fundamento a la demanda.

En el 2017 se presentaron varias quejas y/o querella por parte de los mismos mandatarios de la ARRENDADORA y algunas anónimas, otras firmadas por ellos y/o por terceros, tanto en la Alcaldía como en Bomberos, Sanidad, Secretaria de Ambiente y en las empresas prestadoras de Servicios Públicos, con las cuales se buscaba el cierre del establecimiento y lo lograron por 8 días en razón de Sanidad por falta de algunos arreglos, pero también sanciones por servicios públicos. En una de esas querellas se persigue la destrucción de una construcción ligera que ocupa el antejardín del inmueble sin impedir la movilidad peatonal, aspectos por los cuales he tenido que responder y defenderme ante todas las mencionadas entidades. Estos actos realmente anormales porque emanan de los mismos copropietarios del inmueble y mandatarios de la ARERENDADORA, hicieron percibir a mi poderdante que lo querían "sacar" del inmueble, razón por la cual dio comienzo a la solicitud de recibos de pago que nunca expidieron los arrendatarios.

El día 22 de mayo de 2018, se realizó una diligencia de SECUESTRO, en realidad de entrega del inmueble de mayor extensión a un nuevo secuestre, en cuyo desarrollo se dijo que el Arrendatario a partir de esa fecha quedaba obligado a entenderse exclusivamente con el secuestre yo con la Señora MIREYA ESCOBAR RIVERA, creándose una situación de confusión por lo indicado en el contrato respecto de quien recibía el pago (Consignación en cuenta corriente de la Arrendadora, pago al Abogado Gustavo Realpe Castillo), lo acordado verbalmente en relación con Mireya Escobar Rivera, y la nueva obligación de pagar indicada en desarrollo del Secuestro (pago al secuestre, pago al depositario, pago a Mireya Escobar Rivera). A partir de esa fecha me reuní en varias ocasiones con los Señores Escobar Rivera (Dolly, Nubia Stella, Guillermo, Mireya y Jaime) para hablar de varios temas como las querellas o quejas presentadas, la expedición de los recibos de pago, la realización de algunas mejoras, el pago de reparaciones

locativas a cargo de la parte arrendadora y la venta a un tercero del establecimiento de comercio con presentación algunas veces de la persona interesada en adquirirlo.

La realidad es que el contrato de arrendamiento vigente ha sido cumplido en su integridad, que mi poderdante está al día en el pago de los cánones de arrendamiento, pero, que NO TIENE los recibos de pago porque la ARRENDATARIA no se los ha querido entregar, hecho este que demostraré formalmente en desarrollo del proceso mediante los medios probatorios de Ley.

A pesar de toda la confusión existente sobre a quién hacer el pago del canon, siguió de buena fe pagándolo a la Señora MIREYA ESCOBAR RIVERA hasta el mes de noviembre de 2018, con base en la autorización ya dada y con el conocimiento directo de la ARRENDADORA y de sus Mandatarios, así como los demás hijos de aquella, personas que siempre aceptaron la validez de ese pago, nunca lo discutieron y, por el contrario, lo refrendaron o ratificaron.

SOLICITUD ESPECIAL PARA SER OIDO Y PARA QUE SE ME PERMITA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE DEFENSA Y DE CONTRADICCIÓN.

Solicito al DESPACHO me permita ejercer el DERECHO DE DEFENSA, porque si bien no cuento con los recibos de pago de los cánones de arrendamiento la verdad es que sí los he pagado y me encuentro al día y/o a paz y salvo por dicho concepto. La causa o razón por la cual NO aporte dichos documentos está radicada en cabeza de la misma parte ARRENDATARIA y aquí demandante, porque durante todo el desarrollo de la relación contractual no me ha expedido los recibos correspondientes a dicho pago. Aquí no se niega la existencia de la relación contractual aunque se expone la gran confusión que ha venido haciendo presencia respecto de la persona a quien debe pagarse y la forma en que debe efectuarse dicho pago. Aquí se afirma bajo la Gravedad del Juramento que el pago de todos los cánones se materializó formalmente hasta el mes de Noviembre de 2018, pero, se advierte que la parte arrendadora recibió dichos pagos periódicos y NO EXPIDIO LAS CONSTANCIA DE PAGO o los recibos de pago, siendo en consecuencia sus manifestaciones en la demanda un verdadero acuerdo de varias personas para alterar la verdad y engañar al Juzgado de Conocimiento (Concierto para Delinquir) y, con ello, han incurrido en Concurso de Delitos (Falso Testimonio, Estafa, Fraude Procesal, Ocultamiento o Alteración de Elemento Material Probatorio), de conformidad con las definiciones que establece el Código Penal.

No existe duda alguna sobre la existencia, vigencia y constitucionalidad de la regla establecida en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, según la cual "Cuando la demanda se fundamenta en falta de pago..... u otros conceptos a que esté obligado el demandado..., este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total...., o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos,....". Pero, si bien se acepta lo anterior como regla que impone la carga procesal de demostrar la realización de dicho pago, la realidad es que de cara a la evaluación de la relación contractual que es

base del trámite de la referencia, deberá reconocerse que existen unos elementos por los cuales dicha regla se hace inaplicable, los cuales derivan de la existencia de unos hechos específicos propios del vínculo recíproco y exclusivo existente entre la Arrendadora y el Arrendatario, como es la circunstancia de la NO EXPEDICIÓN DE LOS RECIBOS DE PAGO DEL CANON por parte de la ARRENDADORA, pues con ello se crea una situación especial que determina la necesidad jurídica de SER OÍDO en este proceso con la finalidad de poder ejercer el Derecho de Defensa, el Derecho de Contradicción y lograr el Debido Proceso al permitirse al Arrendatario Acceder a la Justicia. Sobre el punto anterior es reiterada la Jurisprudencia de la Corte Constitucional en la cual precisa: "La Sala Novena de Revisión concluye que: (i) Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 CPC no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento. (ii)"Por su alto contenido restrictivo las cargas procesales establecidas en los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 CPC no se extienden a los terceros legitimados dentro del proceso de restitución de tenencia, como por ejemplo en el caso del Defensor de Familia cuando actúa para defender los intereses y derechos de los niños". (iii) La inaplicación de las reglas contenidas en los numerales 2° y 3° del artículo 424 del CPC, no es resultado de la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino del incumplimiento de la carga probatoria del arrendador para demostrar la existencia del contrato, esto es, un supuesto de hecho necesario de la norma que concede la consecuencia jurídica de no oír al demandado hasta tanto no pague los cánones que se le endilgan. (iv) El juez tiene la facultad para decidir no escuchar al accionado arrendatario en un proceso de restitución de inmueble arrendado hasta que éste no pague los cánones adeudados, siempre que conforme al material probatorio aportado por las partes, aquel tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento. Por consiguiente, el funcionario judicial debe realizar esta valoración después de presentada la contestación la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio. (v) La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró, que en los eventos en los cuales se le exigía al demandado arrendatario cancelar los cánones adeudados por concepto del contrato de arrendamiento para ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del negocio jurídico se configuraba un defecto procedimental. Actualmente, las diferentes Salas de Revisión de revisión han concluido que cuando una decisión judicial decide lo mismo bajo iguales supuestos, ésta incurre simultáneamente en un defecto fáctico y sustantivo..... El defecto fáctico en que incurrió el despacho civil municipal de Cartagena, se manifestó en dos dimensiones. Por una parte, en el ámbito positivo comoquiera que la decisión de no escuchar a la demanda estuvo apoyada en pruebas que no permitían determinar con certeza la existencia del mencionado contrato de arrendamiento, elementos necesarios para la demanda de restitución de inmueble arrendado. Esta circunstancia impedía la aplicación del supuesto legal que sirvió de fundamento a su providencia. Por otra parte, en su dimensión negativa, puesto que el funcionario jurisdiccional no decretó ninguna de las pruebas solicitadas por la accionante siendo estas pertinentes y conducentes para adoptar una decisión conforme a derecho, que no vulnerara las garantías fundamentales de la petente..... De ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil." Precisa la CORTE CONSTITUCIONAL en su SENTENCIA T-118 de 2012, de la cual es ponente el Doctor LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, que el Juez de conocimiento *"no actuó conforme a la jurisprudencia del H. Corte Constitucional, la cual considera perjudicial a los derechos fundamentales de una persona, el no ser escuchado en juicio,*

cuando existe duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Para el caso en concreto cito Sentencias T-118/12 (...), T-067/10,T-808/09, T-172/08, T-1082/07, T-427/07, T-150/07,T-810/06, T-613/06, T-601/06, T-326/06, T-035/06, T-162/05, mediante las cuales la Corte decidió inaplicar la norma respecto a la prueba de cánones de arrendamiento para ser oído en juicio contenida en el numeral 2º del parágrafo 2º del art. 424 del C.P.C. En este orden de ideas, el accionante solicitó la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa, a la contradicción, al acceso a la administración de justicia y a la igualdad procesal. En consecuencia, se ordene al Juez Primero Civil Municipal de Girardot que: (i) se pronuncie sobre las peticiones formuladas en la contestación al proceso de restitución de inmueble arrendado; (ii) resuelva las actuaciones obviadas mediante las cuales controvirtió las pruebas practicadas sin su intervención; y (iii) realice las pruebas que no fueron practicadas. El defecto orgánico tiene lugar cuando el funcionario judicial que emite la decisión carece, de manera absoluta, de competencia para ello[38], es decir, actúa en contra de la garantía constitucional del juez natural del artículo 29 de la Constitución Política. En palabras de este Tribunal, *"la actuación judicial está enmarcada dentro de una competencia funcional y temporal, determinada, constitucional y legalmente, que de ser desbordada conlleva la configuración de un defecto orgánico, y por ende, el desconocimiento del derecho al debido proceso.* En este orden de ideas, cuando el accionante alega la ocurrencia de este defecto, el juez constitucional debe verificar la competencia y alcance de quien profirió la sentencia recurrida, porque de ello depende la garantía del juez natural del artículo 29 de la Constitución y el cumplimiento de normas de orden público por ser un asunto procesal. *"Así las cosas, se llega a la premisa que el defecto procedimental puede hallarse en tanto (i) el funcionario judicial utiliza los procedimientos como obstáculos para que el derecho sustancial pueda ser eficaz, así que sus actuaciones devienen en una vía de hecho y no de derecho y (ii) si el funcionario judicial sigue un trámite que es completamente ajeno al que corresponda u omite etapas del proceso que son sustanciales y que llegan a afectar de manera grave el curso del proceso, desconociendo el derecho a la defensa, contradicción y debido proceso de una de las partes."* Por esta razón, consideró que en el caso concreto no era posible aplicar la regla general contenida en los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del C.P.C., lo que implicó que se permitiera al arrendatario demandado ser oído en el proceso. Igualmente, en la sentencia T-067 de 2010 la Corte evaluó un caso en el que el arrendatario accionado puso en duda la existencia del contrato mediante la tacha de falsedad del contrato de arrendamiento. Con base en lo descrito, la Sala Séptima de Revisión determinó que el juez ordinario no debía haber exigido la acreditación de la carga procesal al demandado, por lo que incurrió en defecto fáctico y sustantivo: *"En virtud de lo anterior, es indiscutible que, dadas las especiales condiciones del proceso, el Juzgado Octavo Civil Municipal de*

Ibagué incurrió en defecto fáctico en la medida que apoyó su decisión en una prueba que no permitía demostrar con certeza la existencia del mencionado contrato de arrendamiento. También incurrió en defecto sustantivo, pues a pesar de las serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, le impidió al demandado ser oído dentro del proceso de restitución por no haber cumplido las exigencias consagradas en los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC, concluyendo Como puede observarse, el Despacho le dio la oportunidad al demandado (...) para que demostrara que se encontraba el día frente al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, sin que lo hubiera hecho, al no haberlo demostrado lógicamente no queda otra alternativa que proferir el correspondiente fallo y condenar en costas al demandado. Este contenido normativo no tiene conexidad material con los presupuestos del caso, razón que impedía la aplicación del supuesto legal que sirvió de fundamento a la providencia." (Subrayas fuera del texto original). "el juez accionado incurrió en defecto sustantivo por cuanto la decisión de no oír al demandado, según el precedente jurisprudencial citado (Sentencias T-494 de 2005, T-150 de 2007 y T-1082 de 2007), *se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC, no encuentra conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, dado que no existe certeza real sobre la vigencia del contrato suscrito entre (...) y (...).". A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma.Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que, esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias; por el contrario, obedece a "que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en*

entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar".

Con base en los fundamentos antes consignados, obliga evaluar el contrato de arrendamiento resaltando sus singulares aspectos, para concluir que las reglas estudiadas determinan su aplicación no solo a efectos de establecer la existencia del contrato como tal, sino también, a efectos de precisar el alcance del mismo respecto de sus cláusulas y en relación con las obligaciones de las partes, pues cuando se trata de un tema que es esencial como la expedición de los recibos de pago por parte del ARRENDADOR, cuando se advierte que estos NO HAN SIDO EXPEDIDOS, nos encontramos ante circunstancia similar que hace inaplicable la regla procesal ya transcrita que obliga a aportar dicho documento, permitiendo por parte del Juez de conocimiento que se ejerza el derecho de DEFENSA y se le permita al demandado demostrar el PAGO utilizando para ello los cualquiera de los Medios Probatorios válidos. El artículo 1602 del Código Civil dispone, que T*odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales*; así mismo, en el canon 1603 *ídem* se estipula, que L*os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.* En desarrollo de los anteriores mandatos, el artículo 1973 Código Civil definió el contrato de arrendamiento, como el pacto "*en que las dos partes se obligan recíprocamente,* ***la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"***, y, el artículo 1977 del mismo Estatuto consagró, que E*n el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario".* Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, así como la obligación del arrendador de expedir los recibos de pago, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial. Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, *«el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza.* ***De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto,*** (...) ***en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes****»* (resalta la Corte, C.C. C-670-04).

Por eso, el juez ordinario no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional al derecho de defensa del demandado. Entonces, el funcionario jurisdiccional esta facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario

en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico, de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil.

Deberá reconocerse entonces, que esa norma general tiene una subregla que ha sido desarrollada por la CORTE CONSTITUCIONAL en sus sentencias de tutela,, a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, la cual se extiende respecto de las dudas que puedan presentarse sobre el desarrollo de alguna de las reglas del contrato, como sucede en el presente caso respecto del pago y de la consecuencia expedición de los recibos de pago, porque se trata de una relación contractual que debe ejecutarse de buena fe y que de hecho la ARRENDADORA ha incumplido no solo al no expedir los recibos correspondientes, sino además, cuando en la demanda como acto procesal vinculante niega los pagos realizados.

Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la inexistencia de recibos de pago por omisión o negativa del arrendador, y además se afirma la realización del pago oportuno, la evaluación del incumplimiento que afirma la Arrendadora nos coloca ante afirmaciones y negaciones indefinidas que ameritan sean demostradas mediante las pruebas al alcance de las partes, porque las dudas que de hecho resultan, no posibilitan deducir claramente el incumplimiento de la parte demandada tal como lo indica la demanda. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa establecidas en nuestro Ordenamiento procesal, sino cuando previamente haya efectuado la verificación de la existencia real del pago y de la negativa de la arrendadora a expedir el recibo de pago. Ver sentencias sentencia T-162 del 24 de febrero de 2005 sentencia T-1082 del 13 de diciembre de 2007, de la CORTE CONSTITUCIONAL.

EXCEPCIONES DE FONDO

PRIMERA: CARENCIA TOTAL DE DERECHO. En la Parte Accionante no se encuentra radicado el derecho a obtener la Restitución del Inmueble, porque: a-) La causal que invoca no es cierta y por el contrario se identifica por el Falso Testimonio, el Fraude Procesal, el Ocultamiento de Prueba, la Estafa y otros delitos. Se fundamentan en la falta de pago de los cánones cuando estos se encuentran pagados. b-) En esa parte no concurre la Legitimación en la Causa, porque al estar integrada por personas que suscriben el contrato como autorizadas o en representación de otra persona (Inés Rivera de Escobar), su intervención en este proceso en calidad de demandante no es jurídica, porque no ostentan la calidad de Arrendadoras, no obran de conformidad con poder especial conferido, no procuran el reconocimiento de la verdadera Arrendadora como tal, y

no actúan en nombre y representación de aquella. c-) Su derecho no es cierto porque su reconocimiento debe incluir la presencia procesal como demandantes a todas las personas que han sido consideradas en desarrollo de la relación contractual como Arrendadoras o como beneficiarias del pago de los cánones o como personas facultadas para recibir, como el caso de Inés Rivera de Escobar, Leonor Vargas Rocha, Nubia Stella Escobar Rivera, Gustavo Realpe Castillo, Jairo Muñoz Martínez persona que aún tiene vigente el contrato suscrito antes de adquirir el establecimiento de comercio, el Señor Secuestre del inmueble, el Señor Depositario del inmueble y Mireya Escobar Rivera. d-) Su actuación no es válida porque no se actúa en unión con el Secuestre del inmueble, persona que como auxiliar de la justicia es el encargado de cobrar los cánones de arrendamiento.

SEGUNDA: AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN. La verdad es que los accionantes no tienen Legitimación para ejercer la Acción en trámite y para obtener el Derecho que pretenden porque no son Arrendadores, no han sido autorizados por la Arrendadora, no actúan en nombre de aquella, no tienen poder suficiente para ello, desconocen que el contrato de arrendamiento ha quedado en situación precaria porque obra un secuestre del inmueble desde mayo de 2018.

TERCERA: INEXISTENCIA DE RELACIÓN CONTRACTUAL. Si bien existe el contrato como tal, la verdad es que dicho contrato fue NOVADO y, por ello, perdió la fuerza jurídica que tenía, toda vez que la presencia del SECUESTRO del inmueble arrendado y de su mayor extensión le suprimió efectos jurídicos al quedar radicada la calidad de Arrendatario a la persona designada como tal por el Juez que practicó la diligencia. La arrendadora perdió la capacidad jurídica como tal, pues, esta quedó radicada desde mayo de 2018 en cabeza del Secuestre.

CUARTA: PRESCRIPCIÓN. Se plantea esta excepción en cuanto al Derecho que de tracto sucesivo el paso del tiempo ha extinguido, porque han pasado más de tres (3) años para exigir el pago de algunas de las obligaciones demandadas.

QUINTA: PAGO TOTAL DE LAS OBLIGACIONES QUE AMPARAN LA CAUSAL DE RESTITUICIÓN. El Arrendatario ha pagado la totalidad de las obligaciones establecidas en el contrato, esto es, los cánones de arrendamiento causados desde el momento en que nació a la vida jurídica el contrato. El Arrendatario no aporta la prueba del pago, porque la parte Arrendadora se negó a expedirla, pero, obrando de buena fe y creyendo en la buena fe de la Arrendadora, siguió realizando el pago hasta la fecha.

SEXTA: AUSENCIA DE LEALTAD y PRESENCIA DE TEMERIDAD Y MALA FE. Tal como se ha narrado en esta contestación, la accionante ha obrado con desconocimiento y/o falta de sujeción a las normas que establecen las cargas, deberes, obligaciones y responsabilidades de las partes en nuestro Código General del Proceso, es decir, los artículos 78 y siguientes.

SÉPTIMA: EXISTENCIA DE DUALIDAD DE CONTRATOS VIGENTES CON EL MISMO OBJETO MATERIAL, LOS MISMOS ARRENDADORES y DIFERENTE ARRENDATARIO. Tal y como ya se ha indicado en la presente exposición el contrato por el cual en condición de Administrador y de alguna manera como socio legitimó mi ingreso al local objeto material del proceso fue la COMPRAVENTA del establecimiento de Comercio que funcionaba en ese local y que incluía todos los elementos integrales de una actividad empresarial como la ya indicada, tales como el contrato de arrendamiento que se precisa en el capítulo de REALIDAD DE LOS

HECHOS de esta contestación, es decir el contrato que tiene como ARRENDATARIOS a RAÚL EDUARDO TORRES MORENO y ANA GRACIELA TORRES MORENO, el cual se anexa al presente escrito.

PRUEBAS

DOCUMENTALES: A-) Contrato de Arrendamiento fechado del 20 de enero de 2012, con objeto material el mismo inmueble del presente proceso, celebrado entre Inés Rivera de Escobar y Leonor Vargas Rocha como Arrendadoras, y Raúl Eduardo Torres Moreno y Ana Graciela Torres Moreno como Arrendatarios, el cual se encuentra vigente. B-) Contrato de compraventa fechado del 13 de marzo de 2013, cuyo objeto es el establecimiento de comercio que desarrolla actividades en el mismo inmueble objeto del presente proceso, celebrado entre Raúl Eduardo Torres Moreno como Vendedor y Jairo Muñoz Martínez como Comprador. C-) Acta de Declaraciones extra - proceso sobre la realización del pago de los cánones de arrendamiento. d-) Certificado de Cámara de Comercio de los establecimientos mercantiles. e-) Certificación de uso del inmueble que demuestra engaño de la Arrendataria, por no ser local desenglobado.

DECLARACIONES: A-) DE PARTE. De conformidad con Interrogatorio que formalmente le haré a los demandantes, en fecha y hora que se sirva señalar. B-) DE TERCEROS: Sobre los hechos de la demanda y los de la presente contestación, se recepcionará el testimonio de las siguientes personas domiciliadas en esta ciudad y con lugares de citación que se precisan a continuación: Leonor Vargas Rocha y Nubia Stella Escobar Rivera, en carrera 13 No. 138 - 69; Gustavo Realpe Castillo, en Calle 17 No. 7-01, oficina 702;,Jairo Muñoz Martínez, en Calle Calle 21 No. 34-67; el Señor Secuestre del inmueble, y Mireya Escobar Rivera, en Calle 140 No. 13- 21, casa Interior; Floresmiro Cornelio, calle 78 Sur No. 73-45; Nancy Paola Beltrán, Calle 145 No. 18-4; Juanita Ramos y Ana Ma. Rivera, Carrera 4 A No. 29-13; Alejandro Leguizamón y Jimmy Rubiano, Calle 18 No. 6-92; Guillermo Jiménez, Carrera 23 No. 56-41; Juán José Rivera, Carrera 74 No. 164-71;

Solicito al despacho la recepción de todos los testimonios sin hacer uso de la restricción propia de la Limitación consagrada en el artículo 212 del Código General Del Proceso, teniendo en cuenta que cada una de estas personas conoce hechos o circunstancias diferentes y dada la existencia de varios sucesos que solo pueden demostrarse con dichas declaraciones.

ANEXOS

Lo indicado en los literales A a C de las pruebas documentales y poder debidamente conferido.

DERECHO

Artículos 384 y cc. del C. G. del P.; los precitados del Código Civil y los concordantes del Código de Comercio.

NOTIFICACIONES

Las partes en los lugares indicados en la demanda.

El suscrito en la Carrera 69 No. 53-89 de esta ciudad.

RESPETUOSAMENTE,

MARIO SAMIR BURGOS.

MARIO SAMIR BURGOS CASTAÑEDA
T. P. No. 145.653 expedida por el C. S. de la J.
C. C. No. 79.956.414 expedida en Bogotá

104
46

SEÑORES
JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D. C.
E. S. D.

REF.: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE DOLLY Y GUIILERMO ESCOBAR RIVERA CONTRA RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS.
RAD. No.: 2018 – 00449
CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES DE FONDO

RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con C. C. No. 79.398.739 expedida en Bogotá, obrando como demandado en el proceso de la referencia, manifiesto conferir poder al Doctor MARIO SAMIR BURGOS CASTAÑEDA, abogado con T. P. No. 145.653 expedida por el C. S. de la J. e identificado con C. C. No. 79.956.414 expedida en Bogotá, a fin de que me represente en las diligencias procesales de la referencia, con las facultades de transigir, recibir, desistir y conciliar.

RESPETUOSAMENTE,

RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS
C. C. No. 79.398.739 expedida en Bogotá,

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

55104

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el catorce (14) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Sesenta y Nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

RAUL RAMIREZ CARDENAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0079398739, presentó el documento dirigido a JUZGADO 28 CIVIL CTO DE BOGOTA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

-------- Firma autógrafa --------

88l64j9sjx1k
14/11/2018 - 15:54:08:017

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

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MARGARITA ARDILA JACOME
NOTARIA ENCARGADA
CIRCULO DE BOGOTA D.C.
NOTARIA SESENTA Y NUEVE

MARÍA MARGARITA ARDILA JÁCOME
Notaria sesenta y nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 88l64j9sjx1k

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

CODIGO DE VERIFICACION: 1182222848E8FA

3 DE DICIEMBRE DE 2018 HORA 14:04:13

0118222284 PAGINA: 1 de 1

* *

****
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE Y CUENTA CON UN CODIGO DE VERIFICACION QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO
****
****
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/
****

CERTIFICADO DE CANCELACION DE MATRICULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

QUE EN EL REGISTRO MERCANTIL QUE SE LLEVA EN LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, ESTUVO MATRICULADO(A) BAJO EL NUMERO : 02182046 DEL 15 DE FEBRERO DE 2012 UN(A) ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO(A) : THE BARRIER PUB.

CERTIFICA:

QUE LA MATRICULA ANTERIORMENTE CITADA FUE CANCELADA EN VIRTUD DE COMUNICACION DEL 5 DE ABRIL DE 2017, INSCRITA EN ESTA ENTIDAD EL 5 DE ABRIL DE 2017 BAJO EL NUMERO : 04457083 DEL LIBRO XV.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACION. SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. (LOS SABADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DIAS HABILES PARA LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO. * * *

****
** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** PERSONA NATURAL/JURIDICA, SUCURSAL, AGENCIA O ESTABLECIMIENTO **
** DE COMERCIO HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. **
****

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,

VALOR : $ 2,700

Validez de Constanza del Pilar Puentes Trujillo

****
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA

INFORMACION QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, EL CODIGO DE VERIFICACION PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

****

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURIDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

****

FIRMA MECANICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

6
48

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

CODIGO DE VERIFICACION: 118222331C0424

3 DE DICIEMBRE DE 2018 HORA 14:28:51

0118222331 PAGINA: 1 de 1
* *

****
"EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.
LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE.
PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597 O DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL, A LAS SEDES AUTORIZADAS PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO"
****
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CODIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO
****
RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RAPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO
****
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/
****

CERTIFICADO DE MATRICULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : RESTAURANTE BAR PUB LOS MAGNIFICOS
MATRICULA NO : 02892597 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2017
DIRECCION COMERCIAL : CL 140 NO. 13 - 09
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
E-MAIL COMERCIAL : RAMIREZCARDENASRAUL@GMAIL.COM
ACTIVOS VINCULADOS AL ESTABLECIMIENTO : $ 2,300,000

CERTIFICA:

ACTIVIDAD ECONOMICA : 1084 ELABORACION DE COMIDAS Y PLATOS PREPARADOS. 5611 EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS. 5630 EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS PARA EL CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO.
TIPO PROPIEDAD : PROPIEDAD INDIVIDUAL

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 3 DE JULIO DE 2018
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2018

CERTIFICA:

PROPIETARIO (S)
NOMBRE : RAMIREZ CARDENAS RAUL
C.C. : 79398739
N.I.T. : 79398739-1
MATRICULA NO : 02892473 DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2017

Validez de Constancia del Pilar Puentes Trujillo

****

CERTIFICA:

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRICULA DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *
****
ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL ESTABLECIMIENTO
** DE COMERCIO HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. **
****

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : $ 2,700

****
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACION QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, EL CODIGO DE VERIFICACION PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO
****
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURIDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.
****
FIRMA MECANICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

7
49

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50N-484798

Impreso el 08 de Mayo de 2012 a las 11:11:12 a.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 50N BOGOTA NORTE DEPTO:BOGOTA D.C. MUNICIPIO:USAQUEN VEREDA:USAQUEN
FECHA APERTURA: 01-08-1978 RADICACION: 78054841 CON: DOCUMENTO DE: 05-10-1994
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.: U-13138-25-12
STADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 139-81 DE LA CARRERA 25.- ESTA UBICADO EN EL 1ER PISO Y PARTE EN EL 2.PISO. TIENE UN AREA PRIVADA TOTAL DE 350.35 MTS.2 DISTRIBUIDOS ASI: 1ER PISO: A) AREA CUBIERTA Y CONSTRUIDA CON 126.48 MTS.2 B) ANTE-JARDIN Y ACCESO CON 115.73 MTS.2.- 2. PISO: CON 108.14 MTS.2.- SUS LINDEROS SON: 1- PARA SU PARTE UBICADA EN EL 1ER PISO; POR EL NORTE, EN 3.90 MTS CON MURO COMUN Y CON SU PATIO DE ROPAS, MURO COMUN DE POR MEDIO; EN 3.85 MTS, CON MURO COMUN CON SU ALCOBA Y BA/O DE SERVICIO Y CON CUARTO DE PLANCHA. MURO COMUN DE POR MEDIO.- EN 8.70 MTS. CON SU PARTE JARDIN MURO COMUN DE POR MEDIO.- EN 10.76 MTS, CON LA CALLE 140; EN LINEA CURVA DE 1.10 MTS, CON SU DEPOSITO DEL ESTUDIO, MURO COMUN DE POR MEDIO,- EN 2.35 MTS, CON SU HALL PRINCIPAL, CON MURO Y CON SU ACCESO, MURO COMUN DE POR MEDIO; POR EL SUR, EN LINEA QUEBRDA DE 350 MTS, 4.35 MTS, 0.075 MTS, 0.90 MTS, 0.35 MTS, 1.00 METRO 0.80 MTS, 0.80 MTS, 0.40 MTS, Y 1.40 MTS, CON MUROS COMUNES Y CON EL APARTAMENTO # 139-69 DE LA CARRERA 25, MURO COMUN DE POR MEDIO.- EN 3.85 MTS, CON MURO COMUN Y CON SU COCINA, MURO COMUN DE POR MEDIO.O EN 3.90 MTS, CON MURO COMUN Y CON SU PATIO DE ROPAS, MURO COMUN DE POR MEDIO.- EN 9.20 MTS, CON MURO COMUN, CON SU GARAJE, Y CON SU ESTUDIO, MURO COMUN DE POR MEDIO.- EN LINEA CURVA DE 1.20 MTS, CON SU ACCESO Y SU ANTEJARDIN, MURO COMUN DE POR MEDIO. EN 1.60 MTS Y EN 0.75 MTS CON SU SALA-COMEDOR Y CON MURO COMUN, MURO COMUN DE POR MEDIO, ; POR EL ORIENTE, EN 3.00 MTS, CON SU CHIMENEA Y SU SALA-COMEDOR, MURO COMUN DE POR MEDIO; EN 4.30 MTS, CON SU ANTE-JARDIN MURO COMUN DE POR MEDIO; EN 2.55 MTS, CON MURO COMUN Y CON SU ACCESO. MURO COMUN DE POR MEDIO..EN 0.25 MTS, CON MURO COMUN; EN 7.50 MTS, CON SU ANTE-JARDIN, MURO COMUN DE POR MEDIO EN 18.25 MTS, CON LA CARRERA 25; EN LINEA CURVA DE 3.20 MTS,; CON ZONA COMUN I INTERSECCION DE PARAMENTOS; POR EL OCCIDENTE? EN 3.30 MTS. CON MUROS COMUNES Y CON SU PATIO DE ROPAS, MURO COMUN : POR MEDIO.- EN 2.20 MTS, 3.00 MTS, 9.75 MTS Y EN 5.00 MTS, CON LOTE DE LA SOCIEDAD EL SALITRE LTDA. EN PARTE MURO COMUN DE POR MEDIO; EN 4.70 MTS CON MURO COMUN Y CON SU ESTUDIO Y SU DEPOSITO, MURO COMUN DE POR MEDIO; EN 2.30 MTS, CON SU HALL PRINCIPAL, MURO COMUN DE POR MEDIO; EN 7.75 MTS, CON MURO COMUN Y CON SU SALA COMEDOR, MURO COMUN DE POR MEDIO; POR EL NADIR, PARTE CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL SUELO DEL EDIFICIO Y PARTE CON EL MISMO SUELO EN ZONA DE SU ANTE-JARDIN; POR EL CENIT, PARTE CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL 2. PISO, PARTE CON SU ESCALERA EN ZONA DE BA/O DE EMERGENCIA, PARTE CON LA M?ARQUESINA COMU # 2, PARTE CON LA CUBIERTACOMUN #2,PARTE CON LA CUBIERTA COMUN GENERAL DEL EDIFICIO Y PARTE CON AIRE A PARTIR DE UNA ALTURA DE 2.65 MTS, EN ZONA DE ANTEJARDIN.- DENTRO DE ESTE APARTAMENTO SE ENCUENTRA UN MURO COMUN DE 3.50 MTS DE LARGO POR 0.25 MTS DE ANCHO, EN 1ER PISO.- 2.) PARA SU PARTE UBICADA EN EL SEGUNDO PISO: POR EL NORTE, EN 2.60 MTS, CON VACIO SOBRE SU ESCALERA, MURO COMUN DE POR MEDIO; EN 9.46 MTS, CON VACIO SOBRE SI ANTE-JARDIN, MURO CMUN DE POR MEDIO; POR EL SUR, EN 5.55 MTS, CON EL APARTAMENTO # 139-69 DE LA CARRERA 25, MURO COMUN DE POR MEDIO. EN 4,56 MTS, CON DUCTO Y MUROS COMUNES Y CON LA MARQUESINA # 2, MURO COMUN DE POR MEDIO; EN 2.60 MTS, CON VACIO SOBRE SU ESCALERA; POR EL ORIENTE EN 10.44 MTS CON VACIO SOBRE SU ANTE-JARDIN, MURO COMUN DE POR MEDIO; POR EL OCCIDENTE, ENN LINEAS QUEBRADA DE 2.75 MTS? 0.66 MTS, Y 0.35 MTS., CON MURO Y DUCTO COMUNES Y CON LA MARQUESINA # 2, MURO COMUN DE POR MEDIO; EN 2.00 MTS Y EN 5.90 MTS CON VACIO SOBRE EL LOTE DE LA SOCIEDAD EL SALITRE LTDA, MURO COMUN DE POR MEDIO; EN 2.55 MTS CON SU ESCALERA Y CON VACIO SOBRE EL LOTE DE LA SOCIEDAD EL SALITRE, MURO COMUN DE POR MEDIO, EN 2.55 MTS. CON SU ESCALERA Y CON VACIO SOBRE LA MISMA Y CON MURO COMUN DE POR MEDIO;POR EL NADIR, PARTE CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL 1ER PISO PARTE CON PLACA EN EL VOLADIZO QUE LO SEPARA DEL VACIO SOBRE SU ANTE-JARDIN Y SU ACCESO; POR EL CENIT, CON LA CUBIERTA COMUN GENERAL DEL EDIFICIO.- EL PARTAMENTO #139-81 DE LA CARRERA 25, TIENE SU ANTE-JARDIN Y SU PATIO DE ROPAS, QUE POR CONFORMAR CON LA RESTANTES DEPENDENCIAS O COMPORTAMIENTOS QUE LO COMPONEN, UNA UNIDAD ARQUITETONICA Y FUNCIONA

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 pagina

RESPECTIVAMENTE.- TIENE UN COEFICIENTE DEL 50.29%.-

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 25 139-81 EDIFICIO "BELLAVISTA"

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de integracion y otros)

390342

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 28-07-1978 Radicacion: 78054841

Doc: ESCRITURA 1311 del: 14-07-1978 NOTARIA 19A de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: 360 CONSTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: VARGAS MARCO TULIO 46799 X

A: TORRES RAMIREZ JOSE MARIA 17050237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 18-12-1978 Radicacion: 101531

Doc: ESCRITURA 2594 del: 24-11-1978 NOTARIA 19A de BOGOTA VALOR ACTO: $ 60,000.00

ESPECIFICACION: 351 VENTA DERECHO DE CUOTA 50%

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

DE: TORRES RAMIREZ JOSE MARIA

A: VARGAS MARCO TULIO. 46799 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 18-12-1978 Radicacion: 101532

Doc: ESCRITURA 2235 del: 07-12-1978 NOTARIA 21A de BOGOTA VALOR ACTO: $ 413,000.00

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: VARGAS MARCO TULIO X

A: LOZANO DE CAICEDO OLGA

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-08-1979 Radicacion: 1979-69623

Doc: ESCRITURA 1738 del: 21-08-1979 NOTARIA 21A de BOGOTA VALOR ACTO: $ 413,000.00

Se cancela la anotacion No. 3

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: LOZANO DE CAICEDO OLGA

A: VARGAS MARCO TULIO X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 07-12-1979 Radicacion: 1979-9965

Doc: ESCRITURA 2391 del: 07-11-1979 NOTARIA 19A de BOGOTA VALOR ACTO: $ 1,000,000.00

ESPECIFICACION: 101 VENTA

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

8
50

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50N-484798

Impreso el 08 de Mayo de 2012 a las 11:11:12 a.m

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 pagina

Doc: ESCRITURA 2830 del: 31-12-2003 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: RIVERA DE ESCOBAR INES **26610981**

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 31-08-2007 Radicacion: 2007-80362

Doc: OFICIO 02027 del: 31-08-2007 JUZGADO 14 CIVIL DEL CTO. de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DERECHO DE CUOTA (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: VALENCIA MONTOYA ALEXANDER

A: ESCOBAR RIVERA GUILLERMO X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

F I N D E E S T E D O C U M E N T O

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

USUARIO: CAJBA131 Impreso por:CAJBA131

TURNO: 2012-254618 FECHA: 08-05-2012

La Registradora Principal: CARMENZA JARAMILLO RONCANCIO

NO REQUIERE SELLO. ARTICULO 11 DECRETO 2150 DE 1995

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50N-484798

Impreso el 08 de Mayo de 2012 a las 11:11:12 a.m

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 pagina

DE: VARGAS MARCO TULIO 46799
A: ESCOBAR RIVERA NUBIA STELLA **41572082** X
A: ESCOBAR RIVERA DOLLY **41783842**
A: ESCOBAR RIVERA JAIME

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 07-12-1979 Radicacion: 1979-99965
Doc: ESCRITURA 2391 del: 07-11-1979 NOTARIA 19A de BOGOTA VALOR ACTO: $ 800,000.00
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ESCOBAR RIVERA NUBIA STELLA
DE: ESCOBAR RIVERA JAIME
DE: ESCOBAR RIVERA DOLLY
A: VARGAS MARCO TULIO

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 21-12-1987 Radicacion: 1987-180945
Doc: OFICIO 2514 del: 16-12-1987 JUZG 12 C.CTO de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SINCROMOTORS LTDA
A: ESCOBAR RIVERA JAIME X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 25-09-1991 Radicacion: 1991-46556
Doc: OFICIO 1359 del: 24-09-1991 JUZG 12 C.CTO de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
Se cancela la anotacion No. 7.
ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SINCROMOTORS LTDA
A: ESCOBAR RIVERA JAIME X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 25-09-1991 Radicacion: 1991-46568
Doc: ESCRITURA 0985 del: 14-04-1991 NOTARIA 19A de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $ 1,500,000.00
ESPECIFICACION: 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 1/3
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ESCOBAR RIVERA JAIME
A: ESCOBAR RIVERA NUBIA STELLA X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 20-01-2004 Radicacion: 2004-3789
Doc: ESCRITURA 2830 del: 31-12-2003 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ 41,000,000.00
ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 37.5% DEL 25% (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ESCOBAR RIVERA NUBIA STELLA 41572082
A: ESCOBAR RIVERA GUILLERMO **19203364** X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 20-01-2004 Radicacion: 2004-3789

JUZGADO ONCE (11º) CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN
BOGOTÁ D. C.

DESPACHO COMISORIO No. 159 DEL JUZGADO 14 Cto. ☐ CIVIL MUNICIPAL ☐ DEL CIRCUITO ☐ FAMILIA ☐ _____ - DE BOGOTA.
PROCESO: Fraudulento
RADICACIÓN No: 2007-0247

DILIGENCIA DE Secuestro Inmueble

En Bogotá D. C., a los cuatro (4) días del mes de Abril del año dos mil ocho (2008), siendo las 8:00 de la mañana, fecha y hora señalada en auto calendado 14 Marzo 08, el suscrito Juez Once Civil Municipal de Descongestión de esta ciudad, en asocio de su escribiente nominado PAOLA ANDREA MUÑOZ FONSECA se constituye en audiencia pública, declarándola abierta para tal fin. A la diligencia programada compareció:

☒ El (la) Doctor (a) Alino Hernandez Camilo quien se identificó con la C. C. No. 19.123.815 de Bta y tarjeta profesional No. 24033 del Consejo Superior de la Judicatura, en su condición de apoderado Judicial de la parte demandante.

☐ El (la) Doctor (a) _____ quien se identificó con la C.C. No _____ de _____ y Tarjeta Profesional de Abogado No _____ el Consejo Superior de la Judicatura, quien presentó ☐ poder ☐ de sustitución para la presente diligencia, conferido por _____ en los términos del artículo 84 del C.P.C, y a quien el despacho le reconoce personería para actuar en este acto, en su calidad de apoderado sustituto de la parte actora,

☐ El interesado, _____, quien se identificó con C.C. No. _____

☐ Se hizo presente el secuestre designado _____ quien se identificó con la C.C. No _____ de _____ y licencia para ejercer el cargo No _____ vigente hasta el _____

☒ No se hizo presente el secuestre designado, a pesar de habérsele comunicado en legal forma su nombramiento, se procede a su reemplazo, para lo cual se designa a Luz Dary Reyes Pama quien se identificó con la C.C. No. 20.755.725 de Natimo y licencia para ejercer el cargo No. 4178 vigente hasta el 2012 Secuestra, que manifiesta que acepta el cargo y bajo la gravedad del juramento promete cumplir bien y fielmente con los deberes que el mismo le impone y no encontrarse incurso en causal de impedimentos para ejercerlo. Residenciado en la Calle 26 No 14-37 de esta ciudad, lugar donde recibirá notificaciones y teléfono 3114836543. El personal antes relacionado, junto con el despacho procede a trasladarse al lugar donde debe llevarse a cabo la presente diligencia esto es en la _____ de esta ciudad y, una vez en el lugar antes indicado, siendo las 7:20PM EL DESPACHO HABILITA LA HORA JUDICIAL ESTANDO EN EL SITIO DE LA DILIGENCIA SOMOS ATENDIDO POR EL SEÑOR JAIME ESCOBAR RIVERA IDENTIFICADO CON CCNo19.274.759 DE BOGOTA, QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y LUEGO DE SER INFORMADO DEL OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, EL DESPACHO PROCEDE A DESCRIBIR Y ALINDERAR EL INMUEBLE ASI;SE TRATA DE UN INMUEBLE ESQUINERO EN CUYO PRIMER PISO SE ENCUENTRAN VARIOS LOCALES COMERCIALES DE NORTE A SUR POR LA ENTRADA 140 CALLE SE ENCUENTRA EL CENT SE CORRIJE LOCAL COMERCIAL ITY OPTICA, CON VIDRIOS DE PISO A PARED, UNA REJA METALICA, EN LA PARTE INTERIOR SE OBSERVA UNA DIVISION MARCO METALICO Y PARTE EN VIDRIO PISO EN BALDOSA, BAÑO CON TODOS SUS ACCESORIOS,A CONTINUACION SE ENCUENTRA UNA PUERTA EN METAL QUE CORRESPONDE A UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO FERDENT CON ACCESO DE ESCALERAS PISO EN TABLETA, DONDE SE ENCUENTRA UN CONSULTORIO CON DOS DIVISIONES LA RECEPCION, UNA ZONA DONDE SE ENCUENTRA UNA CAFETERIA TRES BAÑOS CON TODOS SUS ACCESORIOS, Y FUNCIONA UNA SALA RECEPCION, SEGUIDAMENTE UN CUARTO DONDE FUNCIONA LA ADMINISTRACION., EN EL PRIMER PISO UN LOCAL DONDE FUNCIONA UNA SALSAMENTARIA DENTRO DEL MISMO SE ENCUENTRA LA SEÑORA MILE TATIANA MARTINEZ SANABRIA, LA CUAL ES ARRENDATARIA, EL LOCAL SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION, PAREDES ESTUCADAS Y PINTADAS, UN BAÑO CON TODOS SUS ACCESORIOS, TECHO EN PLACA DE CONCRETO, EN EL SEGUNDO LOCAL, FUNCIONA UNA FERRETERIA EL ARRENDATARIO SE LLLAMA DARIO FERNANDEZ QUIEN DICE SER EL ARRENDATARIO DE DICHO LOCAL, ESTE LOCAL CONSTA DE UN BAÑO CON TODOS SUS ACCESORIOS PISO EN BALDOSA, PAREDES ESTUCADAS Y PINTADAS, TECHOS EN PLACA DE CONCRETO. CON REJAS EN EL ACCESO DEL LOCAL.....sifue....

CONTINUA.....

LINDEROS DEL INMUEBLE SON: NORTE: SE CORRIJE LINDEROS GENERALES DEL LOTE DEL TERRENO SON: N SE CORRIJE DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL APTO OBJETO DE LA DILIGENCIA SON: NORTE:EN DOCE METROS SETENTA Y SEIS CENTIMETROS CON LA CALLE 140 SUR: EN APROXIMADAMENTE DOCE METROS CON 76 CENTIM ETROS HOY CARRERA 13 No 138-61. POR EL OREINTE APROXIMA DAMENTE CON 38 METROS CON 50CM CON LA C ARRERA 13 ANTES CARRERA 25, OCCIDENTE:APROXIMADAMENTE 38MTS CON 50CM CON CENTRO COMERCIAL SIN NOM BRE DE VARIOS LOCALES COMERCIALES Y PARQUEADERO HACIA LA CALLE140. LINDEROS ESPEC ALES DEL INMUEBLE .DE LA NORTE: CON LA CALLE 140. ORIENTE CON LA CARRERA 13 SUR: CON EL INMUEBLE CONTIGUO QUE HACE PARTE DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL QUE FUE ALINDERADA PRECEDENTEMENTE No 13-73 SE CORRIJE 139-73, 139-71,/69/67 HOY 138-69? Y POR OCCIDENTE CON EL INMUEBLE CALLE 140 No 25-29 ANTIGUA., EN EL SEGUNDO PISO COLINDA EN SU PARTE SUR CON EL INMUEBLE DE LA CARRERA 13 No 138-69. EL DESPACHO LE CONCEDE EL USO DE LA PALABRA A QUIEN ATIENDE LA DILIGENCIA: ATIEN DO LA DILIGENCIA POR SER HIJO DE INES RIVERA DE ESCOBAR, CON LA FI NALIDAD ESPECIFICA DE INDICAR, QUE TAL COMO APARECE EN LA ANOTACION 11 DEL CE TIFICADO DE RADICION DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE, EL PRESENTE TIENE LIMITACION DE DOMINIO QUE SE ESPECIFICA COMO USUFRUCTO A FAVOR DE INES RIVERA DE ESCOBAR. LA CIRCUNSTANCIA ANTERIOR ES FUNDA MENTO LEGAL DE LA CONDICION QUE TIENE INES RIVERA DE ESCOBAR RESPEC TO DE LOS ARRENDAMIENTOS QUE ACTUALMENTE EXISTEN SOBRE LOS LOCALES COMERCIALES, INDICO QUE ESOS DERECHOS LOS EJERCE EN LA PRACTICA, EN FORMA UNIDA A LEONOR VARGAS ROCHA. SOLICITO AL DESPACHO QUE SE ME PE RMITA OSTENTAR LA CALIDAD DE DEPOSITARIO DEL INMUEBLE. SE LE CORRE TRASLADO AL APODERADO QUIEN MANIFIESTA:PARA LOS FINES DE ESTA DILI GENCIA APORTO C OPIA DEL PLANO DE LA MANZANA CATASTRAL DONDE SE ENCUENT UBICADO DEL INMUEBLE, COPIA DE LA ESCRITURA No 985 DEL 19 DE A BRIL DE 1991 DE LA NOTARIA 19 DE BOGOTA POR LA CUAL Y COPIA DE LA ESCRITURA No2830 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 DE LA NOTARIA 43 DE BOGOTA, DOCUMENTOS QUE PIDO AL SEÑOR JUEZ, SE DEJE CONSTANCIA QUE LOS MISMOS HAN SERVIDO PARA IDENTIFICAR EL INMUEBLE OBJETO DE LA DILIGENCIA, TANTO POR SSU LINDEROS ESPECIALES COMO LOS GENERALES DEL LOTE DEL TERRENO EN EL QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDO Y SUJETO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ASI MISMO CON LAS MANIFESTACIONES QUE ATIENDE LA DILIGENCIA SE CORRIJE ESTANDO EN EL SITIO INDICADO E IDENTIFICADO EL INMUEBLE SOLICITO AL SR JUEZ SE DECLARE LEGALMENTE SECUESTRADO MANIFESTANDO QUE ESTOY DE ACUERDO CON LO SOLICITADO CON LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA EN EL SENTIDO DE QUE SU SEÑORA MADTRE TIENE DERECHO DE USUFRUCTO Y ASI MISMO, SE LE DEJA EN DEPOSITO. EL DESPACHO DECLARA LEGALMENTE SE CUESTRADOS LOS DERECHOS DE CUOTA CORRESPONDIENTES AL 25% QUE LE CORRES PONDEN AL DEMANDADO SOBRE LA NUDA PROPIEDAD QUE SE ENCUENTRA DEBI DAMENTE EMBARGADO POR EL COMITENTE Y HACE ENTREGA DE TALES ERECHOS A LA AUXILIAR, A QUIEN SE LE CORRE TRASLADO, QUIEN MANIFIESTA: RECI EN FORMA REAL Y MATERIAL DE LOS DERECHOS DE CUOTA Y PROCEDO A CONTI TUIR DEPOSITO PROVISIONAL Y GRATUITO Y AMI ORDEN EN CABEZA DE UIEN ATIENDE LA DILIGENCIA, PREVIAMENTE SE LE HAGAN LAS ADVERTENCIAS DE LEY. HECHAS LAS ADVERTENCIAS DE LEY Y ACEPTADO EL DEPSOSITO SE CONCLUYE LA PRESENTE DILIGENCIA, ADVIRTIENDO A LOS DEMAS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE DEBEN ENTENDERSE CON EL SECUESTRE EN CUANTO A SU ADMINISTRA CION DEL MISMO CON LO DISP UESTO CON EL NUMERAL 12 DEL ART 681 CPC, SE DEJA CONSTANCIA QUE LOS DOCUMENTOS QUE INCORPORA EL DESPACHO AL PRESENTE DILIGENCIA MEMORADOS POR EL APODERADO, FUERON TENIDOS EN CUENTA PARA LA DESCRI CION Y ALINDERACION DEL BIEN. SE SEÑALAN COMO HONORARIOS A LA AUXILIAR DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO 1518 DEL 2003 EN CUANTIA DE 10 SALARIOS MINIMOS LEGALES DIARIOS, LOS CUALES SE CANCELAN EN EL ACTO, POR EL APODERADO.LA SUMA DE $ 153.000. SE TERMINA SIENDO LAS 8:30PM*

EL JUEZ,

HERMAN TRUJILLO GARCIA

QUIENATIENDE LA DILIGENCIA Y DEPOSITARIO

JAIME ESCOBAR RIVERA

EL APODERADO,

ALIRIO HERNANDEZ C.

LA SECUESTRE,

LUZ DARY REYES

LA ESCRIBIENTE,

PAOLA MUÑOZ

1º
52

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

BOGOTA, D. C., Enero 20 de 2012.
ARRENDADOR: INES RIVERA DE ESCOBAR y LEONOR VARGAS ROCHA identificadas con C. C. No. 26.610.981 y 26.612.531, respectivamente.
ARRENDATARIOS: RAÙL EDUARDO TORRES MORENO y ANA GRACIELA TORRES MORENO, igualmente mayores de edad, domiciliados en esta ciudad e identificados como aparece al pie de la firma, manifestamos celebrar contrato de ARRENDAMIENTO que regirá conforme a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato los arrendadores concede a la arrendataria el goce del inmueble, que adelante se identifica por su dirección y linderos, y los arrendatarios lo reciben a satisfacción.
SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble se encuentra ubicado en la Calle 140 No.13 - 09, de esta ciudad y se trata de un local con destinación comercial.
TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE: El Local objeto del presente contrato tiene los siguientes linderos: NORTE: Con la Calle 140; SUR: Con local marcado con el número 138- 79 de la Carrera 13; ORIENTE: Con la carrera 13 de esta ciudad; OCCIDENTE: En toda su extensión con la "culata" de la edificación que integra y que da al predio contiguo, marcado con el No. 13-29, de la Calle 140; CENIT: Con parte del segundo (2º.) piso del inmueble con entrada por el número 138-81 de la carrera 13; NADIR: con el piso o base de la edificación. El local tiene un área aproximada de 76 metros cuadrados y está integrado por el salón, un baño y un depósito.
CUARTA: DESTINACIÓN: Los arrendatarios se comprometen a destinar este inmueble exclusivamente para las SIGUIENTES ACTIVIDADES DE COMERCIO: La producción, distribución, comercialización y venta de toda clase de productos comestibles, bebidas y afines, dentro del marco jurídico que implica el desarrollo de las actividades de restaurante, bar y café que resulten permitidas.
QUINTA: El Canon mensual de arrendamiento es la suma de CINCO MILLONES DE PESOS ($ 5.000.000.). Estos cánones serán pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, es decir, del 1 al 5 de cada mes, por anticipado, a los arrendadores o a su orden, en dinero efectivo o mediante cheque a su nombre, en el inmueble ubicado en la carrera 13 No. 138-69, de esta ciudad. No obstante lo anterior, el canon de arrendamiento que pagará por el primer mes (Febrero de 2012) será de Quinientos Mil pesos ($ 500.000) menos, es decir Cuatro Millones Quinientos Mil Pesos ($ 4.500.000).
SEXTA: INCREMENTO DEL PRECIO: Acuerdan las partes que a partir del primer año de vencimiento, el 1º. Febrero de 2013, el precio mensual de arrendamiento se incrementará en un porcentaje equivalente al Diez por Ciento (10%) sobre el valor del canon correspondiente al último período mensual, en forma sucesivamente y acumulativa durante la vigencia del contrato y/o sus prórrogas.
SÉPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO: Los arrendatarios pagarán el precio del arrendamiento o canon, en la dirección de la parte Arrendadora, carrera 13 No. 138-69, de esta ciudad. Toda modificación a esta cláusula se realizará por escrito.
OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO: UN (1) año que empieza a contarse el día 1º. de Febrero de 2012 y termina el día 30 de Enero de 2013.
NOVENA: PRÓRROGA: Si el arrendatario cumple con las obligaciones a su cargo y se aviene a pagar los incrementos de canon de arrendamiento en la forma establecida, el presente contrato se prorrogará automáticamente por un período igual al pactado. El presente contrato se prorrogará en forma automática, si ninguna de las partes manifiesta su decisión de darlo por terminado, mediante

escrito dirigido a la dirección de la otra, con dos (2) meses de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato. .

DÉCIMA: SERVICIOS: Estarán a cargo de los arrendatarios los siguientes servicios: ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO, ENERGÍA ELÉCTRICA, y, en general, todos los servicios que beneficien al inmueble, de los cuales deberán enviar copia con el correspondiente sello de pago de estos servicios, cuando sea requerido por el Arrendador; de lo contrario se entenderá por no cancelados, operando las exigencias de ley.

PARÁGRAFO UNO: Desde ahora los arrendatarios aceptan, que no será permitido por ningún motivo, que se grave las facturas de los servicios públicos, con cargos diferentes a los del consumo tales como publicidad y compras de artículos con cargo a las respectivas facturas. Si esto sucediera se resolverá el contrato a favor del Arrendador con las consecuencias que conllevan el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contractuales.

PARÁGRAFO DOS: Igualmente aceptan los arrendatarios que no les está autorizado por parte del arrendador ningún tipo de financiación de deudas por conceptos de consumo del correspondiente servicio público, así como la contratación de nuevas acometidas de algún servicio público, excepto previa solicitud por parte de los arrendatarios al arrendador por escrito, donde el arrendador autorizará de igual manera las nuevas acometidas siempre y cuando estas queden a cargo de los arrendatarios y se libre de toda responsabilidad al arrendador.

PARÁGRAFO TRES: El arrendador podrá exigir a los arrendatarios la presentación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes una vez estén listos los mecanismos logísticos que permitan la exigencia de fianza sobre los servicios públicos que garanticen el pago por parte del arrendatario de los mismos.

PARÁGRAFO CUARTO: Para dar por terminado el contrato de arrendamiento, se deberá dejar el valor proporcional (EN EFECTIVO) correspondiente a los últimos recibos de servicio público.

UNDÉCIMA: CLÁUSULA PENAL: En el evento de incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna de las cláusulas, el no pago de una o mas mensualidades por parte del arrendatario, la mora en el pago de las facturas de los servicios públicos, o la exigencia del inmueble antes del término pactado, se indemnizará en una suma equivalente a TRES (3) veces el valor del canon que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena y de indemnización de perjuicio, si es el caso, este contrato será prueba suficiente para el cobro de esta pena.

DUODÉCIMA: ESPACIOS EN BLANCO: Los arrendatarios expresamente autorizan al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco y para aclarar o adicionar lo relacionado con los linderos, empleando si es necesario, una página adicional que formará parte integral del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA: REQUERIMIENTOS: Los arrendatarios renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2035 del C.C. y el 424 del C. de P. C., relativos a la constitución en mora, en relación con la exigibilidad de cualquiera de las obligaciones contractuales y con el pago de los valores aquí mismo establecidos.

DÉCIMA CUARTA: PREAVISO PARA LA ENTREGA: Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega del inmueble con DOS (2) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato en forma escrita y mediante el envío de la comunicación a través de correo certificado a la dirección indicada en este acto. Si el arrendatario pone fin al contrato antes del vencimiento, se dará estricto cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2003 del Código Civil.

DÉCIMA QUINTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto o estipulado en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes, o que cambie la destinación para la cual fue arrendado. e) La realización de mejoras, cambio o ampliaciones del inmueble, sin autorización escrita del arrendador. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios siempre que origine la desconectada o pérdida del servicio. h) La iniciación de trámites de liquidación obligatoria. i) La pérdida de los bienes que los arrendatarios solidarios han indicado en la solicitud de arrendamiento como bienes de su propiedad y posesión que garantizan en forma general el cumplimiento de las obligaciones, la afectación de estos bienes mediante medidas cautelares o su desvalorización. j) El Embargo y/o secuestro de los bienes muebles que integran la actividad comercial que desarrollan los arrendatarios en el inmueble. k) Las demás previstas en la ley.

PARÁGRAFO: Se dará por terminado el contrato de arrendamiento una vez que los arrendatarios estén a paz y salvo con el arrendador, en lo relacionado con el canon, los servicios públicos y demás obligaciones de ley.

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto a los arrendatarios a partir de la fecha en que éste reciba la correspondiente comunicación certificada.

DÉCIMA SÉPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS o CAMBIO DE TENENCIA: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio, y que por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendatario al adquirente, sino que constituye causal de terminación, toda vez que los arrendatarios se obligan a no ceder, a no subarrendar, ni a transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a oposición en términos del artículo 528 del C. de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad de los arrendatarios no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia o venta, ni aún con la inscripción de la enajenación en del registro mercantil correspondiente.

DÉCIMA OCTAVA: RECIBO Y ESTADO: Los arrendatarios declaran que han recibido el inmueble objeto de este contrato, con sus zonas accesorias o comunales, en buen estado (PERFECTO ESTADO DE FUNCIONAMIENTO DE RED HIDRÁULICA, SANITARIA Y ELÉCTRICA, ASEO, y en general, de servicios públicos); conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en igual estado lo restituirán al arrendador a la terminación del arrendamiento o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo.

DÉCIMA NOVENA: MEJORAS: No podrán los arrendatarios ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas propias de su mantenimiento y conservación sin permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnizaciones para quien las efectuó. Para las partes el concepto de mejora incluye la prima, crédito, prestigio y good will que pueda considerarse a favor del inmueble y estos también se renuncian.

VIGÉSIMA: CLÁUSULAS ADICIONALES: A) Obligaciones adicionales de los Arrendatarios: A) Realizarán a su costo, todas las reparaciones, adecuaciones y acometidas que estime necesarias para el funcionamiento de su negocio o actividad. En este punto, se obligan a realizar las readecuaciones que correspondan, al momento de restituir el inmueble, a fin de dejarlo en el mismo

estado en que se encuentra en la actualidad. De todas formas, las partes acuerdan que LOS ARRENDATARIOS realizarán, a su costo, una obra colocación de carpas o carpa en la zona de terrazas con protección lateral en vidrio o marquesina y encierro del correspondiente sector que permitirá el uso de la parte de antejardín (terraza) que la administración distrital autoriza, tanto en el costado Norte como en el costado Oriental, siendo de su responsabilidad la obtención de los permisos, licencias u autorización que sean necesarias, así como los costos de dichos actos administrativos. Acuerdan las partes, que las mejoras y adecuaciones que realicen en el inmueble, quedará haciendo parte del inmueble. B) Asumen la responsabilidad por todo daño o deterioro que cause al inmueble como consecuencia de las anteriores. C) Asumen el riesgo por las actividades de su negocio, bien sea por su culpa, dolo, fuerza mayor o caso fortuito. D) Serán responsables por todo daño o alteración que se produzca en las acometidas de los servicios públicos y en los correspondientes contadores, los cuales declaran recibir de conformidad y sin alteraciones de naturaleza alguna. E) Asumirán la responsabilidad frente a las autoridades administrativas de la legalidad y formalidad de su negocio y las sanciones que éstas les impongan. F) Cumplirán con las formalidades y requisitos exigidos por las autoridades administrativas para el funcionamiento de su negocio. G) Cumplirán con los reglamentos de propiedad horizontal existentes o que lleguen a crearse y cumplirán con el mantenimiento y cuidado de las zonas comunes.

VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre corresponden a los arrendatarios.

VIGÉSIMA SEGUNDA: CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA: El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar el inmueble dado en arrendamiento y la contravención a esta obligación genera causal de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador.

VIGÉSIMA TERCERA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato los arrendatarios facultan expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de los testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN: Los arrendatarios autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar, y consultar en Bancos de Datos, la información que relacione con este contrato o que de el se derive.

VIGÉSIMA QUINTA: Los arrendatarios aceptan desde ahora que serán de su cargo los gastos administrativos tales como los costos de cobranza por vía directa, telefónica, telegráfica, o cualquiera otro medio, generados por el incumplimiento en el pago del arrendamiento.

VIGÉSIMA SEXTA: GARANTÍAS DE LOS ARRENDADORES: A) Garantizan los Arrendadores que el inmueble objeto del presente contrato es de su uso autónomo y que lo ejerce en forma libre y sin restricción alguna y, que en caso de no existir o presentarse alguno de los eventos de restricción o afectación, se obligan a cumplir con los saneamientos de ley. B) Garantizan igualmente, que los servicios públicos domiciliarios se encuentran vigentes, en buen estado de operación y a paz y salvo, obligándose en todos los casos a corregir todo error que en estos aspectos pueda presentarse y a sanearlos en su integridad.

14
56

El presente contrato de arrendamiento está contenido en cinco (5) folios o páginas, numeradas del 1 al 5, de las cuales se sacan dos (2) originales para firma, quedando uno en poder de cada una de las partes.

Para constancia se firma por las partes el veinte (20) de Enero de 2012.

LOS ARRENDADORES

Nombre: INES RIVERA DE ESCOBAR
C. C. No.

Nombre: LEONOR VARGAS ROCHA
C. C. No. 26612531

LOS ARRENDATARIOS

Nombre: RAÚL EDUARDO TORRES MORENO
C. C. No. 79.686.909 Bogotá

Nombre: ANA GRACIELA TORRES MORENO
C. C. No. 51.944.499 Bogotá

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, MERCANCIA Y MOBILIARIO

RAUL EDUARDO TORRES MORRENO, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C. identificado como aparece al pie de su firma, quien en el texto del presente documento se denominará simplemente como ***El Vendedor*** y JAIRO MUÑOZ MARTINEZ también mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., quien se identifica como aparece al pie de su firma y quien se denominará en lo sucesivo como ***El Comprador***, hemos convenido en celebrar un contrato de compraventa del establecimiento de comercio denominado The Barrier Pub y/o La Esquina de JR - Café, con número de matrícula mercantil 02182046, la mercancía y mobiliario ubicados en la Calle 140 No. 13-09 de la ciudad de Bogotá, incluyendo su nombre, logotipo y detalles conexos, así como todos los muebles y enceres, maquinaria y similares que son utilizados para el desarrollo de su actividad comercial y existentes de forma física y efectiva al momento de la firma del presente contrato el cual se regirá por las normas legales aplicables a la materia y en especial por las siguientes cláusulas:

Primera: **OBJETO.-** *El vendedor* se compromete a transferir a los *compradores* la propiedad sobre el establecimiento de comercio denominado The Barrier Pub, la mercancía y el mobiliario ubicados en la Calle 140 No. 13-09 de la ciudad de Bogotá, las características especificas del establecimiento de comercio, de la mercancía y el mobiliario que se enajena, se relaciona en el inventario anexo que hace parte integral de este documento de compraventa.

Segunda: **PRECIO.-** Como precio del establecimiento de comercio, la mercancía, el mobiliario descrito, las partes han acordado la suma de CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE ($100.000.000).

Tercera: **FORMA DE PAGO.-** El Comprador se compromete a pagar el precio a que se refiere la cláusula anterior, de la siguiente manera:

1) El Comprador se compromete a pagar en efectivo a El Vendedor la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($50.000.000) a la firma del presente contrato.
2) CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($50.000.000) en 5 cuotas respaldadas mediante cheques, así:
   Primera el día 15 de junio de 2013 por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M. CTE. ($10.000.000)
   Segunda el día 15 de julio de 2013 por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M. CTE. ($10.000.000)
   Tercera el día 15 de agosto de 2013 por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M. CTE. ($10.000.000)
   Cuarta el día 15 de septiembre de 2013 por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M. CTE. ($10.000.000)
   Quinta el día 15 de octubre de 2013 por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M. CTE ($10.000.000).

Parágrafo 1. El Comprador se compromete a gestionar los cambios pertinentes en el registro mercantil o el cambio de la razón social, para lo cual tendrá 3 meses para realizar dicha gestión.

Parágrafo 2. En el evento en que El Comprador incumpla con el pago de una de las cuotas pactadas, se hará efectivo el cobro de la totalidad de la obligación, de forma inmediata.

Cuarta: **OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.-** ***El Vendedor*** se obliga a hacer entrega del establecimiento de comercio, del mobiliario y la mercancía en óptimas condiciones, libre de gravámenes, embargos, multas, impuestos, pactos, pactos de reserva de dominio y cualquiera otra circunstancia que afecte el libre comercio de los bienes objeto del presente contrato. Las partes dejan claro que el contrato de arrendamiento que actualmente mantiene vigente el inmueble en donde se encuentra ubicado el establecimiento de comercio, la mercancía y el mobiliario, se enajena por medio de este documento y se da por finalizado a partir del momento de la firma del mismo.

PARAGRAFO: Desde el momento en que se suscriba el presente contrato cesa la responsabilidad de El Vendedor y será solo y exclusivamente de El Comprador, sobre todos los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos de arrendamiento y los documentos comerciales.

Quinta: **GASTOS.-** Los gastos que se ocasionen con motivo de esta compraventa serán cubiertos en partes iguales por El *Comprador y El Vendedor.*

Sexta: **REGISTRO MERCANTIL.-** Así mismo ***El comprador*** se compromete a realizar los cambios pertinentes en el registro mercantil o las gestiones de inscripción en el registro mercantil del cambio de razón social del establecimiento de comercio objeto del presente contrato y demás, en donde se encuentra el mobiliario y la mercancía enajenada dentro de los noventa (90) días calendario posteriores a la firma del presente documento de compraventa.

Séptima **RESPONSABILIDAD.-** Desde la fecha en que se firma el presente contrato, es decir, desde el día catorce (14) de marzo de dos mil trece (2013) cesa cualquier tipo de responsabilidad por parte de *El Vendedor* tanto de carácter penal como civil ante terceras personas, por los elementos enajenados.

Octava **ESTADO DEL MOBILIARIO Y LAS MERCANCIAS.-** *El comprador* manifiesta que recibe en las condiciones que se encuentra el mobiliario y las mercancías objeto del presente contrato.

PARAGRAFO: Todos los vacíos e inconsistencias que pueda dejar el presente contrato se regirán por el C. C., C. Co. y leyes o decretos concordantes.

Novena **RESERVA DE DOMINIO.-** EL VENDEDOR 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 mero tenedor del establecimiento de comercio.

Décima **CLÁUSULA PENAL:** En caso de resolución del presente contrato por causa imputable a cualquiera de las partes, se fija como cláusula penal el cincuenta por ciento (10%) del valor del contrato.

Onceava **CLÁUSULA ADICIONAL:** Declaramos que la propietaria del local es conocedora de las mejoras locativas y adecuaciones comerciales que El Comprador hará en el establecimiento.

En señal de conformidad, los contratantes suscriben este documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Bogotá el día trece (13) de marzo de dos mil trece (2013).

El vendedor

RAUL TORRES MORENO
C.C. 79.685.505

El comprador

JAIRO MUÑOZ MARTINEZ
C.C. 79.400.325
79.410.325

Testigos

JAIME ESCOBAR
C.C. 19.274.793

RAUL RAMIREZ CARDENAS
C.C. 79.398.739.

ANEXO

BIENES THE BARRIER PUB

No.	DESCRIPCIÓN	CANT.
1	MATERAS LAMINA ENVEJECIDA	19
2	MATERA EN BLOQUE 4.90 m	1
3	Vidrios Templados Cerramiento en materas	22
4	PINOS	60
5	PARASOLES	4
6	Carpa Negra 10x4 - Lona Importada	1
7	TEATRO EN CASA LG (5 PARLANTES)	1
8	MESAS ACERO INOXIDABLE - EXTERIORES	12
9	MESAS ACERO INOXIDABLE - INTERIOR (2 cuadradas - 8 redondas)	10
10	SOFÁS 2 PUESTOS	1
11	SILLON 4 PUESTOS	1
12	SILLON LARGO 2 PUESTOS	1
13	SOFAS 4 puestos	4
14	*Sillas para interior Color Negro*	*26*
15	*Sillas para exterior en madera*	*29*
16	Bancas largas para exterior en madera	18
17	BARRA EN BLOQUE DE VIDRIO BLOCK Y PORCELANATO	1
18	SILLAS FIJAS PARA BARRA EN ACERO INOXIDABLE CON COJIN	5
19	COMPARTIMIENTOS DE ESTANTERÍA	6
20	MUEBLES EXHIBIDORES COLOR WENGUE	2
21	SILLAS ALTAS DE MADERA	2
22	TV LCD 42" PANASONIC	1
23	TV LCD 42" PANASONIC	1
24	TV LCD 32" PANASONIC	1
25	SOPORTE DE PISO PARA TV LCD 42"	1
26	SOPORTE DE PARED PARA TV LCD 32"	1
27	SISTEMA PARA TRANSPORTE DE VIDEOS	1
28	COMPUTADOR	1
29	IMPRESORA	1
30	DIRECTV - PREPAGO	1
31	CALCULADORA	1
32	MAQUINA CAPUCHINERA (EXPOBAR ELEGANCE DOBLE SALIDA)	1
33	FILTRO PARA AGUA (MAQUINA CAPUCHINERA)	1
34	MOLINO DE CAFÉ EXPOBAR	1
35	MESA SOPORTE (MAQUINA CAPUCHINERA)	1
36	MAQUITA TOSTADORA DE CAFÉ - INSSA BEHMOR 1600	1
37	BOTELLEROS ACERO INOXIDABLE (ENFRIADORES)	1
38	NEVERA	1
39	ENFRIADOR - MOSTRADOR	1
40	LICUADORA OSTER	1
41	HORNO MICROONDAS LG	1
42	ESTUFA ELECTRICA 2 PUESTOS	1
43	ASADOR ELECTRICO	1
44	CALENTADORES A GAS	2
45	AVISOS LUMINOSOS EN POLICARBONATO	2
46	SONIDO (AMPLIFICADOR, PARLANTES INTERIORES Y EXTERIORES)	1
47	CUADRO LUMINOSO	1
48	CUADRO DECORATIVO	1
49	HABLADOR ROMPETRAFICO	1
50	UTENCILIOS DE COCINA - MENAJE COMPLETO	1
51	UTENCILIOS DE BAR - MENAJE COMPLETO - CRISTALERIA, ETC...	1
52	JIRAFAS PARA CERVEZA	3
53	ACOMETIDA DE GAS	1
54	ESTUFA, CAMPANA, DUCTO, COCINA	1
55	Meson en acero inoxidable	1
56	Mesas con cajón y entrepaños 50x40	2
57	DOMINIO PAGINA WEB www.thebarrierpub.com	1
58	MUSICA - + DE 15 GB - AMPLIA VARIEDAD DE GENEROS	1

JAIME ESCOBAR

NOTARIA 69 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

Nit 31243000-6

DECLARACION EXTRAJUICIO

Decreto 1557 de 1.989

NUMERO 2886

En la ciudad de Bogotá, D. C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, siendo **14 de NOVIEMBRE de 2018** ante la Notaria Sesenta y Nueve (69) del Circulo de Bogotá, cuya encargada es la Doctora **MARIA MARGARITA ARDILA JACOME,** compareció **NANCY PAOLA BELTRAN GARCIA**,identificado(a) con la cedula de ciudadanía número **CC 1.032.409.914 DE BOGOTA**, de estado civil Soltero(a) con union marital de hecho de profesión **COMERCIANTE** con domicilio en esta ciudad en la dirección **CALLE 146 N. 13 84 APTO 104** , teléfono **3202717010**, quien con el fin de rendir declaración bajo la gravedad de juramento, de conformidad con los Decretos 1557 y 2282 de 1.989 manifestó:

PRIMERO: Que mis nombres y apellidos al igual que mi estado civil, documento de identidad y demás datos, son tal y como quedaron escritos en el párrafo anterior.

SEGUNDO: Que sabe y le consta que Mediante escrito firmado en la ciudad de Bogotá, D. C., en el mes de agosto de 2015, entre DOLLY, NUBIA STELLA Y GUILLERMO ESCOBAR RIVERA, como ARRENDADORES; y RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS como ARRENDATARIO; celebraron contrato de arrendamiento del Local Comercial ubicado en la Calle 140 No. 13-09, de la nomenclatura actual de Bogotá y con destinación comercial y comprendido dentro de los siguientes linderos: "NORTE: Con la Calle 140; SUR: con local del mismo edificio marcado con No. 138-79 de la carrera 13; ORIENTE: Con la carrera 13; OCCIDENTE: En toda su extensión con predio contiguo marcado en el No. 13-29 de la Calle 140"; CENIT: Con segundo piso de la misma edificación, local con entrada por la carrera 13 No. 139-81. El inmueble es un salón amplio que ocupa el antejardín sin ocupar parte alguna del andén y hace parte de un edificio con más locales.

TERCERO: Que igualmente le consta que antes de ese contrato existía el celebrado entre INÉS RIVERA DE ESCOBAR y LEONOR VARGAS ROCHA como ARRENDADORAS, con RAÚL EDUARDO y GRACIELA TORRES MORENO como ARRENDATARIOS, pasado luego a JAIRO MUÑOZ MARTINEZ por venta que le hicieron los dueños del establecimiento de comercio que ahí funcionaba y quedó con el nombre de LOS MAGNÍFICOS. Ese contrato de arrendamiento está vigente y JAIRO MUÑOZ discute que todo es de su propiedad y que fue engañado por los ARRENDADORES. RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS, quien es mi esposo, celebró un nuevo contrato, quedando vigentes los dos (2) al mismo tiempo porque el anterior no se dio por terminado.

CUARTO: Las Señoras ARRENDATARIAS MIREYA y/o DOLLY ESCOBAR RIVERA, por acuerdo con RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS, son las encargadas de recibir la mesada de arrendamiento, especialmente MIREYA y lo hacen en el mismo local PERO NUNCA han expedido el recibo de pago, razón por la cual me consta que el Señor RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS ha sido engañado, pues por ser de buena fe nunca exigía los recibos y ahora dicen que nunca ha pagado. Eso es injusto y no puede ser lo adecuado para una Familia que aparece como Decente y honesta. Es muy feo que a punta de mentiras y trampa nos quieran sacar del local.

QUINTO: Que los pagos hechos no debieron hacerse a las ARRENDATARIAS sino, esperar a ver quién es el verdadero ARRENDADOR en razón de existir contrato con JAIRO MUÑOZ, estar Embargado y Secuestrado el inmueble y haber mucha confusión sobre esos derechos.

DECLARACION EXTRAJUICIO

Decreto 1557 de 1.989

SEXTO: Me consta que RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS ha pagado los cánones de Arrendamiento hasta el mes de Noviembre de 2018, porque permanezco en el local y es mi obligación estar pendiente de todo visitante. Incluso en varias ocasión tuve dificultades con las ARRENDATARIAS porque llegaban a cobrar de mala gana y se les pedía en favor de comprender que estábamos ocupados en almuerzos y que regresaran más tarde. Por eso puedo decir que los ARRENDADORES recibieron el valor del arrendamiento y que casi siempre se entregó a Doña MIREYA porque así lo autorizaron expresamente los ARRENDADORES, pues ella es Hermana y permanece en la zona porque vive muy cerca. Además, cuando fueron a Secuestra en Mayo de este año, YO como persona que atendió la diligencia de SECUESTRO o ENTREGA recibí la orden del Juez y del Secuestre de solo entenderme con él, pero que le podía pagar a MIREYA. La renta se pagó en efectivo porque no hay chequera y no tenemos cuenta en Bancos. En ese local todo se mueve en efectivo y eso ha hecho que no tengamos constancia de pago, pues la Señora ARRENDATARIA tampoco firmaba recibo. Todos los pagos se hicieron en presencia mía, porque YO como cajera debía estar presente para pasar el Dinero. En el local trabajadores y clientes veían cómo se pagaba porque nunca se hacía en forma separada o escondida. El precio del arrendamiento fue en 2015 de $ 6.000.000 y con los aumentos es hoy de $ 7.726.000 sino estoy mal.

CONSTANCIAS.

1.- La presente declaración se rinde a solicitud expresa y reiterada del (la) interesado (a), para fines legales pertinentes, **para que obre como prueba en proceso judicial de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO que se tramita en el Juzgado 28 Civil Del Circuito de Bogotá, D. C. numerado con el 2018 – 00449, de DOLLY y GUILLERMO ESCOBAR RIVERA contra RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS.**

2.- El (la) compareciente manifestó que lo declarado por él (ella) en este documento corresponde a la verdad y en consecuencia asume la responsabilidad de lo afirmado en caso de utilizarse con fines ilegales.

3.- El (la) declarante- indica que conoce la ley y sabe que la notaria responde únicamente por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de sus afirmaciones ni de la autenticidad de los documentos que se presentaron al otorgar esta declaración.

Al no tener nada que aclarar, corregir o enmendar, el (la) compareciente firma la presente declaración extraprocesal.

DECLARANTE

NANCY PAOLA BELTRAN GARCIA
CC 1.032.409.914 DE BOGOTA

TARIFA: El presente documento tiene un costo de TARIFA: 12.300 IVA 2.410 TOTAL: 15.013-Resolución 0858 de 31 de Enero de 2018 – Ministerio de Justicia y del Derecho – Superintendencia de Notariado y Registro

MARIA MARGARITA ARDILA JACOME
NOTARIA SESENTA Y NUEVE (69) ENCARGADA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

Sandra Patricia Castellanos Cuervo

NOTARIA 69 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

Nit 31243000-6

DECLARACION EXTRAJUICIO

Decreto 1557 de 1.989

NUMERO 2882

En la ciudad de Bogotá, D. C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, siendo **14 de NOVIEMBRE de 2018** ante la Notaria Sesenta y Nueve (69) del Circulo de Bogotá, cuya titular es la Doctora **MARIA INES PANTOJA PONCE,** compareció **FLORESMIRO CORNELIO SALCEDO,** identificado(a) con la cedula de ciudadanía número **CC 2.387.528 DE SUAREZ,** de estado civil **Casado(a)**, de profesión **CHEF**, con domicilio en esta ciudad en la dirección **CALLE 140 N 13 09**, telefono **3112772459,** quien con el fin de rendir declaración bajo la gravedad de juramento, de conformidad con los Decretos 1557 y 2282 de 1.989 manifestó:

PRIMERO: Que mis nombres y apellidos al igual que mi estado civil, documento de identidad y demás datos, son tal y como quedaron escritos en el párrafo anterior.

SEGUNDO: Que sabe y le consta que Mediante escrito firmado en la ciudad de Bogotá, D. C., en el mes de agosto de 2015, entre DOLLY ESCOBAR RIVERA, identificada con C. C. No. 41.783.842 expedida en Bogotá, NUBIA STELLA ESCOBAR RIVERA, identificada con C. C. No. 41.572.082 expedida en Bogotá y GUILLERMO ESCOBAR RIVERA, identificado con C. C. No. 19.203.364 expedida en Bogotá, en condición de ARRENDADORES; y RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS con C. C. No. 79.398.739, en condición de ARRENDATARIO; celebraron contrato de arrendamiento del Local Comercial ubicado en la Calle 140 No. 13-09, de la nomenclatura actual de Bogotá y con destinación comercial y comprendido dentro de los siguientes linderos: "NORTE: Con la Calle 140; SUR: con local del mismo edificio marcado con No. 138-79 de la carrera 13; ORIENTE: Con la carrera 13; OCCIDENTE: En toda su extensión con predio contiguo marcado en el No. 13-29 de la Calle 140 en donde funciona "Farmatodo"; CENIT: Con segundo piso de la misma edificación, local con entrada por la carrera 13 No. 139-81; El inmueble está integrado por un salón amplio, área de cocina, baños y se extiende ocupando el antejardín con una estructura ligera. El inmueble es el mismo de que se ocupa en mayor extensión el folio de Matrícula inmobiliaria No. 50 N – 484798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C., es decir que hace parte de ese edificio.

TERCERO: Que igualmente le consta que antes de ese contrato existía el celebrado entre INÉS RIVERA DE ESCOBAR y LEONOR VARGAS ROCHA como ARRENDADORAS, con RAÚL EDUARDO y GRACIELA TORRES MORENO como ARRENDATARIOS, personas que dejaron de serlo en razón de la VENTA que hicieron al Señor JAIRO MUÑOZ MARTINEZ, persona a quien conozco desde esa época, cuyo objeto fue el establecimiento de comercio que ahí funcionaba. El Señor MUÑOZ como dueño le cambió de nombre por el de "LOS MAGNÍFICOS" y siguió funcionando con el mismo fin de Restaurante, Café y Bar. Aunque ese contrato nunca se canceló o se dio por terminado, el señor RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS celebró un nuevo contrato, quedando vigentes los dos (2), pero YO desconozco como manejan ese tema y mucho menos de cómo es la relación entre Don RAÚL y JAIRO MUÑOZ.

CUARTO: A partir de la vigencia del nuevo contrato las Señoras MIREYA y/o DOLLY ESCOBAR RIVERA son las encargadas de recibir la mesada de arrendamiento y lo hacen en el mismo local PERO NUNCA han expedido el recibo de pago, razón por la cual los amigos de RAÚL RAMIREZ, los conocidos y hasta los clientes que tienen alguna confianza le dicen que "COMO NO RECLAMA RECIBO y QUE ESO ES PARA

NOTARIA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

DECLARACION EXTRAJUICIO

Decreto 1557 de 1.989

Nit 31243000-6

PROBLEMAS, pero DON RAÚL es de muy buena fe y nunca piensa en que le van a hacer daño o que esa familia tan honorable le vaya a desconocer los pagos.

QUINTO: Me consta que RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS ha pagado los cánones de Arrendamiento hasta el mes de Noviembre de 2018, porque laboro en ese restaurante y es mi obligación estar pendiente de todo. Por eso digo que la Señora Mireya, algunas veces la Señora Dolly y hasta el Señor GUILLERMO ESCOBAR llegan al local y hablan con DON RAÚL sobre el arrendamiento, pero casi siempre quien recibe la plata es la Señora MIREYA en efectivo y en su totalidad pero no expiden recibo de pago. Inclusive después del SECUESTRO del inmueble que hicieron en Mayo de este año, el pago se siguió haciendo a la Señora MIREYA, pero según unos abogados penalistas que van al Restaurante eso no debía hacerse, sino pagarse al secuestre como auxiliar de la justicia. Ese pago se ha hecho casi siempre en el local, en dinero efectivo porque es la forma como se manejan todos los pagos en el local, tanto para proveedores como a los trabajadores y para los arrendadores, pues no se maneja Tarjeta Debito, ni Tarjetas de Crédito, porque no tienen cuenta Bancaria. Todo es en Efectivo. El precio del arrendamiento fue en 2015 de $ 6.000.000 y aumentaba cada año el 10%, por eso en la actualidad el arrendamiento es casi de $ 8.000.000.

CONSTANCIAS.

1.- La presente declaración se rinde a solicitud expresa y reiterada del (la) interesado (a), para fines legales pertinentes. **para que obre como prueba en proceso judicial de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE que se tramita en el Juzgado 28 Civil Del Circuito de Bogotá, D. C. numerado con el 2018 – 00449, de DOLLY y GUILLERMO ESCOBAR RIVERA contra RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS.**

2.- El (la) compareciente manifestó que lo declarado por él (ella) en este documento corresponde a la verdad y en consecuencia asume la responsabilidad de lo afirmado en caso de utilizarse con fines ilegales.

3.- El (la) declarante- indica que conoce la ley y sabe que la notaria responde únicamente por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de sus afirmaciones ni de la autenticidad de los documentos que se presentaron al otorgar esta declaración.

Al no tener nada que aclarar, corregir o enmendar, el (la) compareciente firma la presente declaración extraprocesal.

DECLARANTE

Floresmiro Cornelio cc2387528

FLORESMIRO CORNELIO SALCEDO
CC 2.387.528 DE SUAREZ

TARIFA: El presente documento tiene un costo de TARIFA: 12.700 IVA: 2.413 TOTAL: 15.113-Resolución 0858 de 31 de Enero de 2018 – Ministerio de Justicia y del Derecho - Superintendencia de Notariado y Registro

MARIA INES PANTOJA PONCE
NOTARIA SESENTA Y NUEVE (69) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ
Sandra Patricia Castellanos Cuervo

63

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA DECLARACIÓN EXTRA-PROCESO

55107

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el catorce (14) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Sesenta y Nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

NANCY PAOLA BELTRAN GARCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1032409914.

-------- Firma autógrafa --------

3m1eob4poho9
14/11/2018 - 16:07:25:813

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

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

Esta acta, forma parte de la declaración extra-proceso ABIERTA , rendida por el compareciente.

MARÍA MARGARITA ARDILA JÁCOME
Notaria sesenta y nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3m1eob4poho9

22
64

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA DECLARACIÓN EXTRA-PROCESO

54995

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el catorce (14) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Sesenta y Nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

FLORESMIRO CORNELIO SALCEDO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0002387528.

1kl71khln0zs
14/11/2018 - 10:32:12:408

-------- Firma autógrafa --------

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

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

Esta acta, forma parte de la declaración extra-proceso ABIERTA , rendida por el compareciente.

MARÍA INÉS PANTOJA PONCE
Notaria sesenta y nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 1kl71khln0zs

NOTARÍA 69 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

Nit 31243000-6

DECLARACION EXTRAJUICIO

Decreto 1557 de 1.989

NUMERO 2883

En la ciudad de Bogotá, D. C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, siendo **14 de NOVIEMBRE de 2018** ante la Notaria Sesenta y Nueve (69) del Circulo de Bogotá, cuya titular es la Doctora **MARIA INES PANTOJA PONCE,** compareció **GUILLERMO JIMENEZ SANCHEZ,** identificado(a) con la cedula de ciudadanía número **CC 19.211.752 DE BOGOTA,** de estado civil **Soltero(a) UMH**, de profesión **COMERCIANTE**, con domicilio en esta ciudad en la dirección **CALLE 141 N 101 C 06 APTO 102**, telefono **3202394321,** quien con el fin de rendir declaración bajo la gravedad de juramento, de conformidad con los Decretos 1557 y 2282 de 1.989 manifestó:

PRIMERO: Que mis nombres y apellidos al igual que mi estado civil, documento de identidad y demás datos, son tal y como quedaron escritos en el párrafo anterior.

SEGUNDO: Que sabe y le consta que Mediante escrito firmado en la ciudad de Bogotá, D. C., en el mes de agosto de 2015, entre DOLLY ESCOBAR RIVERA, identificada con C. C. No. 41.783.842 expedida en Bogotá, NUBIA STELLA ESCOBAR RIVERA, identificada con C. C. No. 41.572.082 expedida en Bogotá y GUILLERMO ESCOBAR RIVERA, identificado con C. C. No. 19.203.364 expedida en Bogotá, en condición de ARRENDADORES; y RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS con C. C. No. 79.398.739, en condición de ARRENDATARIO; celebraron contrato de arrendamiento del Local Comercial ubicado en la Calle 140 No. 13-09, de la nomenclatura actual de Bogotá y con destinación comercial y comprendido dentro de los siguientes linderos: "NORTE: Con la Calle 140; SUR: con local del mismo edificio marcado con No. 138-79 de la carrera 13; ORIENTE: Con la carrera 13; OCCIDENTE: En toda su extensión con predio contiguo marcado en el No. 13-29 de la Calle 140; CENIT: Con segundo piso de la misma edificación, local con entrada por la carrera 13 No. 139-81"; El inmueble está integrado por un salón amplio, ocupa zona de antejardín y hace parte de edificio de mayor extensión.

TERCERO: Que igualmente le consta que antes de ese contrato existía el celebrado entre INÉS RIVERA DE ESCOBAR y LEONOR VARGAS ROCHA como ARRENDADORAS, con RAÚL EDUARDO y GRACIELA TORRES MORENO como ARRENDATARIOS, personas que dejaron de serlo en razón de la VENTA que hicieron al Señor JAIRO MUÑOZ MARTINEZ, persona a quien conozco desde esa época, cuyo objeto fue el establecimiento de comercio que ahí funcionaba. El Señor MUÑOZ como dueño le cambió de nombre por el de "LOS MAGNÍFICOS" y siguió funcionando como Restaurante, Café y Bar. Aunque ese contrato nunca se dio por terminado, el señor RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS celebró un nuevo contrato, quedando vigentes los dos (2), razón por la cual el Señor MUÑOZ MARTINEZ dice que ese RESTAURANTE es de su propiedad y que lo han engañado los ARRENDADORES, porque el compró en $ 100.000.000 y de pronto lo despojaron de sus derechos.

CUARTO: LOS ARRENDADORES en el nuevo contrato, las Señoras MIREYA y/o DOLLY ESCOBAR RIVERA son las encargadas de recibir la mesada de arrendamiento por autorización de los que firman el contrato, y lo hacen en el mismo local PERO NUNCA han expedido el recibo de pago, razón por la cual siempre le hemos dicho a RAÚL RAMIREZ que NO SEA TAN CONFIADO. DON RAÚL es de muy buena fe y nunca piensa en que le van a hacer daño los demás, es que el confiaba mucho en esa familia y en su

REPÚBLICA DE COLOMBIA MARIA INES PANTOJA P. NOTARIA CIRCULO DE BOGOTA D.C. SESENTA Y NUEVE

honorabilidad, sin pensar que le fueran a desconocer los pagos. Si el restaurante es de JAIRO MUÑOZ y se encuentra Secuestrado desde mitad del año 2018, Don RAÚL no debió pagar ese canon, sino consignarlo al Juzgado del secuestro y que los ARRENDADORES reclamaran, pero él prefirió seguir pagando y ahora niegan descaradamente el pago.

QUINTO: Me consta que RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS ha pagado los cánones de Arrendamiento hasta el mes de Noviembre de 2018, porque laboro en ese restaurante y es mi obligación atender en todo lo que se requiera. Por eso digo que la Señora Mireya, algunas veces la Señora Dolly y hasta el Señor GUILLERMO ESCOBAR llegan al local y hablan con DON RAÚL sobre el arrendamiento, pero casi siempre quien recibe la plata es la Señora MIREYA en efectivo y en su totalidad pero no expiden recibo de pago. Ese pago se ha hecho siempre en el local, en dinero efectivo porque es la forma como se manejan todos los pagos en el local, ahí no se recibe nada diferente a efectivo y por eso todos los pagos se hacen en la misma forma. El precio del arrendamiento fue en 2015 de $ 6.000.000 y aumentaba cada año el 10%, por eso en la actualidad el arrendamiento es casi de $ 7.750.000 aproximadamente.

CONSTANCIAS.

1.- La presente declaración se rinde a solicitud expresa y reiterada del (la) interesado (a), para fines legales pertinentes. para que obre como prueba en proceso judicial de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE que se tramita en el Juzgado 28 Civil Del Circuito de Bogotá, D. C. numerado con el 2018 – 00449, de DOLLY y GUILLERMO ESCOBAR RIVERA contra RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS.**

2.- El (la) compareciente manifestó que lo declarado por él (ella) en este documento corresponde a la verdad y en consecuencia asume la responsabilidad de lo afirmado en caso de utilizarse con fines ilegales.

3.- El (la) declarante- indica que conoce la ley y sabe que la notaria responde únicamente por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de sus afirmaciones ni de la autenticidad de los documentos que se presentaron al otorgar esta declaración.

Al no tener nada que aclarar, corregir o enmendar, el (la) compareciente firma la presente declaración extraprocesal.

DECLARANTE

GUILLERMO JIMENEZ SANCHEZ
CC 19.211.752 DE BOGOTA

TARIFA: El presente documento tiene un costo de TARIFA: 12.700 IVA 2.413 TOTAL 15.113-Resolución 0858 de 31 de Enero de 2018
– Ministerio de Justicia y del Derecho - Superintendencia de Notariado y Registro

MARIA INES PANTOJA PONCE

NOTARIA SESENTA Y NUEVE (69) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

Sandra Patricia Castellanos Cuervo

24
66

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA DECLARACIÓN EXTRA-PROCESO

54997

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el catorce (14) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Sesenta y Nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

GUILLERMO JIMENEZ SANCHEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0019211752.

4fu6urwj3i26
14/11/2018 - 10:38:12:150

-------- Firma autógrafa --------

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

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

Esta acta, forma parte de la declaración extra-proceso ABIERTA , rendida por el compareciente.

MARÍA INÉS PANTOJA PONCE
Notaria sesenta y nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4fu6urwj3i26

William 24 folios

SEÑORES
JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D. C.
E. S. D.

REF.: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE DOLLY Y GUIILERMO ESCOBAR RIVERA CONTRA RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS.
RAD. No.: 2018 – 00449
CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONEDS DE FONDO
SOLICITUD PRUEBAS ADICIONALES.

MARIO SAMIR BURGOS CASTAÑEDA, abogado con T. P. No. 145.653 expedida por el C. S. de la J. e identificado con C. C. No. 79.956.414 expedida en Bogotá, en ejercicio del poder conferido por el señor RAÚL RAMIREZ CÁRDENAS, igualmente mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con C. C. No. 79.398.739 expedida en Bogotá, por estar en la oportunidad procesal consagrada en nuestro Ordenamiento Procesal, manifiesto:

1°.) Presentar como anexo al presente escrito y como acto adicional y/o complementario de la Contestación de la demanda: A-) Contrato de Arrendamiento fechado del 20 de enero de 2012, con objeto material el mismo inmueble del presente proceso, celebrado entre Inés Rivera de Escobar y Leonor Vargas Rocha como Arrendadoras, y Raúl Eduardo Torres Moreno y Ana Graciela Torres Moreno como Arrendatarios, el cual se encuentra vigente. B-) Contrato de compraventa fechado del 13 de marzo de 2013, cuyo objeto es el establecimiento de comercio que desarrolla actividades en el mismo inmueble objeto material del presente proceso, celebrado entre Raúl Eduardo Torres Moreno como Vendedor y Jairo Muñoz Martínez como Comprador. C-) Actas de Declaraciones extra - proceso sobre la realización del pago de los cánones de arrendamiento, fechadas del 14 de noviembre de 2018, marcadas con los números 2886, 2882 y 2883, emitidas formalmente por Nancy Paola Beltrán García, Floresmiro Cornelio Salcedo y Guillermo Jiménez Sánchez. D-) Certificado de Tradición y Registro del inmueble marcado con la dirección Carrera 13 No. 138.81, del cual hace parte el local comercial que nos ocupa, marcado con el No. 13-09 de la Calle 140, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 484798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C. E-) Acta de Secuestro del inmueble de mayor extensión, del cual hace parte el local objeto de proceso, celebrado dentro del Comisorio No. 159 del Juzgado 14 Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del Proceso numerado con el 2007 - 00247 y materializado por el Juzgado 11 Civil Municipal de descongestión de Bogotá, D., C. el día 17 de marzo de 2008, en cuyo desarrollo el inmueble quedó en poder de la Señora Secuestre Luz Dary Reyes Parra. F-) Certificados de Cámara de Comercio de los Establecimientos de comercio que se citan en los hechos de la contestación. G-) Solicitudes de Expedición de copias dirigidas a los Juzgados 4°. De Ejecución de Sentencias de Bogotá, D. C. y 19 Civil Municipal de Bogotá, D. C. H-) de Oficiar al Juzgado 4°. De Ejecución de Sentencias de Bogotá, D. C., a fin de que expida con fines procesales y como prueba dentro del proceso de la referencia, copia auténtica de los siguientes actos procesales que obran dentro del Proceso Ejecutivo Singular de ALEXANDER VALENCIA MONTOYA contra GUILLERMO ESCOBAR RIVERA, con Juzgado de Origen el 14 Civil del Circuito de esta ciudad y marcado con el No. 2007 – 00247:

68

a-) Del acta de Secuestro del inmueble ubicado en la carrera 13 No. 138-69 de esta ciudad realizada el 17 de marzo de 2018 por el Juzgado 11 Civil Municipal de esta ciudad por Comisorio 159 del Juzgado 14 Civil del Circuito de esta ciudad. b-) Del acta de entrega del inmueble secuestrado al nuevo secuestre, realizada en mayo o junio de 2018 sobre el mismo inmueble indicado en el literal anterior, incluyendo la grabación oral que se hiciera, es decir, el CD en el que quedó registrado lo actuado en dicha diligencia realizada por Comisorio No. 119 del Juzgado 4º. Civil del Circuito, por el Juzgado 19 Civil Municipal de esta Ciudad, dentro del trámite que marcó con el No. 1100140030 1920180010400. c-) Expedir constancia de vigencia del secuestro del inmueble antes indicado, precisando la persona que lo tiene bajo su dirección, control, administración y es la responsable de recibir los beneficios o frutos que se obtengan por dicho inmueble. d-) Expedir constancia sobre el estado en que se encuentra dicho proceso y las diligencias próximas a realizarse, precisando la fecha de remate. I-) Oficiar al Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá, D. C., a fin de que expida con fines procesales y como prueba dentro del proceso de la referencia, copia auténtica de los actos procesales realizados dentro del Despacho Comisorio No. 119 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ejecución de esta ciudad, marcado con el No. 1100140030 1920180010400, dentro del Proceso Ejecutivo Singular de ALEXANDER VALENCIA MONTOYA contra GUILLERMO ESCOBAR RIVERA, con Juzgado de Origen el 14 Civil del Circuito de esta ciudad y marcado con el No. 2007 – 00247, diligencia de entrega a un nuevo secuestre. del inmueble secuestrado, realizada en mayo o junio de 2018 sobre inmueble de la carrera 13 No. 138-81 de esta Ciudad, incluyendo la grabación oral que se hiciera, es decir, el CD en el que quedó registrado lo actuado en dicha diligencia.

Informo que con la finalidad de dar cumplimiento estricto a lo establecido por nuestro legislador en el inciso 2 del artículo 173 del Código general del Proceso, he presentado solicitud formal de expedición de los documentos indicados en los literales H e I del capítulo de Pruebas Documentales del presente escrito.

DECLARACIONES: DE TERCEROS: Sobre los hechos de la demanda y los de la presente contestación, se recepcionará el testimonio de las siguientes personas domiciliadas en esta ciudad y con lugares de citación que se precisan a continuación: Del Señor Secuestre del inmueble objeto de proceso, cuyo nombre, domicilio y dirección se precisará en los documentos que remitan los Juzgados de conocimiento o delegados o comisionados.

Solicito al despacho la recepción de todos los testimonios sin hacer uso de la restricción propia de la Limitación consagrada en el artículo 212 del Código General Del Proceso, teniendo en cuenta que cada una de estas personas conoce hechos o circunstancias diferentes y dada la existencia de varios sucesos que solo pueden demostrarse con dichas declaraciones.

DERECHO

Artículos 29 y cc. de la Constitución Política, 369, ss. y cc. del Código General del Proceso, toda vez que nos encontramos aún en la oportunidad procesal.

ANEXOS

Lo indicado en el literales A á G, de la solicitudes de pruebas documentales adicionales.

NOTIFICACIONES

En los lugares indicados en actos procesales que ya obran en el expediente.

RESPETUOSAMENTE,

MARIO SAMIR BURGOS CASTAÑEDA
T. P. No. 145.653 expedida por el C. S. de la J.
C. C. No. 79.956.414 expedida en Bogotá

NOTARIA 4

PRESENTACIÓN PERSONAL

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

El anterior memorial fue presentado personalmente por:

BURGOS CASTAÑEDA MARIO SAMIR

quien se identificó con C.C. 79956414 y T.P. 145653

ante la suscrita Notaria, y autorizo el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biométricos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Bogotá D.C., 2019-01-14 15:11:36

838b7926

Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento
Código verificación: 3ec18

FIRMA

EDUARDO MONGUI ORTIZ
NOTARIO (E) 4 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.