REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO No. 2497

Santiago de Cali, ocho (08) de agosto de dos mil veintidós (2022)

PROCESO:	**EJECUTIVO SINGULAR**
DEMANDANTE:	**RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ**
DEMANDADO:	**JHON EYNER MUÑOZ**
	GUILLERMO GONZALES
	OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA
	ADIELA OSPINA ESCOBAR
RADICADO:	**76001400300220210-00715-00**

De una revisión del expediente se encuentra que el Dr. JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT, el día 09 de marzo de 2022, una vez presentó poder otorgado por los demandados GUILLERMO GONZALEZ y OLGA LUCIA GARCÍA ZAPATA, fue notificado personalmente del mandamiento de pago librado dentro del presente proceso, además de remitírsele vía correo electrónico el traslado de la demanda.

Posteriormente y con fecha 28 de marzo de 2022, es decir, dentro del término presentó contestación de la demanda en representación de los demandados JHON EYNER MUÑOZ, GUILLERMO GONZALES, OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA y ADIELA OSPINA ESCOBAR, en la que formula excepciones de mérito.

Ahora bien, teniendo en cuenta los poderes allegados por el apoderado del extremo pasivo, es decir, tanto los remitidos para efectos de notificarse de la demanda, como los aportados con la contestación, no se evidencia el poder otorgado por el demandado JHON EYNER MUÑOZ, razón por la cual se requerirá al Dr. Javier Ricardo Torres, para que lo aporte dentro del término de la ejecutoria de la presente providencia, so pena de no tenerse como contestadas respecto del demandado JHON EYNER MUÑOZ.

En consecuencia, se procederá a correr traslado del escrito de contestación y excepciones de mérito propuestas por los demandados GUILLERMO GONZALES, OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA y ADIELA OSPINA ESCOBAR, a través de apoderado judicial.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

R E S U E L V E:

PRIMERO: ***RECONOCER*** personería suficiente al abogado JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.144.069.859 y portador de TP No. 325.030 del C. S. de la J. para que actúe como apoderado judicial de los demandados GUILLERMO GONZALES, OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA y ADIELA

OSPINA ESCOBAR, en los términos y facultades indicadas en el poder adjunto.

SEGUNDO: ***REQUERÍR*** al apoderado de la parte demandada, con la finalidad de que aporte el poder otorgado por el demandado JHON EYNER MUÑOZ, dentro del término de la ejecutoria de la presente providencia, so pena de no tener por contestada la demanda por parte de aquel demandado.

TERCERO: CORRER TRASLADO al ejecutante de la contestación y excepciones de mérito impetradas por la parte demandada, GUILLERMO GONZALES, OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA y ADIELA OSPINA ESCOBAR, por el término de diez (10) días para que se pronuncie sobre ellas y solicite las pruebas que a bien considere, lo anterior conforme lo establecido en el Art. 443 del C.G.P.

ARAR

CONTESTACIÓN DEMANDA RAD. 2021-00715-00

Jtorres COEM <jtorres@coemabogados.com>

Lun 28/03/2022 14:52

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j02cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes.

Referencia: Ejecutivo singular
Radicado: 2021-00715-00
Demandante: Raúl Ignacio Briceño Sánchez
Demandados: Jhon Eyner Muñoz y otros

Cordial saludo.

JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.144.069.859 de Cali, portador de la tarjeta profesional de Abogado No. 325.030 del Consejo Superior de la Judicatura, por medio de la presente, me permito radicar contestación de la demanda estando en término para hacerlo de conformidad con el Decreto 806 del 2020.

Agradezco su amable atención.

Cordialmente,
--

SEÑORES:
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI – VALLE DEL CAUCA
E. S. D.

REFERENCIA:	**EJECUTIVO SINGULAR**
RADICADO:	**2021-00715-00**
DEMANDANTE:	**RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ**
DEMANDADOS:	**JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN Y OTROS**

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA DEL PROCESO DE LA REFERENCIA.

JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.144.069.859 de Cali, portador de la tarjeta profesional de Abogado No. 325.030 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la parte demandada, me dirijo a su despacho de manera respetuosa con el fin de dar contestación a la demanda que dio inicio al presente trámite judicial, en los siguientes términos:

1. OPORTUNIDAD

Me encuentro en término oportuno para contestar la demanda de conformidad a lo dispuesto en el artículo 391 del CGP, toda vez que se corrió traslado el 09 de marzo de 2022.

2. FRENTE A LAS PRETENSIONES

En nombre de mis representados **JHON EYNER MUÑOZ, GUILLERMO GONZALES, OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA Y ADIELA OSPINA ESCOBAR,** solicito al Despacho desestimar todas y cada una de las pretensiones del ejecutivo singular, a las cuales me opongo por improcedentes y temerarias, por no existir obligación vigente, tal como se demostrará con las pruebas que habrán de practicarse dentro del proceso y las excepciones que más adelante formulare.

En observancia a lo anterior, y no teniendo clara la enumeración de las pretensiones de la demanda me permito referirme así:

PRIMERA. ME OPONGO - Por no ser cierta, toda vez que el valor total de las pretensiones de la demanda se fundó bajo una obligación inexistente, teniendo en cuenta que el valor que se tenía como canon de arrendamiento fue modificado de facto por las partes, quienes aceptaron tácitamente el cambio.

Además, tampoco se podría cobrar lo que bajo el entendimiento del demandante son "*faltantes de dineros de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de abril de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2021*", por cuanto para el 22 de marzo de 2020 se dio inicio a la pandemia a raíz de

la Covid-19, donde el Estado hizo un llamado al aislamiento obligatorio y demás pronunciamientos que prohibían ejercer actividades de comercio.

Teniendo en cuenta lo mencionado, en el contrato de arrendamiento comercial las partes se obligaron recíprocamente al cumplimiento de lo estipulado, situación que en lo que, respecto al **Arrendador,** quien hoy funge como **Demandante,** no le resultó posible cumplir, puesto que con ocasión a la pandemia se vio imposibilitado a cumplir con su obligación principal como **Arrendador**, como lo era garantizar al **Arrendatario** (hoy **demandados)** la tenencia y uso del local. Esto, bajo el entendido de que una de las restricciones emitidas por el gobierno nacional con miras a mitigar los efectos de la pandemia Covid -19, era la atención al público en establecimientos de comercio para la venta y consumo de licores.

Atendido lo anterior, y dado que las obligaciones de los contratos de arrendamiento no solo son de carácter bilateral, sino también sinalagmáticas, no se puede exigir a los **Arrendatarios**, pagar unos cánones de arrendamiento respecto a un bien inmueble que no pudieron usar, dado que el **Arrendador** se encontraba imposibilitado para garantizar el cumplimiento de su obligación principal debido a las políticas del gobierno nacional respecto a la apertura de este tipo de servicios, como lo era "***La atención al público en establecimientos de comercio para la venta y consumo de licores".***

Ahora bien, bajo el entendido de que no resulta posible el cobro de los cánones de arrendamiento que pretende cobrar el **Demandante** en lo que atañe al periodo comprendido entre el mes de abril de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2021, pues misma suerte deberán correr entonces los intereses moratorios que exige con relación a estos.

SEGUNDA. ME OPONGO - Por no ser cierta, pues se está haciendo el cobro de una obligación inexistente, por cuanto desde el 22 de marzo de 2020 el **Arrendador** dejó de garantizar el uso y goce del bien inmueble arrendado, incumpliendo su mayor obligación en contratos de esta naturaleza, lo que determinó de esta forma que el **Arrendatario** no se viese en la obligación entonces de cancelar un canon de arrendamiento respecto a un bien que no se encontraba usufructuando.

TERCERA. ME OPONGO – Estará a disposición del señor Juez, quien determinará con su decisión el pago de las costas procesales.

3. FRENTE A LA NARRACIÓN DE HECHOS

PRIMERO. Es cierto, de conformidad con lo referido en el objeto en el contrato de arrendamiento comercial.

SEGUNDO. Es cierto, de acuerdo a la destinación del bien inmueble arrendado.

TERCERO. Es cierto, bajo el entendido de que para lograr la renovación automática del contrato de arrendamiento se requería que las partes se encontraran a paz y salvo respecto a las obligaciones contractuales convenidas [1] , en lo que respecta al arrendatario, implica entonces el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

CUARTO: Parcialmente cierto. No obstante, durante el desarrollo del contrato de arrendamiento, es permitente referir que el valor de los cánones de arrendamiento fue reajustado y/o cambiado de facto entre las partes teniendo en cuenta que no hubo objeción o rechazo alguno respecto a la suma y tiempos en los cuales eran cancelados, por tanto, el silencio de las partes fue configurado como aprobación.

QUINTA. Parcialmente cierto, pues si bien entre el periodo correspondiente al 01 de febrero de 2017 al 31 de enero de 2018 el monto a pagar inicialmente por concepto de canon de arrendamiento ascendía a un millón quinientos mil pesos m/cte ($1.500.000). Lo cierto es que durante la ejecución del contrato las condiciones variaron y nunca se presentó objeción por parte del arrendador que hiciese entender la existencia de una inconformidad con ellas.

SEXTA. Dado que el presente hecho se divide en dos postulados, se dará respuesta diferencial a cada uno de ellos de la siguiente forma:

"El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 01 de febrero de 2018 al 31 de enero de 2019"

Al respecto, debe decirse que **es cierto**, por cuanto ambas partes guardaron silencio, y se encontraban ambas al día en el cumplimiento de las obligaciones que a cada una les correspondía. En lo que respecta a los arrendatarios, implica que el haberse prorrogado el contrato es una manifestación clara de que ambas partes consideraban que habían cumplido recíprocamente con las obligaciones pactadas en las formas que a bien dispusieron desde su voluntad, la cual se manifestó mediante actos más allá de las formas dispuestas en el contrato.

"Para esta nueva vigencia debería de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado, más el incremento, es decir, el canon mensual comprendía la suma de un millón seiscientos cincuenta mil ($1.650.000) pesos mcte, sin embargo, los arrendatarios solo cancelaron la suma de un millón cuatrocientos ($1.400.000) pesos mcte, quedando pendiente el excedente de doscientos cincuenta mil ($250.000) pesos m/cte, por cada periodo mensual correspondiente."

---

[1] *"vencido el termino inicial del presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones, siempre que la parte arrendataria haya cumplido con las obligaciones a su cargo y se avenga a los reajustes de los cánones autorizado por las normas legales o lo indicado en esta Cláusula"* **Clausula Sexta Parágrafo Segundo del Contrato de Arrendamiento.**

Este postulado es **falso,** pues si bien como se indicó previamente existió una renovación del contrato, misma que solo era posible si se entendía por ambas partes que se encontraban al día con sus obligaciones, lo cierto es que para esa nueva vigencia si hubo un aumento en el canon, quedando el mismo en un millón cuatrocientos mil pesos m/cte ($1.400.000), tal y como queda claro en los actos que se desprendieron de ambas partes. De un lado, del **Arrendatario** que pagó dicha suma de manera reiterativa y constante, y por parte del **Arrendador** al no referir objeción alguna por los pagos que venía percibiendo, lo que denota entonces que ambos se encontraban conformes con los montos y formas en las cuales se efectuaban los mismos.

Máxime cuando se tenía como precedente que las partes venían desde una vigencia anterior modificando lo dispuesto en el contrato, única y exclusivamente a través de su comportamiento propio, bien fuese de acción o de guardar silencio a modo de una clara y tácita aceptación, a tal punto que prorrogaron el contrato de arrendamiento, para lo cual era necesario que ambos consideraran que se había cumplido con las obligaciones del contrato.

SÉPTIMA. Dado que el presente hecho se divide en dos postulados, se dará respuesta diferencial a cada uno de ellos de la siguiente forma:

"El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 01 de febrero de 2019 al 31 de enero de 2020"

Al respecto, debe decirse que **es cierto**, por cuanto ambas partes guardaron silencio, y se encontraban ambas al día en el cumplimiento de las obligaciones que a cada una les correspondía. En lo que respecta a los arrendatarios, implica que el haberse prorrogado el contrato es una manifestación clara de que ambas partes consideraban que habían cumplido recíprocamente con las obligaciones pactadas en las formas que a bien dispusieron desde su voluntad, la cual se manifestó mediante actos más allá de las formas dispuestas en el contrato.

"*Para esta nueva vigencia debería de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado, más el incremento, es decir, el canon mensual comprendía la suma de un millón ochocientos quince mil ($1.815.000) pesos mcte, sin embargo, los arrendatarios solo cancelaron la suma de un millón quinientos cuarenta mil ($1.540.000) pesos mcte, quedando pendiente el excedente de doscientos setenta y cinco mil ($275.000) pesos m/cte, por cada periodo mensual correspondiente.*"

Este postulado es **falso,** pues si bien como se indicó previamente existió una renovación del contrato, misma que solo era posible si se entendía por ambas partes que se encontraban al día con sus obligaciones, lo cierto es que para esa nueva vigencia si hubo un aumento en el canon, quedando el mismo en un millón quinientos cuarenta mil pesos m/cte ($1.540.000), tal y como queda claro en los actos que se desprendieron de ambas partes. De un lado, del **Arrendatario** que pagó dicha suma de manera reiterativa y constante, y por

parte del **Arrendador** al no referir objeción alguna por los pagos que venía percibiendo, lo que denota entonces que ambos se encontraban conformes con los montos y formas en las cuales se efectuaban los mismos.

Máxime cuando se tenía como precedente que las partes venían desde una vigencia anterior modificando lo dispuesto en el contrato, única y exclusivamente a través de su comportamiento propio, bien fuese de acción o de guardar silencio a modo de una clara y tácita aceptación, a tal punto que prorrogaron el contrato de arrendamiento, para lo cual era necesario que ambos consideraran que se había cumplido con las obligaciones del contrato.

OCTAVA. Dado que el presente hecho se divide en dos postulados, se dará respuesta diferencial a cada uno de ellos de la siguiente forma:

"El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 01 de febrero de 2020 al 31 de enero de 2021"

Al respecto, debe decirse que **es cierto**, por cuanto ambas partes guardaron silencio, y se encontraban ambas al día en el cumplimiento de las obligaciones que a cada una les correspondía. En lo que respecta a los arrendatarios, implica que el haberse prorrogado el contrato es una manifestación clara de que ambas partes consideraban que habían cumplido recíprocamente con las obligaciones pactadas en las formas que a bien dispusieron desde su voluntad, la cual se manifestó mediante actos más allá de las formas dispuestas en el contrato.

"*Para esta nueva vigencia debería de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado, más el incremento, es decir, el canon mensual comprendía la suma de un millón novecientos noventa y seis mil quinientos ($1.996.500) pesos mcte, sin embargo, los arrendatarios solo cancelaron la suma de un millón seiscientos noventa y cuatro mil ($1.694.000) pesos mcte, quedando pendiente el excedente de trescientos dos mi quinientos ($302.500) pesos m/cte, por cada periodo mensual correspondiente.*"

Este postulado es **falso,** pues si bien como se indicó previamente existió una renovación del contrato, misma que solo era posible si se entendía por ambas partes que se encontraban al día con sus obligaciones, lo cierto es que para esa nueva vigencia si hubo un aumento en el canon, quedando el mismo en un millón seiscientos noventa y cuatro mil pesos m/cte ($1.6940.000), tal y como queda claro en los actos que se desprendieron de ambas partes. De un lado, del **Arrendatario** que pagó dicha suma de manera reiterativa y constante, y por parte del **Arrendador** al no referir objeción alguna por los pagos que venía percibiendo, lo que denota entonces que ambos se encontraban conformes con los montos y formas en las cuales se efectuaban los mismos.

Máxime cuando se tenía como precedente que las partes venían desde una vigencia anterior modificando lo dispuesto en el contrato, única y exclusivamente a través de su comportamiento propio, bien fuese de acción

o de guardar silencio a modo de una clara y tácita aceptación, a tal punto que prorrogaron el contrato de arrendamiento, para lo cual era necesario que ambos consideraran que se había cumplido con las obligaciones del contrato.

DÉCIMA. Es falsa, pues el contrato de arrendamiento tuvo vigencia hasta el 22 de marzo de 2020, cuando el Gobierno Nacional a través del Decreto 417 declaró el Estado de emergencia Sanitaria en todo el territorio nacional en virtud del virus Sars Covid- 19, lo que ocasionó paralelamente la expedición del Decreto 457 del 2020 que suspendió el ejercicio del uso al suelo para todos los inmuebles en que funcionasen establecimientos, empresas u oficinas que no estuviesen exceptuadas en el mismo.

Per se, se constituyó un hecho que imposibilitó al arrendador garantizar la ejecución del objeto del contrato, como lo era garantizar al arrendatario el uso y goce de un determinado inmueble para la comercialización de bebidas alcohólicas, y la atención al público. Finalmente, no es cierto que se adeuden al actor rubros por concepto de cánones de arrendamiento, pues como lo confesó se le pagaron $1.694.000 para los meses febrero y marzo del 2020, sin que en dicha situación el demandante expresará su inconformidad o desacuerdo al respecto.

Adicionalmente, debe reiterarse entonces que desde el mes de abril de 2020 el inmueble se encontraba bajo la imposibilidad formal y material para de ser empleado por los arrendatarios de la forma prevista en el contrato de arrendamiento. Siendo responsabilidad del Arrendador garantizar el uso del mismo, es claro entonces que no puede pretender entonces cobrar el canon de arrendamiento de un inmueble que no estuvo a disposición de los arrendatarios, pues esto implicaría entonces dar paso a un enriquecimiento sin justa causa.

UNDÉCIMA. No es cierto, puesto que mis representados hicieron el pago del valor de los cánones de arrendamiento mientras perduró la relación comercial, en la forma y tiempo que fue convenida y aceptada por las partes involucradas en el contrato, situación que se dio incluso por el devenir de los hechos, a través de los cuales se configuraron diferentes modificaciones al contrato, sin que en dicha época el arrendador hubiese manifestado objeción al respecto, entendiéndose entonces de este su entera aceptación y satisfacción.

DUODÉCIMA. No es cierto, por cuanto de conformidad con lo que se viene exponiendo en los hechos precedentes mis clientes no adeudan al arrendador ningún rubro por concepto de cánones de arrendamiento, por tanto, no se puede hacer el cobro de intereses moratorios.

DÉCIMO TERCERA. Es cierto.

4. FRENTE A LAS MEDIDAS PREVIAS

PRIMERA. ME OPONGO - Bajo la inexistencia del cobro requerido por el demandante, no deberá tenerse como medida cautelar el embargo y secuestro del establecimiento de comercio de MAMBO con matrícula mercantil No. 970345-2 ubicado en la ciudad de Cali – Valle.

SEGUNDA. ME OPONGO – De lo anterior, se reitera la inexistencia de la obligación donde se exige el cobro de cánones de arrendamientos, es por ello que no deberá prosperar el embargo y secuestro del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-105553 de propiedad de la señora Adíela Ospina Escobar.

5. HECHOS, RAZONES Y FUNDAMENTOS DE DEFENSA

Para la absolución que necesariamente deberá impartir el señor Juez a mis representados **GUILLERMO GONZALES y OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA,** se deberán tener en cuenta los siguientes argumentos:

5.1 HECHOS DE DEFENSA

PRIMERO. El primero (01) de febrero de dos mil diecisiete (2017), entre el señor **RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ** y los señores **GUILLERMO GONZALES Y JHON EYENER MUÑOZ** se suscribió contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la carrera 15 # 43-28, pactándose una duración inicial de doce (12) meses comprendidos entre el 1 de febrero de 2017 y el 31 de enero de 2018.

SEGUNDO. En el contrato de arrendamiento se estableció que el local comercial estaría destinado para la venta y consumo de licores, funcionando de esta forma como discoteca.

TERCERO. La relación comercial entre las partes persistió hasta el 22 de marzo de 2020, período durante el cual hubo una variación de facto al valor de los cánones de arrendamiento y con aceptación tácita las partes permitieron se desarrollará de dicha forma.

CUARTO. Como es por todos conocido, el 17 de marzo de 2020 el Gobierno Nacional expidió el Decreto 417 que declaró "*Estado de Emergencia en todo el territorio nacional" en virtud de la pandemia Sars Covid 19*.

QUINTO. De acuerdo a lo anterior, el Gobierno Nacional expidió además de una orden de aislamiento donde exigía el cierre de todas las actividades comerciales, empresariales y profesionales no esenciales para la atención de la pandemia por Sars Covid 19 (Decreto 457 del 22 de marzo de 2020).

SEXTO. Que, por ser una actividad no esencial para la atención del Covid 19, la comercialización de licores fue suspendida lo que obstaculizo la posibilidad de desarrollar el objeto del contrato e impidió a mis representados el ejercicio

de su derecho de disposición del inmueble, esencia del contrato de arrendamiento.

SÉPTIMO. Así, las ordenes de no operación emitidas por el Gobierno Nacional y las autoridades locales impidieron al arrendador cumplir con su obligación de garantizar la concreción del contrato de conformidad con los usos del suelo y la actividad para la que se suscribió.

OCTAVO. Por lo anterior y en vista de que el contrato de arrendamiento implica unas obligaciones bilaterales y reciprocas para las partes, la imposibilidad del arrendador de garantizar el derecho de tenencia y explotación a mis representados constituyó la extinción de las obligaciones para la parte arrendataria y por tanto la terminación del contrato de arrendamiento.

NOVENO. Así también, cabe resaltar que, a finales de marzo de 2020, cuando ya había terminado el contrato de arrendamiento, él recuperó la tenencia cedida a través del negocio jurídico e incluso impidió a mis representados sacar sus pertenencias del local comercial.

DÉCIMO: Por último, debe resaltarse entonces que tal y como lo expone el arrendador, hoy demandante, el contrato de arrendamiento fue prorrogado en varias ocasiones. Lo que, de conformidad con el mismo contrato, implica que las partes reconocen recíprocamente que se encontraban al día en el cumplimiento de las obligaciones, dado que ello era un requisito sin el cual no se habría dado lugar al fenómeno de la prórroga.

6 EXCEPCIONES DE FONDO

6.1 INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN ALEGADA

Se alega la presente excepción, bajo el entendido de que los cánones de arrendamiento se vieron inmersos en modificaciones de facto durante la ejecución del mismo, las cuales fueron aceptadas tácitamente por ambas partes mediante su comportamiento, dado que por parte de los arrendatarios hubo un pago mensual y reiterativo de los valores descritos en la parte fáctica del presente documento, mientras que por parte del arrendador hubo un silencio a través del cual daba como aprobado dichas modificaciones, por cuanto no hubo objeción o rechazo que impidiera dichas alteraciones, por ende, se deberá entender como cánones de arrendamiento los valores pagados por los arrendatarios al arrendador.

Adicionalmente, bajo el entendido de que uno de los requisitos para que se pudiese dar la prórroga del respectivo contrato de arrendamiento era justamente que las partes se encontraran al día con cada una de sus obligaciones, las partes al momento de dar paso a la prórroga del contrato , manifestaban entonces de manera tácita a su vez que las cada una de ellas venía ejerciendo sus obligaciones de conformidad a la voluntad que a ambas le asistía, pues de no haber sido el caso, cualquier de las dos se encontraba

en la posibilidad de aducir un incumplimiento para evitar la prorroga del contrato.

Por otro lado, el vínculo jurídico que ataba a ambas partes de conformidad con el contrato de arrendamiento, terminó el 22 de marzo de 2020 por cuanto debido a la llegada de la pandemia por la Covid-19, la obligación principal del arrendador, como lo era garantizar el uso y disposición a favor del arrendatario del bien inmueble arrendado, se vio obstruida por las restricciones planteadas por el Gobierno, de tal forma no es congruente que el arrendador requiere el pago de las obligaciones ocasionados con posterioridad a la fecha señalada.

Al respecto, es menester referir que en las relaciones contractuales se encuentran inmersas las obligaciones reciprocas; las cuales nacen para ambas partes, aterrizándolo al caso concreto, cuando el Gobierno da la orden de cerrar los establecimientos de comercio tales como discotecas, bares y demás, directamente le imposibilita al arrendador cumplir con su obligación de dar el local para el arrendatario pudiera destinarlo a la venta y consumo de licores.

De lo anterior y bajo esa perspectiva, podemos entender que por parte del arrendador se dio el incumplimiento al contrato lo que permitió la terminación unilateral del contrato, según lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil que señala lo siguiente:

> ***CONDICION RESOLUTORIA TACITA:*** *En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*
>
> *Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.*

Bien dispone la normatividad cuando una de las partes incumple lo pactado, a la otra le asiste la facultad de dar por terminado el contrato, tal como lo hicieron los arrendatarios desde el 22 de marzo de 2020.

De esta forma, es inexistente las obligaciones contraídas después del 22 de marzo de 2020 hasta las requeridas por el demandado, toda vez que el contrato de arrendamiento comercial fue terminado dado la imposibilidad que le asiste al arrendador de garantizar el objeto principal del contrato que era; usar y disponer del bien inmueble para destinarlo a la venta y consumo de licores.

Por último, debe reiterarse así mismo que en lo que respecta a los contratos de arrendamiento, no solo tiene dentro de su naturaleza el ser contratos bilaterales, sino que, además, sus obligaciones son de carácter sinalagmáticas, lo que implica entonces en palabras del Dr. Chinchincha

(2019) que el nacimiento de una obligación depende del cumplimiento de otra, de tal forma que no le asiste al arrendatario pagar un canon por un bien que no puede disfrutar, así como tampoco le asiste al arrendador garantizar el uso y goce de un bien cuando su arrendatario no paga el canon correspondiente.

6.2 COBRO DE LO NO DEBIDO

En este título ejecutivo, el demandante está ejerciendo el cobro por concepto de cánones de arrendamiento, más intereses de mora y comerciales de una obligación inexistente, se infiere que su requerimiento está siendo estructurado bajo preceptos subjetivos e impropios de la relación contractual que en su momento existió entre mis representados y el arrendador.

De conformidad con lo señalado, desde el 01 de febrero del 2017 hasta marzo de 2020, mis representados cancelaron los valores correspondientes como cuotas de arrendamiento de la siguiente formar:

- Para el año 2017 pagaron por concepto de cánones de arrendamiento un millón trescientos mil pesos m/cte ($1.300.000).

- Para el año 2018 pagaron por concepto de cánones de arrendamiento un millón cuatrocientos mil pesos m/cte ($1.400.000).

- Para el año 2019 pagaron por concepto de arrendamiento un millón quinientos cuarenta mil pesos m/cte ($1.540.000).

- Para los meses de febrero y marzo de 2020 se pagaron por concepto de arrendamiento un millón seiscientos noventa y cuatro mil pesos m/cte ($1.694.000).

De lo anterior y sin presentar ante ello objeción y/o rechazo al pago, se entiende que el demandante aceptó la figura jurídica denominada; "*Allanarse a la mora*" tema que será esbozado a profundidad en los fundamentos jurídicos del presente documento, ahora, esto nos ha llevado a entender que, si bien en el contrato de arrendamiento se estableció como cánones de arrendamiento un millón quinientos mil pesos m/cte ($1.500.000), ante esta situación las partes de hecho modificaron los valores de cánones de arrendamiento sin existir objeción y/o rechazo por parte del arrendador, por tanto se entiende que la modificación de los cánones fue aceptada.

Ahora, si el arrendador refirió que el contrato fue prorrogado, situación para la cual era necesario entonces estar al día con las obligaciones del contrato, tal y como lo establece la cláusula sexta del mismo, de tal forma, no podría haber pretendido el arrendador la prórroga, sin entenderse así mismo que se había cumplido todas las obligaciones del contrato.

Es impropio que ahora el arrendador exija el pago completo de los cánones de arrendamiento más intereses moratorios, cuando fue por su propia negligencia la que lo llevo a no concluir el contrato anticipadamente si así lo creía necesario, pues su actuar nos llevó a entender que se allanaba a la mora y aceptaba la modificación planteada.

Para concluir, los valores exigidos con posterioridad a marzo de 2020, son inexistentes, como bien se estudió en la anterior excepción, el contrato de arrendamiento finalizó el 22 de marzo de 2020 de acuerdo a los lineamientos decretados por el Gobierno Nacional.

6.3 INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Las partes adquirieron obligaciones reciprocas para la funcionalidad del contrato, es por eso que el artículo 1602 dispone que los contratos son ley para las partes y por ende se entiende que:

> *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

Definidas las obligaciones reciprocas de las partes, su deber esta infundido en su especial cumplimiento, por tanto, no procede lo alegado por el demandante, pues su deber como arrendador era garantizar el uso y la tenencia del bien inmueble para que así, el arrendatario pudiera desarrollar la destinación del contrato que era la venta y consumo de licores.

Con la declaratoria del Estado de Emergencia se restringió las actividades de comercio relacionadas con la atención al público, por ende, imposibilitaba al cumplimiento de la cláusula cuarta del contrato que disponía que el local sería arrendado para el uso y disposición de la venta y consumo de licores, dicha obligación le correspondía asumir al arrendador.

En este orden de ideas se ha determinado que el arrendador incumplió con su obligación de disponer del bien inmueble para que el arrendatario pudiera cumplir con su objetivo comercial que era la venta y consumo de licores, y por ende, se dio la terminación del mismo, sin lugar a la causación de canones de arrendamiento posteriores, y entendiéndose así mismo que se encontraban al día respecto a las demás obligaciones precedentes, razonamiento que se desprende de la clara necesidad de que ello fuese así para dar lugar a la prórroga automática del contrato, tal y como sucedió en diferentes oportunidades.

6.4 PLEITO PENDIENTE

Su enfoque está orientado a lo siguiente:

> *En efecto, cuando entre unas mismas partes y por idénticas pretensiones se tramite un juicio que aún no ha finalizado y se promueve otro, surge la posibilidad de proponer la excepción llama de litispendencia, la cual,*

> *como dice la Corte, se propone para evitar dos juicios paralelos y con el grave riesgo de producirse sentencias contradictorias. (…) Para que el pleito pendiente pueda existir se requiere que exista otro proceso en curso, que las partes sean unas mismas, que las pretensiones sean idénticas y que por ser la misma causa estén soportadas en iguales hechos. (…) Las partes deben ser unas mismas, porque si hay variación de alguna de ellas, ya no existirá pleito pendiente.*[2]

De acuerdo a lo anterior, la excepción planteada tiene como finalidad evitar dos juicios paralelos de los cuales se puede desprender un riesgo o perjuicio con las sentencias, por tanto, el demandante instauró demanda en contra de mis representados en proceso declarativo que cursa en el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Cali – Valle, con radicación No. 2021-00778-00, del cual dispone los mismos hechos y como pretensión la terminación del contrato de arrendamiento y también le sean reconocidos los cánones de arrendamientos causados desde febrero de 2017 hasta octubre de 2021.

En suma, la excepción de pleito pendiente deberá tramitarse paralelamente con las demás solicitadas, a través de las cuales se ha orientado los fundamentos a una obligación inexistencia por cuanto la relación contractual finalizó el 22 de marzo de 2020 por incumplimiento del arrendador.

6.5 MALA FE

Se entiende por mala fe lo dispuesta por la Corte Constitucional en sentencia C -544 de 1994, señalando lo siguiente

> *"es el conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión, del carácter delictuoso o cuasidelictuoso de su acto, o de los vicios de su título.*

Ahora lo que podemos denotar, es que la mala fe es configurada como un elemento deshonesto y tendiente a desvirtuar la realidad de los hechos, es precisamente lo que el demandante se ha inclinado a desarrollar en su escrito de la demanda, por tanto ha ignorado el contenido normativo y de fondo que le atañe a los contratos de arrendamientos comerciales donde prima la libre configuración de las partes y dejando a su vez la libertad de modificaciones consensuadas de los contratos, en este sentido las pretensiones de la demanda y las medidas cautelares fueron desglosadas de hechos falsos e inexistentes, lo que ha causado un actuar engañoso por cuanto quiere beneficiarse de obligaciones inexistentes encaminadas a actuar contra los deberes básicos de toda buena conducta.

[2] Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar en proceso con radicación No. 2017-00164-01

6.6 BUENA FE

La buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares.

En este sentido, debe resaltarse que mis representados han actuado con honestidad y lealtad durante la relación comercial, pues adquirieron la tenencia del bien por medio legítimo, un contrato de arrendamiento y cumplieron con las obligaciones derivadas del mismo, como lo son las de cancelar el cánones de arrendamiento de forma mensual y completa, conservar el inmueble en buen estado durante el tiempo que se gozó de la tenencia y cancelar los servicios públicos, cuotas de mantenimiento, entre otros.

Es en ese sentido, es innegable que el comportamiento de mi poderdante cumple con los presupuestos de buena fe, conforme a lo definido por la corte en la sentencia C-098 de 2008, así:

> *"el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una "persona correcta (vir bonus)". Así la buena fe presupone la existencia de relaciones reciprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la "confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada (…)" (subrayado por fuera del texto)*

Lo anterior, encuentra refuerzo normativo en el artículo 769 del Código Civil que prevé lo siguiente:

> *"La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse."*

6.7 CASO FORTUITO

La presente excepción encuentra fundamento en qué, las disposiciones presidenciales emitidas en 2020, con carácter de orden publico y de obligatorio cumplimiento, como lo son: la orden de aislamiento o el cierre de todas las actividades comerciales, empresariales y profesionales no esenciales para la atención de la pandemia Sars Covid 19 (Decreto 457 del 22 de marzo del 2020) comportan un hecho imprevisible, irresistible e insuperable pues, dentro de las circunstancias normales de la vida, no era posible contemplar por anticipado su ocurrencia, no podría haberse evitado su acontecimiento y era imposible que el actor o mis representados actuaran en contravía de los Decretos emitidos por el Gobierno.

6.8 FUERZA MAYOR

Que, en razón del hecho irresistible e imprevisible que constituye la pandemia Sars Covid 19, el arrendador quedó imposibilitado para garantizar (su obligación) el derecho de disposición y explotación del inmueble a mis representados en los términos descritos en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Por lo que, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento contiene obligaciones bilaterales o reciprocas que de no verificarse por un parte extinguen las obligaciones de la otra, el contrato de arrendamiento quedo terminado en marzo de 2020. Hecho que además se verifica, como ya se ha reiterado con la recuperación, por parte del arrendador de la tenencia del bien inmueble.

7. FUNDAMENTOS LEGALES Y CONSTITUCIONALES

Para resolver lo aquí dispuesto, es necesario establecer los aspectos normativos y jurisprudenciales aplicables al caso en particular, partiendo entonces de lo siguiente:

7.1 Interpretación de los contratos

Al respecto, el código civil nos indica lo siguiente:

> *"Prevalencia de la intención: Art. 1618.- Conocida la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.*
>
> *Interpretación por la naturaleza del contrato: Art. 1621.- En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato."*

En consiguiente, la honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de casación civil ha dispuesto que en relación a las formas de dilucidar los problemas hermenéuticos que se puedan presentar con ocasión a los negocios jurídicos, se deberá establecer 1) la intención, y 2) la especialidad, como criterios para resolver cualquier asomo de duda que se pueda suscitar con ocasión a lo realmente celebrado entre las partes. [3]

Respecto a la intención, ha dispuesto la corte que[4]:

> *"En cuanto a la intención, bajo la lectura de los artículos 1618, 1619, 1620 y 1622 del C.C., corresponde indagar el querer común de los contratantes. Conforme a ese propósito, la Sala ha manifestado de manera expresa, cuál es el iter a seguir para precisar la convergencia de voluntades.*

[3] CSJ SC de 4 nov. 2009, rad. 1998-4175.
[4] CSJ SC de 4 feb 2020, rad. 2010-00060

Inicialmente, partió de la relación existente entre la voluntad declarada (manifestada en forma oral o escrita) y la voluntad interna (la querida), para establecer que, si la literalidad es precisa y certera en algunos apartados del contrato, deberán dilucidar las cláusulas sobre las cuales exista el desacuerdo interpretativo"[5].

Luego, en providencia de 5 de julio de 1983, se recalcó la fórmula de la diferenciación de la literalidad con la voluntad conjunta de los contratantes, al afirmar que los enunciados claros iluminan los oscuros, por cuanto "(…) el pensamiento y el querer de quienes concertaron un pacto jurídico quedan escritos en cláusulas (…) precisas y sin asomo de ambigüedad, [por tanto], tiene que presumirse que esas estipulaciones así concebidas son el fiel reflejo de la voluntad interna de aquellos.

No obstante, el mismo fallo precisó que la búsqueda de la intención común no se agota en el texto del contrato, sino que también, a juicio del juzgador, pueden acudirse a otros medios, "(…) como las circunstancias previas y posteriores al negocio, las costumbres de las partes, los usos del lugar en donde han pactado; la aplicación práctica que del contrato hayan hecho ambas partes o una de ellas con la aprobación de otra, y otras convenciones o escritos emanados de los contratantes"

Por otro lado, en lo que se refiere a la regla de interpretación a partir de la especialidad, dispuso que[6]:

"El segundo criterio, relativo a la regla de interpretación por la especialidad del contrato, tiene fundamento en el artículo 1621 del C.C., el cual, por una parte, refiere que debe estarse con la "(…) que mejor cuadre con su naturaleza"; y por la otra, presumirse la existencia de las "(…) cláusulas de uso común".

El primer supuesto, según lo afirmó esta Corte en sentencia de 28 de febrero de 2005, exp. 75047, reiterada, entre otras, el 13 de mayo de 2014 (SC 5851), exige realizar un "juicio de adecuación jurídica y socioeconómica", implicando establecer cuáles son las atribuciones y finalidades patrimoniales que ejercieron los contratantes durante el desarrollo del contrato."

[5] Dicha regla interpretativa fue consolidada por esta Corte en los albores del siglo XX, cuando señaló como método para hallar lo pretendido por los contratantes, tomar "(…) *en consideración la naturaleza del contrato y las cláusulas claras y admitidas del mismo* [a fin de] *que sirvan para explicar las dudosas* (…)" (CSJ SC, G.J. de 1946, LX, p. 656).
[6] Ibidem

[7] La aplicación frecuente de dicha regla interpretativa por la Corte, ha favorecido la resolución de casos donde el problema hermenéutico surge de los denominados contratos atípicos, e igualmente para dirimir la presencia o no de un contrato de agencia comercial con el de suministro, distribución o ventas al por mayor.

7.2 Obligaciones reciprocas

Tiene su enfoque de conformidad con lo regulado en el Código Civil en su artículo 1496 de los contratos unilaterales y bilaterales:

> *El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.*

Así también, en el artículo 1609, establece la mora en los contratos bilaterales, definidas de la siguiente forma:

En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

En concordancia con lo anterior, la sentencia del Tribunal superior de Pereira en su proceso con radiación No. 2019-00145, estableció como obligaciones reciprocas:

> *Que esa circunstancia de coexistir recíprocas obligaciones entre las partes, genera como consecuencia jurídica, que ambos obligados deben dejar en evidencia su cumplimiento o su aprontamiento a cumplir.*

Es importante, resaltar que para solicitar proceso ejecutivo teniendo como base el presunto incumplimiento parcial o total de una obligación, es menester referir que cada parte deberá acreditar que satisfizo y/o cumplió todas y cada una de sus obligaciones contractuales, en la forma y tiempo debidos.

En concreto, para inducir una presunta falta al deber contractual, quien demanda le asiste la obligación de acreditar plenamente el cumplimiento propio que tuvo hacia la relación contractual adquirida.

7.3 Allanamiento a la mora:

En su jurisprudencia[8], la Corte Constitucional ha señalado en materia de contratos civiles de carácter bilateral, que el cumplimiento entre las partes debe ser sinalagmático y debe existir un equilibrio de cargas y beneficios entre las mismas. De no presentarse dicho balance se deberá aplicar lo previsto en el artículo 1609 del Código Civil:

> *"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debido"*

[8] Sentencia T 196 de 2007, Corte Constitucional.

En este sentido, ha explicado la Corte Suprema de Justicia que: "*en los contratos bilaterales en que las mutuas obligaciones deben ejecutarse simultáneamente o sea a un mismo tiempo, si una parte se allanó a cumplir en la forma y tiempo debidos y la otra no, aquella tiene tanto la acción de cumplimiento como la resolutoria*"[9]

En este contexto se ha desarrollado la teoría de allanamiento a la mora[10], para los casos en que una de las partes se allana al incumplimiento del contrato, respecto del pago regular, en este caso, del cánones de arrendamiento.

En el caso especifico de los contratos de arrendamiento, que por naturaleza contienen obligaciones reciprocas, en los que una parte (arrendador) se obliga a permitir el uso, el goce o la ocupación de un inmueble o cosa, el incumplimiento del arrendatario en el pago oportuno o total del cánones produce una mora que puede llevar a la terminación del contrato. Sin embargo, cuando el arrendador, ante el incumplimiento del arrendatario, se abstiene de suspender la ejecución del contrato y, en su lugar prosigue ejecutándolo, no puede, luego, alegar mora.

Al allanarse a la mora, el arrendador está aceptando la continuidad del contrato a pesar de no haberse cumplido por parte del arrendatario sus obligaciones de forma cabal. Por lo que al aceptar o guardar silencio frente al pago incompleto o extemporáneo del cánones, el arrendador no puede terminar el contrato o buscar indemnización a través de esté, pues fue su propia negligencia no haber concluido el contrato anticipadamente alegando incumplimiento por parte del arrendatario.

En síntesis, consentir el reiterado y continuado incumplimiento del arrendatario conlleva la configuración del denominado allanamiento a la mora, que consiste en que el arrendador, de forma tácita debido a su silencio e inacción ante el incumplimiento del arrendatario, termina por aceptar dichas condiciones como intención principal de la ejecución del contrato.

7.4 Nadie puede alegar a su favor su propia culpa

La jurisprudencia constitucional y de la Corte Suprema de justicia han desarrollado una línea respecto del principio "nemo auditur propriam turpitudinem allegans", a través de la cual se sostiene que el juez no puede amparar situaciones donde la vulneración del derecho del actor se deriva de su actuación negligente, dolosa o de mala fe. Cuando esto ocurre, es decir, que el particular pretende aprovecharse del propio error, dolo o culpa, se ha justificado la aplicación de este principio como una forma de impedir el acceso a ventajas indebidas o inmerecidas dentro del ordenamiento jurídico.

[9] Sentencia de Casación del 29 de noviembre de 1978
[10] T-043 de 2005 y T 196 de 2007, Corte Constitucional de Colombia.

A partir de dicho criterio, la Corte Constitucional ha considerado que el principio de que "*no se escucha a quien alega su propia culpa*" es compatible con lo previsto en la Constitución de 1991, específicamente, con el deber establecido en el artículo 95 de la Carta, que se refiere al deber de respetar lo derechos ajenos y de no abusar de los propios. "*Por una parte, porque la Constitución define con claridad que la actuación de un individuo no puede servir para dañar, de forma injusta e ilegítima, los derechos que el Estado ha otorgado a favor de todos los habitantes del territorio nacional*."[11]

7.5 Caso Concreto.

En relación con los pronunciamientos efectuados en el presente documento, es importante detallar ante este despacho la realidad de lo que aconteció en la relación contractual suscitada entre mis representados y el demandante, por tanto: El 01 de febrero de 2017 entre las partes suscribieron contrato de arrendamiento comercial que tuvo vigencia hasta el 22 de marzo de 2020 de conformidad con los lineamientos establecidos por el Gobierno Nacional quien declaró el Estado de Emergencia con la aparición del virus Covid-19, paralelamente se pronunciaban a la población colombiana exigiendo un asilamiento obligatorio, por tanto, el arrendador no podía garantizar el uso y disposición del local para la venta y consumo de licores al público.

Pretendiendo lo anterior, cabe resaltar que el objetivo del contrato era poner a disposición del arrendatario un bien inmueble que tendría como destinación que el bien inmueble sería utilizado como establecimiento público de comercio para la venta y consumos de licores, dicha actividad comercial se llevó a cabo continuamente hasta el 22 de marzo de 2020, por lo antes señalado.

Ahora bien, mis representados se vieron afectados por las medidas adoptadas por el Estado en aras prevenir el contagio por la Covid-19, esto nos permite entender que, si bien el arrendador como el arrendatario deberán cumplir con sus obligaciones establecidas durante la relación contractual, por tanto, en el escenario planteado es única y exclusiva responsabilidad del arrendador suministrar el bien inmueble para uso y disfrute de la destinación del contrato, con el aislamiento obligatorio y la restricción de venta y consumo de licores en los establecimientos de comercio dicha obligación fue imposibilitada desarrollarla, por cuando estaba restringida, ahora, a mis clientes no les asiste los requerimientos de perpetuar una relación contractual donde versa un incumplimiento por parte del arrendador, en este sentido es incoherente las exigencias del demandante, pues si bien, fue su incumplimiento a las obligaciones lo que permitieron dar por terminado el contrato de arrendamiento.

[11] Sentencia T 630 de 1997, Corte Constitucional de Colombia.

Ahora, bajo la pretensión de cobros requeridos desde febrero de 2017 hasta marzo de 2020, es oportuno citar que en el contrato de arrendamiento comercial se estableció como cánones de arrendamiento un millón quinientos mil pesos ($1.500.000) siendo esto un hecho verdadero, no puede desvalorarse la libre disposición contractual que tienen las partes en el desarrollo del contrato, es por eso que no puede dejarse a un lado que, las partes de facto y mediante la manifestación de su voluntad a través de los actos, aceptaron tácitamente la modificación de los cánones de arrendamiento, sin recibir rechazo u objeción alguna por las parte del arrendador, entendiendo lo anterior, se puede denotar que el arrendador se allano a la mora al abstenerse de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, adicional a lo anterior, debe recalcarse entonces que en caso de que el arrendador considerara entonces que los arrendatarios se encontraban en mora respecto al cumplimiento de sus obligaciones, bien podría no haber permitido la prorroga del contrato, haber iniciado un proceso ejecutivo al momento de darse el incumplimiento, o haber iniciado un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, entre muchas otras acciones legales que podría haber ejercido si así lo consideraba pertinente. No obstante, lo que hizo fue permitir la prorroga del contrato, para lo cual era totalmente necesario que entendiera que las obligaciones que se encontraban en cabeza de los arrendatarios se encontraran al día, situación que fue persistente incluso hasta el año 2020, que fue el periodo en el cual debido a escenarios naturales y gubernamentales, al arrendador le sobrevino la imposibilidad de garantizar el uso del bien inmueble arrendado, y por ende dándose el incumplimiento de lo que era su obligación principal en su calidad de arrendador.

Así también, debe reiterarse entonces que no resulta admisible en contratos de arrendamiento no dar lugar al cumplimiento de unas obligaciones y exigir el cumplimiento de otras, dado que estos negocios jurídicos tienen entre sus características principales los de contener obligaciones de carácter sinalagmáticas, lo que implica entonces que, ante el incumplimiento de una, se extingue el deber de dar cumplimiento a la otra.

Por último, el haber guardado silencio durante cuatro años, para posteriormente venir a alegar que se encontraba en desacuerdo con actuaciones que se daban con plena naturalidad sin objeción alguna durante todo este tiempo, no es otra cosa que una actuación temeraria y de mala fe, pues afecta claramente la confianza legitima que le asiste a mi representados respecto al cumplimiento de sus obligaciones, puesto que durante todo este tiempo siempre entendieron que habían cumplido sus obligaciones en las formas convenidas, y así lo permitió entender el arrendador.

SOBRE LOS MEDIOS DE PRUEBA PROPUESTOS POR LA PARTE DEMANDANTE

Ruego que en su valor justo se tengan como tales en su sano juicio y persuasión racional y sana critica, al momento de la valoración señor juez, aquellas que cumplan cabalmente con las condiciones descritas en sentencia SU-768 de 2014 en relación al modo y tiempo para su presentación, reservándome el derecho de oposición en su momento oportuno.

8. PRUEBAS

8.1 Pruebas documentales:

Adjunto a la presente contestación se encuentran los siguientes elementos probatorios de carácter documental, mismos que han sido escaneados, y se encuentran en mi poder en mi lugar de notificaciones físico.

- Poder Especial otorgado por lo demandados.
- Transmisión de datos de los demandados.
- Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

8.2 Interrogatorio de parte

Sírvase señor Juez citar y, hacer comparecer al señor RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ, identificado con cedula de ciudadanía 16.625.054, demandante dentro del presente proceso, para que en audiencia pública cuya fecha y hora se servirá usted fijar, bajo la gravedad de juramento absuelva el interrogatorio que verbalmente o por escrito le formularé sobre los hechos de la demanda y su eventual contestación, además del posible reconocimiento de documentos que sean necesarios.

9. NOTIFICACIONES

Mis representados, podrán ser notificados en la en la Av. 4N #6N-67 Edificio Siglo XXI oficina 705 de la ciudad de Cali, o al correo raulbrisley@gmail.com.

Por mi parte, podré ser notificado en la Av. 4N #6N-67 Edificio Siglo XXI oficina 705 de la ciudad de Cali, y al correo electrónico registrado ante el Consejo Superior de la Judicatura, correspondiente a jtorres@coemabogados.com

Agradeciendo la atención prestada,

JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT
CC. 1.144.069.859 de Cali, Valle.
TP. 325.030 del C.S.J.
jtorres@coemabogados.com

COEM ABOGADOS

SEÑORES
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E.S.D.

REFERENCIA:	**EJECUTIVO SINGULAR**
RADICADO:	**2021 00715 00**
DEMANDANTE:	**RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ**
DEMANDADOS:	**JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN Y OTROS**

ASUNTO: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE.

GUILLERMO GONZALES MEJIA, mayor de edad, residente de la ciudad Santiago de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.103.860, por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.069.859 expedida en la misma ciudad y portador de la Tarjeta Profesional No. 325.030 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación funja como apoderado judicial y continúe hasta la terminación del proceso referenciado, actualmente tramitado en su despacho.

Mi apoderado judicial queda ampliamente facultado para reclamar, conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir, transigir, impugnar, renunciar a la acción, aportar pruebas necesarias y en general todas las facultades generales del Art. 77 del Código General del Proceso aplicado por analogía al procedimiento laboral, hacer cuanto fuere necesario en el cumplimiento de este mandato, de tal manera que no pueda alegrarse insuficiencia del mandato.

Para efectos de notificaciones judiciales, mi apoderado registró ante el Consejo Superior de la Judicatura la siguiente dirección de correo electrónico: jtorres@coemabogados.com.

Cordialmente,

GUILLERMO GONZALES MEJIA
C.C. No. 6.103.860

ACEPTO,

JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT.
C.C. 1.144.069.859 de Cali- Valle.
T.P. 325.030 del C.S.J.

Gmail **Javier Torres Coem Abogados <tmm.asesoriaslegales@gmail.com>**

PODER

1 mensaje

memorumba <memorumba@gmail.com> 8 de marzo de 2022, 01:05
Para: jtorres@coemabogados.com

PODER GUILLERMO (1).pdf
159K

COEM ABOGADOS

SEÑORES
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E.S.D.

REFERENCIA:	**EJECUTIVO SINGULAR**
RADICADO:	**2021 00715 00**
DEMANDANTE:	**RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ**
DEMANDADOS:	**JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN Y OTROS**

ASUNTO: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE.

OLGA LUCIA GARCÍA ZAPATA, mayor de edad, residente de la ciudad Santiago de Cali, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.904.765, por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.069.859 expedida en la misma ciudad y portador de la Tarjeta Profesional No. 325.030 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación funja como apoderado judicial y continúe hasta la terminación del proceso referenciado, actualmente tramitado en su despacho.

Mi apoderado judicial queda ampliamente facultado para reclamar, conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir, transigir, impugnar, renunciar a la acción, aportar pruebas necesarias y en general todas las facultades generales del Art. 77 del Código General del Proceso aplicado por analogía al procedimiento laboral, hacer cuanto fuere necesario en el cumplimiento de este mandato, de tal manera que no pueda alegrarse insuficiencia del mandato.

Para efectos de notificaciones judiciales, mi apoderado registró ante el Consejo Superior de la Judicatura la siguiente dirección de correo electrónico: jtorres@coemabogados.com.

Cordialmente,

OLGA LUCIA GARCÍA ZAPATA
C.C. No. 31.904.765

ACEPTO,

JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT.
C.C. 1.144.069.859 de Cali- Valle.
T.P. 325.030 del C.S.J.

Gmail **Javier Torres Coem Abogados <tmm.asesoriaslegales@gmail.com>**

PODER

olga lucia garcia zapata <olgalgz@hotmail.com> 8 de marzo de 2022, 13:18
Para: Jtorres COEM <jtorres@coemabogados.com>

PODER OLGA.pdf
159K

COEM ABOGADOS

SEÑORES
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E.S.D.

REFERENCIA:	**EJECUTIVO SINGULAR**
RADICADO:	**2021 00715 00**
DEMANDANTE:	**RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ**
DEMANDADOS:	**JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN Y OTROS**

ASUNTO: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE.

ADIELA OSPINA ESCOBAR, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.880.790, por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.069.859 expedida en la misma ciudad y portador de la Tarjeta Profesional No. 325.030 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación funja como apoderado judicial y continúe hasta la terminación del proceso referenciado, actualmente tramitado en su despacho.

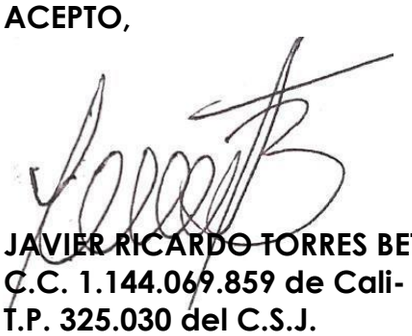
Mi apoderado judicial queda ampliamente facultado para reclamar, conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir, transigir, impugnar, renunciar a la acción, aportar pruebas necesarias y en general todas las facultades generales del Art. 77 del Código General del Proceso aplicado por analogía al procedimiento laboral, hacer cuanto fuere necesario en el cumplimiento de este mandato, de tal manera que no pueda alegrarse insuficiencia del mandato.

Para efectos de notificaciones judiciales, mi apoderado registró ante el Consejo Superior de la Judicatura la siguiente dirección de correo electrónico: jtorres@coemabogados.com.

Cordialmente,

ADIELA OSPINA ESCOBAR
C.C. No. 66.880.790

ACEPTO,



JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT.
C.C. 1.144.069.859 de Cali- Valle.
T.P. 325.030 del C.S.J.

Gmail **Javier Torres Coem Abogados <tmm.asesoriaslegales@gmail.com>**

Envío poder especial, amplio y suficiente.

cristian ulises restrepo <cristianurestrepo2019@gmail.com> 25 de marzo de 2022, 14:30
Para: jtorres@coemabogados.com

Adiela Ospina Escobar, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.880.790, envio poder para que me represente en el proceso.

PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE ADIELA OSPINA ESCOBAR.pdf
126K

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL
FEBRERO 01 DE 2017

ARRENDADOR: RAUL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ.
ARRENDATARIOS: JHON EYNER MUÑOZ ARAGON
GUILLERMO GONZALEZ MEJIA
DEUDOR SOLIDARIO: OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA
ADIELA OSPINA ESCOBAR

RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ, Colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 16.625.054 de Cali, obrando en mi propio nombre y representación, quien en adelante se denominará el ARRENDADOR, y por la otra, JHON EYNER MUÑOZ ARAGON, mayor de edad, vecino de Cali, con cedula de ciudadanía No. 16.842.653 expedida en Cali – Valle, y GUILLERMO GONZALEZ MEJIA mayor de edad, vecino de Cali, con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 Exp. En Cali Valle, hábiles para contratar y obligarse, quien en el presente instrumento obran en calidad de ARRENDATARIO, y las señoras OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA, y ADIELA OSPINA ESCOBAR, ambas ciudadanas colombianas, mayores de edad, vecinas de Cali, identificadas respectivamente con cedula de ciudadanía Nos. 31.904.765 de Cartago Valle y 66.880.790 de Florida Valle, obrando en calidad de **DEUDORAS SOLIDARIAS** del Arrendador, quienes, arrendatarios y deudores solidarios, en adelante se denominarán LOS ARRENDATARIOS, hemos celebrado Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, que se regirá por las normas legales vigentes y en especial por las siguientes cláusulas: **PRIMERA**. OBJETO: El ARRENDADOR le entrega a título de arrendamiento a los arrendatarios, un LOCAL COMERCIAL independiente ubicado en la Carrera 15 numero 43 – 28 del B/ Chapinero, de la actual nomenclatura del área urbana de la ciudad de Cali, el local será descrito y alinderado más adelante. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En documento adicional, que se anexara y hará parte integral del presente contrato de arrendamiento se detallará el inventario del mobiliario del que dispone el local aquí alquilado, los cuales se reciben en buen estado de uso y conservación, y a entera satisfacción de los arrendatarios, cuya devolución debe hacerse bajo esta misma circunstancia. **PARÁGRAFO SEGUNDO: Descripción de bien inmueble:** La dirección y número de nomenclatura del inmueble que por este instrumento se alquila está ubicado en el primer piso del edifico ubicado en la **Carrera 15 # 43 – 28,** actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, (placa que corresponde a la puerta de entrada independiente del local aquí alquilado), con la **salvedad** que el bien inmueble dado en arrendamiento, esta ubicado en el primer piso o planta, totalmente terminado, de un edificio que tiene un total de cinco (5) pisos o plantas, la 2, 3, 4 y 5 actualmente en construcción, que para acceder al interior del local alquilado y acceder a las plantas o pisos superiores el edificio contiene puertas de ingreso separadas entre si e independientes, las que hacen parte de la fachada del primer piso del mismo bien inmueble, puertas con placas de nomenclatura situadas en la parte superior del marco metálico de cada una de ellas distinguidas con los Números: **43-28**; 43-30; y 43-32, distribuidas así: **EL local que por este instrumento se alquila esta ubicado en el primer piso del edificio mencionado y se identifica, en su puerta de entrada con la placa Nro. 43-28 (cortina de hierro, totalmente independiente)**; la segunda puerta (de dos naves) se distingue con placa de nomenclatura Nro. 43-30, la cual permite ingresar al segundo piso de la edificación; y la tercera puerta (de dos naves) con placa de nomenclatura Nro. 43-32, permite ingresar a los pisos tercero, cuarto y quinto piso del edificio. **PARÁGRAFO TERCERO:** La propiedad no esta sometida al régimen de propiedad horizontal, es decir que los cinco (5) pisos de la edificación, aunque sean independientes entre si, forman un solo bien inmueble constituyendo una sola propiedad. **SEGUNDA: LINDEROS GENERALES:** Las partes contratantes acuerdan Anexar al presente contrato la descripción de los Linderos del inmueble, en escrito separado que hará parte integral de este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO**: Los ARRENDATARIOS declaran recibir el inmueble dado en arrendamiento a plena satisfacción, en perfecto estado de presentación, uso y

conservación. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Igualmente Los ARRENDATARIOS se obligan, cuando el presente contrato se dé por terminado o se le ponga fin, ya sea por acuerdo mutuo entre las Partes, vencimiento del mismo, decisión unilateral de uno cualquiera de los contratantes o en el evento, por cualquier circunstancia, de efectuarse la entrega del inmueble, a restituir el local alquilado en las mismas condiciones en que fue recibido, si no fuere así, éstos asumen los costos dinerarios de las reparaciones locativas pertinentes o de las que se requieran para la susodicha preservación. **PARÁGRAFO TERCERO:** La entrega de lo dado en arrendamiento, acorde a lo estipulado en este contrato o al tenor de las cláusulas del presente documento, implica entregar no solo la parte física del inmueble sino también de todas sus adherencias y accesorios relacionados en el documento principal contentivo del contrato y en documentos separado de relación de inventarió (relación o inventarios de enseres, etc.) **PARÁGRAFO CUARTO:** Las partes contratantes convienen de manera clara y terminante, que si al vencimiento del plazo o termino del presente Contrato o de cualquiera de sus prórrogas sino se ha convenido una nueva extensión del presente Contrato de Arrendamiento, bajo las condiciones aquí estipuladas, o sea, antelación por escrito y firmada por las Partes, LOS ARRENDATARIOS le reconocen y le otorgan al ARRENDADOR el derecho a tomar posesión de lo dado en arriendo, facultándosele por éste escrito para ello, además desde ya entre las partes se acuerda y así se consiente por los arrendatarios que no se requiere recurso judicial, extrajudicial o declaratoria judicial alguna sobre el particular, a los cuales desde ya renuncian, lo que se acepta sin condición de ninguna índole, en consideración a que el fin del plazo implica la entrega automática de lo dado en arriendo. **PARÁGRAFO QUINTO:** En cualesquiera de los eventos aquí contemplados, que dieren lugar a la terminación unilateral del presente Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendador, éste en ninguno de los casos ni por ninguna circunstancia queda obligado al pago de indemnización alguna y que para mayor claridad de este compromiso, desde ya los arrendatarios renuncian a cualquier demanda en tal sentido. **TERCERA:** LOS ARRENDATARIOS se obligan, en casos de deterioros naturales o por su uso, a conservar el inmueble dado en arrendamiento en perfectas condiciones y a darle la mejor presentación y enlucimiento (Ej. Mantenimiento y pintura) en todos los aspectos y especialmente en lo sanitario, las reparaciones, eléctricas o aditamento eléctricos como swiches u otros, electrónicas como antenas parabólicas u otros, hidráulicas como cañerías o desagües, grifos de agua, tuberías etc., además de puertas, llaves y cerraduras, candados, necesario para el buen funcionamiento, mantenimiento, conservación y seguridad del local y de sus instalaciones, todos los gastos económicos que se ocasionen con dicha conservación corren por cuenta de los arrendatarios, sin que el arrendador tenga que reponer o restituir ninguna erogación dineraria por estos conceptos. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las reparaciones locativas, el embellecimiento del local, las adiciones o modificaciones que se le hagan, internas o externas, y que formen parte de su estructura, cualquier accesorio o implemento adicional o de seguridad que los arrendatarios instalen en puertas, ventanas, o en cualquier lugar del inmueble, Ej. Cerraduras, cadenas, picaportes, pasadores, rejas u otros, instalados en el inmueble no podrán extraerse ni retirarse del local objeto de este contrato al hacer su entrega, pues harán parte integral del mismo quedando anexado automáticamente al inventario en favor del ARRENDADOR. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No podrá la parte ARRENDATARIA efectuar en el inmueble modificaciones, o reparaciones que tengan el carácter de locativas, de enlucimiento o similares, u otras construcciones, sin previa autorización escrita de la parte arrendadora. Si las ejecutare sin el mencionado consentimiento será causal de terminación del contrato, y si contare con dicha autorización, acrecerán al inmueble y no se podrá alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de la parte arrendadora indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. De todas formas, a discreción del ARRENDADOR, éste podrá exigir la conservación de las cosas tal como las recibieron los arrendatarios, debiendo dicha parte arrendataria entregar el inmueble en el mismo estado que fuere recibido. **PARÁGRAFO TERCERO: Prohibiciones**: Los arrendatarios, no podrán: **a.-)** guardar ni permitir que guarden material u objetos que perjudiquen la salubridad, conservación y seguridad del mismo. **b.-)** excavar o romper los pisos, construir o derribar paredes, muros, o cielo rasos **c.-)** conectar aparatos que causen daños en las instalaciones y/o acometidas

eléctricas o hidráulicas d.-) utilizar el inmueble para fines ilícitos, tales como los que estipula el articulo tercero del Decreto 180 de 1988 y el articulo 34 de la ley 30 de 1986, o las diferentes normas jurídicas u administrativas legales vigentes. e.-) no se usara como depósito de objetos adquiridos ilegalmente o de sustancias explosivas, f.-) tampoco podrá instalarse guardarse o almacenarse ningún otro elemento diferente a los objetos que sirvan como elemento útil al normal funcionamiento del establecimiento de comercio que allí se instale (venta, expendio y consumo de licores). g.) queda prohibido a los ARRENDATARIOS permitir que se usen las instalaciones del local dado en arriendo para cualquier tipo de **actividad delictiva** en general y en particular para la practica de prostitucion de menores, expendio uso, comercialización o consumo de drogas alucinógenas y/o de cualquier tipo prohibidas por la ley. h-) las demás que establezca la ley y el presente contrato, en caso de que se vulnere esta cláusula dará lugar a la inmediata terminación unilateral del contrato por parte del ARRENDADOR. **PARÁGRAFO CUARTO.** Igualmente se comprometen los arrendatarios a tener excelentes relaciones sociales y de entendimiento con sus vecinos, a no perturbar su tranquilidad ni generar ruidos con sus equipos de sonido eléctricos o electrónicos que produzcan ruido o incomodidades, riñas peleas o escándalos etc. Si se llegare a presentar alguna de estas condiciones será causal de terminación del presente contrato de arrendamiento. **CUARTA: DESTINACION:** El Local que se da en arrendamiento, tiene como finalidad o destinación la de fundar en él un establecimiento público de comercio para la venta y consumo de licores, en ningún momento ni por ningún motivo se destinará para el funcionamiento de ningún otro tipo de establecimiento diferente al estipulado. LOS ARRENDATARIOS aceptan no cambiar esta destinación o uso sin previo conocimiento y consentimiento del ARRENDADOR, el que deberá estipularse por escrito en cláusula adicional al presente documento o por escrito separado que hará parte integral del mismo, debidamente suscrito por las partes contractuales. El incumplimiento de lo anterior será causal de terminación unilateral del contrato por parte del ARRENDADOR. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Se deja constancia por parte de las partes contratantes que en lo relativo a los aspectos de seguridad, higiene y limpieza, el bien arrendado cumple con todos requisitos exigidos para el legal funcionamiento de cualquier Establecimiento de Comercio. Los ARRENDATARIOS se comprometen a atemperarse a todas las normas de higiene, o requisitos legales que exijan las autoridades administrativas y/o de salubridad municipal y de bomberos. **QUINTA:** El bien inmueble o local dado en arrendamiento consta de sus respectivos servicios públicos de agua, luz, alcantarillado, emsirva y teléfono. Así mismo dispone de cuartos privados de baño con todos sus accesorios (inodoros, lavamanos, cepilleros, tocadores, con sus respectivas llaves para agua fría) etc. Las cosas y usos conexos y adicionales serán detallados en hoja de inventario suscrito por los contratantes, que se tendrá como parte integral de éste contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En lo que respecta al valor de los servicios públicos domiciliarios las Partes Contratantes dejan establecido que el ARRENDADOR se encuentra al momento de la firma del presente contrato a paz y salvo por dicho concepto. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: LOS ARRENDATARIOS asumen el pago mensual de las cuotas de mantenimiento y los costos de los servicios públicos de agua, luz, teléfono, alcantarillado, emsirva (recolección de basuras), internet y antena parabólica y gas propano o gas domiciliario, cuya factura corresponda a la dirección del inmueble arrendado. **PARÁGRAFO TERCERO:** Igualmente se obligan, los arrendatarios a la conservación y reparación de los servicios citados y a respetar y acatar rigurosamente los reglamentos de las empresas prestadoras de los servicios públicos sean municipales o privadas respectivas sin que el arrendador asuma responsabilidad por deficiencias en la prestación de los servicios públicos mencionados. **PARÁGRAFO CUARTO:** En el evento de presentarse daños externos concernientes a cualquiera de los servicios públicos domiciliarios, LOS ARRENDATARIOS solicitarán, directamente a la entidad que preste el respectivo servicio, su correspondiente reparación. **PARÁGRAFO QUINTO**: El valor de los recibos por concepto de servicios públicos (agua, luz, teléfono, gas, parabólica alcantarillado, emsirva u otros) será cancelado por períodos mensuales al momento de llegar las facturas correspondientes, lo que debe hacerse en forma inmediata, es decir, no podrá acumularse su pago ni en uno ni en varias facturas o cuotas de pago. **PARÁGRAFO SEXTO:** La parte arrendataria se obliga a presentar a la parte arrendadora, al momento de pagar el respetivo canon mensual de arrendamiento;

oportuna y debidamente cancelados los correspondientes recibos de servicios públicos ya sea del mes anterior o vigente dependiendo de su fecha. El arrendador podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando la parte arrendataria **NO** cumpliere con éste requisito o condición, lo que será causal de incumplimiento, razón para dar por terminado este contrato. **PARÁGRAFO SEPTIMO** El Arrendador por medio del presente documento manifiesta y así se acepta por parte de los Arrendatarios: que queda totalmente PROHIBIDO a los arrendatarios solicitar a una cualquiera de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios la instalación de nuevos servicios públicos adicionales a los ya existentes en el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, si por algún motivo se llegare a requerir la instalación de un nuevo servicio público, la solicitud o petición, será tramitada directamente, ante la entidad prestadora de dichos servicios públicos por el titular del derecho o propietario del bien inmueble alquilado, si se presentare alguna petición de este tipo sin el aludido requisito aquí estipulado no tendrá ninguna valides y la entidad prestadora del servicio publico que recepcione la solicitud deberá rechazar de plano la petición y por lo tanto si se llegare aceptar su instalación y se instalare el servicio solicitado será de exclusiva Responsabilidad de la empresa o entidad prestadora del servicio público domiciliario que acepte e instale el servicio, en consecuencia el arrendador queda desde ya exonerado de toda responsabilidad por instalaciones en la propiedad aquí alquilada de los mencionados servicios públicos. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Igualmente queda prohibido a los arrendatarios solicitar plazos, diferir por cuotas o firmar algún acuerdo de pago por concepto servicios públicos con cualquier empresa prestadora de los mismos, sea parcial o total, y desde ya así se acepta por la parte arrendataria. E igualmente queda prohibido a los arrendatarios solicitar créditos y/o compras con cargo a la factura de los servicios públicos. **PARÁGRAFO NOVENO:** El local dado en alquiler, posee la línea telefónica N° 4433741. Esta línea telefónica no podrá ser trasladada a ningún otro sitio dentro o fuera del local. Tampoco podrá solicitar cambio de número ni solicitar ante EMCALI ninguna gestión que implique cambio de matricula de la línea telefónica, solo podrá hacerse con la coadyuvancía del ARRENDADOR. **SEXTA:** El plazo inicial de este contrato es de doce (12) meses contados a partir del día Primero (1°) de Febrero del año Dos Mil Diez y siete (2.017), finalizando el treinta y uno (31) de Enero del año Dos Mil Diez y ocho (2018). **PARÁGRAFO PRIMERO:** Durante los 30 días previos al vencimiento del presente contrato o de prórrogas o renovaciones, la parte arrendataria se obliga a facilitar el acceso al inmueble a la parte arrendadora, a fin de que ésta pueda ofrecerlo a posibles compradores o arrendatarios, durante las horas de trabajo hábiles diarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: Vencido el término inicial del presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones, siempre que la parte arrendataria haya cumplido con las obligaciones a su cargo y se avenga a lo reajustes del canon autorizado por las normas legales o lo indicado en esta Cláusula. **PARÁGRAFO TERCERO:** Acuerdan las partes contratantes que discrecionalmente, una cualquiera de ellas, podrá darlo por terminado unilateralmente mediante preaviso dado con dos (2) meses de anticipación. **PARÁGRAFO CUARTO**: Si los ARRENDATARIOS desean obtener la prórroga, deberán solicitarla por escrito al ARRENDADOR por lo menos con sesenta (60) días de anticipación al vencimiento del término inicial o de la prórroga respectiva, la cual deberá consignarse por escrito en cláusula adicional al presente documento o en documento separado, suscrito por las partes. **SEPTIMA:** LOS ARRENDATARIOS se obligan a pagar al ARRENDADOR por concepto de canon mensual de arrendamiento la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL ($1.500.000.oo.) PESOS M/CTE, los pagos se harán por mensualidad anticipada y se efectuaran el día Primero (1°) de cada periodo mensual y así consecutivamente, en la oficina del ARRENDADOR ubicada en la Cra. 16 No. 19-45, o en el lugar que éste señale en la ciudad de Cali. **PARAGRAFO PRIMERO:** Dichos pagos se harán contra recibos expedidos por EL ARRENDADOR, los que serán los únicos comprobantes legítimos de pago. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El término de vigencia del presente contrato podrá ser prorrogado expresamente por mutuo acuerdo entre las partes o en su defecto finalizado la vigencia del contrato la renovación o prorroga será automática o tácita. **PARAGRAFO TERCERO:** Queda claramente estipulado para todos los efectos que el pago de la renta de cualquier espacio de tiempo, subsiguiente a la terminación del Contrato, si no se ha pactado previamente la respectiva prorroga bajo las condiciones aquí estipuladas solo

corresponde a esos espacios de tiempo y no implica la renovación del contrato. **PARÁGRAFO CUARTO: Del Incremento Anual Del Canon De Arrendamiento:** Si al vencimiento de este contrato las partes contractuales convienen prorrogar su vigencia para un nuevo periodo, podrán, por mutuo consentimiento, acordar un nuevo canon de arrendamiento sobre el local objeto de éste contrato o en su defecto, a falta de acuerdo, si su vigencia se prorroga automáticamente, el canon mensual de arrendamiento se incrementará a partir de la fecha de renovación, en un diez (10%) más sobre el valor del canon mensual de arrendamiento pagado en el periodo antecedido o vencido; **PARÁGRAFO QUINTO:** El hecho de que el Gobierno Nacional no decrete en tiempo los índices atrás señalados, el incremento por concepto de canon de arrendamiento del año calendario subsiguiente sobre el último anterior a la renovación, en ningún caso será inferior al porcentaje del IPC. **PARAGRAFO SEXTO**: La mera tolerancia de la parte ARRENDADORA en recibir el pago del precio del canon de arrendamiento con posterioridad al primero de cada periodo contractual NO se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** En el evento(s) de mora en el pago del precio del canon mensual de arrendamiento, la parte arrendataria pagará a la parte arrendadora intereses moratorios a la tasa más alta mensual o en su defecto diaria establecida por la Superintendencia Financiera, sobre el valor dinerario de los cánones mensuales de arrendamiento anticipados o de cualquier suma que por otro concepto relacionado o derivado de éste contrato resultaren a deber al arrendador, desde la fecha de su exigibilidad hasta el día en que LOS ARRENDATARIOS cumplan con el pago total de la obligación adeudada. **PARÁGRAFO OCTAVO:** El incumplimiento del pago de un Canon Mensual de Arrendamiento anticipado o causado, en la fecha pactada, dará derecho al ARRENDADOR a dar por terminado unilateralmente el Contrato de Arrendamiento, y en consecuencia a exigir la devolución inmediata del inmueble arrendado. **PARÁGRAFO NOVENO:** Los arrendatarios por mutuo consentimiento, autorizan expresamente al arrendador para, con base a éste documento, reportar, procesar, solicitar, suministrar o divulgar a cualquier entidad legalmente autorizada para manejar o administrar bases de datos de riesgos, el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones aquí pactadas, y tanto el arrendador como sus deudores solidarios así expresamente lo aceptan. **OCTAVA:** Entre las partes contractuales se pacta y así se acepta, qué el impuesto nacional al valor agregado -.IVA, establecido por la Ley para los arrendamientos de locales comerciales, será asumido por los arrendatarios. **PARÁGRAFO**: En el evento ser cubierta la erogación dineraria correspondiente al impuesto del valor agregado –IVA- por el arrendador, éste repetirá su cobro contra los arrendatarios. **NOVENA:** Las Partes Contratantes convienen en que el ARRENDADOR queda plenamente facultado por todos y cada uno de los arrendatarios para hacer cesión, bien sea total o parcialmente, del presente Contrato de Arrendamiento, de lo cual se informará por escrito a los ARRENDATARIOS para que se den por enterados de lo que a ellos se desprende legalmente. **PARAGRAFO**: En el evento que exista cesión de este contrato por el ARRENDADOR, el comprador de todas maneras se subroga en sus derechos, y a voluntad, podrá continuarlo, modificarlo, o darlo por terminado, y así lo acepta la parte arrendataria, renunciando esta última a todo requerimiento o desahucio, bastando solo la simple notificación de la realización de la Promesa o Contrato de Compra-Venta. **DECIMA:** Queda expresamente prohibido a LOS ARRENDATARIOS, y así lo pactan las partes, hacer cesión parcial o total del presente Contrato de Arrendamiento, no se podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble (local) dado en arrendamiento sin la previa autorización del Arrendador. **PARÁGRAFO PRIMERO: En** caso de concederse dicha autorización quedará el SUBARRENDATARIO obligado en los mismo términos del presente contrato. Dicha autorización se hará constar como cláusula adicional al presente documento o por escrito separado, eventualidad que deberá ser firmada por el subarrendatario actuando en nombre y representación de los arrendatarios y por el arrendador actuando en nombre propio las Partes Contratantes. La violación de esta cláusula dará lugar para la terminación unilateral del presente Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendador y en su defecto a requerir y exigir la desocupación y entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de ningún **requerimiento Judicial o privado** a los que desde ya renuncia la parte arrendataria. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los arrendatarios renuncian a las normas estipuladas en el Código Civil referidas Notificación de la cesión del contrato y a lo establecido en los artículos QUE SOBRE LA MATERIA trata el código civil y 424 del Código de Procedimiento Civil relativos a la constitución en mora. Así como al derecho a oponerse, a cesación del Arrendamiento mediante caución, en caso de juicio de

lanzamiento. **DECIMA PRIMERA:** Estipulan expresamente los contratante que este contrato no formara parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble arrendado no solo NO trasfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del articulo 528 del Código de Comercio, en consecuencia la responsabilidad de los ARRENDATARIOS no cesara con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso al arrendador de la transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el caso de venta del Establecimiento Comercial de propiedad de los Arrendatarios deben tener el previo y escrito consentimiento del Arrendador para los fines de la continuidad o supervivencia del Contrato de Arrendamiento con la persona o personas que adquieran el dicho Establecimiento Comercial. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las Partes Contratantes dejan convenido que el mero hecho de que LOS ARRENDATARIOS vendan su Establecimiento de Comercio y/o su razón social, la que ha de funcionar en el inmueble aquí relacionado y que se da en arriendo NO OBLIGA AL ARRENDADOR en la continuidad del Contrato de Arrendamiento ni para prorrogarlo, quedando facultado para darlo por terminado unilateralmente y demandar la entrega de lo dado en arriendo, sin estar obligado a pagar indemnización. **DECIMA SEGUNDA: SANCIONES Y CLAUSULA PENAL:** En los casos previstos en la ley vigente o según las cláusulas del presente Contrato, Se conviene que el INCUMPLIENTO por parte de los ARRENDATARIOS de una cualquiera de las cláusulas del presente contrato, y aun con el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, se constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al valor o la suma de dinero correspondiente a tres cánones mensuales de arrendamiento vigentes para la época en que ocurriese la informalidad se presente a titulo de pena, la que presta mérito ejecutivo cuando haya lugar a terminación unilateral del mismo con o sin el recurso de la vía judicial, para que ello así se declare y se disponga y a más de la entrega de lo dado en arriendo. Se entenderá en todo caso que el pago de la pena no instingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir, a más de la obligación principal, el pago de la pena y de la indemnización de perjuicios. Este contrato será prueba sumaria plena y suficiente para el cobro y el arrendatario y sus codeudores renuncian expresamente a cualquier tipo de requerimiento para constituirlos en mora del pago de esta u de alguna otra obligación derivada de este contrato. **DECIMA TERCERA:** Al suscribir este documento; siempre que por cualquier circunstancia el inmueble permanezca abandonado, o deshabitado, por el término de un mes o más y que este expuesto al riesgo o amenace la integridad física del mismo bien o la seguridad de su vecino, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble objeto del presente contrato, los arrendatarios facultan expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos testigos. **DECIMA CUARTA:** Fallecimiento de Arrendatario: A la muerte de alguna de las personas que integran la parte Arrendataria podrá el Arrendador para efectos de la acción ejecutiva acogerse al articulo 1434 del código civil respecto de uno cualquiera de los herederos, a su elección, y seguir el juicio con él ó con ellos, sin necesidad de notificar o demandar a los demás. Por lo tanto el pago de las obligaciones derivadas del presente contrato no podrá hacerse parcialmente por los herederos de la parte arrendataria, pudiendo ser obligados cada uno de los estos apagar el total de lo adeudado. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Al presente Documento o Contrato las partes convienen en darle el mérito o carácter de pleno Titulo Ejecutivo, reconociéndosele, en los eventos contemplados en este punto, su calidad de obligación clara, expresa y exigible desde el momento mismo en que se de la causal de incumplimiento, renunciándose por parte de LOS ARRENDATARIOS a toda diligencia de REQUERIMIENTO, Notificación y/o reconocimiento del presente Documento y de la pertinente Obligación y renunciándose también a la constitución en mora. **PARÁGRAFO SEGUNDO**.- En los casos de terminación unilateral del presente contrato o de la necesidad de recurrir a la vía judicial, las Partes Contratantes pactan en caso de presentarse un proceso jurídico, la suma dineraria equivalente a cinco(5) salarios mínimos legales mensuales más el veinte (20%) del total de las pretensiones de la demanda como Agencias en Derecho, si trascendiere a una segunda

instancia este valor se aumentara en tres(3) salarios mínimos legales mensuales mas, y en el evento de que dicho proceso se lleve a un acuerdo extrajudicialmente las partes acordarán los honorarios de Abogado. **DECIMA QUINTA**: Con el lleno de los requisitos de ley cualquiera sea la obligación derivada del contrato, podrá ser exigida ejecuticuvamente por la parte arrendadora, con base en el presente contrato. En cuanto a los servicios públicos, si la parte arrendadora se viere obligada a efectuar su pago por incumplimiento de la parte arrendataria, la primera podrá repetir lo pagado contra la segunda por la vía ejecutiva mediante la sola presentación de las facturas comprobantes o recibos de las correspondientes empresas públicas o privadas que los prestaren. **DECIMA SEXTA**: El valor de los derechos fiscales y los demás gastos que causen el otorgamiento de este contrato, sus prórrogas, renovaciones o de sus cesiones correrá por cuenta de los ARRENDATARIOS. **DECIMA SEPTIMA**: OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA, vecina de Cali, con cedula de ciudadanía No. 31.904.765 de Cartago Valle, con domicilio en la calle 14 # 37-132 Apto. 503 Tel. 3127072762 – 381 3838 de la ciudad de Cali, y ADIELA OSPINA ESCOBAR, vecina de Cali, con cedula de ciudadanía No. 66.880.790 de Florida Valle, con domicilio en la Cra. 25 A # 36 A-51 Tel. 317 661 5339, por medio del presente documento, nos declaramos deudoras del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prorrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real y material del inmueble arrendado. obligaciones como las aquí contenidas, entre éstas: arrendamientos, cláusulas penales, costas y agencias en derecho, intereses corrientes, intereses moratorios, costas procésales, servicios públicos, indemnizaciones, o cualquier otra obligación que se derive de este contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados o a todos, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o requerimientos judiciales a los cuales desde ya tanto como la parte solidaria, renunciamos expresamente, sin que por dicha razón de esta solidaridad asumamos la calidad de fiadores ni de arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad solo la asume el arrendatario JHON EYNER MUÑOZ ARAGON, mayor de edad, identificado con C. C. Nro. 16.842.653 de Santiago de Cali (V), residente en Calle 59 # 1 C -73 apto 6 102 Conjunto B/ Torres de Comfandi – dirección oficina Carrera 4 # 16 -76 B/ San Nicolás, de la ciudad de Cali, con Teléfono 487 04 11 celular 315 6164665 y GUILLERMO GONZALEZ MEJIA mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 Exp. En Cali Valle residente en carrera 1 B # 51 – 36 apto. 264 tel. 377 8673 cel. 315 926 7067. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendador otorga poder amplio y suficiente a sus codeudores en este mismo documento y al suscribir el presente contrato. Igualmente desde ya aceptamos cualquier cesión que el arrendador haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el articulo 1960 del Código Civil se surta con el envió por correo certificado y a la dirección que aquí registramos o la que estipulemos al lado de nuestras respectiva firma o la que quedare en la copia de la respectiva nota de cesión, acompañada de la copia simple del contrato de arrendamiento objeto de éste documento. **DECIMA OCTAVA**: Para todos los efectos legales las partes contratantes acuerdan y así se acepta, que la violación de una cualquiera de las cláusulas o de sus parágrafos aquí pactadas dará derecho a la parte cumplida a dar por terminado unilateralmente el presente contrato de arrendamiento. **PARÁGRAFO PRIMERO**: Para dar por terminado unilateralmente éste contrato de arrendamiento, NO solo bastará que la parte que decida darlo por terminado, haya cumplido con las cláusulas contractuales, es menester que por correo certificado dicha parte envíe, con destino a la parte contraria, comunicación escrita explicando los motivos de su decisión,. **DECIMA NOVENA:** Los Arrendatarios reciben el texto del presente Contrato de Arrendamiento, se comprometen a firmarlo y autenticarlo ante uno de los notarios del Círculo de Santiago de Cali, domicilio actual de todos los firmantes. Luego de cumplir este requisito, lo enviarán a la oficina del Arrendador para que este a su vez estampe su firme y les expida sendas copias. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para todos los efectos legales éste documento sólo tendrá validez jurídica siempre y cuando se encuentre debidamente firmado por todas y cada una de las partes contractuales

actuantes. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para constancia una vez leída y aprobada por las partes que en ella intervinieron se firma en Cali, ante una de las Notarías del Circuito de Cali. (Hasta aquí la minuta). Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

FIRMAS

ARRENDADOR

RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ.
C.C. Nro 16.625.054. De Cali. (V)

ARRENDATARIO

JHON EYNER MUÑOZ ARAGON
C. C. Nro. 16`842.653. De Cali. (V).

Guillermo Gonzalez M.
GUILLERMO GONZALEZ MEJIA
C.C. No. 6.103.860 Exp. Cali – (V).

DEUDORAS SOLIDARIAS.

Olga Lucía García Z
OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA
CC. Nro. 31.904.765 Exp. Cartago – Valle -

MARIA SOL SINISTERRA
NOTARIA CATORCE DE CALI
25 OCT 2021
Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 14 DE CALI ENCARGADA

Adiela Ospina E
ADIELA OSPINA ESCOBAR
CC. Nro. 66.880.790 Exp. Florida – Valle -

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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

50607

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el primero (01) de febrero de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Cali, compareció:

GUILLERMO GONZALEZ MEJIA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0006103860 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

1byju3wkr6cn

01/02/2017 - 17:06:56:787

-------- Firma autógrafa --------

ADIELA OSPINA ESCOBAR, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0066880790 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

7e3p85xfwgwq

01/02/2017 - 17:07:48:284

-------- Firma autógrafa --------

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL.

Notaría Dieciséis de Cali - Valle

SONIA ESCALANTE ARIAS
Notaria dieciséis (16) del Círculo de Cali

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA 16 DE CALI

MARIA SOL SINISTERRA
NOTARIA CATORCE DE CALI
2 OCT 2021
Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

MARIA VICTORIA GUTIERREZ RUBIANO
NOTARIA 14 DE CALI ENCARGADA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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

12256

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el tres (03) de febrero de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Diecinueve (19) del Círculo de Cali, compareció:

OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0031904765 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

8onr3eeeluq0

-------- Firma autógrafa --------

03/02/2017 - 10:42:15:060

JHON EYNER MUÑOZ ARAGON, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0016842653 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

693fu549vgii

-------- Firma autógrafa --------

03/02/2017 - 10:43:09:271

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y en el que aparecen como partes JHON EYNER MUÑOZ ARAGON Y OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA .

RUBEN FELIPE LAGAREJO RIVAS
Notario diecinueve (19) del Círculo de Cali

MARIA SOL SINISTERRA
NOTARIA CATORCE DE CALI
25 OCT 2021
Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA 14 DE CALI ENCARGADA