

Buen dia, Cordial saludo. (Respetuosamente solicito se me envíe acuse de recibido del presente memorial)

raulbrisley <raulbrisley@gmail.com>

Mar 2/08/2022 11:18 AM

Para: Juzgado 07 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j07cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Santiago de Cali, agosto 02 de 2022.

Señor:

JUEZ SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL – TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

DEMANDANTE: GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA

OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA

DEMANDADO: RAUL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ

RADICADO: 760014003007-2022 –00387 – 00

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN FRENTE AL AUTO INTERLOCUTORIO DE FECHA JULIO 07 DE 2022, QUE DISPUSO LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA.

Abogado

Santiago de Cali, agosto 02 de 2022.

Señor:

JUEZ SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL – TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARREDAMIENTO

DEMANDANTE: GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA

OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA

DEMANDADO: RAUL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ

RADICADO: 760014003007-2022 -00387 – 00

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN FRENTE AL AUTO INTERLOCUTORIO DE FECHA JULIO 07 DE 2022, QUE DISPUSO LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA.

RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, de condiciones civiles conocidas, identificado tal como aparece al pie de mi firma, abogado titulado y en ejercicio, con tarjeta profesional número 99.882, del C. S. de la J. obrando, en nombre propio y representación, estando dentro del término legal me permito interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** frente al auto s/n de fecha 07 de julio de 2022, en el que el Despacho a su digno cargo, resolvió admitir la presente demanda Verbal, en la que la parte demandante su pretensión central se contrae a la terminación del contrato de arrendamiento adiado 01 de febrero de 2017 suscrito entre los extremos procesales, respecto de un local comercial ubicado en la Carrera 15 No. 43 – 28 del B/. Chapinero actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, con base en los siguientes razonamientos de hecho y de derecho:

Ante el Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, se encuentra en curso un proceso **DEMANDA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, contra de los señores **JHON EYNER MUÑOZ ARAGON, GUILLERMO GONZALEZ MEJIA, OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA, y ADIELA OSPINA ESCOBAR**, con radicación 76001400302520210077800, cuya pretensión principal se centra en que se declare terminado el contrato de arrendamiento del local comercial situado en la Carrera 15 No. 43 – 28 del B/. Chapinero de esta ciudad, celebrado el día primero (01) de Febrero del año dos mil diecisiete (2.017), la causal invocada se funda en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde marzo de 2020 a la fecha. Esta demanda se encuentra admitida mediante auto No. 1858 de fecha 07 de octubre de 2021.

Dentro de dicha acción comparecieron los demandantes **GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA y OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA**, quienes, mediante apoderado judicial, contestaron la demanda y formularon como

Abogado

excepciones de mérito las que denominó: 1.- INEXISTENCIA DE CAUSA Y OBLIGACIÓN FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA; 2.- BUENA FE; 3.- INCUMPLIMIENTO AL DEBER PROBATORIO; 4.- INEXISTENCIA DEL DERECHO ALEGADO; 5.- CASO FORTUITO; 6.- FUERZA MAYOR; 7.- MALA FE. De igual forma frente a las pretensiones izadas en la reseñada acción de restitución de bien inmueble arrendado, manifestaron expresamente se ALLANABAN, argumentando de forma notoriamente desacertada que el arrendador había recuperado la tenencia del aludido local comercial, dicho argumento fue desvirtuado, ya que el señor Juez Veinticinco Civil Municipal de Cali constató en la inspección judicial practicada el día 05 del mes de noviembre del año 2021 a las 3:00 P.M., al bien inmueble - Carrera 15 No. 43 – 28 del B/. Chapinero de esta ciudad – que aún se encontraba ocupado por los arrendatarios. Actualmente en este asunto se encuentra pendiente fijar la respectiva fecha y hora para adelantar la audiencia de que trata el artículo 392 en armonía con el artículo 384 del CGP.

Al margen de la oposición que fue formulada en tiempo por los señores **GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA** y **OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA** en el mentado proceso de Restitución de Inmueble Arrendado y que será decidida por el señor Juez de Instancia, se observa que incoan una nueva acción, cuyo eje central se contrae a la terminación del mismo contrato de arrendamiento, pretensión ya ventilada ante la judicatura y que de contera devela su notoria improcedencia.

Por expresa configuración legislativa, el artículo 385 CGP¹ consagra la acción para que el arrendador reciba el inmueble cuando éste expresa su negativa, acción que sigue siendo declarativa y no es otra que pretender la terminación del contrato de arrendamiento, empero, en este singular caso, con anterioridad, ya existe un proceso en curso, debidamente admitido y frente al cual por vía de excepción **GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA** y **OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA** formularon los mismos razonamientos y pretensiones que reseña dentro de la presente demanda.

Ahora bien, vale recordar que en el numeral 8. del artículo 100 del Código General del Proceso se reguló la excepción previa referida al pleito pendiente, así: “*Art. 100.- Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda (...) 8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto (...)*”

Así mismo cabe señalar que, respecto al medio exceptivo denominado pleito pendiente, la doctrina atinente al derecho procesal, ha decantado lo que sigue:

¹ Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo. También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.

“el pleito pendiente constituye causal de excepción previa según el numeral 8º del art. 100. 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; las pretensiones del actor deben ser idénticas a las presentadas en el otro proceso, porque si son diferentes, así las partes fueren unas mismas, tampoco estaríamos ante pleito pendiente, como igualmente no lo habría si los hechos son diversos por cuanto significaría lo anterior que varío la causa que determinó el segundo proceso. En suma, para que haya pleito pendiente los requisitos antedichos tienen que ser concurrentes, o sea, deben darse simultáneamente los cuatro. (...)”

“La Corte ha fijado un practico criterio para decidir si puede hablarse de pleito pendiente y dice que existirá cuando “el fallo en uno de los juicios produzca la excepción de cosa juzgada en el otro”, o sea, que cuando haya duda, puede el juez aplicar el criterio indicado y hacer de cuenta que la sentencia que se podría dictar fue proferida no aceptando las pretensiones del demandante y, luego de esta elaboración mental, adecuar el contenido de ese fallo imaginado, a fin de determinar si cabe la excepción de cosa juzgada.”²

La excepción previa de pleito pendiente tiene como objetivo garantizar el principio de seguridad jurídica, bajo el entendido de procurar certeza en las decisiones judiciales que diriman las controversias que se suscitan en la comunidad y alcanzar su correspondiente eficacia. También se evita que de forma simultánea se tramiten dos o más procesos con idénticas pretensiones, causa petendi y partes, y se impide que se profieran decisiones eventualmente contradictorias. En este sentido, forma uniforme y reiterada se ha precisado algunos presupuestos para la configuración de esta excepción, como son: (i) que exista otro proceso en curso, de no ser se configuraría más bien la excepción de cosa juzgada; (ii) que las pretensiones sean idénticas; (iii) que las partes sean las mismas y (iv) que los procesos estén fundamentados en los mismos hechos.

Por economía procesal y así evitar un desgaste inane de la Administración de Justicia, a través del medio de impugnación alegado, solicito que se revoque la providencia que dispuso admitir la presente demanda, ya que toda la controversia que se pretende articular en este proceso ya ha sido enarbolada y conocida con

² López Blanco, Hernán Fabio. (2016) Código General del Proceso. Parte General. Bogotá D.C., Colombia., Dupre Editores.

Abogado

anterioridad por el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Cali en la acción Verbal de Restitución de Inmueble arrendado, por vía de excepción, en la que oportunamente se conocerá su pronunciamiento por parte de la judicatura.

Finalmente de forma respetuosa, no está por demás hacer una breve precisión al Despacho a su digno cargo, respecto de la cuantía del presente asunto, memórese que el artículo 26 del CGP contempla de forma clara que *“La cuantía se determinará así: 6.- En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.”*

En este asunto, según los hechos descritos en el libelo, se persigue la terminación del contrato de arrendamiento, de forma errónea la parte demandante se margina del anterior postulado normativo para tasar la cuantía, los fundamentos de hechos narrados en la demanda de restitución de inmueble arrendado que cursa ante el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Cali dan cuenta que, el contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el **01 de febrero del año 2.020** al 31 de enero de 2021, para esta vigencia deberían de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado más el incremento, es decir, comprendía la suma de un millón novecientos noventa y seis mil quinientos (\$1.996.500.00) pesos Mcte, el cual multiplicado por el periodo anual arroja que la cuantía de este proceso es \$23.958.000,00 y por ende la demanda no fue subsanada en debida forma, tal como le fue requerido a la parte demandante en auto del 13 de junio de 2022.

Con base en los anteriores razonamientos, solicito:

- 1.- REPONER para revocar el auto censurado.
- 2.- Rechazar la presente demanda, toda vez que el fundamento fáctico de esta acción, con anterioridad fue formulada por vía de excepción, la cual se encuentra en trámite y pendiente de ser decidida por el respectivo Juez de Conocimiento. Así mismo en razón a que la demanda no fue subsanada en debida forma, conforme lo reseñado párrafos atrás y que fue requerido en auto del 13 de junio de 2022.

PRUEBAS

Aportó los siguientes documentos digitalizados en formato PDF, los cuales obran en el proceso con Radicación 76001400302520210077800: i) Copia de la demanda, ii) auto Admisorio de la demanda, iii) escrito de contestación y

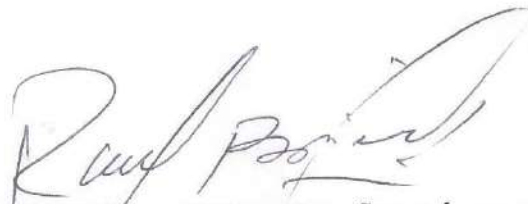
Abogado

excepciones presentadas por los señores **GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA**
y **OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA**.

De considerarlo necesario su Despacho, deferentemente solicito a su señoría que se libre un oficio Al Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, con el fin de que les compartan el link del expediente con Radicación 76001400302520210077800, a fin de verificar las actuaciones descritas anteriormente.

Del señor Juez,

Atentamente,



RAUL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ

C.C. No. 16.625.054 de Cali.

T.P. No. 99882 del C.S.J

raulbrisley@gmail.com

DOCTOR(A)

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI (REPARTO)

E.S.D.

REF.- PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ

DEMANDADOS: JHON EYNER MUÑOZ

GUILLERMO GÓNZALES

OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA

ADIELA OSPINA

RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Santiago de Cali. - Valle del Cauca - , identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 16.625.054, expedida en Cali, Abogado Titulado y en ejercicio, con T.P. 99.882 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi propio nombre y representación, en calidad de arrendador, con domicilio en la Carrera 16 No. 19-45 Barrio Belalcázar, dirección electrónica: raulbrisley@gmail.com y número de contacto 312 740 99 29, respetuosamente, por medio del presente escrito, formulo ante su señoría, DEMANDA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, contra de los señores JHON EYNER MUÑOZ ARAGON, mayor de edad, con domicilio y residencia calle 59 1C-73, apartamento 6 102 de la ciudad de Cali, de nacionalidad Colombiana, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.842.653 expedida en Cali - Valle, y GUILLERMO GONZALEZ MEJIA mayor de edad, con domicilio y residencia en la carrera 1 B #51 - 36, apto. 264 Santiago de Cali , con teléfono fijo # 3778673, celular #315 9267067, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 de Cali - Valle -en su calidad de arrendatarios y, contra las señoras OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA, y ADIELA OSPINA ESCOBAR, ambas ciudadanas colombianas, mayores de edad, domiciliadas y residentes en la ciudad de Santiago de Cali - Valle - identificadas respectivamente con cédulas de ciudadanía Nos. 31.904.765 de Cartago - Valle - y 66.880.790 de Florida - Valle - , a quienes señalo como demandados en el presente libelo; para que previo el agotamiento de la ritualidad procesal establecida para estos casos se sirva conceder las siguientes:

PRETENSIONES

1º.- Mediante sentencia judicial, se declare terminado el contrato de arrendamiento del local comercial situado en la Carrera 15 No. 43 - 28 del B/. Chapinero de la ciudad de

Cali, celebrado el día primero (01) de Febrero del año dos mil diecisiete (2.017), entre el Doctor RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ, en calidad de arrendador, y los señores los señores JHON EYNER MUÑOZ ARAGON, mayor de edad, con domicilio y residencia calle 59 1C-73, apartamento 6 102 de la ciudad de Cali, de nacionalidad Colombiana, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.842.653 expedida en Cali - Valle, y GUILLERMO GONZALEZ MEJIA mayor de edad, con domicilio y residencia en Santiago de Cali, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 de Cali - Valle - en su calidad de arrendatarios, por incumplimiento del contrato, al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados sobre el bien inmueble - local comercial - situado en Carrera 15 No. 43- 28 del B/. Chapinero de la ciudad de Santiago de Cali - Valle -, predio con área de terreno de 164.65.M2, distinguido en el catastro como predio No.D50900400-071; determinado, según título de adquisición por los siguientes linderos: NORTE: en 7.00 metros, carrera 15 (antes 15D); SUR, en 7.00 metros, con el lote No. 9 de la misma manzana; ORIENTE: en longitud de 25 metros, con el lote No.3, propiedad de Uldarico Pazos y OCCIDENTE: en longitud de 25 metros, con el lote No.5 de la misma manzana B. los mencionados linderos se contienen en escritura pública de compraventa No.1.547 del 29 de junio de 2001. De la Notaria 14 del círculo de Cali. Descripción del local comercial dado en alquiler -objeto del presente libelo - se sitúa en el primer piso de un edificio de 5 plantas o pisos, más terraza, la primera planta o piso de la edificación cuenta con tres puertas de entrada separadas entre sí, demarcadas con las placas de nomenclaturas # 43-28; # 43-30; y # 43-32, las que hacen parte de la fachada del primero piso de la misma edificación, se accede al interior del local comercial alquilado - objeto del contrato - por su puerta de entrada demarcada con la placa de nomenclatura # 43-28, (placa que corresponde a la puerta de la entrada independiente del local comercial alquilado), puede accederse al segundo piso de la misma edificación por su puerta de entrada demarcada con el No.43-30; igualmente se asciende a los pisos o plantas; tercera, cuarta, quinta y terraza, ingresando por su puerta de entrada demarcada con la placa # 43-32, de actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, en su puerta de entrada, con la placa Nro. 43-28 (cortina de hierro, totalmente independiente); la dirección y numero de nomenclatura del inmueble dado en alquiler del con la salvedad que el bien inmueble dado en arrendamiento (objeto del contrato de arrendamiento) hace parte de un edificio que cuenta con un total de cinco (5) pisos o plantas, más terraza. La propiedad no está sometida al régimen de propiedad horizontal, es decir que los cinco (5) pisos y la terraza de la edificación, aunque sean independientes entre sí, forman un solo bien inmueble constituyendo una sola propiedad.

2.- Como consecuencia de lo anterior, deferentemente solicito a su señoría se sirva ordenar a la parte demandada restituir el bien inmueble arrendado a favor de la parte demandante dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

3.- De no efectuarse la entrega voluntaria dentro del término de ejecutoria de la sentencia, ordenar el lanzamiento incluso con ayuda de la fuerza pública o en su defecto se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento, en la forma prevista en el inc. 2º del artículo 31 del decreto 794 de 2003.

4.- Se Condene en costas y gastos a los demandados, para los efectos se sirva efectuar su liquidación.

CAUSAL INVOCADA

Actuando en mi propio nombre y representación, en calidad de demandante, invoco como causal para la terminación del contrato de arrendamiento la no cancelación por parte de los arrendatarios de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato, previstos en el artículo 22 de la Ley 820 de 2.003.

PETICION ESPECIAL

Respetuosamente pido al despacho, en la providencia que admita la presente demanda, disponer no escuchar a la parte demandada, hasta tanto no consigne los arriendos atrasados y, en adelante, prosiga consignando los que se vayan causando a lo largo del proceso.

RESTITUCION PROVISIONAL

A voces del Art. 384 numeral 8º del CGP, que establece perentoriamente:

“8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien. Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes”.

Comedidamente solicito a usted, Señor Juez, antes de la notificación del auto admisorio de la demanda, se ordene, por parte del Despacho, la restitución provisional del inmueble, toda vez que el inmueble se encuentra en total abandono y se desconoce el estado del interior del local comercial.

MEDIDAS PREVIAS

Sírvase Señor Juez, decretar el embargo y secuestro de los siguientes bienes, los cuales bajo la gravedad del juramento denuncio como de propiedad del demandada OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA, mayor de edad y de esta vecindad, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones adeudadas a la parte demandante.

1.- Predio urbano: se trata de una Casa de habitación con su correspondiente lote de terreno distinguido como # 15 de la urbanización Periquillo, ubicada en la Carrera 40A No. 32A-30, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, cuya descripción y linderos se encuentran protocolizados en la Escritura Pública de compraventa No. 1.892 del Veintiocho (28) de Julio del Año 2.009 de la Notaria Dieciocho del Circulo de Cali, distinguida a folio de Matricula Inmobiliaria # 370-97047, de propiedad de la señora Olga Lucia García Zapata, demandada en el presente proceso.

21.- Predio urbano: Apartamento No. 503 piso Quinto del Bloque # 2, ubicado en la Calle 14 No. 37 – 132, del Edificio Multifamiliar Nueva Granada, propiedad horizontal cuyo reglamento se encuentra contenido en la escritura pública No. 2.482 del 31 de diciembre de 1985 otorgada en la Notaria Novena del Circulo de Santiago de Cali (V), actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali (V), con Matricula Inmobiliaria 370-223167, cuya descripción y linderos se encuentran protocolizados en la Escritura Pública de compraventa No. 1.798 del Dieciocho (18) de Junio del año 2.013, de la Notaria Sexta del Circulo de Cali, y Parqueadero No. 53 distinguido a folio de Matrícula Inmobiliaria # 370-223018, situado en el nivel primero del mismo conjunto residencial o Edificio Multifamiliar Nueva Granada, cuya descripción y linderos se encuentran protocolizados en la misma escritura pública de compraventa No. 1.798 del Dieciocho (18) de Junio del año 2.013; ambos inmuebles de propiedad de la señora Olga Lucia García Zapata, demandada en el presente proceso.

Sírvase Señor Juez librar los oficios de rigor para la efectividad de las medidas solicitadas como previas.-

Estoy dispuesto a prestar caución suficiente.-

HECHOS

PRIMERO: En esta ciudad de Santiago de Cali, el día 02 de febrero del año 2017, entre el Doctor RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en Santiago de Cali. – Valle del Cauca - , identificado con la Cédula de

Ciudadanía No. 16.625.054, actuando en calidad de arrendador, y los señores JHON EYNER MUÑOZ; identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.842.653 expedida en Cali – Valle, domiciliado y residente en la ciudad de Cali en la 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 fijo # 487 04 11 y celular 315 6164665, junto con el señor Guillermo González Mejía, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 de Cali – Valle con domicilio y residencia en Santiago de Cali, actuando en calidad de Arrendatarios, y las señoras OLGA LUCIA GARCÍA ZAPATA, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali – Valle - en la calle 14 # 37-132 Apto. 503 Tel. 3127072762 – 381 3838 de la ciudad de Cali, identificada con cedula de ciudadanía No. 31.904.765 de Cartago – Valle y ADÍELA OSPINA ESCOBAR, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali – Valle - en la Cra. 25 A # 36 A-51 Tel. 3176615339, identificada con cedula de ciudadanía No. 66.880.790 de Florida – Valle-, actuando en calidad de Deudoras Solidarias del arrendador, a quienes, en el contrato de arrendamiento, se denominaron como los ARRENDATARIOS, celebraron contrato de arrendamiento mediante el cual el arrendador entregó a título de arrendamiento a manos de los arrendatarios el bien inmueble (local comercial), situado en la Carrera 15 No. 43 – 28 primer piso del B/. Chapinero de la ciudad de Cali, con área de terreno aproximadamente de 164.65.Mts2, distinguido en el catastro municipal de Cali como predio No. D5090040000-071; determinado, según título de adquisición, por los siguientes linderos: NORTE en 7.00 metros, con la carrera 15 (antes 15D); SUR, en 7.00 metros, con el lote No.9 de la misma manzana; ORIENTE: en longitud de 25 metros con el No.5 de la misma manzana B. los mencionados linderos se contienen en escritura pública de compraventa No.1.547 del 29 de junio de 2001. De la Notaria 14 de círculo de Santiago de Cali.

- 1.- El bien inmueble o local comercial se concedido en arrendamiento con la finalidad o destino de fundar en él un establecimiento público de comercio para la venta y consumo de licores.
- 2.- El término de duración del contrato de arrendamiento firmado entre las partes se fijó por espacio de doce (12) meses, con fecha de iniciación el día primero (01) de febrero del año dos mil diecisiete (2.017) y fecha de terminación o vencimiento el día treinta y uno (31) de enero de dos mil dieciocho (2018) el cual sería prorrogable automáticamente por periodos anuales iguales.

3.- De acuerdo con la cláusula séptima del aludido contrato, los arrendatarios se obligaron a pagar inicialmente un canon de arrendamiento mensual por la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000.00) Mcte, pagaderos por mensualidades anticipadas a partir del día primero de cada periodo mensual, en la oficina del arrendador ubicada en la Carrera 16 # 19 – 45 B/ Belalcazar de la ciudad de Santiago de Cali.

4.- En la misma clausula séptima, parágrafo cuarto, del aludido contrato, entre las partes contractuales se pactó un incremento dinerario equivalente al 10% más sobre el canon de arrendamiento pagado en el periodo antecedido o vencido del año inmediatamente anterior.

5.- Los arrendatario inicialmente cancelaron, durante la vigencia inicial comprendida del 01 de febrero de 2.017 al 31 de enero de 2.018, una suma por valor de un millón trescientos mil (\$1.300.000.00) pesos Mcte, quedando pendiente para dicho periodo anual el excedente de doscientos mil (\$200.000.00.) pesos M/Cte., por cada periodo mensuales correspondiente a dicho periodo.

6.- El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 01 de febrero de 2018 al 31 de enero de 2019, para esta nueva vigencia deberían de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado, más el incremento, es decir, el canon mensual comprendía la suma de un millón seiscientos cincuenta (\$1.650.000.00) pesos Mcte, sin embargo, los arrendatario solo cancelaron la suma un millón cuatrocientos (\$1.400.000.00) pesos Mcte, quedando pendiente el excedente doscientos cincuenta mil (\$250.000.00.) pesos Mcte, por cada periodo mensual correspondiente.

7.-El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 01 de febrero de 2.019, al 31 de enero de 2020, para esta una vigencia deberían de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado más el incremento, es decir, el canon mensual comprendía la suma de un millón seiscientos cincuenta (\$1.815.000.00) pesos Mcte, sin embargo, los arrendatario solos cancelaron la suma un millón cuatrocientos (\$1.540.000.00) pesos Mcte, quedando pendiente el excedente de doscientos setenta y cinco (mil \$275.000.00.) Pesos Mcte, por cada periodo mensual correspondiente.

8.-El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 01 de febrero del año 2.020 al 31 de enero de 2021, para esta una vigencia deberían de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado más el incremento, es decir, el canon mensual comprendía la suma de un millón seiscientos cincuenta (\$1.996.500.00) pesos Mcte,

sin embargo, los arrendatarios solo cancelaron la suma un millón cuatrocientos (\$1.694.000.00) pesos Mcte, para el mes de febrero para el año 2020 y, un millón cuatrocientos (\$1.694.000.00) pesos M/Cte. para el mes de marzo del año 2020, quedando un excedente pendiente de pago, en estos dos meses, por la suma de trescientos dos mil quinientos (\$302.500.00.) pesos M/Cte., sin que hayan cancelado ninguna otra suma dineraria en dicho periodo 2.020 a 2.021, pues, los arrendatarios no volvieron a cancelar el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre y enero del año 2.021.

8.-El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 01 de febrero del año 2.021 al 31 de enero de 2022, para esta una vigencia deberían de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado más el incremento, por la suma de dos millones ciento noventa y seis mil (\$2.196.150.00.) pesos M/cte. Sin hasta la presente fecha se haya cancelado ningún canon, es decir, se adeudan a favor del arrendador el valor dinerario del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de: febrero, marzo abril, mayo, junio, julio agosto septiembre de este año 2021, y los que se sigan causando en esta anualidad 2021, hasta la terminación del contrato o en su defecto hasta que se ordene la restitución del bien inmueble o se efectué la entrega voluntaria del local comercial alquilado.

9.-El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos violando el contrato de arrendamiento y se encuentra en mora en el pago del canon de arrendamiento de los periodos mensuales mencionados.

10.- A las anteriores sumas se le deberán de aplicar los intereses moratorios que correspondan a cada uno de los periodos vencidos adeudados, y los cuales se causarán desde el momento del incumplimiento de la obligación y hasta el día que se cumpla el pago total de la misma, liquidados a la suma más alta establecida por la Superintendencia Financiera o en su defecto las que al momento del pago de la acreencia obligación tenga establecida la superintendencia financiera.

11.- Los arrendatarios han incurrido en causal de lanzamiento por incumplimiento del contrato de arrendamiento en el pago del canon mensual de arrendamiento.

12.- El local comercial objeto del contrato de arrendamiento se encuentra abandonado por los arrendatarios desde el mes de abril del año 2020, sin que hasta la fecha se haya efectuado la entrega formal en manos de su propietario.

13.- Los arrendatarios renunciaron a las reconvencciones para ser constituido en mora de tal manera que incurrió en causa por el solo retardo en el pago.

14.- Para el ejercicio de la presente acción obro en mi propio nombre y representación, de acuerdo al contrato de arrendamiento.

Deferentemente manifiesto al despacho, que aunque en el presente escrito se hayan relación las obligaciones dineros pendiente de pago por concepto de canon de arrendamiento, el presente proceso es demanda verbal de restitución de inmueble arrendado.

Con fundamento en los hechos expuestos anteriormente, y en el derecho que me asiste como arrendador, respetuosamente solicito a usted, Señor Juez, para que con previa citación personal a la parte demandada y sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se sirva hacer las siguientes declaraciones y condenas:

PRUEBAS

Para probar los hechos y pretensiones de la demanda, pido al despacho decretar y tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES

Me permito aducir como prueba del contrato de arrendamiento y de sus condiciones jurídicas

1.- El contrato de arrendamiento, suscrito entre RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ en calidad de arrendador y los señores los señores JHON EYNER MUÑOZ ARAGON, mayor de edad, con domicilio y residencia calle 59 1C-73, apartamento 6 102 de la ciudad de Cali, de nacionalidad Colombiana, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.842.653 expedida en Cali - Valle, y GUILLERMO GONZALEZ MEJIA mayor de edad, con domicilio y residencia en Santiago de Cali, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 de Cali - Valle -en su calidad de arrendatarios, el día 01 de febrero de 2017.

2. Copia de las comunicaciones y requerimientos de cobro enviadas.

3. Escritura pública de compraventa No. 1892 del 28 de Julio de 2009, de la Notaría 18 de Círculo de Cali.-

4. Escritura pública No. 1798 del 18 de junio de 2013, de la Notaría 6ª. Del Círculo de Cali.-

CLASE DE PROCESO COMPETENCIA Y CUANTIA

Señor Juez es usted competente para conocer de este proceso, por tratarse de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, que se tramita en única instancia libro 3, Sección Primera, Procesos Declarativos, título I, Capítulo II, artículo 384 del CGP, por el domicilio de los demandados, la ubicación del bien inmueble, y por la cuantía (CGP, art. 26, núm. 3º), que estimo aproximadamente en dieciocho millones (\$18.000.000.00) de pesos Mcte.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Constitución Política, preámbulo, artículo 58, Código Civil artículos 1973 y subsiguientes, Código General del Proceso artículo 82, 368, y 384 y las normas que sean aplicables al presente caso.

ANEXOS

- a) Los documentos relacionados en el capítulo de pruebas.
- b) Copia de la demanda para el archivo del juzgado.
- c) Copia de la demanda con los respectivos anexos para el traslado al demandado.

Además de los relacionados en el acápite de pruebas documentales. Anexo los siguientes:

Copia de la demanda para el archivo del Despacho.-

Copia de la demanda y sus anexos en dos (2) ejemplares para el traslado a la parte demandada.-

NOTIFICACIONES

a.- Al demandante, puede notificarse en la Carrera 16 # 19 – 45 Barrio Belalcazar de la ciudad de Cali con dirección electrónica raulbrisley@gmail.com con celular No. 312-7409929

b.- Al demandado Jhon Eyner Muñoz se puede notificar en la calle 59 1C-73, apartamento 6 102 de la ciudad de Cali. Bajo la gravedad de juramento manifiesto al despacho que desconozco la dirección electrónica y además dicha información tampoco aparece en la Cámara de Comercio de Cali donde debió haberse registrado el establecimiento público que los arrendatarios fundaron en el local comercial

alquilado, objeto de la presente acción. Artículo 82, 108, 291, 292, 293, del C.G.P. y Decreto 806 de 2020

c.- Al demandado GUILLERMO GONZALEZ MEJIA mayor de edad, con domicilio y residencia en la carrera 1 B #51 – 36, apto. 264 Santiago de Cali,(V), con teléfono fijo # 3778673, celular #315 9267067, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 de Cali, en su calidad de arrendatarios, Bajo la gravedad de juramento manifiesto al despacho que desconozco la dirección electrónica y además dicha información tampoco aparece en la Cámara de Comercio de Cali donde debió haber registrado el establecimiento público que fundo en el local comercial alquilado, objeto de la presente acción. Artículo 82, 108, 291, 292, 293, del C.G.P. y Decreto 806 de

d.- A la demandada OLGA LUCIA GARCÍA ZAPATA, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali – Valle - en la calle 14 # 37-132 Apto. 503 Tel. 3127072762 – 381 3838 de la ciudad de Cali, identificada con cedula de ciudadanía No. 31.904.765 de Cartago – Valle. En su calidad de deudora solidaria. Bajo la gravedad de juramento manifiesto al despacho que desconozco la dirección electrónica y además dicha información tampoco aparece en la Cámara de Comercio de Cali donde debió haber registrado el establecimiento público que fundo en el local comercial alquilado, objeto de la presente acción. Artículo 82, 108, 291, 292, 293, del C.G.P. y Decreto 806 de 2020

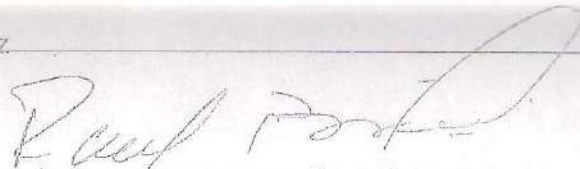
e.- A la demanda ADÍELA OSPINA ESCOBAR, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali – Valle - en la Cra. 25 A # 36 A-51 Tel. 3176615339, identificada con cedula de ciudadanía No. 66.880.790 de Florida – Valle-, en calidad de Deudora Solidaria del arrendador. Bajo la gravedad de juramento manifiesto al despacho que desconozco la dirección electrónica y además dicha información tampoco aparece en la Cámara de Comercio de Cali donde debió haber registrado el establecimiento público que fundo en el local comercial alquilado, objeto de la presente acción. Artículo 82, 108, 291, 292, 293, del C.G.P. y Decreto 806 de 2020

Las anteriores anotadas direcciones de nomenclatura para notificar a cada uno de los demandados aparece en la cláusula DECIMA del contrato de arrendamiento, en el evento en que alguno de los aquí demandados haya cambiado su domicilio, deferentemente manifiesto al despacho bajo la gravedad de juramento que desconozco el nuevo domicilio donde se ubiquen.

Del Señor Juez, Cordialmente,

Raúl Ignacio Briceño Sánchez

Abogado



RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ.

C.C. N°16'625.054, expedida en Santiago de Cali (V).

T.P. No 99.882 del Consejo Superior de la Judicatura.

Email: raulbrisley@gmail.com

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Radicación No 76001400302520210077800

Auto Interlocutorio No. 1858

Cali, 07 de octubre de 2021.-

Como quiera que la presente demanda cumple con los requisitos de los artículos 82, 85, 384 y 391 del C.G.P., el Juez,

RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR la demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado de única instancia instaurada por Raúl Ignacio Briceño Sánchez contra Jhon Eyner Muñoz Aragón, Guillermo González Mejía, Olga Lucía García Zapata y Adiel Ospina Escobar.

SEGUNDO: De la demanda y de sus anexos córrase traslado por el término de diez (10) días, de conformidad con el artículo 391 del C.G.P., previa notificación personal del auto admisorio y entrega de los correspondientes traslados.

TERCERO: FIJESE fecha para el día 5 del mes de noviembre de 2021 a las 3:00 P.M., para llevar a cabo la inspección judicial solicitada para verificar la procedencia de la restitución provisional solicitada al bien inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 43-28 del Barrio Chapinero de esta ciudad, al tenor de lo previsto en el numeral 8° del artículo 384 del C.G.P.

CUARTO: PRESTE la parte demandante Caución en de compañía de seguros, por la suma de \$18.000.000.00 M/CTE dentro de los Diez (10) días siguientes a partir de la notificación de este auto por estado, para los efectos previstos en el numeral 7° artículo 384 ejusdem.

QUINTO: NOTIFICAR este auto a la parte demandada en la forma indicada en el artículo 290 a 293 del C.G.P., o en la forma establecida en el Decreto 806 de 2020.

SEXTO: RECONOCER personería amplia y suficiente a Raúl Ignacio Briceño Sánchez, para actuar en causa propia dentro del presente asunto.

Notifíquese,

JAVIER BUCHELI BUCHELI

Juez

JUZGADO 25 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIA

En Estado No. 177 de hoy se notifica a
las partes el auto anterior.

Fecha: 11 DE OCTUBRE DE 2021

El secretario
ALEJANDRO CONTRA HERNANDEZ

Agh

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

REFERENCIA:	PROCESO REINVIDICATORIO DE DOMINIO
RADICADO:	2021 00778 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 cedula 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 29 de enero de 2022.

2. FRENTE A LA NARRACIÓN DE HECHOS

1.- En primer lugar, es de resaltar que existe una indebida numeración de los hechos, por cuanto parece que existe dos veces un hecho primero. Uno que hace referencia a la celebración de contrato de arrendamiento comercial, y otro respecto del objeto de dicho contrato. Al respecto, ambos postulados son ciertos.

2.- Parcialmente cierto, toda vez que como se evidencia en la cláusula sexta, parágrafo segundo del contrato de arrendamiento: "*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 del canon autorizado por las normas legales o lo indicado en esta Cláusula*".

3.- Es cierto. No obstante, durante la ejecución del contrato el valor del canon de arrendamiento se transformó, modificación frente a la que el arrendador con su silencio e inacción mostró acuerdo.

4.- Es cierto, sin embargo, durante la ejecución del contrato las condiciones mutaron y nunca se presentó objeción por parte del arrendador, entendiéndose la aceptación de parte de éste a dichas modificaciones.

5.- Es parcialmente cierto, pues efectivamente para el periodo 1 de febrero de 2017 a 31 de enero de 2018 se canceló como canon de arrendamiento el valor de \$1.300.000, cifra frente a la cual el arrendador nunca manifestó renuencia u objeción.

6.- Es parcialmente cierto. Durante el periodo febrero de 2018 a enero de 2019 se continuó con la relación comercial, sin embargo, no es cierto que hayan quedado rubros pendientes por concepto de canon de arrendamiento, pues mi prohijado cancelo durante toda la anualidad el mismo valor (\$1.400.000) sin que se presentaran observaciones por parte del arrendador.

7.- Es parcialmente cierto, durante el periodo febrero de 2019 a 31 de enero de 2020 mi prohijado pagó la suma de \$1.540.000 sin que el arrendador presentase objeciones al respecto, por lo que a la fecha no se adeuda concepto alguno por canon de arrendamiento.

8.- Es parcialmente cierto, pues el contrato de arrendamiento tuvo vigencia hasta el 22 de marzo de 2020, cuando el Gobierno Nacional a través del Decreto 417 declaró Estado de emergencia en todo el territorio nacional en virtud del virus Sars Covid- 19 (hecho notorio), lo que ocasionó paralelamente la expedición del Decreto 457 del 2020 que suspendió el ejercicio de los usos del suelo para todos los inmuebles en que funcionasen establecimientos, empresas u oficinas que no estuviesen exceptuadas en el mismo. Lo anterior, que constituye un hecho irresistible e imprevisible, lo que imposibilitó al arrendador para garantizar la ejecución del objeto del contrato. Finalmente, no es cierto que se adeuden al actor rubros por concepto de canon de arrendamiento, pues como lo confesó se le pagaron \$1.694.000 para los meses febrero y marzo del 2020 sin que en dicha calenda el demandante expresase desacuerdo al respecto.

8.- No es cierto. Como se señaló en el hecho anterior, el contrato de arrendamiento había concluido desde marzo de 2020, cuando el arrendador recupero la tenencia del bien, haciendo incluso un cambio de chapas y obstaculizando el ingreso a mis representados que se acercaron a sacar sus pertenencias del inmueble.

9.- No es cierto, puesto que mi prohijado hizo el pago del valor de cada canon de arrendamiento mientras perduró la relación comercial, durante la cual el actor no realizó ningún tipo de objeción o acción de cobro al respecto, por lo cual mi prohijado entendió legítimamente que para dicho periodo era el valor correcto.

10.- No es cierto, por cuanto mi prohijado no adeuda al arrendador ningún rubro por concepto de canon de arrendamiento. Además, el actor en el presente hecho realiza una apreciación subjetiva que no constituye un hecho, sino una estimación jurídica personal que debe probarse.

11.- No es cierto, por cuanto mi prohijado durante la relación comercial pagó cada rubro por concepto de canon de arrendamiento.

12.- No es cierto, pues como se indicó en un hecho anterior, el arrendador recupero la tenencia del bien desde 2020, negándose a sostener reuniones con mis representados y haciendo el cambio de chapas del inmueble, impidiendo incluso que mis representados recuperaran los bienes muebles propios al interior del local. Lo que evidencia la recuperación por parte del arrendador de la libre disposición del bien.

13.- No es cierto, por cuanto durante la relación comercial mis representados no incurrieron en ningún retardo en el pago del canon de arrendamiento.

14.- No es un hecho, es una aclaración del actor.

3. FRENTE A LAS PRETENSIONES

En nombre de mis representados **JHON EYNER MUÑOZ, GUILLERMO GONZALES, OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA Y ADIELA OSPINA**, me permito pronunciarme sobre cada una de las pretensiones de condena, en los siguientes términos:

PRIMERA. ME ALLANO. Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento desde el 22 de marzo de 2020, fecha en la que efectivamente concluyó la relación comercial, toda vez que el arrendador quedó imposibilitado para garantizar a mis representados la ejecución del objeto del contrato de arrendamiento.

SEGUNDA. ME ALLANO. Toda vez que, como se ha reiterado en la presente contestación, desde 2020 el arrendador recupero la tenencia del inmueble arrendado, por lo que la presente pretensión no posee fundamento factico o jurídico valido.

TERCERA. ME ALLANO. No tiene asidero en el presente proceso la pretensión de restitución toda vez que el arrendador recupero el poder de disposición del bien inmueble desde marzo de 2020.

CUARTA. ME OPONGO, toda vez que el actor realizó su propio ejercicio de representación por lo que, no se causaron gastos por concepto de honorarios ni costas judiciales.

4. HECHOS, RAZONES Y FUNDAMENTOS DE DEFENSA

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

4.1 HECHOS DE DEFENSA

PRIMERO. El primero de febrero de 2017, entre el señor **RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ** y los señores **GUILLERMO GONZALES Y JHON EYNER 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. Que, se estableció como único objeto de dicho contrato el de "*fundar un establecimiento público de comercio para la venta y consumo de licores*".

TERCERO. Que, la relación comercial entre las partes persistió hasta el 22 de marzo de 2020, periodo durante el cual se cancelaron a totalidad los cánones de arrendamiento del inmueble, sin que se recibiera por parte del arrendador objeción alguna o cobro que indicará que existía desacuerdo frente a los valores cancelados.

CUARTO. Que, 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 (hecho notorio).

QUINTO. Que, como consecuencia de lo anterior, el Gobierno Nacional expidió además de una orden de aislamiento, 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 obstaculizó 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.

SEPTIMO. 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 una obligación bilateral o sinalagmática que supone obligaciones 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. Aunado, es importante resaltar que el 5 de noviembre de 2020, el señor Jhon Eyner Muñoz Aragón, demandado dentro de este proceso, y quien tuviese la calidad de arrendatario al interior del contrato de arrendamiento, ingresó a Urgencias por haber sido víctima de atentado con arma fuego. Lastimosamente, los impactos fueron a nivel cefálico por lo que en principio se consideró alta probabilidad

de complicaciones y fallecimiento. Por suerte, el señor Jhon Eyner sobrevivió, sin embargo, su estado actual es delicado, pues el terrible suceso dejó secuelas a nivel físico y psicológico difíciles de superar (disminución de agudeza visual, incontinencia urinaria y fecal, dificultad en el movimiento, afectaciones en la memoria y retraso mental leve). Lo que hizo imposible que él, quien fuese parte importante del desempeño de la empresa, continuara desarrollando actividades comerciales.

DECIMO. Finalmente, cabe resaltar que, desde el momento en que el arrendador quedó imposibilitado para garantizar el objeto del contrato prohibió el ingreso de mis representados, impidiendo incluso que recuperaran los muebles propios al interior del local. Lo anterior, se confirma con el cambio de chapas realizado por el arrendador en 2020.

5 EXCEPCIONES DE FONDO

5.1 INEXISTENCIA DE CAUSA Y OBLIGACIÓN FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Se sustenta la presente excepción principalmente, en que, como se reiteró en la contestación de los hechos, no se adeuda al demandante ningún valor por concepto de canon de arrendamiento, pues durante la ejecución del contrato la relación comercial transcurrió sin inconveniente alguno, realizándose por parte de mis representados el pago mensual del canon, sin que el arrendador presentase objeciones u observaciones al respecto. Dicho canon, sufrió variaciones durante la ejecución del contrato, modificaciones que fueron aceptadas y consentidas por el arrendador o sobre las que al menos guardo silencio y por tanto acepto tácitamente.

5.2 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 canon 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."

5.2 INCUMPLIMIENTO AL DEBER PROBATORIO

A este respecto, debe resaltarse en primer lugar, que el proceso, es un mecanismo a través del cual se materializa el derecho de acceso a la administración de justicia, esté conlleva para las partes ciertas obligaciones de índole procesal o sustancial que la ley distribuye claramente entre las partes. En este sentido, debe indicarse que el demandante omitió al realizar la notificación de la demanda, adjuntar los anexos probatorios que relaciona en el escrito demandatorio, por lo que ha esta defensa le es imposible analizarlos y contradecirlos debidamente, lo que constituye, en esencia un obstáculo para el ejercicio del derecho de defensa.

Por otra parte, se reitera lo expuesto en la respuesta a los hechos y pretensiones de la demanda, así como en el acápite de hechos, fundamentos y razones de defensa en cuanto a que el demandante recupero la tenencia del bien arrendado en 2020, cuando en virtud de la imposibilidad de desarrollar el objeto del contrato de arrendamiento en razón de la pandemia Sars Covid 19, el contrato termino y la parte demandante prohibió a mis representados cualquier tipo de acceso al inmueble privándolos de la posibilidad de recuperar sus bienes muebles, haciendo incluso cambio de chapas del local.

Finalmente, hay que destacar que, en esencia el proceso de restitución busca recuperar el inmueble arrendado (única pretensión del demandante), objeto que en el presente proceso no encuentra asidero, pues como se resaltó en el párrafo anterior el arrendador recupero la tenencia del inmueble desde el mes de marzo de 2020. Además, como se indicó en la contestación de los hechos, mis representados no adeudan al demandante concepto alguno por canon de arrendamiento u otro rubro que pudiese derivarse de la relación comercial.

5.3 INEXISTENCIA DEL DERECHO ALEGADO

La presente demanda carece de fundamento, dado que como se expuso en los acápites anteriores, mis representados han realizado el pago del canon de arrendamiento de forma cumplida y conforme a las transformaciones que sufrió el contrato durante su ejecución, sin que se presentase objeción u observación alguna por parte del arrendador. Aunado, y como se destacó anteriormente, no hay tenencia que recuperar, pues a partir de marzo de 2020 el arrendador recobro la libre disposición del bien, como lo evidencia el cambio de chapas que realizó.

5.4 CASO FORTUITO

La presente excepción encuentra fundamento en qué, las disposiciones presidenciales emitidas en 2020, con carácter de orden público 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.

5.5 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.

5.6 MALA FE

Todo lo anterior, puede sintetizarse en la presente excepción. El demandante propone como única pretensión la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 1 de febrero de 2017 con el fin de que sea restituido el bien inmueble, sin embargo, como se ha reiterado a lo largo de la presente contestación, la tenencia del bien fue recuperada por el arrendador desde 2020, cuando iniciada la pandemia quedó imposibilitado para garantizar la ejecución de la actividad objeto del contrato de arrendamiento. Además, debe resaltarse nuevamente que mis representados no adeudan al demandante valor alguno por concepto de canon de arrendamiento, la relación comercial transcurrió sin problemas y sin objeciones u observaciones por parte del arrendador, por lo que no existe razón para iniciar la presente acción judicial.

A este respecto, dice el artículo 49 del Código General del Proceso:

"artículo 79. Temeridad o mala fe. Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

- 1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad. (...)"*

6 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:

6.1 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. ¹

Respecto a la intención, ha dispuesto la corte que²:

¹ CSJ SC de 4 nov. 2009, rad. 1998-4175.

² CSJ SC de 4 feb 2020, rad. 2010-00060

"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.

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"³.

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 acudir 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 que⁴:

"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. 75045, 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."

6.2 Allanamiento a la mora:

En su jurisprudencia⁵, 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:

³ 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).

⁴ Ibidem

⁵ 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.

⁶ Sentencia T 196 de 2007, Corte Constitucional.

"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"

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"*⁷

En este contexto se ha desarrollado la teoría de allanamiento a la mora⁸, para los casos en que una de las partes se allana al incumplimiento del contrato, respecto del pago regular, en este caso, del canon de arrendamiento.

En el caso específico de los contratos de arrendamiento, que por naturaleza contienen obligaciones recíprocas, en los que una parte (arrendador) se obliga a garantizar el uso, el goce o la ocupación de un inmueble o mueble, el incumplimiento del arrendatario en el pago oportuno o total del canon 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 canon, el arrendador no puede terminar el contrato o buscar indemnización a través de éste, 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.

6.3 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.

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 los 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."*⁹

6.4 Caso Concreto.

El 1 de febrero de 2017 se suscribió entre **JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN, GUILLERMO GONZALES MEJIA** (arrendatarios) y el señor **RAUL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ** (arrendador) contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en el primer

⁷ Sentencia de Casación del 29 de noviembre de 1978

⁸ T-043 de 2005 y T 196 de 2007, Corte Constitucional de Colombia.

⁹ Sentencia T 630 de 1997, Corte Constitucional de Colombia.

piso de la carrera 15 No. 43 28 en Santiago de Cali. Dicha relación estuvo vigente hasta el 22 de marzo de 2020 cuando, debido a la pandemia Sars Covid 19 y los decretos de ella derivados, el arrendador quedo en imposibilidad de garantizar a mis prohijados su derecho de tenencia sobre el bien inmueble.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento implica obligaciones reciprocas que, de no verificarse, por una parte, extingue las obligaciones de la otra, el contrato se dio por terminado en dicha fecha, máxime si se tiene en cuenta que el arrendador recuperó la tenencia o libre disposición del bien desde 2020, toda vez que obstaculizo a mis representados el ingreso, uso y goce del local comercial, tal como lo evidencia el cambio de chapas que realizó. Lo que deja sin sustento la solicitud de restitución, toda vez que mis prohijados no ostentan la tenencia del bien desde hace casi dos años.

Ahora, si bien en la redacción del contrato se estableció la suma de \$1.500.000 como valor del canon de arrendamiento, desde el inicio de la ejecución del contrato dicho rubro se modificó, pagándose en principio \$1.300.000 tal como lo asevera el demandante. Debe aclararse que, durante la relación comercial (2017-2020) no se recibió por parte del arrendador solicitud, cobro o documento de otro tipo que pudiese indicar objeción o desacuerdo por su parte frente al valor pagado como canon de arrendamiento. Ello implica, de acuerdo a la teoría jurisprudencial del allanamiento a la mora, que el arrendador, al consentir el reiterado y continuado pago "irregular" acepto de forma tácita, conforme a su silencio e inacción, las modificaciones que se realizaron a la relación comercial durante su ejecución. No puede ahora el actor, aprovecharse de su propia culpa para alegar inconsistencias o incumplimientos que durante la ejecución del contrato nunca manifestó.

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.

7 PRUEBAS

7.1 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 historia clínica del señor Jhon Eyner Muñoz.

7.2 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.

8 NOTIFICACIONES

- La señora Olga Lucia García Zapata, podrá ser notificada en la en la calle 14 No.37-132, apartamento 503, bloque 2, en la ciudad de Cali, o al correo olgalgz@hotmail.com.
- El señor Guillermo Gonzales Mejía, podrá ser notificado al correo electrónico memorumba@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

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

REFERENCIA:	PROCESO REINVIDICATORIO DE DOMINIO
RADICADO:	2021 00778 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 alegarse 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.

Buenas tardes, Cordial saludo. (Respetuosamente solicito se me envíe acuse de recibido del presente memorial)

raulbrisley <raulbrisley@gmail.com>

Mar 23/08/2022 4:38 PM

Para: Juzgado 07 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j07cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Santiago de Cali, agosto 23 de 2022.

Señor:

JUEZ SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE -

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL – TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

**DEMANDANTES: GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA
OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA**

DEMANDADO: RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ

RADICADO: 760014003007-2022 –00387 – 00

ASUNTO:

CONTESTACIÓN DEMANDA VERBAL DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FORMULÓ EXCEPCIONES DE MÉRITO.

[Contestacion Demanda Verbal de terminacion de c...](#)

Abogado

Santiago de Cali, agosto 23 de 2022.

Señor:

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE -

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL – TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

**DEMANDANTES: GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA
OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA**

DEMANDADO: RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ
RADICADO: 760014003007-2022 -00387 - 00

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA VERBAL DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FORMULO EXCEPCIONES DE MERITO.

RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cedula de ciudadanía N° 16.625.054 de Cali. (V), abogado titulado y en ejercicio, con tarjeta profesional número 99.882, del C. S. de la J. En calidad de demandado, obrando en mi propio nombre y representación, respetuosamente y estando dentro del término legal me permito contestar la demanda de la referencia formulada en mi contra por el apoderado judicial de la parte demandante **GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA y OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA** las que sustento en los siguientes:

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante y deferentemente solicito al juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las excepciones de mérito propuestas y por lo tanto se desestime lo solicitado por la parte demandante.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

Al primero: Es cierto; entre el Doctor Raúl Ignacio Briceño Sánchez, actuando en su propio nombre y representación, en calidad de arrendador celebró con los señores Jhon Eyner Muñoz y Guillermo Gonzales Mejía identificados respectivamente con las cédulas de ciudadanía Nos. 16.842.653 expedida en Cali – Valle, y 6.103.860 Expedida en Cali – Valle, en calidad de arrendatarios, contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble local comercial ubicado en la carrera 15 N° 43-28 del B/ Chapinero, de la actual nomenclatura del área urbana

Abogado

de la ciudad de Cali – Valle, por una vigencia de un año contado desde el 01 de febrero del año 2017 y fecha de finalización el día 31 de enero del año 2018, con prorrogas automáticas contadas nuevamente a partir del 01 de febrero de cada periodo anual de renovación del contrato.

Al segundo: Es cierto; que en el mencionado instrumento actúan como deudoras solidarias del arrendador las señoras Olga Lucia García Zapata y Adíela Ospina Escobar, mayores de edad, vecinas de la ciudad de Cali, identificadas respectivamente con cedula de ciudadanía Nos. 31.904.765 de Cartago Valle y 66.880.790 de Florida Valle.

Al tercero: Es cierto, que en el mencionado contrato de arrendamiento se estableció como precio el canon mensual de arrendamiento un valor dinerario inicial por la suma de un millón quinientos mil pesos m/Cte (\$1.500.000). Pactándose para dicho acto contractual una duración inicial de (12) meses comprendidos entre el 1 de febrero de 2017 hasta el 31 de enero de 2018, con renovaciones automáticas o tacitas.

Al cuarto: Es cierto, el bien inmueble dado en arrendamiento se alquiló para fundar en él un establecimiento público de comercio para venta y consumo de licores.

Al quinto: No es cierto, que se pruebe: No es cierto que las partes podrían prorrogar exclusivamente, a mutuo propio, el contrato de arrendamiento, pues lo que expresa la cláusula sexta- párrafo segundo es que vencido el termino inicial del contrato éste se entenderá prorrogado en iguales condiciones en las que se pactó entre arrendador y arrendatarios, en LA CLÁUSULA SÉPTIMA - PARÁGRAFO SEGUNDO establece que la prórroga de los periodos anuales de renovación será automática o tacita, con el cumplimiento de sus obligaciones: No es cierto, que se pruebe: Los arrendatarios aquí demandantes NO han cumplido cabalmente sus obligaciones contractuales, no han cumplido con todas y cada una de sus obligaciones dinerarias contractuales, desde el inicio del contrato han incumplido con su obligación de pagar en forma completa cada uno de los cánones mensuales de arrendamiento, en las vigencias de 01 de febrero de 2017 a 01 de abril de 2021 tan solo han efectuado pagos parciales en cada uno de los cánones de arrendamiento mensual en de cada una de las vigencias, y hasta el mes de marzo del año 2020, pues a partir de mes de abril del año 2020 dejaron de pagar el canon mensual total de esta la misma anualidad y de las vigencias posteriores años 2020, 2021, 2022, e incluso hasta el 2023.

El Art. 6 de la Ley 820 de 2003, aplicable al contrato de arrendamiento comercial, autoriza la prórroga automática del contrato de arrendamiento en iguales condiciones y por el mismo término inicial.

El aludido local comercial, hasta la presente fecha, aun continua en manos de los arrendatarios sin que, hasta ahora, NO han cumplido cabalmente el pago del canon de arrendamiento pactado en el contrato, me explico:

Abogado

Para el periodo inicial de febrero **01 de 2017 al 31 de enero del año 2018**, debían de pagar un canon mensual de arrendamiento por la suma de \$1'500. 000.00, en éste periodo solo pagaron un canon mensual de arrendamiento por la suma de \$1'300.00. 00, quedando un excedente pendiente de pago de cada uno de los meses por la suma de \$200. 000.00, pesos, los arrendatarios adeudan en este periodo la suma de \$2.400. 000.00.

Para el periodo de renovación comprendido del **01 de febrero de 2018 al 31 de enero de 2019**, el canon de arrendamiento mensual que los arrendatarios debían de cancelar correspondía a la suma de **\$1'650. 000.00** pesos mensuales, los arrendatarios, en cada uno de los meses de esta vigencia, pagaron un canon de arrendamiento mensual por la suma de \$1'400. 000.00, quedando un saldo pendiente de pago de cada una de las mensualidades por la suma de \$250. 000.00 pesos para un total pendiente de pago de \$3.000. 000.00 de pesos.

el periodo de renovación comprendido **Del 01 de febrero de 2019 al 31 de enero de 2020**, los arrendatarios debían de pagar un canon mensual por la suma de \$1'815. 000.00 pesos, solo cancelaron por concepto de canon mensual de arrendamiento la suma de \$1'540. 000.00, quedando un saldo pendiente de pago en dicho periodo por la suma de \$275. 000.00 por un total pendiente de pago en de \$3'300. 000.00 pesos.

Para la vigencia correspondiente **01 de febrero del año 2020 al 31 de enero del año 2021** debieron de pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma de **\$1'996. 500.00**, pesos, pero solo pagaron la suma de \$1'694.000 para cada uno de los meses de febrero y marzo de 2020, quedando un excedente de pago cada uno de los meses por la suma de \$302. 500.00 pesos, además de ello, no pagaron los cánones de arrendamiento mensual de los meses abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2020 y 01 al 31 de enero de 2021, para un saldo pendiente de pago por la suma vigencia de \$20.570. 000.00.

para el periodo comprendido del **01 de febrero de 2021 al 31 de enero de 2022**, debían de pagar **un canon** de arrendamiento mensual por la suma de **\$2'196. 150.00 pesos**, en este periodo no pararon ninguno de los cánones de arrendamiento mensual contados en los meses comprendidos de febrero 01 de 2021 a 31 de enero de 2022, en esta vigencia quedaron adeudando y por este concepto, un total de \$26.353. 800.00;

El contrato se renovó automáticamente el día **01 de febrero de 2022 al 31 de enero 2023**, para este nuevo periodo los arrendatarios deben de pagar al arrendador por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma de \$2.415.765.00 por cada uno de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, y agosto de 2022, en estos 7 meses adeudan la suma de \$16.910.355.00 pesos, suma a la que se deberá de agregársele los valores que correspondan a los meses que falten y que incumben a esta vigencia del año 2020 hasta el 31 de enero del 2023, e incluso, en caso de renovación automática, hasta la

Abogado

terminación de la vigencia del contrato, y así **sucesivamente** en cada renovación automática se van incrementando los cánones de arrendamiento mensual junto con sus respectivos incrementos hasta finalizar la vigencia del contrato.

En la CLÁUSULA SÉPTIMA – PARÁGRAFO CUARTO, se pactó, por mutuo consentimiento entre arrendador y arrendatarios la renovación automática del contrato de arrendamiento, éste se renovará y para una de las renovaciones o prorrogas de cada vigencia que se reanuda se aplicará el 10% de incremento a cada canon mensual de arrendamiento que corresponda, dicho incremento porcentual se aplica con referencia al canon de arrendamiento pagado en el periodo anterior al vencimiento de la misma y así sucesivamente hasta la terminación del contrato con la entrega definitiva del bien inmueble arrendado en manos del arrendador, no sobra anotar que a cada una de dichas sumas dinerarias se deben de aplicar e incrementar los intereses correspondientes a cada uno de los excedentes vencidos y cánones de arrendamiento adeudados, a la tasa moratoria más alta establecida por la superintendencia financiera.

Al hecho sexto: NO ES CIERTO, QUE SE PRUEBE: Las partes contractuales no pueden modificar de hecho el valor dinerario de los cánones mensuales de arrendamiento ni pueden modificar el valor dinerario que corresponda a todos y cada uno de sus incrementos porcentuales, el precio del canon mensual de arriendo de cada uno de los meses correspondiente a cada una de sus vigencias fue pactado por mutuo consentimiento en el contrato de arrendamiento, también, se acordó y pacto los incrementos porcentuales aplicables en cada uno de los periodos de renovación automática, en ninguna parte del mismo existe clausula alguna que contemple modificaciones a lo pactado, como tampoco existe escrito adicional u otro sí que lo modifique o que dé pie para entenderlo modificado. los arrendatarios a mutuo propio o unilateralmente decidieron, sin mi consentimiento, pagar parcialmente el canon de arrendamiento de cada periodo mensual, desde la iniciación del contrato y hasta la presente fecha, tal como me permití explicarlo en la respuesta dada al hecho anterior, sin embargo, sin pecar de redundante, me permito en la contestación de este hecho persistir en las obligaciones a cargo de los arrendatarios es decir, en lo correspondientes a los pagos de meses comprendidos los periodos de 01 de febrero del año 2017 al 31 de enero del año 2018, pagaron por concepto de canon mensual de arrendamiento, por cada uno de dichos meses, la suma de \$1.300. 000.oo. pesos M/Cte quedando un excedente pendiente de pago para cada uno de dichos meses por la suma de \$200. 000.oo. pesos M/Cte., generando un excedente pendiente de pago, en este periodo, de (\$2.400. 000.oo pesos M/Cte); Para la vigencia comprendida del mes de 01 febrero de 2018 al 31 enero de 2019 pagaron para cada uno de los respectivos meses, por concepto de canon de arrendamiento, la suma de \$1.400. 000.oo. pesos M/Cte, quedando un excedente pendiente de pago, por cada canon mensual de cada uno de los meses la suma de \$250. 000.oo. pesos M/Cte., generando en este periodo un excedente pendiente de pago por la suma de \$3.000. 000.oo pesos M/Cte.

Abogado

Para la vigencia comprendida del mes de 01 de febrero 01 del año 2019 a 31 de enero 31 de 2020 pagaron respectivamente para cada uno de dichos meses, por concepto de canon de arrendamiento, la suma de \$1.540. 000.00. pesos M/Cte., quedando un excedente pendiente de pago por cada uno de los meses la suma de \$275. 000.00. pesos M/Cte, generando en este periodo un excedente pendiente de pago por la suma de \$3.300. 000.00 pesos M/Cte.

Para la vigencia de febrero 01 de 2020 a 31 de enero de 2021, debían de pagar por canon mensual de arriendo la suma mensual de \$1.996. 500.00 pesos M/Cte, solo pagaron el canon de arrendamiento de los meses febrero y marzo año 2020 por cada uno de los dos cánones la suma de \$1.694. 000.00 pesos M/Cte. quedando pendiente de pago en cada uno de estos dos meses un excedente pendiente de pago de \$302. 500.00 Pesos que sumados nos dan \$605. 000.00. pesos M/Cte, además de ello, para esta misma vigencia incumplieron el pago de los meses faltantes comprendidos desde abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2020 y hasta el 31 de enero del año 2021 quedando un saldo para un saldo pendiente de pago por la suma vigencia de \$20.570. 000.00.

Igualmente, está pendiente de pago el canon de arrendamiento de cada uno de los meses comprendidos del 01 de febrero del año 2021 al 31 de enero del año 2022 por la suma de \$2.196. 150.00 pesos M/Cte; generando en éste periodo un excedente pendiente de pago por \$26.353. 800.00 pesos M/Cte.

Y de las vigencias correspondientes de 01 febrero del año 2022 al 31 de enero del año 2023, por valor para cada uno de los cánones de arrendamiento mensuales correspondiente a cada uno de los meses de dicha vigencia por la suma de \$ 2.415. 765.00 pesos M/Cte. Igualmente, debo advertir, que los cánones que se causen durante el resto de tiempo faltante de esta vigencia, y en los casos de efectuarse la renovación del contrato y, hasta la fecha en la que se efectuó la entrega definitiva del bien inmueble arrendado, se deberán también cancelar debidamente dichos cánones mensuales de arrendamiento. Mas, agregado a las obligaciones pendientes de pago dinerarias, las sumas que correspondan a los intereses moratorios a la tasa más alta establecido por la superintendencia financiera para las actividades comerciales, siendo también obligatorio el respectivo pago de las facturas por concepto de servicios públicos de acueducto, energía, gas, antena parabólica u otras que estén instaladas o se hayan instalado en el local comercial objeto de la presente demanda, como también, las clausulas penales contractuales y los perjuicios respectivos que se causen y que fueron pactados en el susodicho contrato de arrendamiento.

Al séptimo: No es cierto, que pruebe: Los valores dinerarios parciales pagados por los arrendatarios fueron recibidos por el arrendador tal como me permití suscribirlos en la respuesta dada en el hecho anterior (respuesta al hecho sexto) NO ES CIERTO que el arrendador no se haya opuesto a dicha forma de pago puesto que manifestó su desacuerdo con el pago parcial que los arrendatarios dieron respecto a los cánones de arrendamiento mensuales que debían de pagar

Abogado

en cada periodo mensual, contrario a lo manifestado en este hecho por los demandantes, el arrendador, mediante requerimientos enviados por el servicio de correos y mensajerías Servientrega S.A., exigió a los arrendatarios el cumplimiento de pagar cada uno de los excedentes dinerarios pendientes de pago de cada uno de los periodos mensuales adeudados y de los cánones de arrendamiento mensuales pendientes de pago, es decir siempre exigió el pago total del canon mensual de arrendamiento y mediante los requerimientos enviados les exigió a los arrendatarios los excedentes dinerarios de las obligaciones mensuales pendientes de pago, como también el pago total de todas y cada una de las obligaciones de cánones de arrendamiento mensual correspondientes a cada una de las vigencias contractuales mensuales es así que a los arrendatarios se les enviaron tres (3) requerimientos –el primero el día 09 de febrero de 2019 el segundo de fecha 05 de febrero de 2020 y el ultimo de fechas 13 de junio del año 2020, de los cuales la empresa de correos Servientrega expidió cada una de las respectivas certificaciones de entrega que con este escrito anexo para que sean tenidos como pruebas, cuyo texto me permito transcribir, a la letra expresan,

DEL PRIMER REQUERIMIENTO: Entre los suscritos a saber de una parte: RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado tal como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de arrendador, y por la otra, JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN, y GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA actuando en calidad de arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento sobre el Local comercial ubicado en la Cra 15 # 43-28 Barrio Chapinero de la ciudad de Cali, con fecha de iniciación Febrero 01 de 2017, y fecha de terminación 31 de Enero de 2018, (Cláusula 6º del mencionado contrato).

De acuerdo a la cláusula Séptima del mencionado contrato, entre las partes contractuales se pactó un canon de arrendamiento por la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL (\$1'500. 000.00.) PESOS MCTE, pagaderos por mensualidad anticipada, los cuales se efectuarían el 01 de cada periodo mensual a partir de la fecha de iniciación del contrato, en la oficina del arrendador ubicada en la Cra 16 #19-45, B/ Belálcazar de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali. Durante este periodo inicial el arrendatario tan solo canceló, por concepto de canon de arrendamiento mensual por el referido local, la suma de UN MILLON TRESCIENTOS MIL (\$1.300. 000.00.) PESOS MCTE, quedando pendiente de pago el excedente correspondiente.

En la misma Cláusula Séptima - Parágrafo Cuarto, del aludido contrato, entre las partes se pactó, a partir de la fecha de renovación del contrato, un incremento dinerario al canon de arrendamiento equivalente al 10% más sobre el valor del canon mensual pagado en el periodo antecedido o vencido. El periodo contractual venció el 31 de enero de 2018 y por lo tanto el canon de

Abogado

arrendamiento a pagar para la vigencia 2018 – 2019 es de UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (\$1.650. 000.00.) PESOS MCTE.

Durante este periodo 2018-2019, el arrendatario tan solo canceló, por concepto de canon mensual de arrendamiento, la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL (\$1.400. 000.00.) PESOS MCTE, quedando pendiente de pago el excedente correspondiente.

El contrato de arrendamiento venció el 31 de enero de 2019 renovándose automáticamente el 01 de febrero de 2019.

El canon de arrendamiento mensual correspondiente a este nuevo periodo es de UN MILLON OCHOCIENTOS QUINCE MIL (\$1.815. 000.00) PESOS MCTE, los cuales deberán ser cancelados en la oficina del arrendador entre el 01 y 05 de cada mes, sin que hasta la presente fecha se haya efectuado el respectivo pago del canon mensual de arrendamiento.

Lo anterior es causal de incumplimiento del contrato, y además de ello, el no pago oportuno constituye en mora en el pago del canon de arrendamiento, lo que amerita el cobro de las sanciones expresamente pactadas entre las partes en el mismo aludido contrato, en consecuencia, las acciones jurídicas pertinentes.

DEL SEGUNDO REQUERIMIENTO: Entre los suscritos a saber de una parte: RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado tal como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de arrendador, y por la otra, JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN, y GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA actuando en calidad de arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento sobre el Local comercial ubicado en la Cra 15 # 43-28 Barrio Chapinero de la ciudad de Cali, con fecha de iniciación Febrero 01 de 2.017, con fecha de terminación o vencimiento 31 de Enero de 2.018, (Cláusula 6° del mencionado contrato).

De acuerdo a la cláusula Séptima del mencionado contrato, entre las partes contractuales, inicialmente, se pactó un canon de arrendamiento por la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL (\$1' 500. 000.00.) PESOS MCTE, pagaderos por mensualidades anticipadas, pagos mensuales que se efectuarían a partir del 01 de cada periodo mensual contados a partir de la fecha de iniciación del contrato, en la oficina del arrendador ubicada en la Cra 16 #19-45, B/ Belálcazar de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali. Durante este periodo inicial el arrendatario tan solo canceló, por concepto de canon de arrendamiento mensual por el referido local, la suma de UN MILLON TRESCIENTOS MIL (\$1.300. 000.00.) PESOS MCTE, quedando pendiente de pago el excedente correspondiente.

En la misma Cláusula Séptima - Parágrafo Cuarto, del aludido contrato, se pactó un incremento dinerario al canon de arrendamiento equivalente al 10% más sobre el valor del canon mensual pactado y pagado en el periodo antecedido o

Abogado

vencido. Para el efecto, El periodo contractual venció el 31 de enero de 2.018 y se renovó automáticamente a partir de febrero 01 de la misma anualidad (2.018), por lo tanto, el canon de arrendamiento a pagar para la vigencia 2.018 – 2.019 es de UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (\$1.650. 000.00.) PESOS MCTE. El incumpliendo del contrato se presentó nuevamente en éste periodo 2.018-2019, debido a que el arrendatario tan solo canceló, por concepto de canon mensual de arrendamiento, la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL (\$1.400. 000.00.) PESOS MCTE, quedando pendiente de pago el excedente correspondiente

El periodo contractual venció el 31 de enero de 2.019 y se renovó automáticamente a partir de febrero 01 de 2.019, por lo tanto, el canon de arrendamiento a pagar para la vigencia 2.019 – 2.020 es por UN MILLON OCHOCIENTOS QUINCE MIL (\$1'815. 000.00.) PESOS M/CTE, sin que hasta la fecha se le haya dado correcto cumplimiento a dicho pago puesto que se adeudan los incrementos atrás mencionados.

El contrato de arrendamiento venció el 31 de enero de 2.020 renovándose automáticamente el 01 de febrero de 2.020. En consecuencia, el periodo contractual se renovó automáticamente a partir de febrero 01 de 2.020, por lo tanto, el canon de arrendamiento a pagar para la vigencia 2.020 – 2.021 es de UN MILLON NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS (\$1'996. 500.00.) PESOS MCTE.

El anterior valor dinerario por concepto de canon de arrendamiento correspondiente al antes referido local, resulta de sumar al canon de arrendamiento del periodo 2.018 – 2.019 de UN MILLON OCHOCIENTOS QUINCE MIL (\$1.815. 000.00) PESOS MCTE, aplicando a dicho valor el incremento equivalente al 10% más, es decir CIENTO OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS (\$181. 500.00.), PESOS MCTE y nos da como resultado la suma de UN MILLON NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS (\$1'996. 500.00.) PESOS MCTE. Suma que deberá ser cancelada en la oficina del arrendador entre el 01 y 05 de cada mes. Los cuales no han sido cancelados hasta la presente fecha por el arrendatario.

Lo anterior es causal de incumplimiento del contrato, y además de ello, el no pago oportuno constituye en mora en el canon de arrendamiento, ameritando el cobro de las sanciones estipuladas en las cláusulas del contrato de arrendamiento que fueron debidamente pactadas, aceptadas y firmadas entre las partes en el mismo aludido contrato, en consecuencia, las acciones jurídicas pertinentes.

DEL TERCER REQUERIMIENTO: Entre los suscritos a saber de una parte: RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado tal como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de arrendador, y por la otra, JHONEYNER MUÑOZ ARAGÓN, y GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA actuando en calidad de arrendatarios, se celebró contrato

Abogado

de arrendamiento sobre el Local comercial ubicado en la Cra 15 # 43-28 Barrio Chapinero de la ciudad de Cali, con fecha de iniciación Febrero 01 de 2.017, con fecha de terminación o vencimiento 31 de Enero de 2.018, (Cláusula 6° del mencionado contrato). Deferentemente, por medio del presente escrito, me permito dar respuesta a la Solicitud enviada por correo certificado al arrendador por parte del señor Guillermo González Mejía en calidad de arrendatario, en la que solicita la revisión del contrato de arrendamiento sustentando su solicitud en el Artículo 1 de la Ley 95 de 1890 que subroga el Artículo 64 del Código Civil, sustentando la improcedencia de la revisión solicitada en lo siguiente:

Si bien es cierto, el mencionado Artículo 1 de la Ley 95 de 1890 subrogado por la tras aludida Ley, contempla entre sus elementos como fuerza mayor o caso fortuito los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, también es cierto que el presidente de la república al decretar la emergencia dictó decretos legislativos, en ninguno de dichos decretos se contempla el no pago del canon de arrendamiento por parte del arrendatario, ni contemplan la obligación del arrendador de rebajar el canon pactado por mutuo acuerdo en el contrato de arrendamiento objeto del local que se alquila, tampoco contempla ninguna disminución de las obligaciones dinerarias que correspondan a cargo del deudor.

Lo que claramente contempla uno de los decretos legislativos de la declaratoria de emergencia (Decreto Legislativo 579 del 15 de Abril de 2.020 Artículo 1), fecha en la cual la parte arrendataria ya estaba en mora en la cancelación del pago del canon de arrendamiento del local objeto de la revisión del contrato de arrendamiento solicitada, es la suspensión de “la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios”, como puede el arrendatario fácilmente observar, el argumento que expuso para la revisión no opera para la fuerza mayor o el caso fortuito, porque no estamos frente a los elementos del Artículo 64 del Código Civil, pues claramente estamos frente a un incumplimiento de contrato por falta de pago del canon de arrendamiento o pago parcial, cuya causa es anterior a la declaratoria de la emergencia contenida en el Decreto 417 del 17 de Marzo de 2.020, dicha causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento no exonera de responsabilidad contractual a los arrendatarios, con el argumento, de que estamos frente a un caso de fuerza mayor o caso fortuito y sustentados como causal generada en un acto de autoridad ejercido por funcionario público.

El incumplimiento del contrato no solamente se ha efectuado en el periodo posterior a la declaratoria de la emergencia decretada por el Gobierno Nacional, de acuerdo a los requerimientos que el suscrito envió por correo certificado a los arrendatarios Jhon Eyner Muñoz Aragón y Guillermo González Mejía, en los que se expresó el incumplimiento del pago dinerario completo del canon de arrendamiento del bien inmueble de la referencia, pues lo que venían pagando y consignando parcialmente no cubría la totalidad del canon pactado en el tantas veces aludido contrato.

Abogado

Por lo antes expuesto, respetuosamente manifestó a ustedes mi negativa de revisar el contrato de arrendamiento atrás referido, la inaceptación de revisión contractual también radica en el caso omiso que los arrendatarios han hecho de los requerimientos de incumplimiento de contrato enviados desde tiempo atrás a la declaratoria de emergencia, requerimientos en los cuales claramente, en calidad de arrendador, expresé las sumas dinerarias adeudadas por concepto de falta de pago del canon de arrendamiento pactado en el contrato el cual a pesar de haberse exigido en varias ocasiones, hasta la fecha no se ha cumplido vulnerando así la cláusula contractual contentiva del valor del canon de arrendamiento.

Por todo lo anterior, el hecho del incumplimiento mencionado no es un hecho sobrevenido irresistible e impredecible. En consecuencia, en calidad de arrendador NO ACEPTO la revisión del contrato de arrendamiento referido al bien inmueble ubicado en la Cra 15 # 43 – 28 piso primero, que fuera solicitada por la parte arrendataria, y a cambio, comedidamente solicito a los arrendatarios Jhon Eyner Muñoz Aragón Y Guillermo González Mejía, dar cabal cumplimiento del aludido contrato de arrendamiento, y sufragar debidamente los dineros adeudados por concepto de canon mensual de arrendamiento pendientes de pago y los posteriores que se causen contados a partir de la fecha, junto con los excedentes pendientes de pago contenidos en los dos primeros requerimientos a ustedes enviados por el suscrito.

De no efectuarse el cumplimiento del contrato contenido en el presente escrito, una vez terminada la emergencia decretada por el gobierno nacional y cumplido el término de tiempo que el decreto fijó para iniciar las acciones pertinentes, iniciare la demanda de desalojo y entre las pretensiones no solo exigiré lo adeudado sino además la indemnización contemplada en el Artículo 2003 del Código Civil nuestro.

Al octavo: No es cierto, que se prueben: Dado que el contrato de arrendamiento celebrado entre el suscrito en calidad de arrendador y los señores Jhon Eyner Muñoz y Guillermo Gonzales Mejía en calidad de arrendatarios junto con las señoras Olga Lucia García Zapata y Adíela Ospina Escobar en calidad de deudoras solidarias del arrendador, quienes en el contrato se denominan LOS ARRENDATARIOS, instrumento dentro del cual se pactó por mutuo consentimiento la prórroga automática del contrato de arrendamiento, en la cláusula sexta expresamente se acordó entre las partes contractuales la vigencia del contrato por el termino inicial de doce meses contado a partir del día 01 de febrero del año 2017 al 31 de enero del año 2018, renovándose automáticamente y en el Parágrafo segundo de la misma clausula se estableció que vencido el termino inicial del presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones siempre que las partes hayan cumplido con las obligaciones a su cargo y se avengan a los reajustes autorizados o lo indicado en esta cláusula, condición que se repite claramente en el parágrafo segundo de la cláusula séptima en el que se expresó que el termino de vigencia del presente contrato

Abogado

podrá ser prorrogado expresamente por mutuo acuerdo entre las partes o en su defecto finalizada la vigencia del contrato la renovación o prórroga será automática o tacita, por ser este un contrato de trato sucesivo, además de ello, en la cláusula séptima – parágrafo sexto se pactó **“la mera tolerancia de la parte arrendadora en recibir el pago del precio de canon de arrendamiento con posterioridad al primero de cada periodo contractual no se entenderá como animo de modificar el termino establecido para el pago”**

y en la cláusula séptima del contrato se pactó como precio inicial por concepto de canon de arrendamiento mensual del alquiler del bien inmueble la suma de \$1.500.000 pesos M/Cte, y el hecho de que no hayan cancelado los excedente de forma inmediata no significa que el arrendador haya renunciado a dichos excedentes, por ello no se puede calificar de silencio dicho hecho y menos aún suponer que los arrendatarios se encontraban al inicio de cada vigencia contractual al día con sus obligaciones independientemente de las prórrogas del contrato contadas a partir del 01 de febrero del a año 2018 e incluso hasta la presente fecha, la aclaración de pagar parcialmente el canon de arrendamiento no es causal para entender que el pago de canon de arrendamiento se modificó, tal como se estableció en el parágrafo sexto de la cláusula séptima, pues las modificaciones al precio del canon de arrendamiento se deberán expresar por escrito, como otro si al contrato de arrendamiento, y no subjetivamente, como lo expresa la parte demandante en este hecho, razón por la que el argumento expresado por los arrendatarios no es procedente, y en lo relacionado a los incrementos porcentuales anuales al canon del arrendamiento mensual para cada uno de los periodos renovados fue previamente pactado en el parágrafo cuarto de esta cláusula séptima del contrato de arrendamiento, en la que se expresó 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.

El hecho **noveno** es el mismo texto del hecho **octavo** por lo tanto amerita la misma respuesta.

Al décimo: No es cierto, que se pruebe: Que en vigencia del contrato de arrendamiento los arrendatarios hayan cumplido con sus obligaciones y mucho menos que dicho incumplimiento sea el reflejo de la voluntad de las partes, los arrendatarios por voluntad propia y unilateralmente incumplieron el contrato en lo relacionado al pago total de cada uno de los cánones mensuales de arrendamiento. Tampoco es cierto que se hayan presentado situaciones irresistibles para los arrendatarios que les impidiera la continuidad del contrato de arrendamiento, amparando su incumplimiento en el supuesto de la Pandemia COVID-19 y en las medidas proferidas por el Gobierno Nacional. Los decretos de emergencia sanitaria eran temporales, temporalidad que se estableció a partir del 15 de abril de 2020 y hasta el 30 de junio del misma anualidad, y en ellos se establecían que los contratantes – arrendatarios – arrendador – podían proponer

Abogado

acuerdos a fin de en dicha propuesta establecer, si de ello fuera posible, la entrega del bien inmueble arrendado, como también en dichos decretos se establecía la suspensión provisional de los procesos que se encontraran en curso respecto a la restitución de bienes inmuebles arrendados, en nuestro caso particular nunca se celebró ningún tipo de acuerdo entre las partes contractuales en los que se plantearan los beneficios que consagraban los mencionados decretos de emergencia, económica, social y sanitaria.

En ninguno de los decretos de emergencia sanitaria proferidos por el Gobierno Nacional se decretó el cierre total y definitivo de los locales comerciales ni de sus establecimientos de comercio. El local comercial de la Cra. 15 #43-28 siempre estuvo en manos de los arrendatarios pues desde la celebración de contrato y su firma notariada el (01 de febrero de 2017) y aun hasta la presente fecha el inmueble estuvo y está en manos de los arrendatarios pues aún no ha sido entregado al arrendador, la prueba está en que el arrendador, por virtud del incumplimiento en el pago del canon mensual de arrendamiento, inicio en contra de los arrendatarios proceso de restitución de bien inmueble arrendado que en la actualidad cursa ante el Juzgado 25 Civil Municipal de Cali bajo la radicación N° 760014003025-2021 -00778 - 00 en el cual se le solicito al juez de conocimiento la entrega provisional del bien inmueble arrendado, el Juzgado 25 admitió la demanda de restitución de bien inmueble arrendado mediante auto N° 1858 de fecha 07 de octubre de 2021, y en el mismo dicho auto Admisorio ordenó inspección judicial al bien inmueble arrendado, diligencia que practico el día 05 de noviembre de 2021, en dicha diligencia judicial el despacho comprobó que el inmueble dado en arrendamiento se encontraba ocupado por los arrendatarios y que en dicho local funcionaba un establecimiento público de comercio denominado MAMBO con matrícula mercantil número 970345-2 de la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali y además comprobó que dicho inmueble gozaba de los servicios públicos, además se percató y comprobó el estado del bien concluyendo que este no se encontraba abandonado, en razón de lo encontrado negó la petición al arrendador de entrega provisional del bien inmueble arrendado, en respuesta a tal decisión este togado presentó el recurso de reposición en contra de la decisión judicial de no entregar provisionalmente el bien inmueble arrendado, dentro de esta misma diligencia la inspección judicial el Señor Juez 25 Civil Municipal de Cali confirmó su decisión y ratifico su negación a dicha entrega provisional. También existe una prueba más de que el inmueble se encuentra en manos de los arrendatarios, consiste esta en que el apoderado judicial de la parte aquí demandante cito a este suscrito arrendador a una conciliación extrajudicial celebrada el día 27 de mayo del año 2022 por la Universidad Pontificia Bolivariana sede Palmira, en la que el mencionado apoderado le planteo al suscrito la entrega del bien inmueble, sin mencionar o pronunciarse sobre la cancelación de los excedentes dinerarios pendientes de pago desde la fecha de inicio del contrato y hasta la presente, tal como se expresó en el hecho sexto, es decir no planteo ninguna fórmula de arreglo pues su único interés simplemente era llenar el prerequisite de conciliación extrajudicial que se requiere para adelantar la presente demanda, en razón de la falta de ánimo

Abogado

conciliatorio la conciliadora Dr. Victoria Eugenia Jiménez Gutiérrez, mediante acta N° 0068302022 declaro fracasada la mencionada conciliación.

En cuanto al argumento de que se produjo un silencio entre las partes en relación con los excedente dinerarios de pago de los saldos de cada una de las mensualidades tampoco es de recibo por cuanto atendiendo el contexto del Art. 1608 de nuestro Código Civil, el estado de mora en el pago de dichos saldos y de los cánones adeudados se produce de forma automática sin necesidad de requerimiento judicial previo, y se entiende cuando el acreedor le ha fijado al deudor un término cierto y determinado dentro del cual estos han de cumplir las obligaciones a su cargo, salvo en los casos especiales en que la ley exija dichos requerimientos, en conclusión no cabe la menor duda que el arrendador nunca incumplió con sus obligaciones contractuales siempre, desde la fecha de celebración de contrato hizo entrega de la tenencia del bien inmueble arrendado a manos de los arrendatarios, sin que dicha tenencia se hubiera visto interrumpida por el arrendador.

Al undécimo: Es cierto que el Gobierno Nacional expidió decretos de emergencia sanitaria en virtud de la pandemia Sars Covid-19, entre los meses de marzo y abril del año 2020 con fecha de terminación al 30 de junio del 2020.

Al duodécimo: No es cierto, que se pruebe, no es cierto que el Gobierno Nacional mediante decretos de emergencia sanitaria haya restringido totalmente los derechos de los ciudadanos en Colombia, como tampoco es cierto que tal decreto estableciera el cierre total de todas las actividades económicas, ni es cierto que las actividades mercantiles se hayan suspendido indefinidamente pues como antes se expresó los decretos gozaban de temporalidad, pues en ellos se expresó que regían desde el 15 de marzo al 30 de junio del año 2020.

Al décimo tercero: Atendiendo el argumento planteado en este hecho podemos decir que no se planteó ni se ordenó en los decretos de emergencia el cierre definitivo de los establecimientos públicos de comercio como tampoco el cierre definitivo y entrega de los locales comerciales, ni fueron suspendidas las actividades comerciales en forma indefinida, lo que establecen dichos decretos legislativos es que las partes celebren un acuerdo que les permita sobrellevar las consecuencias que se hayan producido en época de pandemia y al termino de vigencia de los decretos reanudar sus actividades comerciales, al respecto debemos de decir que nunca a los arrendatarios aquí demandantes se les vulnero dicho derecho por parte del arrendador, pues desde la fecha de entregar en manos del arrendatario su tenencia ellos disfrutaban del uso y goce del local comercial, el cual se encuentra ocupado por los arrendatarios y en él tienen establecido un establecimiento público de comercio denominado MAMBO, la tenencia del bien se encuentra en sus manos desde la firma del contrato y aún continua en su poder, el mencionado establecimiento de comercio nunca ha sido cerrado por los arrendatarios en forma definitiva su matrícula mercantil continua vigente y el hecho de que lo exploten o no económicamente depende única y exclusivamente

Abogado

de los arrendatarios y no del arrendador, razón por la que su actividad mercantil no ha sido imposibilitada por los mencionados decretos pues posterior al 30 de junio de 2020 pudieron si así lo quisieran, reanudar sus actividades comerciales sin ningún tipo de restricción o inconveniente, es decir que lo dicho por los arrendatarios en este hecho depende de la voluntad ellos mismo y nunca por parte del arrendador.

Al décimo cuarto: No es cierto, que se pruebe: La situación de la pandemia decretada en los decretos de emergencia sanitaria no se produjo en forma definitiva como antes se dijo, su vigencia era temporal, y en consecuencia, el cierre de los establecimientos de comercio que ocupaban locales comerciales tampoco se dio de manera definitiva pues posterior a la fecha de vencimiento fijada en los decretos, las actividades comerciales se podían reactivar a partir del 30 de junio del año 2020. Tampoco es cierto, que el arrendador haya evitado sacar del bien inmueble arrendado los bienes muebles y enseres que en él se encontraban, pues nunca los arrendatarios efectuaron la entrega del bien inmueble arrendado a manos del arrendador, por lo tanto, desde el 01 de febrero de 2017 los arrendatarios han tenido la tenencia, uso y goce del bien inmueble arrendado, tenencia que hasta la presente fecha aún continua en manos de los arrendatarios, en el local continua funcionando el establecimiento público de comercio denominado MAMBO, los muebles y enseres que comprende la discoteca MAMBO se encuentran ocupando el área física total del local comercial.

Al décimo quinto: Es cierto que del contrato de arrendamiento nacen obligaciones reciprocas entre ellas la de garantizar el uso y el goce del local comercial alquilado, aspecto que se cumplió al momento de efectuarse la entrega física y material de la tenencia del bien inmueble arrendado en manos de los arrendatarios sin que hasta la fecha tal circunstancia se haya modificado. Y las obligaciones de los arrendatarios consiste en pagar el canon de arrendamiento de forma cumplida el primer día (01) de cada periodo mensual y mantener el bien ocupado en buenas condiciones, sin embargo, debo anotar, los arrendatarios no han cumplido con su obligación de pagar cumplida y cabalmente los cánones mensuales de arrendamientos correspondientes al local ocupado.

Al décimo sexto: No es cierto, que se pruebe: La garantía generada del contrato de arrendamiento se cumplió con la entrega de la tenencia del bien inmueble alquilado en manos de los arrendatarios desde la fecha de la celebración y firma del contrato en la que se les entrego para su uso y goce la tenencia del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, incluso hasta la presente fecha el bien inmueble se encuentra en manos de los arrendatarios, tenencia que nunca ha sido interrumpida por el arrendador, por lo tanto, y teniendo en cuenta la temporalidad de los decretos gubernamentales de la pandemia sanitaria, los arrendadores han tenido a su disposición el bien inmueble arrendado sin que hasta ahora nada ni nadie haya interrumpido dicha tenencia y la explotación

Abogado

económica de dicho local única y exclusivamente depende de los arrendatarios y no del arrendador.

Al décimo séptimo: No es cierto, que se pruebe: Independientemente de la afectación de los decretos gubernamentales de pandemia hayan ocasionado perjuicios a la población colombiana no puede deducirse de tal situación que los intereses de los arrendatarios se hayan visto afectado permanentemente, pues como atrás se mencionó la tenencia y goce del bien arrendado está en manos de los arrendatarios desde la firma del contrato – 01 de febrero del año 2017 - y aun continua en la misma condición y el uso y goce del local alquilado se concretó desde el momento de la entrega física y material de su tenencia.

Al décimo noveno: No es cierto, que se pruebe: Tal como se ha expresado en las respuestas dados a los hechos anteriores (sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo de este escrito). Por lo tanto, me reitero en lo dicho en las respuestas dadas a dichos hechos.

Al vigésimo: Es cierto que se celebró audiencia de conciliación extrajudicial el día 27 de mayo del año 2022 por la Universidad Pontificia Bolivariana sede Palmira, en la que el mencionado apoderado le planteo al suscrito la entrega del bien inmueble, sin mencionar o pronunciarse sobre la cancelación de los excedentes dinerarios pendientes de pago desde la fecha de inicio del contrato y hasta la presente, tal como se expresó en el hecho sexto, es decir no planteo ninguna fórmula de arreglo pues su único interés simplemente era llenar el prerequisite de conciliación extrajudicial que se requiere para adelantar la presente demanda, en razón de la falta de ánimo conciliatorio, la conciliadora Dr. Victoria Eugenia Jiménez Gutiérrez, mediante acta N° 0068302022 declaro fallida la mencionada conciliación.

EXCEPCIONES DE MERITO

PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA CAUSAL PARA DEMANDAR LA TERMINACION DEL CONTRATO DERIVADA DE LA DECLATORIA DE PANDEMIA SANITARIA, sustento esta excepción en lo siguiente:

En las pretensiones de ésta demanda verbal declarativa el demandante de la parte demandante solicito al despacho judicial, **“PRIMERO: SE DECLARE QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LAS PARTES FINALIZÓ EL 17 DE MARZO DE 2020, FECHA EN LA CUAL SE PRESENTÓ UNA SITUACIÓN QUE IMPIDIÓ GRAVEMENTE LA CONTINUIDAD DEL CONTRATO”**.

El contrato objeto del presente proceso fue suscrito entre el Dr. Raúl Ignacio Briceño Sánchez en calidad de arrendador y los señores Jhon Eyner Muñoz y Guillermo Gonzales Mejía en calidad de arrendatarios, junto con las señoras

Abogado

Olga Lucia García Zapata y Adíela Ospina Escobar en calidad de deudoras solidarias del arrendador, quienes en el contrato se denominaron LOS ARRENDATARIOS celebrado sobre el local comercial ubicado en la Cra. 15 # 43-28 de esta ciudad, cuyo linderos y especificaciones se encuentran contenidos dentro del mismo contrato de arrendamiento.

La parte demandante pide la finalización o terminación de contrato de arrendamiento argumentando la terminación del contrato en causales inexistentes sustentando su petición en que el 17 de marzo del año 2020 se presentó **“una situación que impidió gravemente la continuidad del contrato”**, y como sustento jurídico de la supuesta causal se amparan los decretos legislativos con fuerza de ley de **“Declaración De Emergencia Económica, Social y Sanitaria”** expedidos por el Gobierno Nacional de la Republica de Colombia a efectos de contrarrestar las consecuencias económicas y sociales de la pandemia SARS COVID-19. Dicho argumento no es causal de terminación de contrato de arrendamiento, por lo siguiente:

El contrato de arrendamiento de local comercial se puede terminar por expiración del plazo sin que se renueve, o en ejecución del contrato, esto es, antes de que expire el plazo si existe una causa legal o justa para hacerlo. Las causales para terminar el contrato comercial, por no por renovación, están especificadas en el artículo 518 del código de comercio.

Las causales para terminación del contrato de arrendamiento durante su ejecución no están reguladas por el código de comercio sino por el código civil, y se determina con las causales de terminación del arrendamiento de cosas.

El contrato de arrendamiento por regla general termina cuando expira el plazo pactado o una de las partes opta por no renovarlo, sin embargo, existen una serie de causales por las cuales el contrato de arrendamiento puede ser terminado de forma unilateral por cualquiera de las partes. Tanto el arrendador como el arrendatario pueden dar por terminado el contrato de arrendamiento en cualquier momento, y las consecuencias serán distintas dependiendo de si esa terminación obedece a una causa legal o no. En la presente demanda verbal de declativa de terminación de contrato de arrendamiento, la causal que invoca la parte demandante como sustento para solicitar la finalización del contrato contenida en la primera pretensión de la presente demanda es inexistente, por no estar consagrada en la normatividad civil colombiana. El artículo 2008 del código civil nuestro establece las causales de terminación de contrato de arrendamiento, a la letra reza:

Art. 2008.- El contrato de arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos y especialmente

- 1º.) Por la destrucción total de la cosa arrendada;*
- 2º.) por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arrendo;*
- 3º.) por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.*
- 4º.) Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto*

Abogado

Conc: 1546, 1625, 1729.

En primer lugar debo advertir que la emergencia económica, social y sanitaria que atravesó el mundo entero y en particular la Republica de Colombia fue declarada por el Presidente de la Republica mediante el decreto con fuerza legislativa N° 417 del pasado 17 de marzo del año 2020, que sirvió como fundamento para proferir los decretos 457 de 2020 prorrogado por el decreto 531 del 08 de abril del año 2020 modificado por el decreto 536 del 11 de abril de 2020, los cuales tuvieron su vigencia temporal hasta el 30 de junio de 2020.

En ninguno de los mencionados decretos gubernamentales se ordenó el cierre definitivo de las actividades comerciales que desarrollaban los establecimientos públicos de comercio, y en lo tocante a los locales comerciales dados en arrendamiento se permitió que entre arrendador y arrendatarios se pactaran acuerdos de pago por concepto de canon de arrendamiento como también permitían a las partes contractuales acordar la entrega de bienes inmuebles arrendados. En ninguna de las medidas enunciadas en los aludidos decretos legislativos, ni se ordenaba ni se facultaba los arrendatarios abstenerse de pagar al arrendador el canon mensual de arrendamiento correspondiente a los locales que estuviesen en alquiler, como tampoco contempla en ninguna de sus artículos el cierre definitivo de tales locales, por el contrario, los mencionados decretos establecieron herramientas para que los arrendatarios y el arrendador llegaran a acuerdos consensuales a fin de que no resultaren afectados con la situación temporal que sufrió nuestro país con la mencionada. En vía de ejemplo: se ordenó en dichos decretos que los procesos de Restitución de bien inmueble arrendado que estuvieran en curso de demandas judiciales, se suspendieran desde el 15 de abril del año 2020, hasta el 30 de junio del año 2020, nunca en dichos decretos se exigió a los arrendatarios de locales alquilados la suspensión definitiva de actividades comerciales que en ellos fundaron, como tampoco se ordenó la entrega de los locales a los arrendadores. Durante el termino de las medias sanitarias ninguna autoridad judicial, ni administrativa podrán expedir providencias ordenando la restitución de inmuebles, cualquiera que fuese el motivo. Tampoco podrán ejecutarse órdenes de desalojo o entrega de inmuebles por parte de las autoridades o las que esta pueda comisionar. como ya se expresó, el termino de las medidas fue temporal y rigieron desde el día 15 de abril del año 2020 y hasta el 30 de junio del año 2020.

La esencia del contrato de arrendamiento es garantizar al arrendatario el uso y el goce del local que a él se le alquila, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento y firmese entre las partes arrendador y arrendatarios, en este caso concreto, el arrendador Raúl Ignacio Briceño Sánchez entregó física y materialmente en manos de los arrendatarios la tenencia del bien inmueble arrendado – Local Comercial – ubicado en la Cra. 15 #43-28 del B/Chapinero de la ciudad de Cali para su uso y goce, en dicho local comercial los arrendatarios fundaron un establecimiento público de comercio denominado MAMBO, el cual fue debidamente inscrito y registrado ante la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali a nombre del señor Guillermo Gonzales Mejía bajo la matrícula

Abogado

mercantil N° 970345-2 de fecha 15 de noviembre de 2016. Desde dicha fecha - 01 de febrero de 2017- los arrendatarios recibieron la tenencia del local comercial de manos del arrendador y aun hasta la presente el local comercial a ellos alquilado continua en su poder. La matrícula mercantil N° 970345-2 del establecimiento público hasta la fecha se encuentra vigente pues no ha sido cancelada, lo que quiere decir que dicho establecimiento público conserva sus actividades comerciales. Con el local comercial en su poder y matrícula vigente los arrendatarios pudieron y pueden continuar sus actividades comerciales, desde el momento en que finalizo la vigencia temporal de los decretos de pandemia - 30 de junio del año 2020 -, pues como ya se dijo la suspensión de actividades tan solo fue temporal. Por lo antes expuesto, ruego al despacho declarar probada la excepción de mérito propuesta y condenar en costas al demandante.

SEGUNDA: EXCEPCION DE MERITO DE CONTRADICCION DE LA FIGURA JURIDICA SOLICITADA DE RESOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, sustento la presente excepción de fondo en lo siguiente:

En la pretensión primera de la demanda de TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, la parte demandante pretende, que se declare que el contrato de arrendamiento comercial suscrito entre las partes finalizo el 17 de marzo del año 2020.

El presente proceso fue denominado por los arrendatarios – demandantes - como demanda de “TERMINACIÓN DE CONTRATO, se debe entender “de arrendamiento”, este proceso trata de una demanda de terminación de contrato de arrendamiento, y en las pretensiones se le solicita al señor juez que declare la terminación de contrato de arrendamiento.

El artículo 870 del código de comercio al respecto establece:

Art. 870 del Código de Comercio de las “acciones alternativas en contratos bilaterales” reza:

“Art. 870 en los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”.

Por su lado, el Art. 1546 del Código Civil nuestro dispone: En el contrato bilateral 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 moratorios.

Por su parte el Art. 385 del Código General del Proceso a la letra reza:

“Art. 385.- lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquiriente que no esté obligado a respetar el arriendo.

Abogado

*También se aplicará, en lo pertinente, **A LA DEMANDA DEL ARRENDATARIO PARA QUE EL ARRENDADOR LE RECIBA LA COSA ARRENDADA.** En este caso si la sentencia fuera favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestre, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro” (cursivas, negrillas, subrayado y mayúsculas nuestras).*

El artículo 385 del Código General del Proceso expresamente ordena que en los procesos de RESTITUCIÓN de cualquier clase de bienes dados en tenencia, se debe de aplicar lo dispuesto en el artículo precedente (art. 384 del CGP), es decir, tal como sucede en el presente caso en el que se pretende la terminación de contrato de arrendamiento por parte del demandante, el procedimiento que se debe aplicar a la presente demanda es el contemplado en el artículo 384 del Código General del Proceso, que se establece para la DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, pues la terminación de contrato de arrendamiento lleva ínsito la entrega del bien inmueble arrendado a favor y, a manos del arrendador, y en el evento en que éste no lo reciba el despacho de conocimiento que decreto la terminación de contrato de arrendamiento deberá ordenar la entrega del bien inmueble arrendado a manos de un secuestre para su custodia hasta la entrega que se haga en manos del arrendador, en consecuencia, y en nuestro caso concreto, la contradicción de la figura jurídica, de acuerdo al expresado artículo 385 del CGP nos enseña que no estamos frente a un proceso de terminación de contrato, sino, estamos frente a un proceso de restitución de bien inmueble arrendado adelantado por el demandante, me explico:

Si se analizan las normas en cita desde la óptica jurídica de su aplicabilidad podemos concluir la RESOLUCIÓN Y TERMINACIÓN De Un Contrato No Son Lo Mismo, si bien las dos figuras jurídicas implican la terminación o extinción del vínculo que las ata, EL DE TERMINACIÓN de contrato de arrendamiento es diferente a la RESOLUCIÓN DEL CONTRATO, por cuanto en la terminación simplemente cesa la ejecución del contrato sin que existan efectos retroactivos como si sucede en la resolución de bien inmueble arrendado.

Así las cosas, en el caso del contrato de arrendamiento, que es el que nos ocupa, si las partes deciden terminar el contrato de arrendamiento, o un juez así lo ordena, simple y llanamente el arrendatario tendría que entregar el inmueble al arrendador, deja de pagar los cañones de arrendamiento derivados del contrato, si deja de pagar los cánones de arrendamiento derivados del contrato, por lo que en este caso no pueden haber restituciones mutuas como efecto de una resolución de contrato, por cuanto lo pagado por el arrendamiento ha sido por la remuneración de un servicio ya prestado por el arrendador, y si acaso se obligara al arrendador a devolverle al arrendatario lo que este pagó por canon de arrendamiento, entonces, como las prestaciones son mutuas, el arrendador tendría que reintegrarle al arrendatario los frutos del local que ocupó en

Abogado

arrendamiento, que precisamente es el valor del arrendamiento, de manera que sería un resultado cero sin sentido alguno. Otrora la terminación del contrato solo implica que este no se sigue ejecutando pero lo pasado no pierde efecto, de manera que si alguna obligación pasada quedo pendiente de cumplirse o quedó incumplida una vez terminado el contrato la parte acreedora podrá perseguir a la parte deudora para que se cumpla con lo que quedo pendiente, tal como es el caso de contrato de arrendamiento, donde terminado el contrato al arrendatario éste queda obligado a pagar los cánones de arrendamiento que se causaron mientras estuvo vigente el contrato, al tiempo que el arrendador queda legitimado para exigir su pago.

La aplicación de la norma jurídica de resolución implica la extinción del contrato y de los vínculos jurídicos que éste conlleva; pero con una particularidad bien importante: la retroactividad. En efecto, a la resolución se le suele reconocer, al igual que la nulidad, (Art. 1746 Código Civil Colombiano y 1687 Código civil chileno) efectos retroactivos, es decir, que, en virtud de su declaración, las partes deberán proceder a las restituciones mutuas, como si no hubiera existido contrato, esto es lo que se conoce como ficción jurídica. No se puede negar que antes de la resolución existía el ejemplo concreto de la institución contrato, empero, el legislador autoriza actuar "como si nunca lo hubiera habido" y, de lo anterior, deduce que las partes deben quedar en el mismo estado en que se hallarían si no hubiera existido el contrato resuelto. La ficción jurídica consiste en suponer que nunca existió un contrato que, evidentemente, si existió antes de la aplicación de la norma de resolución, y los efectos jurídicos que se desprenden de la ficción jurídica son muy claros, dejar los patrimonios de las partes en el estado en que se encontraban si no hubiere habido contrato.

Sin embargo, es de anotar que en ciertas hipótesis no es viable aplicar los efectos retroactivos de la resolución del contrato, como en el caso de ciertos contratos de trato sucesivo, vrg, el contrato de arrendamiento, en los cuales al menos una de las partes no podría proceder a la restituciones, lo que para el caso que nos ocupa, si el juez declarara la terminación de contrato de arrendamiento, y para que hubiese la correspondiente Restitución del bien inmueble, tendría que obligar al arrendador demandante a restituir al arrendatario demandado el total de los cánones de arrendamiento que han sido pagados, por cuanto el contrato de arrendamiento se entenderá inexistente, pues en este supuesto, obviamente, no pueden proceder tales restituciones.

En estas la hipótesis, la norma extintiva no implica la ficción que permite la retroactividad, y se entiende que las obligaciones ejecutadas con anterioridad a la terminación de contrato correspondieron al incumplimiento de un contrato que solo se extinguió en el momento de su resolución. Al respecto, considero importante hacer una precisión terminológica: parte de la doctrina, principalmente la francesa, se sirve del vocablo Resiliación para designar la resolución de contrato cuando opera sin efectos retroactivos. No obstante, en el derecho colombiano hay que tener especial cuidado con esa palabra pues en la

Abogado

jurisprudencia se suele utilizar este mismo término para referirse a la extinción del contrato por consentimiento mutuo (Art. 1602, 1625 y 1645 Código Civil Colombiano y 1545 Código Civil Chileno), lo cual, eventualmente, podría generar problemas interpretativos debidos a la de ambigüedad.

Por lo antes expuesto, ruego al despacho DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN DE MÉRITO PROPUESTA y condenar en costas al parte demandante.

TERCERA: INEXISTENCIA DE CAUSA LEGAL QUE FACULTE AL ARRENDATARIO AL DESCONOCIMIENTO DE LOS EXCEDENTES DINERARIOS PENDIENTES DE PAGO Y DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTOS MENSUALES ADEUDADOS.

En las pretensiones segunda y tercera de la demanda el demandante solicita se declare que no existen cánones de arrendamiento adeudados ni parcial ni totalmente por parte de los arrendatarios y en los hechos de la misma, la parte demandada sustenta su petición en que no se adeuda al actor ningún valor por concepto de canon de arrendamiento, argumentando que durante la ejecución del contrato de arrendamiento la relación comercial transcurrió sin inconveniente alguno y además de ello alega que sus representados realizaron el pago mensual de canon de arrendamiento, sin que el suscrito arrendador objetara al respecto dichos pagos, el mismo que sufrió variaciones y modificaciones durante la ejecución del contrato. Sustento esta excepción de mérito lo siguiente:

En el contrato de arrendamiento las partes contractuales por mutuo consentimiento acordaron el precio del canon de arrendamiento mensual contado a partir de la fecha de iniciación de contrato - el 01 de febrero del año 2017 - y los correspondientes incrementos porcentuales aplicables a cada uno de los cánones mensuales de arrendamiento que se dieran durante cada una de las vigencias de renovación pactadas o automáticas durante el transcurso de tiempo de duración de contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento se inició el 01 de febrero del año 2017 con vigencia de un año hasta el 31 de enero del año 2018, en dicho contrato se pactó un canon de arrendamiento mensual por la suma de un millón quinientos mil (\$1.500.000.00) pesos M/cte. Contados desde el inicio del contrato de arrendamiento y hasta el término de su vigencia, pagaderos en forma anticipada. En razón de ello, no existe dentro del texto contractual cláusula expresa de ninguna índole que modifique el valor dinerario acordado entre las partes referido al canon mensual de arrendamiento inicialmente acordado, o en su defecto, tampoco existe adicional al contrato ningún texto contentivo de un "OTRO SI", que modifique la suma inicialmente pactada por concepto de canon de arrendamiento contenida en el contrato. Si tenemos en cuenta que los contratos de arrendamientos son de trato sucesivo, en el mismo aludido contrato se pactó un aumento del 10% sobre el valor dinerario del canon mensual de arrendamiento contado a partir de cada una de las prórroga o renovaciones automáticas del mismo. El solo hecho del

Abogado

arrendatario pagara parcialmente la suma de un millón trecientos mil (\$1.300.000.00) pesos M/cte., en cada periodo mensual de su primera vigencia y los pagos parciales efectuados en las subsiguientes vigencias incluidas las del año 2020, no implica que el arrendador aceptase dicho valor dinerario como canon mensual de arrendamiento definitivo o total, como tampoco implica que por el incumplimiento en el pago total mensual del canon acordado el arrendador renunciase al excedente dinerario pendiente de pago, lo que claramente conlleva a la buena fe del arrendador al dar el tiempo suficiente para efectuar el pago de dichos excedentes, sin que nunca los arrendatarios entendieran que el hecho de recibir el mencionado pago parcial no implicaba que el arrendador estuviese renunciando al aludido excedente o rebajando el canon mensual de arrendamiento pactado. En razón de lo anterior deferentemente solicito al despacho declarar probada la presente excepción de fondo y condenar al demandante al pago de las costas y perjuicios, ruego al despacho declarar probada la excepción de mérito propuesta y condenar en costas al demandante.

CUARTA: CARENCIA DE DERECHO SUSTANCIAL Y ADJETIVO PARA DEMANDAR EN RAZÓN DE HABERSE INICIADO CON ANTELACIÓN UNA ACCIÓN SIMILAR ADELANTADA POR EL ARRENDADOR – ABUSO DEL DERECHO DE LITIGAR

Fundada en los siguientes razonamientos de hecho y de derecho:

En el ámbito de los derechos subjetivos, singular trascendencia y valía ostenta el de litigar o de acudir a las vías judiciales, en tanto que es a través de su ejercicio, en términos generales, que se materializa la prerrogativa que la Constitución Política y la ley brindan a todas las personas de concurrir ante el órgano jurisdiccional del poder público en procura de obtener la protección debida de sus derechos, cualquiera que ellos sean e independientemente del motivo que provoque la necesidad de su salvaguarda, facultad que resulta fundamental en aras de la armonía, la paz y la seguridad, condiciones de vida de los asociados que en la estructura del Estado Social de Derecho se erigen.

Se trata, pues, de un legítimo derecho y, por ende, su utilización, en primer lugar, está comprendida tanto en la garantía general de protección a que acaba de aludirse, como en la especial de acceso a la administración de justicia, instituida en el artículo 229 de la Constitución Política; y, en segundo término, entronca con el derecho al debido proceso (...). Empero, como acontece con todos los derechos subjetivos (...) el de acudir a la administración de justicia tampoco es absoluto o irrestricto. La libertad que tienen las personas, por una parte, de acceder a ella y, por otra, de que, consiguientemente, puedan solicitar al Estado el reconocimiento y la protección de sus derechos, no significa que les sea dable acudir al aparato jurisdiccional para hacer efectivas sus prerrogativas cuando proceden con temeridad o mala fe.

Abogado

Es que el ejercicio del referido derecho está sometido, a su vez, a una serie de deberes que, en lo fundamental (...) se condensan en que las partes y los apoderados que las representen deben *“proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos”* y deben *“obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en el ejercicio de sus derechos procesales (...)”*. Indispensable es enfatizar, por lo tanto (...), que de manera general y sin perjuicio, claro está, de supuestos particulares, **sólo cuando se promueve un proceso o se realiza una actuación judicial con temeridad o mala fe, y así se comprueba, hay lugar a deducir de ese comportamiento responsabilidad civil respecto del gestor de la controversia o del trámite de que se trate, pues se estima que en tales supuestos se abusa del derecho de litigar y dicha forma particular del ilícito civil exige, en esos casos, un criterio de imputación subjetivo específico, referido, se repite, a la temeridad o mala fe en el obrar»** CSJ SC, 1 nov. 2013, rad. 1994-26630-01)

Ahora bien, en los procesos de Restitución de inmueble arrendado existe una etapa prevista para que el arrendatario, si a bien lo tiene, cuestione el desenvolvimiento contractual génesis del contrato de arrendamiento, entre otros aspectos, a través de la proposición de excepciones perentorias. Tal como la parte aquí demandante lo ejerció en el proceso de restitución de inmueble arrendado que el aquí demandado adelanta en calidad de actor ante el Juzgado 25 civil municipal de Cali. Se trata de la ocasión propicia para que el extremo contractual ejerza su derecho a la defensa -en desarrollo a la garantía fundamental del debido proceso-, prevalido de todas las herramientas que el ordenamiento jurídico le brinda.

Pero, tal como lo expresa la jurisprudencia, *“no es de recibo que, al margen de ese procedimiento, el deudor con posterioridad instaure otro de naturaleza declarativa para esgrimir los mismos argumentos que forjó en su defensa con el fin de desvirtuar la obligación ejecutada, pretendiendo de tal manera apartarse del debate propuesto en el cobro compulsivo e, incluso, de la sentencia que lo dirimió, si ésta ya fue dictada. Este último proceder riñe con el deber de lealtad que los litigantes deben conservar en relación con su contendor, así como frente a la administración de justicia (...), porque de lo contrario se otorgaría a los ciudadanos la facultad para replantear un litigio un sin número de veces, hasta tanto obtengan una decisión que los promulgue vencedores.”* (Sala de Casación Civil – Corte Suprema de Justicia, MP LUIS ALONSO RICO PUERTA. Sentencia SC3840-2020 del 13 de octubre de 2020, radicación #11001-31-03-034-2015-00585-01)

En suma, en palabras de la Corte, de ahí que, teniendo como mira el que los operadores de justicia no emitan distintas providencias para el mismo conflicto en orden a evitar fallos, contradictorios, han sido creados diversos mecanismos como la excepción previa de pleito pendiente, la mixta de cosa juzgada -que en el Código General del Proceso mutó a meritoria-, la suspensión del proceso por prejudicialidad (art. 170), el recurso extraordinario de revisión (causal 9ª del art. 380), etc.; lo que adicionalmente sobrepone el principio de economía procesal por encima de los intereses de las partes.

Abogado

Efectivamente, sobre el punto el reseñado máximo Tribunal de Casación indicó que “(...) *deviene inexorablemente la preclusión contra el ejecutado, impidiéndole invocar después en un proceso ordinario hechos que se hubieran podido alegar como tales excepciones en el trámite de la ejecución; si así no fuera, el proceso ejecutivo como instrumento auxiliar para hacer efectivo el pago de las obligaciones perdería su razón de ser, amén de que quedaría al talante del ejecutado optar por acudir allí a oponerse al cobro judicial; o guardar silencio, cualquiera fuera el motivo que hubiera inspirado su omisión, y dejar para ir después a la vía ordinaria a exponer sus defensas, proceder éste que no solo atentaría contra la seguridad jurídica y la lealtad procesal, sino que le otorgaría a la ejecución coactiva judicial un carácter meramente provisional, lo que, ni por asomo, permite la ley*” (SC 10 sep. 2001 rad. 6771).

Como ha sido puesto en conocimiento de su Despacho y además probatoriamente será acreditado, ante el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Cali se adelanta actualmente proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, promovido por el suscrito como arrendador y en contra de los demandantes, dicha acción en la actualidad se encuentra ad portas de que se fije la respectiva fecha para que adelantar la audiencia de que tratan los artículos 392 en armonía con el artículo 372 y 373 del CGP. En dicha acción se persigue la terminación del contrato de arrendamiento, misma pretensión izada en este asunto, por consiguiente, en criterio de este profesional del derecho, el haberse admitido la acción ante el reseñado Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Cali Valle, impide de que pueda iniciarse otra acción similar y todos los razonamientos de hecho y de derecho para controvertir los deberes y obligaciones del aludido contrato de arrendamiento, deben ser ventilados en la acción iniciada de forma primigenia por el suscrito.

No está demás señalar que de conformidad con el artículo 384 del CGP, la sentencia que resuelve las excepciones de mérito en el proceso DE Restitución de Inmueble arrendado hace tránsito a cosa juzgada, **imperativo del cual no puede escapar el demandado con sólo dejar de proponer la excepción** o haciéndolo de manera abstracta aludiendo a cualquier motivo enervante de la pretensión. El silencio del demandado sobre un medio de defensa que a su haber tenía contra el contrato de arrendamiento, no puede quedar impune, ni deja abierta la jurisdicción para que dicha excepción sea discutida mediante proceso declarativo similar, pues darle tal valor al mutismo del ejecutado no sólo desconoce el alcance del artículo 384 del CGP, sino que se erige en premio para la conducta omisa del demandado, la que podría afectar la lealtad procesal debida, a la par que colocaría en un ámbito bastante relativo la cosa juzgada. El tránsito de un negocio jurídico por el proceso de ejecución, en línea de principio, depura definitivamente la relación sustancial, porque nada justificaría que el deudor callara una excepción para luego poner en disputa el valor de la cosa juzgada y la seguridad jurídica que ella depara a las partes y a terceros. (SC 352 de 2005, rad. 1994-12835).

En efecto, la evolución legislativa en Colombia, el estudio armónico de las instituciones del proceso, y la jurisprudencia, permiten afirmar, en línea de

Abogado

principio, **que el arrendatario y sus coarrendatarios deben proponer en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado todas las excepciones que pueda tener contra el Contrato de Arrendamiento cuya terminación se persigue.** Razones de lealtad, de economía procesal, pero fundamentalmente de seguridad jurídica, claman porque los reparos sobre la validez de un acto generador de obligaciones no sean resueltos por jueces distintos en escenarios procesales diferentes. Así, los institutos de la cosa juzgada, la suspensión por prejudicialidad y el pleito pendiente, vienen a ser el conjunto de instrumentos que la ley procesal ha establecido para garantizar que de una sola vez se ponga fin a la incertidumbre que se cierne sobre un contrato, pues si varios jueces de la misma jerarquía son puestos en la posibilidad de emitir dictámenes contradictorios al respecto (...) el Derecho como herramienta social habrá perdido la función estabilizadora que está llamado a cumplir (...). **La razón de los anteriores precedentes está justificada también en que la fase de conocimiento dentro del proceso declarativo, por su amplitud e importancia en la definición de las relaciones jurídicas, excluye el aplazamiento del debate sobre la validez y los efectos del contrato de arrendamiento presentado por el arrendador, de modo que tales materias quedan en principio reservadas al juez del trámite iniciado con anterioridad.**

El efecto de cosa juzgada de la decisión que deberá ser proferida por el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Cali, en el reseñado asunto, así como la seguridad jurídica que de ella pende, están inescindiblemente ligados con el respeto irrestricto de las decisiones judiciales ejecutoriadas, de modo que, salvo en supuestos excepcionalísimos (como la prosperidad del recurso de revisión), las discusiones clausuradas no deben reabrirse, ni aun indirectamente, como ambiciona hacerlo la parte demandante en esta acción.

Y ello es así porque si se permitiera al litigante vencido en un juicio iniciar uno nuevo para reclamar la terminación del contrato de arrendamiento o pretendiendo la reparación los perjuicios que se le irrogaron con la decisión desfavorable a sus intereses, alegando simplemente que dicho fallo estuvo mediado por la mala fe o deslealtad de su contraparte, los conflictos nunca cesarían, en desmedro de los caros principios que se enunciaron en precedencia.

QUINTA: EXCEPCIÓN INNOMINADA O GENERICA: Deferentemente ruego al señor Juez decretar probada cualquiera otra excepción de mérito o las denominadas como prescripción, compensación, o nulidad relativa, cuyos hechos sustentatorios aparezcan demostrados en el curso del proceso y que distinguen o sustentan en el correspondiente por lo anterior expuesto, ruego al despacho declarar probada la excepción de mérito propuesta y condenar en costas al demandante.

Abogado

SOBRE LAS PRETENSIONES:

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las **EXCEPCIONES DE MERITO** y por lo tanto se desatienda lo solicitado por el demandante.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

1. Certificado de Cámara y Comercio establecimiento de comercio denominado MAMBO.
2. Certificado de existencia del proceso de Restitución de Bien inmueble arrendado proferido por el Juzgado 25 Civil Municipal de Cali.
3. Copia de la contestación de la demanda dado por los arrendatarios al proceso de restitución de bien inmueble.
4. Demanda de restitución de bien inmueble arrendado instaurado por el arrendador Raúl Ignacio Briceño Sánchez.
5. Copia del auto Admisorio de demanda de restitución de bien inmueble arrendado N° 1858
6. Requerimientos de cobro de los excedentes y de los cánones pendientes de pago enviados a los señores Jhon Eyner Muñoz y Guillermo Gonzales Mejía en su calidad de arrendatarios.
7. Acta de Conciliación celebrada entre los arrendatarios Guillermo Gonzales Mejía y Olga Lucia García Zapata y el arrendador.
8. Acta de inspección judicial practicada por el Juzgado 25 Civil Municipal de Cali (como petición especial solicitarle al Juzgado 7 solicitarlos al Juzgado 25 Civil municipal de Cali).
9. Contrato de arrendamiento del local comercial Cra. 15 #43-28.
10. Poder otorgado al apoderado judicial para representar al señor Guillermo Gonzales Mejía y Olga Lucia García Zapata.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito se sirva y haga comparecer en la etapa procesal oportuna a los señores **GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA y OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA**, con el fin de que absuelvan el interrogatorio de parte que será formulado de forma oral por el suscrito.

DERECHO

(Art. 1602, 1625 y 1645 Código Civil Colombiano y 1545 Código Civil Chileno).

Abogado

PETICIONES

Solicito al despacho se declaren probadas todas y cada una de las excepciones de mérito propuestas en la contestación de la demanda interpuesta a través del apoderado judicial por el señor Guillermo Gonzales Mejía y la señora Olga Lucia García Zapata, en contra del Dr. Raúl Ignacio Briceño Sánchez.
Condénese en costas a la parte demandante.

NOTIFICACIONES

A.- Al suscrito, en la Cra 16 #19-45 actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, con correo electrónico raulbrisley@gmail.com cel.: 3127409929

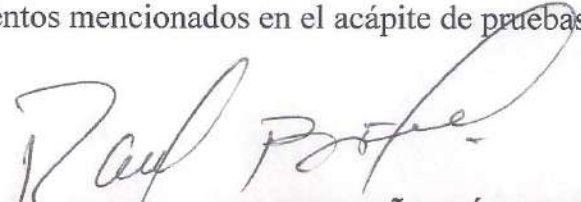
B.- Al apoderado judicial de la parte demandante en la AV. 4 N #6N-67 Edificio siglo XXI oficina 705 de la ciudad de Cali, o al correo jtorres@coemabogados.com.

C.- Al señor Guillermo Gonzales Mejía y a la señora Olga Lucia García Zapata en la AV. 4 N #6N-67 Edificio siglo XXI oficina 705 de la ciudad de Cali, o al correo memorumba@gmail.com

ANEXOS

Téngase como anexos los documentos mencionados en el acápite de pruebas.

Del señor Juez,
Atentamente,



RAUL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ

C.C. No. 16.625.054 de Cali.

T.P. No. 99882 del C.S.J

raulbrisley@gmail.com

Abogado

Señor:

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE -
E. S. D.

**REF: PROCESO VERBAL – TERMINACION DE CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.**

**DEMANDANTES: GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA
OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA**

DEMANDADO: RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ
RADICADO: 760014003007-2022 –00387 – 00

ASUNTO: ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS.

RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cedula de ciudadanía N° 16.625.054 de Cali. (V), abogado titulado y en ejercicio, con tarjeta profesional número 99.882, del C. S. de la J. En calidad de demandado, obrando en mi propio nombre y representación, respetuosamente y estando dentro del término legal, ante su señoría, con mi acostumbrado respeto me permito presentar **EXCEPCIONES PREVIAS** cuya demanda fue admitida mediante el auto Admisorio de la demanda S/N de fecha siete (07) de julio de dos mil veintidós (2022), a través de la cual se persigue la terminación de contrato instaurado en contra del Dr. Raúl Ignacio Briceño Sánchez, para que en su lugar, proceda a RECHAZAR la demanda de este proceso. Sustento las excepciones PREVIAS en los siguientes razonamientos de hecho y de derecho:

1.- EXCEPCIÓN PREVIA DE PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO (NUMERAL 8 ART. 100 CODIGO GENERAL DEL PROCESO).

Entre los suscritos a saber Dr. Raúl Ignacio Briceño Sánchez en calidad de arrendador y los señores Jhon Eyner Muñoz y Guillermo Gonzales Mejía en calidad de arrendatarios junto con las señoras Olga Lucia García Zapata y Adíela Ospina Escobar en calidad de deudoras solidarias del arrendador, se celebró contrato de arrendamiento con fecha de iniciación del 01 de febrero del año 2017, sobre el bien inmueble ubicado en la Cra. 15 # 43-28 de la ciudad de Cali.

El suscrito arrendador, ante el incumplimiento dado por los arrendatarios referidos al pago de los cánones de arrendamiento, interpuso demanda verbal de mínima cuantía de Restitución de bien inmueble arrendado en contra de los arrendatarios, proceso que hoy cursa ante el Juzgado 25 Civil Municipal de Cali bajo el radicado N° 760014003025-2021 –00778 – 00, proceso que en la actualidad se encuentra a despacho para que el juez de conocimiento ordene la

Abogado

diligencia de Audiencia inicial contemplada en el artículo 372 del CGP y para los efectos fije día fecha, y hora.

El proceso declarativo verbal que en la actualidad cursa ante el juzgado 7 Civil Municipal de Cali bajo el radicado de la referencia, adelantado, a través del apoderado judicial del señor Guillermo Gonzales Mejía y la señora Olga Lucia García Zapata interpuesta en contra del arrendador Dr. Raúl Ignacio Briceño Sánchez denominado de TERMINACIÓN DE CONTRATO de arrendamiento se tiene que los demandantes en este proceso verbal de terminación de contrato son los mismos que actúan como demandados en el proceso de restitución de bien inmueble arrendado que se cursa ante el juzgado 25 Civil Municipal de Cali. En el cual el Dr. Raúl Ignacio Briceño Sánchez actúa como demandante, y en su defecto, el proceso de terminación de contrato que ahora cursa ante el juzgado 7 Civil Municipal de Cali, su pretensión principal es la terminación del contrato de arrendamiento, y en el proceso de restitución de bien inmueble arrendado que en la actualidad cursa ante el Juzgado 25 civil municipal de Cali su principal pretensión consiste en la declaratoria de terminación de contrato y consecuentemente se restituya el bien inmueble arrendado a manos del arrendador, como su señoría puede observar el objeto en cada uno de los aludidos procesos verbales es el mismo la terminación del contrato de arrendamiento, en ambos procesos los demandantes y los demandados son los mismos, en el primero – Juzgado 7 Civil Municipal- los demandantes son los arrendatarios y en el segundo – Juzgado 25 Civil Municipal - el actor es el arrendador, con la salvedad que de acuerdo al artículo 385 del Código General del Proceso “*Art. 385.- lo dispuesto en artículo precedente se aplicara a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento Y A LA DE CUALQUIER CLASE DE BIENES DADOS EN TENENCIA a titulo distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquiriente que no esté obligado a respetar el arriendo.*

TAMBIÉN SE APLICARÁ, EN LO PERTINENTE, A LA DEMANDA DEL ARRENDATARIO PARA QUE EL ARRENDADOR LE RECIBA LA COSA ARRENDADA. *En este caso si la sentencia fuera favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestre, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro”* (cursivas, negrillas, mayúsculas y subrayado nuestros).

El proceso que se adelanta en el Juzgado Séptimo7 Civil Municipal de Cali no es precisamente un proceso de terminación de contrato, tal como lo explique en el sustento de la excepción de mérito expresada en el escrito de contestación de la demanda, denominada “DE CONTRADICCIÓN DE LA FIGURA JURÍDICA SOLICITADA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”

Ahora bien, vale recordar que en el numeral 8. del artículo 100 del Código General del Proceso se reguló la excepción previa referida al pleito pendiente,

Abogado

así: “Art. 100.- Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda (...) 8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto (...)”

Así mismo cabe señalar que, respecto al medio exceptivo denominado pleito pendiente, la doctrina atinente al derecho procesal, ha decantado lo que sigue:

“el pleito pendiente constituye causal de excepción previa según el numeral 8° del art. 100. 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; las pretensiones del actor deben ser idénticas a las presentadas en el otro proceso, porque si son diferentes, así las partes fueren unas mismas, tampoco estaríamos ante pleito pendiente, como igualmente no lo habría si los hechos son diversos por cuanto significaría lo anterior que varío la causa que determinó el segundo proceso. En suma, para que haya pleito pendiente los requisitos antedichos tienen que ser concurrentes, o sea, deben darse simultáneamente los cuatro. (...)”

“La Corte ha fijado un practico criterio para decidir si puede hablarse de pleito pendiente y dice que existirá cuando “el fallo en uno de los juicios produzca la excepción de cosa juzgada en el otro”, o sea, que cuando haya duda, puede el juez aplicar el criterio indicado y hacer de cuenta que la sentencia que se podría dictar fue proferida no aceptando las pretensiones del demandante y, luego de esta elaboración mental, adecuar el contenido de ese fallo imaginado, a fin de determinar si cabe la excepción de cosa juzgada.”¹

Por su parte, sobre esta institución Jurídica, ha pregonado vehementemente la Jurisprudencia:

“La configuración de la excepción de pleito pendiente supone la presencia de los siguientes requisitos, en forma concurrente: i) que se esté adelantando otro proceso judicial, ii) identidad en cuanto al petitum, iii) identidad de las partes y iv) identidad en la causa petendi.

En relación con dichos requisitos, esta Corporación ha señalado:

a. QUE EXISTA OTRO PROCESO EN CURSO: *Es necesario este supuesto para la configuración de la excepción de pleito pendiente porque en caso de que*

¹ López Blanco, Hernán Fabio. (2016) Código General del Proceso. Parte General. Bogotá D.C., Colombia., Dupre Editores.

Abogado

el otro no esté en curso sino terminado y se presentaran los demás supuestos, no se configuraría dicha excepción sino la de cosa juzgada. Nótese la similitud entre ambas figuras, pues para que exista cosa juzgada es necesario también que se presenten simultáneamente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 332 del C. P. C (norma vigente para la época), los siguientes requisitos: que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto; que se funde en la misma causa que el anterior y que haya identidad jurídica de partes. Sin embargo, esas dos clases de excepciones tienen características propias que las diferencian: si bien ambas pueden proponerse como previas (núm. 8 e inc. final art. 97 C. P. C norma vigente para la época), los efectos de la excepción de cosa juzgada es impedir la decisión de un nuevo proceso que tenga por objeto un mismo asunto que ya fue debatido y que es objeto de cosa juzgada, mientras que la excepción de pleito pendiente es de naturaleza preventiva, pues busca evitar que se configure contradictoriamente la cosa juzgada. En ese sentido el pleito pendiente se presenta cuando existen dos o más procesos cuya decisión definitiva produzca cosa juzgada frente al otro o los otros.

b. QUE LAS PRETENSIONES SEAN IDÉNTICAS: Las pretensiones de los dos procesos frente a los cuales se pretenda formular la excepción de pleito pendiente deben ser las mismas para que la decisión de una de las pretensiones produzca la cosa juzgada en el otro, porque en caso contrario, es decir en el evento en que las pretensiones no sean las mismas, los efectos de la decisión de uno de esos procesos serían diferentes pues no habría cosa juzgada y por lo tanto no habría lugar a detener el trámite de uno de los procesos. Es importante tener en cuenta la naturaleza jurídica de la pretensión porque es ella la que determina la clase de proceso que se adelanta; al respecto la doctrina explica este requisito desde el punto de vista de la naturaleza jurídica de la pretensión: "La pretensión comprende el objeto de litigio (la cosa o el bien y el derecho que se reclama o persigue) la causa jurídica que sirve de fundamento a esta petición. Si cambian aquéllos o ésta, la pretensión varía necesariamente, lo que es fundamental para la determinación del contenido de la cosa juzgada, de la sentencia congruente y de la Litispendencia. De este modo, en un sentido procesal riguroso, el objeto litigioso no se confunde con la pretensión, sino que es el objeto de ésta, y es un error identificar los dos términos, porque sobre un mismo objeto litigioso pueden existir pretensiones diversas o análogas, pero con distinto fundamento o causa, y esto las diferencia claramente (por ejemplo, se puede pretender el dominio de una cosa por haberla comprado, o prescrito o heredado, etc., o su sola tenencia)".

(...)

c. QUE LAS PARTES SEAN LAS MISMAS: Es evidente que para la prosperidad de la excepción de pleito pendiente debe existir identidad en las partes tanto en uno como en otro proceso, porque de lo contrario las partes entre sí no tendrían pendiente pleito y además tampoco se configuraría la cosa juzgada toda vez que la decisión en un proceso conformado por partes diferentes respecto de otro proceso, no incidiría frente a la del último.

Abogado

d. QUE LOS PROCESOS ESTEN FUNDAMENTADOS EN LOS MISMOS HECHOS: Si este requisito se estructura en la identidad de causa petendi; al respecto la doctrina lo explica así: "*de tales elementos conviene en este caso concreto tener presente el concepto de la causa petendi fundamento de la pretensión, de la cual dice algún procesalista que está constituida por 'los acaecimientos de la vida en que se apoya, no para justificarla, sino para acotarla, esto es, para delimitar de un modo exacto el trozo concreto de la realidad a que la pretensión se refiere' de modo que ella 'no es lo que permite al juez, caso de ser cierto, pronunciarse a favor de la pretensión, sino lo que permite al juez conocer qué ámbito particular de la vida es el que la pretensión trata de asignarse' (Guasp, Derecho Procesal Civil, Madrid, 1956, pág. 423) (XCVI, 312).*" (Sección Tercera, auto de septiembre 16 de 2004, Radicación número: 25000-23-26-000-2002-1426-02 (25057)).

La excepción previa de pleito pendiente tiene como objetivo garantizar el principio de seguridad jurídica, bajo el entendido de procurar certeza en las decisiones judiciales que diriman las controversias que se suscitan en la comunidad y alcanzar su correspondiente eficacia. También se evita que de forma simultánea se tramiten dos o más procesos con idénticas pretensiones, causa petendi y partes, y se impide que se profieran decisiones eventualmente contradictorias. En este sentido, forma uniforme y reiterada se ha precisado algunos presupuestos para la configuración de esta excepción, como son: (i) que exista otro proceso en curso, de no ser así se configuraría más bien la excepción de cosa juzgada; (ii) que las pretensiones sean idénticas; (iii) que las partes sean las mismas y (iv) que los procesos estén fundamentados en los mismos hechos.

Por economía procesal y así evitar un desgaste inane de la Administración de Justicia, a través del medio de impugnación alegado, solicito que se revoque la providencia que dispuso admitir la presente demanda, ya que toda la controversia que se pretende articular en este proceso ya ha sido enarbolada y conocida con anterioridad por el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Cali en la acción Verbal de Restitución de bien inmueble arrendado, por vía de excepción, en la que oportunamente se conocerá su pronunciamiento por parte de la judicatura.

2.- EXCEPCION PREVIA: NO HABERSE ORDENADO LA CITACION DE OTRAS PERSONAS QUE LA LEY DISPONE CITAR (NUMERAL 5 ART. 100 CODIGO GENERAL DEL PROCESO).

No ordena el despacho la citación a los determinados como su nombre lo indica, no se encuentran identificados dentro del proceso, pero sí podrían tener algún interés en el mismo, habida cuenta de ser el presente asunto un proceso verbal, en el cual se podría vulnerar un derecho contractual, laboral o fundamental de cualquier posible asunto procesal interesado en la presente causa. Teniendo en cuenta los anteriores documentos y los hechos narrados en este escrito se constituyen las excepciones contempladas en el Art. 100 numeral 5 y 10

Abogado

(Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales y no haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar del Código General de Proceso), es notorio que en esta acción deben estar vinculados los extremos contractuales que conforman la relación sustancial, es decir, las personas que suscribieron el contrato de arrendamiento como arrendatarios JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN y ADIELA OSPINA ESCOBAR.

Bajo estos argumentos se puede inferir que no se acreditaron los requisitos contemplados en los numerales 8 y 9 del Art. 82 del Código General del Proceso, razón por la cual, deferentemente solicito al despacho declarar prospera la excepción previa de inepta demanda por falta de requisitos formales.

3.- EXCEPCIÓN PREVIA: DE INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES NUMERAL 5 DEL ART. 100 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

La excepción de ineptitud de la demanda puede proponerse por dos causas: i) falta de los requisitos formales y, ii) indebida acumulación de pretensiones. Las exigencias de forma de la mayoría de las demandas hacen referencia a los aspectos como requisitos que debe contener todo libelo, los presupuestos adicionales de ciertas demandas, los anexos que se deben acompañar, la forma de proceder cuando no es posible acompañar la prueba de la existencia o de la representación del demandado o de la calidad en que se cita al demandado, también cómo se debe actuar cuando se dirige contra herederos determinados e indeterminados o se esté frente a un litisconsorcio necesario, y la forma de presentarse.

Es necesario precisar, que tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia², *“el defecto que debe presentar una demanda para que se le pueda calificar de inepta o en indebida forma, tiene que ser verdaderamente grave, trascendente y no cualquier informalidad superable lógicamente, pues bien se sabe que una demanda cuando adolece de cierta vaguedad, es susceptible de ser interpretada por el juzgador, con el fin de no sacrificar un derecho y siempre que la interpretación no varíe los capítulos petitorios del libelo”*

Como su señoría podrá observar en cada uno de los poderes otorgados respectivamente por el señor Guillermo Gonzales Mejía y la señora Olga Lucia García Zapata a su apoderado judicial se le otorgo dicho poder única y exclusivamente para solicitar la terminación del contrato, pero no expresa en el mismo causa legal para la instauración de la acción judicial tal como se observa en el cuerpo de esta demanda declarativa de terminación de contrato.

Bajo lo anteriormente expuesto con la terminación del contrato se podría interpretar por cualquier desprevenido lector que la misma tendría como

² Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Sentencia del 18 de marzo de 2002 Exp. 6649 M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

Abogado

consecuencia la restitución del bien inmueble arrendado, lo cual, como lo resalto, “cualquier lector, pero en el caso que nos ocupa, quien lee cuando admite la demanda y por ende el poder otorgado, es un Juez de la Republica al que le está vedado legales constitucional y jurisprudencialmente pronunciarse de manera extra-petita, no pudiendo el operador judicial ir más allá ni extender la interpretación del poder que ha quedado incompleto a las pretensiones que en la demanda su apoderado judicial desee completar, por ende, el contrato podrá declararse la terminación pero el inmueble y/o el local comercial dado en arrendamiento no se tendrá que restituir como una obligación al arrendador por cuanto en el poder no se dispone dicha restitución, tal como en el presente caso concreto ocurre. Deferentemente solicito al despacho declarar prospera la excepción previa de inepta demanda por falta de requisitos formales.

4.- EXCEPCION PREVIA: POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES O INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENCIONES (NUMERAL 5 ART. 100 CODIGO GENERAL DEL PROCESO).

El Despacho judicial a su digno cargo, respecto de la cuantía del presente asunto, memórese que el artículo 26 del CGP contempla de forma clara que “*La cuantía se determinará así: 6.- En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.*”

En este asunto, según los hechos descritos en el libelo, los demandantes persiguen la TERMINACIÓN DEL CONTRATO de arrendamiento, de forma errónea la parte demandante se margina del anterior postulado normativo para tasar la cuantía, los fundamentos de hechos narrados en la DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO que cursa ante el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Cali dan cuenta que, el contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el **01 de febrero del año 2.020** al 31 de enero del año 2021, para esta vigencia los arrendatarios deben de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pagado en el año anterior más el incremento porcentual pactado en el contrato de arrendamiento, es decir, que dicho canon para la época comprendía la suma de un millón novecientos noventa y seis mil quinientos (\$1.996.500.00) pesos Mcte, el cual multiplicado por el periodo anual arroja que la cuantía aplicable al presente proceso por la suma de \$23.958.000,00 y por ende la demanda no fue subsanada en debida forma, tal como le fue requerido a la parte demandante en auto del 13 de junio de 2022.

Abogado

Bajo estos argumentos comedidamente solicito al despacho declarar probada la presente excepción previa y se condene al demandante al pago de las costas procesales.

PETICION

Se declaren probadas las excepciones previas y en consecuencia de decrete la terminación del presente proceso.

PRUEBAS

Téngase como pruebas las expresadas y enumeradas en el acápite de pruebas de la contestación de la demanda.

ANEXOS

Téngase como anexos los expresados y enumerados en el acápite de contestación de la demanda.

NOTIFICACIONES

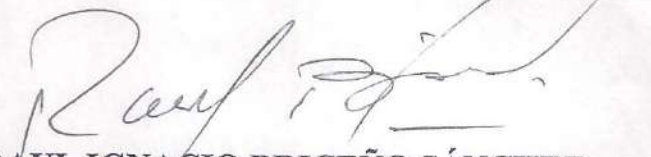
A.- Al suscrito, en la Cra 16 #19-45 actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, con correo electrónico raulbrisley@gmail.com cel.: 3127409929

B.- Al apoderado judicial de la parte demandante en la AV. 4 N #6N-67 Edificio siglo XXI oficina 705 de la ciudad de Cali, o al correo jtorres@coemabogados.com.

C.- Al señor Guillermo Gonzales Mejía y a la señora Olga Lucia García Zapata en la AV. 4 N #6N-67 Edificio siglo XXI oficina 705 de la ciudad de Cali, o al correo memorumba@gmail.com

Finalmente, con mi acostumbrado respeto manifiesto al despacho que mientras no se encuentre firme el auto de admisión de la demanda S/N de fecha 07 de julio de 2022, por virtud de recurso de reposición interpuesto contra dicho auto no corre el traslado de contestación de la demanda de terminación de contrato.

Del señor Juez,
Atentamente,



RAUL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ
C.C. No. 16.625.054 de Cali.
T.P. No. 99882 del C.S.J
raulbrisley@gmail.com

Recibo No. 8651889, Valor: \$3.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08225L2FIS

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 8861300 O DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL, A LAS SEDES AUTORIZADAS PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCC.ORG.CO.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, DATOS GENERALES Y MATRÍCULA

Nombre: MAMBO
Matrícula No.: 970345
Fecha de matrícula en esta: 15 de noviembre de 2016
Cámara :
Último año renovado: 2018
Fecha de renovación: 29 de marzo de 2018
Activos Vinculados: \$16.000.000

EL INSCRITO NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU REGISTRO. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA/INSCRIPCIÓN Y/O RENOVAÇÃO DEL AÑO: 2018

UBICACIÓN

Dirección comercial: CARRERA 1B # 51-36 APTO 264 TORRE 16
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico: memorumba@gmail.com
Teléfono comercial 1: 3778673
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: 3159267067

Recibo No. 8651889, Valor: \$3.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08225L2FIS

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Embargo de: RAUL IGNACION BRICEÑO SANCHEZ
Contra: GONZALEZ MEJIA GUILLERMO
Bienes embargados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MAMBO

Proceso: EJECUTIVO SINGULAR

Documento: Oficio No. 1416 del 19 de noviembre de 2021

Origen: Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali

Inscripción: 16 de marzo de 2022 No. 390 del libro VIII

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 5630

Descripción de la actividad económica reportada en el Formulario del Registro Único Empresarial y Social -RUES-: EXPENDIDO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS PARA EL CONSUMO DENTRO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

PROPIETARIO(S)

Nombre: GONZALEZ MEJIA GUILLERMO
Identificación: C.C. 6103860
NIT: 6103860 - 2
Matrícula No.: 970344
Domicilio: Cali
Dirección: CARRERA 15 # 43-28
Teléfono: 3153176101

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cali, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certifica, NO se encuentra en trámite ningún recurso.

Recibo No. 8651889, Valor: \$3.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08225L2FIS

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.

De conformidad con el decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, la firma mecánica que aparece a continuación tiene plena validez para todos los efectos legales.


Ana M. Lengua B.



Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Radicación No 76001400302520210077800

Auto Interlocutorio No. 1858

Cali, 07 de octubre de 2021.-

Como quiera que la presente demanda cumple con los requisitos de los artículos 82, 85, 384 y 391 del C.G.P., el Juez,

RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR la demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado de única instancia instaurada por Raúl Ignacio Briceño Sánchez contra Jhon Eyner Muñoz Aragón, Guillermo González Mejía, Olga Lucia García Zapata y Adiel Ospina Escobar.

SEGUNDO: De la demanda y de sus anexos córrase traslado por el término de diez (10) días, de conformidad con el artículo 391 del C.G.P., previa notificación personal del auto admisorio y entrega de los correspondientes traslados.

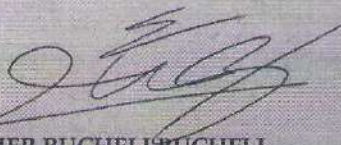
TERCERO: FIJESE fecha para el día 5 del mes de noviembre de 2021 a las 3:00 P.M., para llevar a cabo la inspección judicial solicitada para verificar la procedencia de la restitución provisional solicitada al bien inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 43-28 del Barrio Chapinero de esta ciudad, al tenor de lo previsto en el numeral 8° del artículo 384 del C.G.P.

CUARTO: PRESTE la parte demandante Caución en de compañía de seguros, por la suma de \$18.000.000.00 M/CTE dentro de los Diez (10) días siguientes a partir de la notificación de este auto por estado, para los efectos previstos en el numeral 7° artículo 384 ejusdem.

QUINTO: NOTIFICAR este auto a la parte demandada en la forma indicada en el artículo 290 a 293 del C.G.P., o en la forma establecida en el Decreto 806 de 2020.

SEXTO: RECONOCER personería amplia y suficiente a Raúl Ignacio Briceño Sánchez, para actuar en causa propia dentro del presente asunto.

Notifíquese,


JAVIER BUCHELI BUCHELI
Juez

JUZGADO 25 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIA

En Estado No. 177 de hoy se notifica a
las partes el auto anterior.
Fecha: 11 DE OCTUBRE DE 2021



**JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL
CALI - VALLE**

**EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO VEINTICINCO CIVIL
MUNICIPAL DE CALI DEJA CONSTANCIA DE:**

Que en el Juzgado 25 Civil Municipal de Cali se tramita actualmente la demanda de **Restitución de Inmueble Arrendado** instaurada por el señor Raúl Ignacio Briceño Sánchez en contra los señores Jhon Eyner Muñoz Aragón, Guillermo González Mejía, Olga Lucia García Zapata y Adiel Ospina Escobar, radicado bajo la partida No. 76001400302520210077800. En dicho proceso se encuentra surtida la etapa de notificación de la parte demandada y en la actualidad, luego de haberse corrido traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito formuladas por los demandados Guillermo González Mejía y Olga Lucía García Zapata, se encuentra pendiente de continuar con la siguiente etapa procesal.

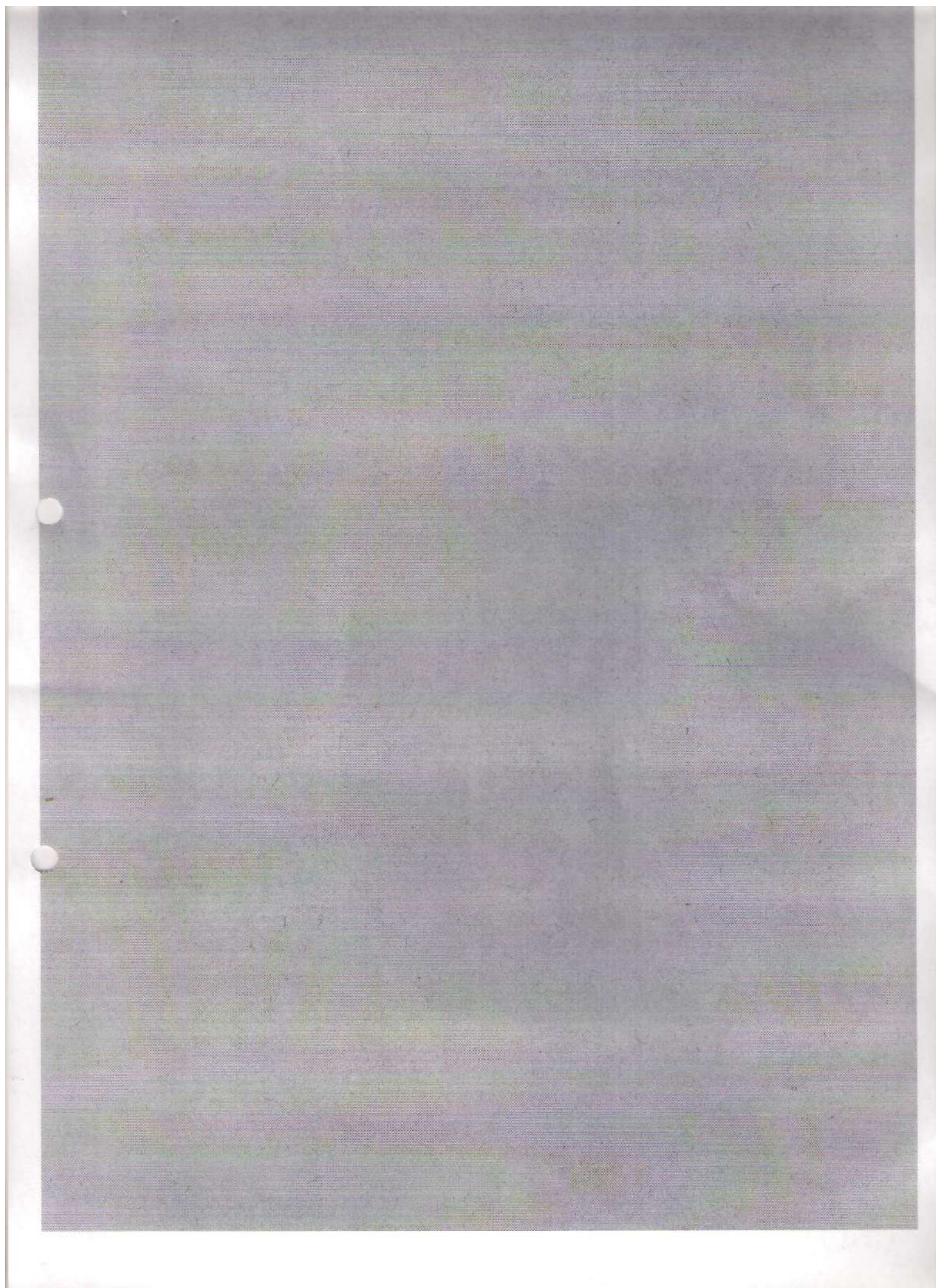
Se expide este certificado de conformidad con el artículo 115 del C.G.P. a petición del apoderado de la parte demandante Raúl Ignacio Briceño Sánchez.

Se firma en Santiago de Cali, a los cinco (5) días del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).


JOSÉ LUIS SÁNCHEZ RIVERA

Secretario





REFERENCIA:	PROCESO REINVIDICATORIO DE DOMINIO
RADICADO:	2021 00778 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 cedula 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 29 de enero de 2022.

2. FRENTE A LA NARRACIÓN DE HECHOS

1.- En primer lugar, es de resaltar que existe una indebida numeración de los hechos, por cuanto parece que existe dos veces un hecho primero. Uno que hace referencia a la celebración de contrato de arrendamiento comercial, y otro respecto del objeto de dicho contrato. Al respecto, ambos postulados son ciertos.

2.- Parcialmente cierto, toda vez que como se evidencia en la cláusula sexta, párrafo segundo del contrato de arrendamiento: "*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 del canon autorizado por las normas legales o lo indicado en esta Cláusula*".

3.- Es cierto. No obstante, durante la ejecución del contrato el valor del canon de arrendamiento se transformó, modificación frente a la que el arrendador con su silencio e inacción mostró acuerdo.

4.- Es cierto, sin embargo, durante la ejecución del contrato las condiciones mutaron y nunca se presentó objeción por parte del arrendador, entendiéndose la aceptación de parte de esté a dichas modificaciones.

5.- Es parcialmente cierto, pues efectivamente para el periodo 1 de febrero de 2017 a 31 de enero de 2018 se canceló como canon de arrendamiento el valor de \$1.300.000, cifra frente a la cual el arrendador nunca manifestó renuencia u objeción.

6.- Es parcialmente cierto. Durante el periodo febrero de 2018 a enero de 2019 se continuó con la relación comercial, sin embargo, no es cierto que hayan quedado rubros pendientes por concepto de canon de arrendamiento, pues mi prohijado cancelo durante toda la anualidad el mismo valor (\$1.400.000) sin que se presentaran observaciones por parte del arrendador.

7.- Es parcialmente cierto, durante el periodo febrero de 2019 a 31 de enero de 2020 mi prohijado pagó la suma de \$1.540.000 sin que el arrendador presentase objeciones al respecto, por lo que a la fecha no se adeuda concepto alguno por canon de arrendamiento.

Es parcialmente cierto, pues el contrato de arrendamiento tuvo vigencia hasta el 22 de marzo de 2020, cuando el Gobierno Nacional a través del Decreto 417 declaró Estado de emergencia en todo el territorio nacional en virtud del virus Sars Covid- 19 (hecho notorio), lo que ocasionó paralelamente la expedición del Decreto 457 del 2020 que suspendió el ejercicio de los usos del suelo para todos los inmuebles en que funcionasen establecimientos, empresas u oficinas que no estuviesen exceptuadas en el mismo. Lo anterior, que constituye un hecho irresistible e imprevisible, lo que imposibilitó al arrendador para garantizar la ejecución del objeto del contrato. Finalmente, no es cierto que se adeuden al actor rubros por concepto de canon de arrendamiento, pues como lo confesó se le pagaron \$1.694.000 para los meses febrero y marzo del 2020 sin que en dicha calenda el demandante expresase desacuerdo al respecto.

8.- No es cierto. Como se señaló en el hecho anterior, el contrato de arrendamiento había concluido desde marzo de 2020, cuando el arrendador recupero la tenencia del bien, haciendo incluso un cambio de chapas y obstaculizando el ingreso a mis representados que se acercaron a sacar sus pertenencias del inmueble.

9.- No es cierto, puesto que mi prohijado hizo el pago del valor de cada canon de arrendamiento mientras perduró la relación comercial, durante la cual el actor no realizó ningún tipo de objeción o acción de cobro al respecto, por lo cual mi prohijado entendió legítimamente que para dicho periodo era el valor correcto.

10.- No es cierto, por cuanto mi prohijado no adeuda al arrendador ningún rubro por concepto de canon de arrendamiento. Además, el actor en el presente hecho realiza una apreciación subjetiva que no constituye un hecho, sino una estimación jurídica personal que debe probarse.

11.- No es cierto, por cuanto mi prohijado durante la relación comercial pagó cada rubro por concepto de canon de arrendamiento.

12.- No es cierto, pues como se indicó en un hecho anterior, el arrendador recupero la tenencia del bien desde 2020, negándose a sostener reuniones con mis representados y haciendo el cambio de chapas del inmueble, impidiendo incluso que mis representados recuperaran los bienes muebles propios al interior del local. Lo que evidencia la recuperación por parte del arrendador de la libre disposición del bien.

13.- No es cierto, por cuanto durante la relación comercial mis representados no incurrieron en ningún retardo en el pago del canon de arrendamiento.

14.- No es un hecho, es una aclaración del actor.

3. FRENTE A LAS PRETENSIONES

En nombre de mis representados **JHON EYNER MUÑOZ, GUILLERMO GONZALES, OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA Y ADIELA OSPINA**, me permito pronunciarme sobre cada una de las pretensiones de condena, en los siguientes términos:

PRIMERA. ME ALLANO. Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento desde el 22 de marzo de 2020, fecha en la que efectivamente concluyó la relación comercial, toda vez que el arrendador quedó imposibilitado para garantizar a mis representados la ejecución del objeto del contrato de arrendamiento.

SEGUNDA. ME ALLANO. Toda vez que, como se ha reiterado en la presente contestación, desde 2020 el arrendador recupero la tenencia del inmueble arrendado, por lo que la presente pretensión no posee fundamento factico o jurídico valido.

TERCERA. ME ALLANO. No tiene asidero en el presente proceso la pretensión de restitución toda vez que el arrendador recupero el poder de disposición del bien inmueble desde marzo de 2020.

CUARTA. ME OPONGO, toda vez que el actor realizó su propio ejercicio de representación por lo que, no se causaron gastos por concepto de honorarios ni costas judiciales.

4. HECHOS, RAZONES Y FUNDAMENTOS DE DEFENSA

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

4.1 HECHOS DE DEFENSA

PRIMERO. El primero de febrero de 2017, entre el señor **RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ** y los señores **GUILLERMO GONZALES Y JHON EYNER 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. Que, se estableció como único objeto de dicho contrato el de "*fundar un establecimiento público de comercio para la venta y consumo de licores*".

TERCERO. Que, la relación comercial entre las partes persistió hasta el 22 de marzo de 2020, periodo durante el cual se cancelaron a totalidad los cánones de arrendamiento del inmueble, sin que se recibiera por parte del arrendador objeción alguna o cobro que indicará que existía desacuerdo frente a los valores cancelados.

CUARTO. Que, 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 (hecho notorio).

QUINTO. Que, como consecuencia de lo anterior, el Gobierno Nacional expidió además de una orden de aislamiento, 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 obstaculizó 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.

SEPTIMO. 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 una obligación bilateral o sinalagmática que supone obligaciones 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. Aunado, es importante resaltar que el 5 de noviembre de 2020, el señor Jhon Eyner Muñoz Aragón, demandado dentro de este proceso, y quien tuviese la calidad de arrendatario al interior del contrato de arrendamiento, ingresó a Urgencias por haber sido víctima de atentado con arma fuego. Lastimosamente, los impactos fueron a nivel cefálico por lo que en principio se consideró alta probabilidad

complicaciones y fallecimiento. Por suerte, el señor Jhon Eyner sobrevivió, sin embargo, su estado actual es delicado, pues el terrible suceso dejó secuelas a nivel físico y psicológico difíciles de superar (disminución de agudeza visual, incontinencia urinaria y fecal, dificultad en el movimiento, afectaciones en la memoria y retraso mental leve). Lo que hizo imposible que él, quien fuese parte importante del desempeño de la empresa, continuara desarrollando actividades comerciales.

DECIMO. Finalmente, cabe resaltar que, desde el momento en que el arrendador quedó imposibilitado para garantizar el objeto del contrato prohibió el ingreso de mis representados, impidiendo incluso que recuperaran los muebles propios al interior del local. Lo anterior, se confirma con el cambio de chapas realizado por el arrendador en 2020.

5 EXCEPCIONES DE FONDO

5.1 INEXISTENCIA DE CAUSA Y OBLIGACIÓN FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Se sustenta la presente excepción principalmente, en que, como se reiteró en la contestación de los hechos, no se adeuda al demandante ningún valor por concepto de canon de arrendamiento, pues durante la ejecución del contrato la relación comercial transcurrió sin inconveniente alguno, realizándose por parte de mis representados el pago mensual del canon, sin que el arrendador presentase objeciones u observaciones al respecto. Dicho canon, sufrió variaciones durante la ejecución del contrato, modificaciones que fueron aceptadas y consentidas por el arrendador o sobre las que al menos guardo silencio y por tanto acepto tácitamente.

5.2 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 canon 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 recíprocas 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."*

5.2 INCUMPLIMIENTO AL DEBER PROBATORIO

A este respecto, debe resaltarse en primer lugar, que el proceso, es un mecanismo a través del cual se materializa el derecho de acceso a la administración de justicia, esté conlleva para las partes ciertas obligaciones de índole procesal o sustancial que la ley distribuye claramente entre las partes. En este sentido, debe indicarse que el demandante omitió al realizar la notificación de la demanda, adjuntar los anexos probatorios que relaciona en el escrito demandatorio, por lo que ha esta defensa le es imposible analizarlos y contradecirlos debidamente, lo que constituye, en esencia un obstáculo para el ejercicio del derecho de defensa.

Por otra parte, se reitera lo expuesto en la respuesta a los hechos y pretensiones de la demanda, así como en el acápite de hechos, fundamentos y razones de defensa en cuanto a que el demandante recupero la tenencia del bien arrendado en 2020, cuando en virtud de la imposibilidad de desarrollar el objeto del contrato de arrendamiento en razón de la pandemia Sars Covid 19, el contrato termino y la parte demandante prohibió a mis representados cualquier tipo de acceso al inmueble privándolos de la posibilidad de recuperar sus bienes muebles, haciendo incluso cambio de chapas del local.

Finalmente, hay que destacar que, en esencia el proceso de restitución busca recuperar el inmueble arrendado (única pretensión del demandante), objeto que en el presente proceso no encuentra asidero, pues como se resaltó en el párrafo anterior el arrendador recupero la tenencia del inmueble desde el mes de marzo de 2020. Además, como se indicó en la contestación de los hechos, mis representados no adeudan al demandante concepto alguno por canon de arrendamiento u otro rubro que pudiese derivarse de la relación comercial.

5.3 INEXISTENCIA DEL DERECHO ALEGADO

La presente demanda carece de fundamento, dado que como se expuso en los acápites anteriores, mis representados han realizado el pago del canon de arrendamiento de forma cumplida y conforme a las transformaciones que sufrió el contrato durante su ejecución, sin que se presentase objeción u observación alguna por parte del arrendador. Aunado, y como se destacó anteriormente, no hay tenencia que recuperar, pues a partir de marzo de 2020 el arrendador recobro la libre disposición del bien, como lo evidencia el cambio de chapas que realizó.

5.4 CASO FORTUITO

La presente excepción encuentra fundamento en qué, las disposiciones presidenciales emitidas en 2020, con carácter de orden público 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.

5.5 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.

5.6 MALA FE

Todo lo anterior, puede sintetizarse en la presente excepción. El demandante propone como única pretensión la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 1 de febrero de 2017 con el fin de que sea restituido el bien inmueble, sin embargo, como se ha reiterado a lo largo de la presente contestación, la tenencia del bien fue recuperada por el arrendador desde 2020, cuando iniciada la pandemia quedó imposibilitado para garantizar la ejecución de la actividad objeto del contrato de arrendamiento. Además, debe resaltarse nuevamente que mis representados no adeudan al demandante valor alguno por concepto de canon de arrendamiento, la relación comercial transcurrió sin problemas y sin objeciones u observaciones por parte del arrendador, por lo que no existe razón para iniciar la presente acción judicial.

A este respecto, dice el artículo 49 del Código General del Proceso:

"artículo 79. Temeridad o mala fe. Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

- 1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad. (...)"*

6 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:

6.1 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.¹

Respecto a la intención, ha dispuesto la corte que²:

¹ CSJ SC de 4 nov. 2009, rad. 1998-4175.

² CSJ SC de 4 feb 2020, rad. 2010-00060

"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.

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"³.

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 acudir 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 que⁴:

"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. 75045, 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."

6.2 Allanamiento a la mora:

En su jurisprudencia⁵, 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:

³ 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).

⁴ Ibidem

⁵ 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.

⁶ Sentencia T 196 de 2007, Corte Constitucional.

"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"

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"*⁷

En este contexto se ha desarrollado la teoría de allanamiento a la mora⁸, para los casos en que una de las partes se allana al incumplimiento del contrato, respecto del pago regular, en este caso, del canon de arrendamiento.

En el caso específico de los contratos de arrendamiento, que por naturaleza contienen obligaciones recíprocas, en los que una parte (arrendador) se obliga a garantizar el uso, el goce o la ocupación de un inmueble o mueble, el incumplimiento del arrendatario en el pago oportuno o total del canon 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 canon, el arrendador no puede terminar el contrato o buscar indemnización a través de éste, 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.

6.3 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.

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 los 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."*⁹

6.4 Caso Concreto.

El 1 de febrero de 2017 se suscribió entre **JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN, GUILLERMO GONZALES MEJIA** (arrendatarios) y el señor **RAUL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ** (arrendador) contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en el primer

⁷ Sentencia de Casación del 29 de noviembre de 1978

⁸ T-043 de 2005 y T 196 de 2007, Corte Constitucional de Colombia.

⁹ Sentencia T 630 de 1997, Corte Constitucional de Colombia.

piso de la carrera 15 No. 43 28 en Santiago de Cali. Dicha relación estuvo vigente hasta el 22 de marzo de 2020 cuando, debido a la pandemia Sars Covid 19 y los decretos de ella derivados, el arrendador quedo en imposibilidad de garantizar a mis prohijados su derecho de tenencia sobre el bien inmueble.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento implica obligaciones reciprocas que, de no verificarse, por una parte, extingue las obligaciones de la otra, el contrato se dio por terminado en dicha fecha, máxime si se tiene en cuenta que el arrendador recuperó la tenencia o libre disposición del bien desde 2020, toda vez que obstaculizo a mis representados el ingreso, uso y goce del local comercial, tal como lo evidencia el cambio de chapas que realizó. Lo que deja sin sustento la solicitud de restitución, toda vez que mis prohijados no ostentan la tenencia del bien desde hace casi dos años.

Ahora, si bien en la redacción del contrato se estableció la suma de \$1.500.000 como valor del canon de arrendamiento, desde el inicio de la ejecución del contrato dicho rubro se modificó, pagándose en principio \$1.300.000 tal como lo asevera el demandante. Debe aclararse que, durante la relación comercial (2017-2020) no se recibió por parte del arrendador solicitud, cobro o documento de otro tipo que pudiese indicar objeción o desacuerdo por su parte frente al valor pagado como canon de arrendamiento. Ello implica, de acuerdo a la teoría jurisprudencial del allanamiento a la mora, que el arrendador, al consentir el reiterado y continuado pago "irregular" acepto de forma tácita, conforme a su silencio e inacción, las modificaciones que se realizaron a la relación comercial durante su ejecución. No puede ahora el actor, aprovecharse de su propia culpa para alegar inconsistencias o incumplimientos que durante la ejecución del contrato nunca manifestó.

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.

7 PRUEBAS

7.1 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 historia clínica del señor Jhon Eyner Muñoz.

7.2 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.

8 NOTIFICACIONES

- La señora Olga Lucia García Zapata, podrá ser notificada en la en la calle 14 No.37-132, apartamento 503, bloque 2, en la ciudad de Cali, o al correo olgalgz@hotmail.com.
- El señor Guillermo Gonzales Mejía, podrá ser notificado al correo electrónico memorumba@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

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

REFERENCIA:	PROCESO REINVIDICATORIO DE DOMINIO
RADICADO:	2021 00778 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 alegarse 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.

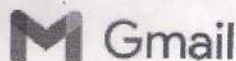
Cordialmente,

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.



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

Rv: Abogado Javier Torres, envío poder especial , amplio y suficiente, para que ejerza mi defensa dentro del proceso reivindicatorio de dominio con radicado 20210077800

1 mensaje

olga lucia garcia zapata <olgalgz@hotmail.com>

10 de febrero de 2022, 15:37

Para: "jtorres@coemabogados.com" <jtorres@coemabogados.com>

De: luz elena garcia <luze_914@hotmail.com>

Enviado: jueves, 10 de febrero de 2022 3:25 p. m.

Para: OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA <olgalgz@hotmail.com>

Asunto: Fwd: Abogado Javier Torres, envío poder especial , amplio y suficiente, para que ejerza mi defensa dentro del proceso reivindicatorio de dominio con radicado 20210077800

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: luz elena garcia <luze_914@hotmail.com>

Fecha: 10 de febrero de 2022, 2:50:46 p.m. GMT-5

Para: jtorres@coemabogados.com

Asunto: Abogado Javier Torres, envío poder especial , amplio y suficiente, para que ejerza mi defensa dentro del proceso reivindicatorio de dominio con radicado 20210077800

Enviado desde mi iPhone

PODER OLGA.pdf
159K

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

REFERENCIA:	PROCESO REINVIDICATORIO DE DOMINIO
RADICADO:	2021 00778 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 alegarse insuficiencia del mandato.

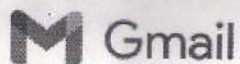
Para efectos de notificaciones judiciales, mi apoderado registró ante el Consejo Superior de la Judicatura la siguiente dirección de correo electrónico: jtorres@coemabogados.com.

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.



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

ABOGADO JAVIER TORRES

1 mensaje

memorumba <memorumba@gmail.com>

Para: jtorres@coemabogados.com

10 de febrero de 2022, 12:26

Envío poder especial, amplio y suficiente para que ejerza mi defensa dentro del proceso reivindicatorio de dominio con radicado 2021 00778 00"

Atentamente,

Guillermo Gonzalez Mejia



PODER GUILLERMO.pdf

159K



HOSPITAL CARLOS HOLMES TRUJILLO
NIT. 805027337-4
CALLE 72V N° 28E-00 POBLADO II, CALI (Tel:4377777)

Remisiones
202011050140 - 1
SIH/0.01/2010-01-01

Fecha de la Remisión: DÍA 05 MES 11 AÑO 2020 Autorización: X
No. de Historia Clínica CC16842653
Sede HOSPITAL CARLOS HOLMES TRUJILLO Código 760010395701
Institución a la que se remite ADMINISTRADORA OTRAS EPS CONTIBUTIVAS Código 044

IDENTIFICACIÓN DEL USUARIO

Nombres JHON EYNER 1er. Apellido MUÑOZ 2do. Apellido ARAGON Sexo M ☒ F ☐
Documento Identidad C.C. ☒ T.I. ☐ R.C. ☐ No. 16842653
Dirección NO HAY DATOS Teléfono 000000000000 Edad 39 Año(s)
Municipio CALI Departamento Valle Urbano X Rural ☐
Lugar y Fecha de Nacimiento - 26/04/1981
Estado Civil NO APLICA

REGIMEN

Contributivo ☒ Subsidiado ☐ Vinculado ☐ SOAT ☐ Particular ☐ Otro ☐
Nombre Aseguradora COOMEVA ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD SA

DATOS DE LA REFERENCIA

Fecha de Ingreso		Servicio que Remite	Especialidad
D <u>05</u>	M <u>11</u> A <u>2020</u>	Urgencias <u>X</u>	<u>MEDICO RURAL</u>
Fecha de Egreso		Consulta Externa	
D <u>05</u>	M <u>11</u> A <u>2020</u>	Hospitalización	
		Otro	

Modalidad de Solicitud	Servicio que Remite	Especialidad
Remisión <u>X</u>	Urgencias	
Interconsulta	Consulta Externa	
Orden de Servicio	Hospitalización	
Apoyo Tecnológico	Otro <u>NEUROCIRUGIA</u>	<u>NEUROCIRUGIA</u>

Motivo de Remisión	Médico que Remite
Nivel de Competencia <u>X</u>	Nombre <u>GODINEZ BARONA BATSHEVA</u>
No hay Recurso Humano	Firma y Sello
No hay Equipo	C.C. <u>1143868854</u>
Petición Voluntaria	Registro Médico
Otro	

"TIROS EN LA CABEZA" PACIENTE DE 39 AÑOS TRAIDO POR PONAL POR MÚLTIPLES IMPACTOS POR ARMA DE FUEGO A NIVEL CEFALICO. INGRESA CONSCIENTE, EN REGULARES CONDICIONES GENERALES, CON ALTA PROBABILIDAD DE COMPLICACIONES Y FALLECER. EXAMEN FISICO SV: 12 6/20 FC 82 SAO2 97 PACIENTE EN MALAS CONDICIONES GENERALES, CON MÚLTIPLES IMPACTOS DE BALA EN REGION CEFALICA SE EVIDENCIA D EFORMIDAD EN TABLA OSEA EN REGION TEMPORAL IZQUIERDA, UN IMPACTO FRONTAL DERECHO, OTRO CILAR IZQUIERDO, TEMPORAL IZQUIERD O ARCO CIGOMATICO IZQUIERDO. EXPOSICION DE MASA EN FRONTAL DERECHO, SANGRADO ESCASO ACTIVO TORAX SIMETRICO NORMOEXP ANSIVO, MURMULLO VESICULAR PRESENTE SIN RUIDOS SOBREGREGADOS, RUIDOS CARDIACOS RITMICOS BIEN TIMBRADOS SIN SOPLOS ABDOM EN DEPRESIBLE NO DOLOROSO NO PALPO MASAS NI VISCEROMEGALIAS SIN SIGNOS DE IRRITACION PERITONEAL EXTREMIDADES MOVILES SIMETRI CAS CON FUERZA MUSCULAR CONSERVADA, SIN PRESENCIA DE EDEMAS CONSCIENTE, NO DEFICIT MOTOR EVIEDNTE, GLASGOW 15/15 EDEMA M ARCADEO EN GLOBO OCULAR IZQUIERDO, REFIERE PERDIDA DE LA VISION IZQUIERDA PACIENTE DE 39 AÑOS QUIEN INGRESA TRIADO POR PERSON AL DE PONAL POR PRESENCIA DE MÚLTIPLES IMPACTOS DE PROYECTIL DE ARMA DE FUEGO EN REGION CEFALICA, CON 4 IMPACTOS A NIVEL FR ONTAL DERECHO, SUPRACILIAR IZQUIERDO, TEMPORAL IZQUIERDO Y EN ARCO CIGOMATICO IZQUIERDO, CON COMPORTAMIENTO DE GLOBO OCUL AR IPSILATERAL, PERDIDA DE LA VISION Y EDEMA OCULAR MARCADO, ADEMÁS DE FRACTURAS EN TABLA OSEA, EN EL MOMENTO PACIENTE CON SIGNOS VITALES ESTABLES, INGRESA CONSCIENTE, SE ASEGURA ACCESO VENOSO, LEV CON HARTMAN, CURACION DE HERIDAS+ ANALGESIA Y SE INICIA TRAMIE DE REMISION COMO URGENCIA VITAL, ME COMUNICO CON FUNCIONARIA DE SICO QUIEN INDICA PACIENTE SERA DIRECCIONAD O A FUNDACION VALLE DEL LIBRE, EN EL MOMENTO PACIENTE CON PRONOSTICO RESERVADO, GRAN POSIBILIDAD DE COMPLICACIONES SEVERAS INCLUSO MUERTE.

Diagnóstico Presuntivo	Código CIE
HERIDAS MULTIPLES DE LA CABEZA	S017
Observaciones o Sugerencias	
PACIENTE DE 39 AÑOS QUIEN INGRESA TRIADO POR PERSONAL DE PONAL POR PRESENCIA DE MULTIPLES IMPACTOS DE PROYECTIL DE ARMA DE FUEGO EN REGION CEFALICA, CON 4 IMPACTOS A NIVEL FRONTAL DERECHO, SUPRACILIAR IZQUIERDO, TEMPORAL IZQUIERDO Y EN ARCO CIGOMATICO IZQUIERDO, CON COMPROMISO DE GLOBO OCULAR IPSILATERAL, PERDIDA DE LA VISION Y EDEMA OCULAR MARCADO, ADENAS DE FRACTURAS EN TABLA OSEA, EN EL MOMENTO PACIENTE CON SIGNOS VITALES ESTABLES, INGRESA CONSCIENTE, SE ASEGURA ACCESO VENOSO, LEV CON HARTMAN, CURACION DE HERIDAS, ANALGESIA Y SE INICIA TRAMIE DE REMISION COMO URGENCIA VITAL, ME COMUNICO CON FUNCIONARIA DE SICO, QUIEN INDICA PACIENTE SERA DIRECCIONADO A FUNDACION VALLE DEL LIL, EN EL MOMENTO PACIENTE CON PRONOSTICO RESERVADO, GRAN POSIBILIDAD DE COMPLICACIONES SEVERAS INCLUSO MUERTE.	

Impreso por:

GODINEZ BARONA BATSHEVA
MEDICO - RURAL

**PROCESO INVESTIGACIÓN Y JUDICIALIZACIÓN****SOLICITUD DE MEDIDA DE PROTECCIÓN
POLICÍA NACIONAL**Código:
FCN-20-F-28

Versión: 01

Página 1 de 2

Ciudad	CALI	Fecha	2020	11	13	HORA	18:15	PM.

Código único de la investigación y delito

76	001	60	00193	2020	09431
Dpto.	Municipio	Entidad	Unidad Receptora	Año	Consecutivo

Delito	Artículo
HOMICIDIO EN GRADO DE TENTATIVA	103 C.P.

Señor Comandante
ESTACION DE POLICIA LA RIVERA
La Ciudad

De conformidad con lo señalado en el preámbulo artículos 1,2, 22, 42 y 218 entre otros de la Constitución Política en concordancia con lo destacado en los artículos 11, 132 y 133 de la Ley 906 de 2004 (Código de Procedimiento Penal), normatividad que establece la adopción de medidas necesarias para la atención y protección de la víctimas y núcleo familiar, en especial la garantía de su seguridad personal y familiar; me permito solicitarle se realicen las actividades pertinentes para proveer de protección policiva y evitar afectaciones futuras en la vida e integridad de:

NOMBRE	JHON EYNER MUÑOZ ARAGON		
C.C.16842653	Cali B/ BARRANQUILLA	EDAD	39 AÑOS
Dirección:	CARRERA 1-B1 # 61-26	TELEFONO	3793071
BARRIO	BARRANQUILLA		CALI

Caracterización con enfoque diferencial

Identidad de Género			
Hombre	☒	Mujer	☐
Hombre trans	☐	Mujer trans	☐
Intersexual	☐		

Historia Clínica

Historia por Sistemas

Respiratorio

Ha Presentado Tos? : No

Examen Fisico

Signos vitales

Peso (kg) : 93.5

Talla (m) : 1.73

Imc (%) : 31.24

Area De Superficie Corporal : 2.12

Perimetro Abdominal (cm) : 102

Frecuencia Respiratoria : 20

Temp.(°c) : 36

Pulso : 74

P.a.s Sentado Brazo Derecho : 110

P.a.d Sentado Brazo Derecho : 70

P.a.s Sentado Brazo Izquierdo : 110

P.a.d Sentado Brazo Izquierdo : 70

P.a.s Acostado : 110

P.a.d Acostado : 70

Presion Arterial Media : 83.33

Torax y cardiopulmonar

Observaciones Generales

RUIDOS CARDIACOS RITMICOS NO SOPLOS MV PRESENTE SIN SOBREGREGADOS

Osteomuscular

Extremidades : Normal

Edemas : No

Osteoarticular : Normal

Dx y Cx

Conducta

Conducta:

PTE 39 AÑOS QUIEN LO ACOMPAÑA SU MADRE (FRANCIA ARAGON) QUE EL PASADO MES DE NOVIEMBRE DE 2020 RECIBE VARIOS IMPACTOS DE BALA QUE GENERAN TRAUMA CRANEOENCEFALICO SEVERO CON LESIONES ASOCIADAS ACTUALMENTE // QUIEN REFIERE SU PIERNA IZQUIERDA A PERDIDA MAS MASA MUSCULAR A DIFERENCIA DEL OTRO MIEMBRO INFERIOR. EN

General

Número historia: 176767925
Tipo documento: Cedula Ciudadania
Número documento: 16842653
Nombre completo: Jhon Eyner Muñoz Aragon
Edad: 39 Años (26-04-1981)
Sexo: Masculino
Estado civil: Union Libre
Ocupación: No Aplica
Dirección: cra 112 48 92
Telefono: 3793071
Ciudad: Santiago De Cali
IPS médica asignada: Servidoc S.a. Sur

Centro de atención: Centro Medico Por Salud
Tipo afiliado: Cotizante
Prestador: Melissa Londoño Gil
Registro del Profesional Médico: 29689105
Código Numérico: 42360
Fecha de apertura: 05-04-2021 11:06:23 AM
Fecha de cierre: 05-04-2021 11:12:21 AM
Duración (minutos): 6
Finalidad: No Aplica
Causa externa: Enfermedad General
Historia general: Historia Clinica De Sicoologia
Estado: Cerrada
Cita asociada: 227792663
Nombre cotizante: Jhon Eyner Muñoz Aragon
Telefono cotizante: 3793071
Parentesco cotizante: Cabeza De Familia
Nombre acompañante:
Telefono acompañante:
Nombre del responsable: Jhon Eyner Muñoz Aragon
Telefono del responsable: 3793071
Parentesco con el responsable: Cabeza De Familia
Procedencia:

Cuestionarios**Historia De Psicología****Tema de Asesoría****Motivo de Asesoría**

paciente asiste a intervencion por sus propios medios en una actitud tranquilo,colaborador y receptivo al momento de iniciar sesion donde se evidencia con baja expresion y dificultad en la velocidad de procesamiento logra ejecutar la actividad pero por fuera del tiempo establecido.

Diagnósticos

Código	Tipo diagnóstico	Diagnóstico	Contingencia Origen	Análisis
S068	Confirmado Repetido	Otros Traumatismos Intracraneales	Enfermedad General	

Ayudas Dx y Laboratorios

Historia: 176670705	Fecha Historia: 25/03/2021 04:08:46 pm
Identificación: CC 16842653	Nombre Afiliado: Jhon Eyner Muñoz Aragon
Edad: 39 Años	Sexo: Masculino
	Estado Civil: UNION LIBRE Rango: Rango 1
Dirección: cra 112 48 92	Telefono: 3793071
Ciudad: Santiago De Cali	Tipo Afiliado: Cotizante
Empresa: Astro Inmobiliaria S.a.s	Cargo: Empleado Dependiente
Centro Atención: Servidoc S.a. Sur	
Profesional Médico: Yina Vanessa Mendez Muñoz	
Registro del Profesional Médico: 764346	

Situacion Actual

Causa de Consulta

Motivo De Consulta

" POR LA PIERNA"

Enfermedad Actual

PTE 39 AÑOS QUIEN LO ACOMPAÑA SU MADRE (FRANCIA ARAGON) QUE EL PASADO MES DE NOVIEMBRE DE 2020 RECIBE VARIOS IMPACTOS DE BALA QUE GENERAN TRAUMA CRÁNEOENCEFÁLICO SEVERO CON LESIONES ASOCIADAS ACTUALMENTE // QUIEN REFIERE SU PIERNA IZQUIERDA A PERDIDA MAS MASA MUSCULAR A DIFERENCIA DEL OTRO MIEMBRO INFERIOR, EN EL MOMENTO CON TERAPIA FISICA, USO DE HOME CARE
NEGA FIEBRE NIEGA TOS

Antecedentes

Antecedentes Personales

Hipertensi^{ón} : Si

En Que Año Se Le Hizo El Dx? : 2014.

Enfermedad Cerebro Vascular : No

Infarto Del Miocardio : No

Insuficiencia Cardíaca Congestiva : No

Miocardopatías : No

Cardiopatía Congénita : No

Arritmias : No

Valvulopatías : No

Enfermedad Arterial Periférica : No

Diabetes : No

Enfermedad Renal Crónica : No

Enfermedad Pulmonar Obstructiva Crónica : No

Paciente:

NOMBRE: JHON EYNER MUÑOZ ARAGON

09/03/2021 03:18:11 p.m.

HISTORIA CLINICA Nro.: 16842653

EDAD: 39 Años

SEXO: Hombre

Detección de alteraciones de agudeza visual

OBSERVACIONES: Remision

Paciente viene a valoración oftalmológica en pandemia por covid-19 se realiza todos los protocolos de minsalud, acude con tapaboca, autoriza valoración oftalmológica y medico oftalmologo se encuentra con PEP

ENFERMEDAD ACTUAL:

Paciente remitido por Dr Juan Pablo Pineda para valoración. Presenta antecedente de trauma craneo encefalico moderado por herida por proyectil de arma de fuego en craneo, contusion frontal bilateral, fractura conminuta, hematoma subdural agudo laminar, que requirio cirugía: Desgarro dural + desbridamiento + correccion de fractura frontal y disfuncionalizacion de seno frontal (7/11/2020). hace 4 meses. Madre refiere que el paciente tiende pendiente cirugía por parte de neurocirugia.

AVSC OD 20/25 OI CD 1 mt

Externo: Buen cierre palpebral, no lagofthalmos. Ptosis palpebral. DMR: +5.00/ +2.00. Funcion del elevador 11mm AO, regular fenomeno de bell AO. No se palpa enfisema, escalones oseos o fracturas. Movimientos oculares conservados, no diplopia, y niega dolor ocular con los movimientos.

Biomicroscopia AO: Cornea clara, cámara anterior formada. pupila redonda normoreactiva, cristalino claro, no Tyndall, no flare, conjuntiva tranquila. Punto lagrimal inferior de adecuado tamaño y posicion. Tincion negativa. BUT disminuido < 7 seg.

PIO: 12 mmHg AO

Fondo de ojo: OD: Papila redonda, rosada, c/d 0.3, adecuada emergencia de trayectos vasculares, macula sana con buen brillo. Retina aplicada

OI: Papila redonda, rosada, c/d 0.3, adecuada emergencia de trayectos vasculares, macula con cambios pigmentarios y atrofia foveal. Retina aplicada



Firma Médico MARIELA LEZAMA RESTREPO

R.M. No. 22256



ORDENES MÉDICAS

Supersalud 

Consulta Externa 1a. vez

Paciente: JHON EYNER MUÑOZ ARAGON

Servicio: 1. Consultorio Oftalmología Pcs No 1 Tipo Usuario: Cotizante

Edad: 39 Años - Sexo Masculino - COOMEVA EPS ** POS **

Direccion: Carrera 112 Nro 48 92 Apto 3 404 Barrio Bochelma Telefono: 3793071

Orden Nro: 536435

Fecha: 09/03/2021 03:40:18p.m.

Nro Historia: Cédula 16842653

Paciente con Diagnóstico:

1 - CONTUSION DEL GLOBO OCULAR Y DEL TEJIDO ORBITARIO (S051)

Quien requiere:

Nombre

CodLegal

CANTIDAD

3 CONSULTA DE CONTROL O DE SEGUIMIENTO
POR ESPECIALISTA EN OFTALMOLOGÍA
Obs: -Cita control en 1 mes con resultados

890376

1

Responsable: MARIELA LEZAMA RESTREPO

Hora: 09/03/2021 03:43:25 PM

Concepto:

Paciente con Antecedente de TEC severo hace 4 meses. 2. Ptosis palpebral derecha, se explica que esta ultima requiere de tiempo, de forma lenta para mejorar e inclusive de no hacerle se propondra cirugia, pero ante reciente antecedente se obseravara ademas se soliciatran estudios para evaluar compromiso orbitario. Se explica resto de hallazgos a paciente y familiar quienes entenden y aceptan

PLAN

-Creatinina

-TAC de orbitas comparativo simple y con contraste ambos ojos

-Cita control en 1 mes con resultados

-Valoracion por medicina laboral

-Recomendaciones emdicas ys ignos de alarma

Médico:

MARIELA LEZAMA RESTREPO

Firma:



Registro:

22256

OCCINVERSA S.A - CLINICA SIGMA

Avenida 3N # 35- Q.Pdx 4899595

CAI 1

Impreso Por: NANCY PAZ OBANDO

09/03/2021

04:00:52p.m.

2 de 2



CÚNICA NUESTRA
SEÑORA DE LOS REMEDIOS

IDENTIFICACIÓN ACTUAL DEL PACIENTE		
Tipo y número de identificación: CC 16842853		
Paciente: JHON EYNER MUÑOZ ARAGON		
Fecha de nacimiento (dd/mm/aaaa): 26/04/1981		
Edad y género: 39 Años, Masculino		
Identificador único: 10078927		Financiador: COOMEVA EPS
Ubicación: CONSULTA EXTERNA TORRE	Servicio: CONSULTA EXTERNA - CONSULTORIO	Cama:

Página 3 de 3

Nota Aclaratoria:

La información a continuación transcrita son apartes tomados en fiel copia de la historia clínica del paciente para fines netamente administrativos. Para la toma de decisiones clínicas por favor remitirse al texto completo de la historia clínica, de conformidad con lo establecido en la legislación colombiana vigente.

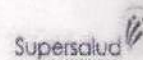
Firmado por: JOSE FERNANDO ARANGO VILLA, NEUROCIRUGIA, Registro 18243, CC 16448919, el 08/03/2021 10:13

nado electrónicamente

Documento impreso al día 05/04/2021 10:07:58



Oftal. General Consulta



Paciente: NOMBRE: JHON EYNER MUÑOZ ARAGON
HISTORIA CLINICA Nro.: 16842653
EDAD: 39 Años SEXO: Hombre

09/03/2021 03:18:11 p.m.

Consultorio: 205 - OFTALMOLOGIA

Doctor: MARIELA LEZAMA RESTREPO

Remitente:

Ordenes Internas:

09/03/2021 03:40:18 p.m. - TOMOGRAFIA AXIAL COMPUTADA DE ORBITAS (CORTES AXIALES Y CORONALES) --TAC de orbitas comparativo simple y con contraste ambos ojos

09/03/2021 03:40:18 p.m. - CONSULTA PRIMERA VEZ MEDICINA LABORAL

09/03/2021 03:40:18 p.m. - CONSULTA DE CONTROL O DE SEGUIMIENTO POR ESPECIALISTA EN OFTALMOLOGIA --Cita control en 1 mes con resultados

Diagnósticos:

CONTUSION DEL GLOBO OCULAR Y DEL TEJIDO ORBITARIO (Izquierdo)
ESTADO: Impresión Diagnóstica

RESUMEN:

Paciente con Antecedente de TEC severo hace 4 meses. 2. Ptosis palpebral derecha, se explica que esta ultima requiere de tiempo, de forma lenta para mejorar e inclusive de no hacerlo se propondra cirugía, pero ante reciente antecedente se observara ademas se soliciaran estudios para evaluar compromiso orbitario. Se explica resto de hallazgos a paciente y familiar quienes entienden y aceptan

PLAN

- Creatinina
- TAC de orbitas comparativo simple y con contraste ambos ojos
- Cita control en 1 mes con resultados
- Valoracion por medicina laboral
- Recomendaciones medicas y signos de alarma

Causa de consulta y anamnesis:

09/03/2021 03:18:11 p.m.



CLÍNICA NUESTRA
SEÑORA DE LOS REMEDIOS

IDENTIFICACIÓN ACTUAL DEL PACIENTE		
Tipo y número de identificación: CC 16842653		
Paciente: JHON EYNER MUNOZ ARAGON		
Fecha de nacimiento (dd/mm/aaaa): 26/04/1981		
Edad y género: 39 Años, Masculino		
Identificador único: 10078927		Financiador: COOMEVA EPS
Ubicación: CONSULTA EXTERNA TORRE	Servicio: CONSULTA EXTERNA - CONSULTORIO	Cama:

Página 1 de 3

Nota Aclaratoria:

La información a continuación transcrita son apartes tomados en fiel copia de la historia clínica del paciente para fines netamente administrativos. Para la toma de decisiones clínicas por favor remitirse al texto completo de la historia clínica, de conformidad con lo establecido en la legislación colombiana vigente.

Fecha: 08/03/2021 10:01 - Ambulatoria - Ubicación: CONSULTA EXTERNA TORRE - Servicio: CONSULTA EXTERNA - CONSULTORIO

Junta médica - NEUROCIRUGIA

INFORMACIÓN BÁSICA DE LA JUNTA

Motivo de la junta médica: TRAE RESULTADOS

Resumen de la atención: PACIENTE VICTIMA DE UN ATENTADO EN NOVIEMBRE 2020 CON HPAF, SE OBSERVA GRAN NEUMOENCEFALO BIFRONTAL CON EFECTO DE MASA, SE OBSERVA COMUNICACION CON AIERE EN TEJIDOS BLANDOS, ESQUIRLAS METALICAS PEQUEÑAS EN EL PAREMQUIMA CEREBRLA CERVA DEL LOBULO FORNTAL IZQUIERDO DEL VENTRICULO. PENDIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS.

Diagnósticos activos después de la nota: Diagnóstico principal - I693 - SECUELAS DE INFARTO CEREBRAL, Fecha de diagnóstico: 08/03/2021, Edad al diagnóstico: 39 Años.

ANÁLISIS DEL CASO Y PLAN DE MANEJO

Análisis: PACIENTE VICTIMA DE UN ATENTADO EN NOVIEMBRE 2020 CON HPAF, SE OBSERVA GRAN NEUMOENCEFALO BIFRONTAL CON EFECTO DE MASA, SE OBSERVA COMUNICACION CON AIERE EN TEJIDOS BLANDOS, ESQUIRLAS METALICAS PEQUEÑAS EN EL PAREMQUIMA CEREBRLA CERVA DEL LOBULO FORNTAL IZQUIERDO DEL VENTRICULO. PENDIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS.

PACIENTE CANDIDATO A EXPLORACION QX, REPARO DE LA FISTULA, ESQUIRRECTOMIA Y PLASTIA DURAL

Plan de manejo: VALORACION NEUROPSICOLOGIA

ORDE DE PROCEDIMIENTO

- ESQUIRRECTOMIA
- CRANEOPLASTIA
- REPARO DE FISTULA
- PINZAMIENTO - OCULSION DE VASIOS
- INJERTO
- DRENAJE DE NEUMOENCEFALO.

Firmado por: JOSE FERNANDO ARANGO VILLA, NEUROCIRUGIA, Registro 18243, CC 16448919, el 08/03/2021 10:13

ORDENES MÉDICAS

Ambulatoria/Externa - PROCEDIMIENTOS QUIRURGICOS

08/03/2021 10:20

REDUCCION DE FRACTURA CRANEAL (HUNDIMIENTO SIN COMPROMISO DE DURA) CON ESQUIRRECTOMIA Y CRANEOPLASTIA. PACIENTE VICTIMA DE UN ATENTADO EN NOVIEMBRE 2020 CON HPAF, SE OBSERVA GRAN NEUMOENCEFALO BIFRONTAL CON EFECTO DE MASA, SE OBSERVA COMUNICACION CON AIERE EN TEJIDOS BLANDOS, ESQUIRLAS METALICAS PEQUEÑAS EN EL PAREMQUIMA CEREBRLA CERVA DEL LOBULO FORNTAL IZQUIERDO DEL VENTRICULO.

PENDIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS.

PACIENTE VICTIMA DE UN ATENTADO EN NOVIEMBRE 2020 CON HPAF, SE OBSERVA GRAN NEUMOENCEFALO BIFRONTAL CON EFECTO DE MASA, SE OBSERVA COMUNICACION CON AIERE EN TEJIDOS BLANDOS, ESQUIRLAS METALICAS PEQUEÑAS EN EL PAREMQUIMA CEREBRLA CERVA DEL LOBULO FORNTAL IZQUIERDO DEL VENTRICULO.

PENDIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS.

SER EQUIVOCADO DRENAJE DE COLECCION FRONTAL (ESQUIRRECTOMIA + PLASTIA

Ambulatoria/Externa - PROCEDIMIENTOS QUIRURGICOS

08/03/2021 10:20

ESQUIRRECTOMIA CON PLASTIA O INJERTO DE MENINGE ESPINAL

PACIENTE VICTIMA DE UN ATENTADO EN NOVIEMBRE 2020 CON HPAF, SE OBSERVA GRAN NEUMOENCEFALO BIFRONTAL CON EFECTO DE MASA, SE OBSERVA COMUNICACION CON AIERE EN TEJIDOS BLANDOS, ESQUIRLAS METALICAS PEQUEÑAS EN EL PAREMQUIMA CEREBRLA CERVA DEL LOBULO FORNTAL IZQUIERDO DEL VENTRICULO.

PENDIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS



CLÍNICA NUESTRA
SEÑORA DE LOS REMEDIOS

Paciente: JHON EYNER MUÑOZ ARAGON		
Fecha de nacimiento (dd/mm/aaaa): 26/04/1981		
Edad y género: 39 Años, Masculino		
Identificador único: 10078927		Financiador: COOMEVA EPS
Ubicación: CONSULTA EXTERNA TORRE	Servicio: CONSULTA EXTERNA - CONSULTORIO	Cama:

Página 2 de 3

Aclaratoria:

Información a continuación transcrita son apartes tomados en fiel copia de la historia clínica del paciente para fines netamente administrativos. Para la toma de decisiones clínicas por favor remitirse al texto completo de la historia clínica, de conformidad con lo establecido en la legislación colombiana vigente.

DIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS.
R EQUIIOERE DRENAJE DE COLECCION FRONTAL (ESQUIRLECTOMIA + PLASTIA

bulatoria/Externa - PROCEDIMIENTOS QUIRURGICOS

03/2021 10:20

RRE PINZAMIENTO O LIGADURA DE VASOS INTRACRANEALES VIA ABIERTA

DIENTE VICTIMA DE UN ATENTADO EN NOVIEMBRE 2020 CON HPAF, SE OBSERVA GRAN NEUMOENCEFALO BIFRONTAL CON EFECTO DE
SA, SE OBSERVA COMUNICACION CON AIERE EN TEJIDOS BLANDOS, ESQUIRLAS METALICAS PEQUEÑAS EN EL PAREMQUIMA
REBRLA CERVA DEL LOBULO FORNTAL IZQUIERDO DEL VENTRICULO.

NDIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS.

DIENTE VICTIMA DE UN ATENTADO EN NOVIEMBRE 2020 CON HPAF, SE OBSERVA GRAN NEUMOENCEFALO BIFRONTAL CON EFECTO DE
SA, SE OBSERVA COMUNICACION CON AIERE EN TEJIDOS BLANDOS, ESQUIRLAS METALICAS PEQUEÑAS EN EL PAREMQUIMA
REBRLA CERVA DEL LOBULO FORNTAL IZQUIERDO DEL VENTRICULO.

NDIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS.

R EQUIIOERE DRENAJE DE COLECCION FRONTAL (ESQUIRLECTOMIA + PLASTIA

bulatoria/Externa - PROCEDIMIENTOS QUIRURGICOS

03/2021 10:20

ENAJE DE ESPACIO SUBDURAL CON REPARO DE SENOS DURALES ROTOS

DIENTE VICTIMA DE UN ATENTADO EN NOVIEMBRE 2020 CON HPAF, SE OBSERVA GRAN NEUMOENCEFALO BIFRONTAL CON EFECTO DE
SA, SE OBSERVA COMUNICACION CON AIERE EN TEJIDOS BLANDOS, ESQUIRLAS METALICAS PEQUEÑAS EN EL PAREMQUIMA
REBRLA CERVA DEL LOBULO FORNTAL IZQUIERDO DEL VENTRICULO.

NDIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS.

DIENTE VICTIMA DE UN ATENTADO EN NOVIEMBRE 2020 CON HPAF, SE OBSERVA GRAN NEUMOENCEFALO BIFRONTAL CON EFECTO DE
SA, SE OBSERVA COMUNICACION CON AIERE EN TEJIDOS BLANDOS, ESQUIRLAS METALICAS PEQUEÑAS EN EL PAREMQUIMA
REBRLA CERVA DEL LOBULO FORNTAL IZQUIERDO DEL VENTRICULO.

NDIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS.

R EQUIIOERE DRENAJE DE COLECCION FRONTAL (ESQUIRLECTOMIA + PLASTIA

bulatoria/Externa - LABORATORIOS

03/2021 10:22

MPO DE PROTROMBINA (TP)

bulatoria/Externa - LABORATORIOS

03/2021 10:22

MPO DE TROMBOPLASTINA PARCIAL (TTP)

DIENTE VICTIMA DE UN ATENTADO EN NOVIEMBRE 2020 CON HPAF, SE OBSERVA GRAN NEUMOENCEFALO BIFRONTAL CON EFECTO D
SA, SE OBSERVA COMUNICACION CON AIERE EN TEJIDOS BLANDOS, ESQUIRLAS METALICAS PEQUEÑAS EN EL PAREMQUIMA
REBRLA CERVA DEL LOBULO FORNTAL IZQUIERDO DEL VENTRICULO.

NDIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS.

sha: 08/03/2021 10:01 - Ambulatoria - Ubicación: CONSULTA EXTERNA TORRE - Servicio: CONSULTA EXTERNA - CONSULTORIO

ia de epicrisis - NEUROCIRUGIA

sumen de la atención: Fecha: 08/03/2021 10:02

ita médica - NEUROCIRUGIA

álisis: PACIENTE VICTIMA DE UN ATENTADO EN NOVIEMBRE 2020 CON HPAF, SE OBSERVA GRAN NEUMOENCEFALO BIFRONTAL CON
ECTO DE MASA, SE OBSERVA COMUNICACION CON AIERE EN TEJIDOS BLANDOS, ESQUIRLAS METALICAS PEQUEÑAS EN EL
REMQUIMA CEREBRLA CERVA DEL LOBULO FORNTAL IZQUIERDO DEL VENTRICULO.

NDIENTE VALORACION POR NEUROPSICOLOGIA Y RECIBNE FENITOIAN 100 mg CADA 8 HORAS.

CIENTE CANDIDATO A EXPLORACION QX, REPARO DE LA FISTULA, ESQUIRLECTOMIA Y PLASTIA DURAL

an de manejo: VALORACION NEUROPSICOLOGIA

IDE DE PROCEDIMIENTO

SQUIRLECTOMIA

RANEOPLASTIA

EPARO DE FISTULA

REPARO DE FISTULA



SOCIEDAD N.S.D.R. S.A.S.

806023423 - 1

RHsCIXFo

Pag: 6 de 7

Fecha: 05/03/21

Getareo: 9



HISTORIA CLÍNICA No. CC 16842653 -- JHON EYNER MUÑOZ ARAGON

Empresa: COOMEVA BOLSA -U* [POP-ORD]

Afilado: COTIZANTE NIVEL 1

Fecha Nacimiento: 26/04/1981 Edad actual: 39 AÑOS Sexo: Masculino Grupo Sanguíneo: Estado Civil: Separado(a)

Ocupación: Dirigentes de organizaciones que presentan un interés especial

Dirección: CRA 112 48-92 BOCHALEMA

Departamento: VALLE

Teléfono: 3183911978

Barrio: NO DEFINIDO

Municipio: CALI (SANTIAGO DE CALI)

Responsable:

Acompañante: FRANCIA XIMENA

Teléfono: 1

Teléfono: 318911978

Parentesco: Padre o Madre

SEDE DE ATENCIÓN: 001 1 CLINICA NUESTRA CALI

Edad: 39 AÑOS

FOLIO 6 FECHA 22/02/2021 18:53:59 TIPO DE ATENCIÓN URGENCIAS

FORMULA MÉDICA

Cantidad	Dosis	Descripción	Via	Frecuencia	Acción
1.00	1.00 AMPOLLAS	DICLOFENACO SODICO IV- IM SOLUCION INYECTABLE	INTRAMUSCULAR	Ahora	NUEVO

YOLIMA BENCARDINO SUAREZ

Reg. 55313642

MEDICINA GENERAL

SEDE DE ATENCIÓN: 001 1 CLINICA NUESTRA CALI

Edad: 39 AÑOS

FOLIO 8 FECHA 22/02/2021 20:51:09 TIPO DE ATENCIÓN URGENCIAS

Salida Clínica: 22/02/2021 21:02:47

EVOLUCIÓN MÉDICO

REPORTO RESULTADO DE RX DE TORAX CON FECHA 22/02/21 NORMAL.

HEMOGRAMA: HB 14.9... HCTO 44%... PLAQUETA 361...

GASES ARTERIALES: PH 7.3... NA 142... K 3.4... CA++ 1.21... CL 102...

PCR 1.27

UROANALISIS:

AMARILLO, CLARO. CEL EPITELIALES, 1.015, 6.0, NO PATOLOGICO

PACIENTE REFIERE SENTIRSE MEJOR. AL MOMENTO HEMODINAMICAMENTE ESTABLE. SIN ALTERACION NEUROLOGICA APARENTE. SE DECIDE DAR ALTA MEDICA CON FORMULA Y RECOMENDACIONES MEDICAS.

Evolución realizada por: LIGIA MARGARITA ARAUJO SOTO-Fecha: 22/02/21 20:51:12

FORMULA MÉDICA

Cantidad	Dosis	Descripción	Via	Frecuencia	Acción
15.00	1.00 TABLETA	ACETAMINOFEN TABLETA O CAPSULA 500 MG 500 MG	ORAL	8 Horas	NUEVO



SOCIEDAD N.S.D.R. S.A.S.

805023423 - 1

RHsCkFo

Pag 7 de 7

Fecha: 05/03/21

Getareo: 9



HISTORIA CLÍNICA No. CC 16842653 -- JHON EYNER MUÑOZ ARAGON

Empresa: COOMEVA BOLSA "U" [PGP-ORD]

Afiliado: COTIZANTE NIVEL 1

Fecha Nacimiento: 26/04/1981 Edad actual: 39 AÑOS Sexo: Masculino

Grupo Sanguíneo:

Estado Civil: Separado(a)

Ocupación: Dirigentes de organizaciones que presentan un interés especial

Dirección: CRA 112 48-92 BOCHALEMA

Barrio: NO DEFINIDO

Departamento: VALLE

Municipio: CALI (SANTIAGO DE CALI)

Teléfono: 3183911978

Responsable:

Teléfono: 1

Parentesco: Padre o Madre

Acompañante: FRANCIA XIMENA

Teléfono: 318911978

Ligia Araujo Soto

LIGIA MARGARITA ARAUJO SOTO

Reg. 32581279

MEDICINA GENERAL

7J.0 "HOSVITAL"

Usuario: 1116447977



SOCIEDAD N.S.D.R. S.A.S.

805023423 - 1

RHsCixFo

Pag: 4 de 7

Fecha: 05/03/21

G. elareo: 9



HISTORIA CLÍNICA No. CC 16842653 -- JHON EYNER MUÑOZ ARAGON

Empresa: COOMEVA BOLSA "U" [PGP-ORD]

Afiliado: COTIZANTE NIVEL 1

Fecha Nacimiento: 26/04/1981 **Edad actual:** 39 AÑOS **Sexo:** Masculino

Grupo Sanguíneo:

Estado Civil: Separado(a)

Ocupación: Dirigentes de organizaciones que presentan un interés especial

Dirección: CRA 112 48-82 BOCHALEMA

Barrio: NO DEFINIDO

Departamento: VALLE

Municipio: CALI (SANTIAGO DE CALI)

Teléfono: 3183911978

Responsable:

Teléfono: 1

Parentesco: Padre o Madre

Acompañante: FRANCIA XIMENA

Teléfono: 318911978

1 RADIOGRAFIA DE TORAX (P.A. O.A.P. Y LATERAL DECUBITO LATERAL OBLICUAS O LATERAL CON BARIO) Realizado

RADIOGRAFIA DE TORAX

HALLAZGOS

ESTUDIO LIGERAMENTE ESPIRADO QUE MAGNIFICA LOS HALLAZGOS.

CARDIOVASCULAR Y MEDIASTINO NORMALES.

NO HAY CONSOLIDACIÓN LOBAR.

NO SE OBSERVAN DERRAMES.

FLUJO PULMONAR NORMAL.

NO ICC

NO ACTIVIDAD TBC

LATERODESVIACIÓN DORSAL CONVEXA DERECHA DE 10°. DISBALANCE

ESFONDILOARTROSIS DORSAL INCIPIENTE

DR ADOLFO OVIEDO GUERRA

MD RADIOLOGO

RM 13437

Nav.

FECHA Y HORA DE APLICACION: 23/02/2021 11:18:15 REALIZADO POR: RADIOLOGIA CLINICA

ORDENES DE LABORATORIO

Cantidad	Descripción	
1	PRUEBA RAPIDA URGENCIAS (HEMOGRAMA III)	En proceso
1	PRUEBA RAPIDA URGENCIAS (CALCIO SEMIAUTOMATIZADO)	En proceso
1	PRUEBA RAPIDA URGENCIAS (POTASIO EN SUERO U OTROS FLUIDOS)	En proceso
1	PRUEBA RAPIDA URGENCIAS (SODIO EN SUERO U OTROS FLUIDOS)	En proceso
1	PROTEINA C REACTIVA ALTA PRECISION AUTOMATIZADO	Realizado

Proteína C Reactiva Cuantitativa: 1.27 mg/L 0 - 5

Inmunoturbidimétrica:

FECHA Y HORA DE APLICACION: 22/02/2021 18:26:00 REALIZADO POR: 805013591

1 UROANALISIS

ESTUDIO URINARIO:

Realizado



SOCIEDAD N.S.D.R. S.A.S.
805023423 - 1

RHsCixFo
Pag: 2 de 7
Fecha: 05/03/21
G. atareo: 9


HISTORIA CLÍNICA No. CC 16842853 -- JHON EYNER MUÑOZ ARAGON

Empresa: COOMEVA BOLSA "U" [PGP-ORD]

Afiliado: COTIZANTE NIVEL 1

Fecha Nacimiento: 26/04/1981 **Edad actual:** 39 AÑOS **Sexo:** Masculino

Grupo Sanguíneo:

Estado Civil: Separado(a)

Ocupación: Dirigentes de organizaciones que presentan un interés especial

Dirección: CRA 112 48-92 BOCHALEMA

Barrio: NO DEFINIDO

Departamento: VALLE

Municipio: CALI (SANTIAGO DE CALI)

Teléfono: 3183911978

Responsable:

Teléfono: 1

Parentesco: Padre o Madre

Acompañante: FRANCIA XIMENA

Teléfono: 318911978

ALERGICOS: NIEGA

QUIRURGICOS: CRANEO, MAMA SUPERNUMERARIA

TOXICOS: NIEGA

EXAMEN FÍSICO

CABEZA Y ORAL: SE VALORACION PACIENTE CON TODOS LOS ELEMENTOS DE PROTECCION PERSONAL

ACEPTABLES CONDICIONES GENERALES

C/C: NORMOCEFALO, CONJUNTIVAS ROSADAS, PÍRRAL 3MM, MUCOSA HIDRATADA

C/P: TORAX SIMETRICO, NORMOEXPANSIBLE, SIN TIRAJES, CAMPOS NORMOVENTILADOS SIN AGREGADOS, RSCRS

ABD: BLANDO, DEPRESIBLE, NO DOLOROSO, NO SIGNOS DE IRRITACION PERITONEAL, NO ASCITIS

EXT: MOVILES, SIMETRICAS, NO DOLOROSAS, PULSOS DISTALES PRESENTES

SNC: SOMNOLIENTO, GLASGOW 14/15

EVOLUCIÓN SOAP MÉDICO

SUBJETIVO

SOMNOLIENTO

OBJETIVO

SOMNOLIENTO

ANÁLISIS

PACIENTE MASCULINO DE 39 años de edad quien ingresa en compañía de su madre quien refiere antecedentes de TCE MODERADO + HERIDA POR ARMA DE FUEGO EN CRANEO, CONTUSION FRONTAL BILATERAL, FX CONMINUTAM, HEMATOMA SUBDURAL AGUDO LAMINAR, POP CORROSION DE DESGARRO DURAL + DESBRIDAMIENTO + CORRECCION DE FRACTURA FRONTAL Y DISFUNCIONALIZACION DE SENO FRONTAL EL 7 DE NOV DE 2020; CONSULTA POR PERDIDA DEL EQUILIBRIO CON LATERALIZACION HACIA LADO IZQ, SOMNOLIENTO Y CON 2 EPISODIOS CONVULSIVOS TÓNICO CLONICOS EL DIA DE AYER. SE COMENTA CON NEUROOX DE TURNO DR FERNEY QUIEN INDICA REVALORAR CON TAC DE CRANEO CONTROL

PLAN Y MANEJO

S/S TAC DE CRANEO

S/S VALORACION POR NEUROOX

Evolución realizada por: YOLIMA BENCARDINO SUAREZ-Fecha: 22/02/21 15:57:37

DIAGNÓSTICO S020 FRACTURA DE LA BOVEDA DEL CRANEO

Tipo PRINCIPAL

ORDENES DE IMÁGENES DIAGNÓSTICAS

Cantidad	Descripción
1	TOMOGRAFIA COMPUTADA DE CRANEO SIMPLE

Realizado

TAC DE CRÁNEO SIMPLE

EN EQUIPO MULTIDECTOR DE 16 CANALES SE REALIZARON CORTES AXIALES Y RECONSTRUCCIONES MULTIPLANARES A NIVEL DE CRÁNEO.

FRACTURA ANTIGUA CON DEFECTO OSEO TANTO TRAUMATICO COMO POS-QUIRURGICO A NIVEL FRONTAL IZQUIERDO CON MATERIAL QUIRURGICO DE COBERTURA ASOCIADO A TORNILLOS DE FIJACION ESTABLE.

SE EVIDENCIA UNA IMAGEN LAMINAR QUE DISCURRE ENTRE LA TABLA INTERNA DEL FRONTAL IZQUIERDO Y EL

Usuario: 1116447977



SOCIEDAD N.S.D.R. S.A.S.

805023423 - 1

RHsCixFo

Pag: 3 de 7

Fecha: 05/03/21

Getarec: 9

**HISTORIA CLÍNICA No. CC 16842653 -- JHON EYNER MUÑOZ ARAGON**

Empresa: COOMEVA BOLSA "U" (PGP-ORD)

Afiliado: COTIZANTE NIVEL 1

Fecha Nacimiento: 26/04/1981 Edad actual: 39 AÑOS Sexo: Masculino Grupo Sanguíneo: Estado Civil: Separado(a)

Ocupación: Dirigentes de organizaciones que presentan un interés especial

Dirección: CRA 112 48-92 BOCHALEMA

Barrio: NO DEFINIDO

Departamento: VALLE

Municipio: CALI (SANTIAGO DE CALI)

Teléfono: 3183911978

Responsable:

Teléfono: 1

Parentesco: Padre o Madre

Acompañante: FRANCIA XIMENA

Teléfono: 318911978

PARENQUIMA CEREBRAL ASOCIADO A COLECCIONES HIPODENSAS EN AMBAS CARAS, PUEDE ESTAR EN RELACION CON LA MENINGE ASOCIADO A CALCIFICACIONES O CON UN MATERIAL QUIRURGICO.

EN GENERAL EXISTE NIVEL HIDROAEREO A NIVEL DE LAS COLECCIONES OBSERVADAS TANTO A NIVEL FRONTAL IZQUIERDO COMO DERECHO IMPRESIONANDO LA LESION A NIVEL DERECHO DE ORIGEN INTRA-AXIAL DADA SU EXTENSION EN EL PARENQUIMA CEREBRAL. ESTA COLECCION ALCANZA UN DIAMETRO DE 72x30x30mm.

AQUELLA HACIA LA FOSA ANTERIOR IZQUIERDA ALCANZA UN DIAMETRO DE 77x34x46mm.

EXISTE COMPROMISO DEL SENO FRONTAL.

NECESARIO VALORACION POR NEUROCIRUGIA.

EXISTE HIPODENSIDAD DEL LOBULO FRONTAL IZQUIERDO PROBABLEMENTE POR GLIOSIS SECUNDARIO AL TRAUMA ANTIGUO APOYADO POR LA MORFOLOGIA DEL VENTRICULO LATERAL IZQUIERDO HACIA SU ASTA INTERIOR LA CUAL SE ENCUENTRA ENGLOBADA Y DEFORMADA.

EXISTE DESVIACION DE 7,0mm DE LA LINEA MEDIA CONSIDERE DESVIACION SUBFALCINA HACIA EL LADO DERECHO.

NO HAY SIGNOS CLAROS DE UNA LESION HEMORRAGICA A NIVEL CEREBRAL.

RESTO DEL SISTEMA VENTRICULAR SE ENCUENTRA CONSERVADO NO LESIONES EN FOSA POSTERIOR.

SILLA TURCA DE ASPECTO NORMAL.

LA COLECCION CON NIVEL HIDROAEREO PRESENTA CONEXION DESDE EL PANO SUBCUTANEO EN REGION FRONTAL

IZQUIERDA EXTENDIENDOSE HASTA LA PORCION CEREBRAL EN LOBULO FRONTAL DERECHO.

SENO FRONTAL DERECHO OCUPADO POR SECRECIONES PROBABLEMENTE SECUNDARIO AL TRAUMA.

RESTO DE SENOS PARANASALES Y CELDILLAS MASTOIDEAS CON ADECUADA NEUMATIZACION.

ADOLFO OVIEDO

MD RADIOLOGO

RM 13478

FECHA Y HORA DE APLICACION: 23/02/2021 11:55:23 REALIZADO POR: RADIOLOGIA CLINICA TOMOGRAFIA

YOLIMA BENCARDINO SUAREZ

Reg. 55313642

MEDICINA GENERAL

SEDE DE ATENCIÓN: 001 1 CLINICA NUESTRA CALI

Edad: 39 AÑOS

FOLIO 3 FECHA 22/02/2021 17:23:18 TIPO DE ATENCIÓN URGENCIAS

EVOLUCIÓN MÉDICO

SE COMENTA PACIENTE CON IMAGENES DE TAC DE CRANEO SIMPLE CON NEUROQX DE TURNO DR FERNEY QUIEN CONSIDERA PACIENTE CON ENCEFALOMALASIA FRONTAL PEQUEÑO NEUMOENCEFALO. LINEA MEDIA CONSERVADA. POR LO CUAL INDICA BUSCAR OTRA AUCSA PARA SU ESTADO NEUROLÓGICO. SOLICITA HEMOGRAMA, PCR, ELECTROLITOS, UROANÁLISIS, RX DE TORAX, REVALORAR CON RESULTADOS.

Evolución realizada por: YOLIMA BENCARDINO SUAREZ-Fecha: 22/02/21 17:23:20

ORDENES DE IMÁGENES DIAGNÓSTICAS

Cantidad	Descripción
----------	-------------



SOCIEDAD N.S.D.R. S.A.S.

805023423 - 1

RHsCkFo

Pag: 1 de 7

Fecha: 05/03/21

G. etareo: 0

**HISTORIA CLÍNICA No. CC 16842653 -- JHON EYNER MUÑOZ ARAGON**

Empresa: COOMEVA BOLSA "U" (PGP-ORD)

Afiliado: COTIZANTE NIVEL 1

Fecha Nacimiento: 26/04/1981 Edad actual: 39 AÑOS Sexo: Masculino Grupo Sanguíneo: Estado Civil: Separado(a)

Ocupación: Dirigentes de organizaciones que presentan un interés especial

Dirección: CRA 112 48-92 BOCHALEMA

Barrio: NO DEFINIDO

Departamento: VALLE

Municipio: CALI (SANTIAGO DE CALI)

Teléfono: 3183911978

Responsable:

Acompañante: FRANCIA XIMENA

Teléfono: 1

Parentesco: Padre o Madre

Teléfono: 318911978

SEDE DE ATENCIÓN: 001 1 CLINICA NUESTRA CALI

Edad: 39 AÑOS

FOLIO 1 FECHA 22/02/2021 14:30:22 TIPO DE ATENCIÓN URGENCIAS

TRIAGE (MOTIVO DE CONSULTA)

TRIAGE 3 -

OBSERVACIONES

PACIENTE TRAIDO POR SERVICIO DE AMBULANCIAS DE EMI QUIENES INFORMAN QUE EL PACIENTE SUFRIÓ HERIDAS POR ARMA DE FUEGO EN CRANEO, 4 IMPACTOS. PACIENTE EGRESO DE UCI EN FUNDACION VALLE DEL LILI. PACIENTE NUEVAMENTE HA PRESENTADO DETERIORO DE LA CAPACIDAD FUNCIONAL. PACIENTE ADICIONALMENTE HA PRESENTADO EPISODIOS CONVULSIVOS. PACIENTE CON RESONANCIA QUE REPORTA NEUMOENCEFALO, SEGUN REPORTE NI PRESENTA COMPRESION. PACIENTE CON MARCHA INESTABLE. PACIENTE CON ANTECEDENTES DE HTA. NIEGA ALERGIA A MEDICAMENTOS. SIN OTROS ANTECEDENTES QUIRURGICOS ADEMAS DE LA CRANEOTOMIA. PACIENTE CON AMNESIA DE LARGO PLAZO

PACIENTE CONFUSO. DESORIENTADO POR MOMENTOS

PACIENTE ORIENTADO A SALA DE ESPERA AGUARDANDO LLAMADO DEL MEDICO. E ORIENTA SOBRE TIEMPOS DE ATENCION SEGUN ESCALA DE TRIAGE. SE ATENDIO CON TODOS LOS EPP

CLASIFICACIÓN TRIAGE: 3 PRIORIDAD III

EPS no acepta este Grupo

DIRECCIONAMIENTO:

JOSE DAVID BLANCO

Reg.

ENFERMERIA

SEDE DE ATENCIÓN: 001 1 CLINICA NUESTRA CALI

Edad: 39 AÑOS

FOLIO 2 FECHA 22/02/2021 15:44:02 TIPO DE ATENCIÓN URGENCIAS

ENFERMEDAD ACTUAL

PACIENTE MASCULINO DE 39 AÑOS DE EDAD QUIEN INGRESA EN COMPAÑIA DE SU MADRE QUIEN REFIERE ANTECEDENTES DE TCE MODERADO + HERIDA POR ARMA DE FUEGO EN CRANEO, CONTUSION FRONTAL BILATERAL, FX CONMINUTAM, HEMATOMA SUBDURAL AGUDO LAMINAR, POP CORRDCION DE DESGARRO DURAL + DESBRIDAMIENTO + CORRECCION DE FRACTURA FRONTAL Y DISFUNCIONALIZACION DE SENOS FRONTAL EL 7 DE NOV DE 2020. CONSULTA POR PERDIDA DEL EQUILIBRIO CON LATERALIZACION HACIA LADO IZQ, SOMNOLIENTO Y CON 2 EPISODIOS CONVULSIVOS TONICO CLONICOS EL DIA DE AYER. SE COMENTA CON NEUROOX DE TURNO DR FERNEY QUIEN INDICA REVALORAR CON TAC DE CRANEO CONTROL

ANTECEDENTES**PERSONALES**

Personales

ANTECEDENTES

PATOLOGICOS HTA

FARMACOLOGICOS: LOSARTANT AB 50 MG X2, HIDROCLOROTIZIDA TAB 25 MG X1, GEMFIBROZIL TAB 600 MG X1, ESOMEPRAZOL, FENITOINA TAB 100 MG X3

7.10 *HOSPITAL*

Usuario: 1118447977



Oftal. General Consulta



Paciente: NOMBRE: JHON EYNER MUÑOZ ARAGON
HISTORIA CLINICA Nro: 16842653
EDAD: 39 Años SEXO: Hombre

10/02/2021 03:57:24 p.m.

Consultorio: 216 - OFTALMOLOGIA CN Doctor: JUAN PABLO PINEDA GOMEZ

Remitente:

Ordenes Internas:

10/02/2021 04:36:25 p.m. - CONSULTA OFTALMOLOGIA OCULOPLASTIA 1 VEZ

Diagnósticos:

TRASTORNO DE LA RETINA, NO ESPECIFICADO (Izquierdo)
ESTADO: Impresión Diagnóstica

OTROS TRAUMATISMOS DEL OJO Y DE LA ORBITA (Izquierdo)
ESTADO: Impresión Diagnóstica

RESUMEN:

PACIENTE CON ANTECEDENTE DE TRAUMA CRANEO ENCEFALICO Y ORBITARIO IZQUIERDO POR HERIDA DE ARMA DE FUEGO EN CRANEO, CON RUPTURA COROIDEA MACULAR Y MEDIA PERIFERIA SUPERIOR, ATROFIA DE CAPAS EXTERNAS MACULARES SECUNDARIA QUE COMPROMETE VISION CENTRAL. SE SOLICITA VALORACION POR ESPECIALISTA EN ORBITA, SIGNOS DE ALARMA.

Causa de consulta y anamnesis:

10/02/2021 03:57:24 p.m.

Avenida 3N # 35-10 Pbx 4899595
CALI

Impreso Por NANCY PAZ OBANDO

10/02/2021

04:43:41p.m.

1 de 2

Historia Clínica

Conducta

Conducta

ADULTO MADURO CON HTA + SECUELAS DE TEC POR PROYECTIL DE ARMA DE FUEGO + SINDROME CEREBRAL ORGANICO + DISLIPIDEMIA MIXTA + INCONTINENCIA URINARIA Y FECAL QUIEN ACTUALMENTE SE ENCUENTRA COMPENSADO HEMODINAMICAMENTE. SE AUTORIZA EL SUMINISTRO DE PAÑALES DESECHABLES TALLA L 4 AL DIA. SE EXPIDEN FORMULAS POR MIPRES.

DEBE CONTINUAR MANEJO CON LOSARTAN 50 X 2 + HCTZ 25 X 1 + GENFIBROZIL 600 X 1.
SE LE RECOMIENDA DIETA HIPOSODICA HIPOGRASA E HIPOCALORICA Y EJERCICIO REGULAR.

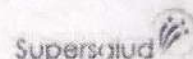
Diagnósticos Historia

Diagnóstico	Tipo Diagnóstico	Contingencia Origen	Observaciones
Incontinencia Urinaria No Especificada	Confirmado Repetido	Enfermedad General	

Dr. Juan Ricardo Rincón S.
Especialista en Medicina Familiar
R.M. 1527
UNIVALLE C.C. 12474170



ORDENES MÉDICAS



Consulta Externa 1a. vez

Paciente: JHON EYNER MUÑOZ ARAGON

Servicio: 1. Consultorio Oftalmología Pos No 1 Tipo Usuario: Cotizante

Edad: 39 Años - Sexo Masculino - COOMEVA EPS ** POS **

Dirección: Carrera 1 B 1 Nro 61 - 26 Teléfono: 3793071

Orden Nro: 531819

Fecha: 10/02/2021 04:36:25p.m.

Nro Historia: Cédula 16842653

Paciente con Diagnóstico:

1 - TRASTORNO DE LA RETINA, NO ESPECIFICADO (H359) , 2 - OTROS TRAUMATISMOS DEL OJO Y DE LA ORBITA (S058)

Quien requiere:

Nombre

CodLegal

CANTIDAD

1 CONSULTA OFTALMOLOGIA OCULOPLASTIA 1 89020263
VEZ
Obs:

1

Responsable: JUAN PABLO PINEDA GOMEZ

Hora: 10/02/2021 04:36:37 PM

Concepto:

PACIENTE CON ANTECEDENTE DE TRAUMA CRANEO ENCEFALICO Y ORBITARIO IZQUIERDO POR HERIDA DE ARMA DE FUEGO EN CRANEO, CON RUPTURA COROIDEA MACULAR Y MEDIA PERIFERIA SUPERIOR, ATROFIA DE CAPAS EXTERNAS MACULARES SECUNDARIA QUE COMPROMETE VISION CENTRAL. SE SOLICITA VALORACION POR ESPECIALISTA EN ORBITA, SIGNOS DE ALARMA.

6517819.

 **CLÍNICA SIGMA**
NIT. 805.026.250-8
ESTA ORDEN REQUIERE
AUTORIZACION DE SU EPS

Autorizada

Médico:

JUAN PABLO PINEDA GOMEZ

Firma:

Registro:

91533433

Observaciones Generales

Patologicos: HTA enalapril 20 mg día.

Qx: Septoplastia.

Niega alergias medicamentosas.

Antecedentes Familiares

Hipertensión : 1er Grado

Diabetes : Ninguno

Obesidad : Ninguno

Cáncer : 2do Grado

Tuberculosis : Ninguno

Muerte Por Infarto Agudo Del Miocardio En Menores De 55 Años : Ninguno

Lepra : No

F. protectores y de riesgo

Factores Protectores

Ejercicio : No

Consumo alguno de estos alimentos mas de 4 veces en la semana?

Frutas

Verduras

Leguminosas

Cereales integrales

Factores de riesgo

Consumo De Licor? : Si

Cuantas Veces A La Semana : 1

En Que Cantidad? : 1 trago

Fuma? : No

Fue Fumador? : Si

Cuantos Años Hace Que No Fuma? : 1

Consumo Sustancias Sicoactivas : No

Fumador Pasivo : No

Factores de riesgo Biosicosocial

Intento De Suicidio : No

Maltrato Fisico : No

Maltrato Psicologico : No

Abuso Sexual : No

Sexualidad y planificación familiar

Uso De Preservativo : No

Revisión por Sistemas

Signos generales

Pérdida De Apetito O Fatiga Relacionada Con Pérdida De Peso En Los Últimos Tres Meses Y Por Causa Desconocida? : No

Sudoración Nocturna Importante, Sin Causa Aparente : No

Ha Presentado Fiebre? : No

Ha Tenido Escalofrío? : No

Respiratorio

Le Silba El Pecho? : No

Ha Presentado Tos? : No

Tiene Que Dormir Con Almohadas Altas Para Poder Respirar Mejor? : No

Examen Físico

Signos vitales

Peso (kg) : 87

Talla (m) : 1.73

Imc (%) : 29.07

Area De Superficie Corporal : 2.04

Perimetro Abdominal (cm) : 96

Frecuencia Respiratoria : 14

Temp.(°c) : 36.5

Pulso : 70

Frecuencia Cardíaca : 70

P.a.s Sentado Brazo Derecho : 120

P.a.d Sentado Brazo Derecho : 80

Presion Arterial Media : 93.33

Torax y cardiopulmonar

Corazón : Normal

Pulmones : Normal

Abdomen

Observaciones Generales

ABUNDANTE PANICULO ADIPOSO

Neurológico

Observaciones Generales



FISCALÍA
GENERAL DE LA NACIÓN

PROCESO INVESTIGACIÓN Y JUDICIALIZACIÓN

**SOLICITUD DE MEDIDA DE PROTECCIÓN
POLICÍA NACIONAL**

Código:
FGN-20-F-28

Versión: 01

Página 2 de 2

Ciclo vital			
Niña	Niño	Adolescente	Adulto Mayor
			☒
Orientación sexual			
Heterosexual	☒	Bisexual	Lesbiana
			Gay
			Trans
Otra (Cual)			

Usted se auto reconoce como:			
Indígena	Gitano, Rom	Afrocolombiano	Mestizo
			Raizal
Otra (Cual)			
Presenta alteraciones permanentes en o para			
Moverse o caminar	Usar sus brazos y manos	Ver, a pesar de usar lentes o gafas	
Oír, aun con aparatos especiales	La voz y el habla	Entender o aprender	
Relacionarse con los demás por problemas mentales o emocionales	Bañarse, vestirse o alimentarse por sí mismo	La piel	
Otra (Cual)	SU NUCLEO FAMILIAR PADRE Y MADRE		

Así mismo, le solicito se informe a esta Unidad sobre las actuaciones desplegadas por su despacho Político.

Agradezco su atención y diligencia,

Unidad	URI - ACTOS URGENTES	Despacho	FISCAL 127 SECCIONAL
Dirección:	CALLE 10-6-25	Teléfono	6204400 3207577737 MARINO CORAL
Departamento:	VALLE	Municipio:	CALI
Nombre:	LIBARDO DAZA	Cargo:	TECNICO INVESTIGADOR IV
Firma:			

Firma de quien recibe	
Nombre Legible de quien recibe	Erik Muñoz Avargón 94044108
Cargo	Hermano

Historia: 175824827 Fecha Historia: 27/01/2021 02:05:15 pm
 Identificación: CC 16842653 Nombre Afiliado: Jhon Eyner Muñoz Aragon
 Edad: 39 Años Sexo: Masculino Estado Civil: UNION LIBRE Rango: Rango 1
 Dirección: carrera 1b 1 # 61-26 barranquilla urbanización Telefono: 3187652627
 Ciudad: Santiago De Cali Tipo Afiliado: Cotizante
 Empresa: Astro Inmobiliaria S.a.s Cargo: Empleado Dependiente
 Centro Atención: Coisalud Ltda
 Profesional Médico: Juan Bosco Rincon Salazar
 Especialidad del Médico: Medicina Familiar
 Registro del Profesional Médico: 1671390

Situacion Actual

Causa de Consulta

Motivo De Consulta

POR PAÑALES DESECHABLES

Enfermedad Actual

PACIENTE CON ANTECEDENTE DE SINDROME CEREBRAL ORGANICO + RETRASO MENTAL LEVE + SECUELAS DE TEC SEVERO POR PROYECTIL DE ARMA DE FUEGO + HTA + INCONTINENCIA URINARIA Y FECAL QUIEN VIENE EN COMPAÑIA DE SU MAMA LA CUAL SOLICITA EL SUMINITRO DE PAÑALES DESECHABLES TALLA L 4 AL DIA.

Antecedentes

Antecedentes Personales

Hipertensiã*n : Si

En Que Año Se Le Hizo El Dx? : 2014

Enfermedad Cerebro Vascular : No

Infarto Del Miocardio : No

Insuficiencia Cardiaca Congestiva : No

Miocardiopatías : No

Cardiopatía Congénita : No

Arritmias : No

Valvulopatías : No

Enfermedad Arterial Periférica : No

Diabetes : No

Enfermedad Renal Crã*nica : No

Enfermedad Pulmonar Obstructiva Crónica : No

Asma : No

Tuberculosis : No

; T;Vr:
; F;Vr:

19/03/2021 Colesterol De Alta
Densidad

Colesterol Hdl;42
Mg/Dl;Vr:
Hombres 35-50 Mg/Dl;
V;Vr:
Mujeres 45-60 Mg/Dl;
V;Vr:
; F;Vr:
Observaciones; T;Vr:
; T;Vr:
; T;Vr:
; T;Vr:
; F;Vr:

Servidoc 477430
S.A.

19/03/2021 Glucosa En Suero U Otro
Fluido Diferente A Orina

Glicemia;94 Mg/Dl;Vr:70 -
110 Mg/Dl
; F;Vr:
Observaciones; T;Vr:
; T;Vr:
; T;Vr:
; F;Vr:

Servidoc 477430
S.A.

19/03/2021 Trigliceridos

Triglicéridos;244
Mg/Dl;Vr:40 - 160 Mg/Dl
Dudoso : 150 - 199 Mg/Dl;
V;Vr:
Alto : 200 - 499 Mg/Dl;
V;Vr:
Muy Alto: > 500 Mg/Dl;
V;Vr:
; F;Vr:
Observaciones; T;Vr:
; T;Vr:
; T;Vr:
; T;Vr:

Servidoc 477430
S.A.

19/03/2021 Creatinina En Suero U
Otros Fluidos

Creatinina;0.97 Mg/Dl;Vr:
Hombres: 0.70 - 1.40
Mg/Dl; V;Vr:
Mujeres: 0.60 - 1.10
Mg/Dl; V;Vr:
Niños : 0.30 - 0.80 Mg/Dl;
V;Vr:
Observaciones; T;Vr:
; T;Vr:
; T;Vr:
; T;Vr:
; F;Vr:

Servidoc 477430
S.A.

19/03/2021 Creatinina En Orina
Parcial

Creatinina Orina
Espontanea;119.22
Mg/Dl;Vr:
V;Vr: 50 - 150 Mg/Dl;
Observaciones; T;Vr:
; T;Vr:
; T;Vr:
; T;Vr:
; F;Vr:

Servidoc 477430
S.A.

Microalbuminuria:1.0

DOCTOR(A)

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI (REPARTO)

E.S.D.

REF.- PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ

DEMANDADOS: JHON EYNER MUÑOZ

GUILLERMO GONZALES

OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA

ADIELA OSPINA

RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Santiago de Cali. – Valle del Cauca - , identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 16.625.054, expedida en Cali, Abogado Titulado y en ejercicio, con T.P. 99.882 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi propio nombre y representación, en calidad de arrendador, con domicilio en la Carrera 16 No. 19-45 Barrio Belalcázar, dirección electrónica: raulbrisley@gmail.com y número de contacto 312 740 99 29, respetuosamente, por medio del presente escrito, formulo ante su señoría, DEMANDA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, contra de los señores JHON EYNER MUÑOZ ARAGON, mayor de edad, con domicilio y residencia calle 59 1C-73, apartamento 6 102 de la ciudad de Cali, de nacionalidad Colombiana, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.842.653 expedida en Cali – Valle, y GUILLERMO GONZALEZ MEJIA mayor de edad, con domicilio y residencia en la carrera 1 B #51 – 36, apto. 264 Santiago de Cali , con teléfono fijo # 3778673, celular #315 9267067, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 de Cali - Valle –en su calidad de arrendatarios y, contra las señoras OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA, y ADIELA OSPINA ESCOBAR, ambas ciudadanas colombianas, mayores de edad, domiciliadas y residentes en la ciudad de Santiago de Cali – Valle - identificadas respectivamente con cédulas de ciudadanía Nos. 31.904.765 de Cartago - Valle - y 66.880.790 de Florida – Valle – , a quienes señalo como demandados en el presente libelo, para que previo el agotamiento de la ritualidad procesal establecida para estos casos se sirva conceder las siguientes:

PRETENSIONES

1º.- Mediante sentencia judicial, se declare terminado el contrato de arrendamiento del local comercial situado en la Carrera 15 No. 43 – 28 del B/. Chapinero de la ciudad de

Cali, celebrado el día primero (01) de Febrero del año dos mil diecisiete (2.017), entre el Doctor RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ, en calidad de arrendador, y los señores los señores JHON EYNER MUÑOZ ARAGON, mayor de edad, con domicilio y residencia calle 59 1C-73, apartamento 6 102 de la ciudad de Cali, de nacionalidad Colombiana, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.842.653 expedida en Cali - Valle, y GUILLERMO GONZALEZ MEJIA mayor de edad, con domicilio y residencia en Santiago de Cali, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 de Cali - Valle - en su calidad de arrendatarios, por incumplimiento del contrato, al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados sobre el bien inmueble - local comercial - situado en Carrera 15 No. 43- 28 del B/. Chapinero de la ciudad de Santiago de Cali - Valle -, predio con área de terreno de 164.65.M2, distinguido en el catastro como predio No.D50900400-071; determinado, según título de adquisición por los siguientes linderos: NORTE: en 7.00 metros, carrera 15 (antes 15D): SUR, en 7.00 metros, con el lote No. 9 de la misma manzana; ORIENTE: en longitud de 25 metros, con el lote No.3, propiedad de Uldarico Pazos y OCCIDENTE: en longitud de 25 metros, con el lote No.5 de la misma manzana B. los mencionados linderos se contienen en escritura pública de compraventa No.1.547 del 29 de junio de 2001. De la Notaria 14 del círculo de Cali. Descripción del local comercial dado en alquiler -objeto del presente libelo - se sitúa en el primer piso de un edificio de 5 plantas o pisos, más terraza, la primera planta o piso de la edificación cuenta con tres puertas de entrada separadas entre sí, demarcadas con las placas de nomenclaturas # 43-28; # 43-30; y # 43-32, las que hacen parte de la fachada del primero piso de la misma edificación, se accede al interior del local comercial alquilado - objeto del contrato - por su puerta de entrada demarcada con la placa de nomenclatura # 43-28, (placa que corresponde a la puerta de la entrada independiente del local comercial alquilado), puede accederse al segundo piso de la misma edificación por su puerta de entrada demarcada con el No.43-30; igualmente se asciende a los pisos o plantas; tercera, cuarta, quinta y terraza, ingresando por su puerta de entrada demarcada con la placa # 43-32, de actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, en su puerta de entrada, con la placa Nro. 43-28 (cortina de hierro, totalmente independiente); la dirección y numero de nomenclatura del inmueble dado en alquiler del con la salvedad que el bien inmueble dado en arrendamiento (objeto del contrato de arrendamiento) hace parte de un edificio que cuenta con un total de cinco (5) pisos o plantas, más terraza. La propiedad no está sometida al régimen de propiedad horizontal, es decir que los cinco (5) pisos y la terraza de la edificación, aunque sean independientes entre sí, forman un solo bien inmueble constituyendo una sola propiedad.

2.- Como consecuencia de lo anterior, deferentemente solicito a si señoría se sirva ordenar a la parte demandada restituir el bien inmueble arrendado a favor de la parte demandante dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

3.- De no efectuarse la entrega voluntaria dentro del término de ejecutoria de la sentencia, ordenar el lanzamiento incluso con ayuda de la fuerza pública o en su defecto se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento, en la forma prevista en el inc. 2º del artículo 31 del decreto 794 de 2003.

4.- Se Condene en costas y gastos a los demandados, para los efectos se sirva efectuar su liquidación.

CAUSAL INVOCADA

Actuando en mi propio nombre y representación, en calidad de demandante, invoco como causal para la terminación del contrato de arrendamiento la no cancelación por parte de los arrendatarios de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato, previstos en el artículo 22 de la Ley 820 de 2.003.

PETICION ESPECIAL

Respetuosamente pido al despacho, en la providencia que admita la presente demanda, disponer no escuchar a la parte demandada, hasta tanto no consigne los arriendos atrasados y, en adelante, prosiga consignando los que se vayan causando a lo largo del proceso.

RESTITUCION PROVISIONAL

A voces del Art. 384 numeral 8 del CGP, que establece perentoriamente:

“8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien. Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes”.

Comedidamente solicito a usted, Señor Juez, antes de la notificación del auto admisorio de la demanda, se ordene, por parte del Despacho, la restitución provisional del inmueble, toda vez que el inmueble se encuentra en total abandono y se desconoce el estado del interior del local comercial.

MEDIDAS PREVIAS

Sírvase Señor Juez, decretar el embargo y secuestro de los siguientes bienes, los cuales bajo la gravedad del juramento denuncio como de propiedad del demandada OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA, mayor de edad y de esta vecindad, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones adeudadas a la parte demandante.

1.- Predio urbano: se trata de una Casa de habitación con su correspondiente lote de terreno distinguido como # 15 de la urbanización Periquillo, ubicada en la Carrera 40A No. 32A-30, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, cuya descripción y linderos se encuentran protocolizados en la Escritura Pública de compraventa No. 1.892 del Veintiocho (28) de Julio del Año 2.009 de la Notaria Dieciocho del Circulo de Cali, distinguida a folio de Matricula Inmobiliaria # 370-97047, de propiedad de la señora Olga Lucia García Zapata, demandada en el presente proceso.

21.- Predio urbano: Apartamento No. 503 piso Quinto del Bloque # 2, ubicado en la Calle 14 No. 37 – 132, del Edificio Multifamiliar Nueva Granada, propiedad horizontal cuyo reglamento se encuentra contenido en la escritura pública No. 2.482 del 31 de diciembre de 1985 otorgada en la Notaria Novena del Circulo de Santiago de Cali (V), actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali (V), con Matricula Inmobiliaria 370-223167, cuya descripción y linderos se encuentran protocolizados en la Escritura Pública de compraventa No. 1.798 del Dieciocho (18) de Junio del año 2.013, de la Notaria Sexta del Circulo de Cali, y Parqueadero No. 53 distinguido a folio de Matrícula Inmobiliaria # 370-223018, situado en el nivel primero del mismo conjunto residencial o Edificio Multifamiliar Nueva Granada, cuya descripción y linderos se encuentran protocolizados en la misma escritura pública de compraventa No. 1.798 del Dieciocho (18) de Junio del año 2.013, ambos inmuebles de propiedad de la señora Olga Lucia García Zapata, demandada en el presente proceso.

Sírvase Señor Juez librar los oficios de rigor para la efectividad de las medidas solicitadas como previas.-

Estoy dispuesto a prestar caución suficiente.-

HECHOS

PRIMERO: En esta ciudad de Santiago de Cali, el día 02 de febrero del año 2017, entre el Doctor RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en Santiago de Cali. – Valle del Cauca - , identificado con la Cédula de

Ciudadanía No. 16.625.054, actuando en calidad de arrendador, y los señores JHON EYNER MUÑOZ; identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.842.653 expedida en Cali – Valle, domiciliado y residente en la ciudad de Cali en la 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 fijo # 487 04 11 y celular 315 6164665, junto con el señor Guillermo González Mejía, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 de Cali – Valle con domicilio y residencia en Santiago de Cali, actuando en calidad de Arrendatarios, y las señoras OLGA LUCIA GARCÍA ZAPATA, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali – Valle - en la calle 14 # 37-132 Apto. 503 Tel. 3127072762 – 381 3838 de la ciudad de Cali, identificada con cedula de ciudadanía No. 31.904.765 de Cartago – Valle y ADÍELA OSPINA ESCOBAR, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali – Valle - en la Cra. 25 A # 36 A-51 Tel. 3176615339, identificada con cedula de ciudadanía No. 66.880.790 de Florida – Valle-, actuando en calidad de Deudoras Solidarias del arrendador, a quienes, en el contrato de arrendamiento, se denominaron como los ARRENDATARIOS, celebraron contrato de arrendamiento mediante el cual el arrendador entregó a título de arrendamiento a manos de los arrendatarios el bien inmueble (local comercial), situado en la Carrera 15 No. 43 – 28 primer piso del B/. Chapinero de la ciudad de Cali, con área de terreno aproximadamente de 164.65.Mts2, distinguido en el catastro municipal de Cali como predio No. D5090040000-071; determinado, según título de adquisición, por los siguientes linderos: NORTE en 7.00 metros, con la carrera 15 (antes 15D); SUR, en 7.00 metros, con el lote No.9 de la misma manzana; ORIENTE: en longitud de 25 metros con el No.5 de la misma manzana B. los mencionados linderos se contienen en escritura pública de compraventa No.1.547 del 29 de junio de 2001. De la Notaria 14 de círculo de Santiago de Cali.

1.- El bien inmueble o local comercial se concedido en arrendamiento con la finalidad o destino de fundar en él un establecimiento público de comercio para la venta y consumo de licores.

2.- El término de duración del contrato de arrendamiento firmado entre las partes se fijó por espacio de doce (12) meses, con fecha de iniciación el día primero (01) de febrero del año dos mil diecisiete (2.017) y fecha de terminación o vencimiento el día treinta y uno (31) de enero de dos mil dieciocho (2018) el cual sería prorrogable automáticamente por periodos anuales iguales.

- 3.- De acuerdo con la cláusula séptima del aludido contrato, los arrendatarios se obligaron a pagar inicialmente un canon de arrendamiento mensual por la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000.00) Mcte, pagaderos por mensualidades anticipadas a partir del día primero de cada periodo mensual, en la oficina del arrendador ubicada en la Carrera 16 # 19 – 45 B/ Belalcazar de la ciudad de Santiago de Cali.
- 4.- En la misma clausula séptima, parágrafo cuarto, del aludido contrato, entre las partes contractuales se pactó un incremento dinerario equivalente al 10% más sobre el canon de arrendamiento pagado en el periodo antecedido o vencido del año inmediatamente anterior.
- 5.- Los arrendatario inicialmente cancelaron, durante la vigencia inicial comprendida del 01 de febrero de 2.017 al 31 de enero de 2.018, una suma por valor de un millón trescientos mil (\$1.300.000.00) pesos Mcte, quedando pendiente para dicho periodo anual el excedente de doscientos mil (\$200.000.00.) pesos M/Cte., por cada periodo mensuales correspondiente a dicho periodo.
- 6.- El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 01 de febrero de 2018 al 31 de enero de 2019, para esta nueva vigencia deberían de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado, más el incremento, es decir, el canon mensual comprendía la suma de un millón seiscientos cincuenta (\$1.650.000.00) pesos Mcte, sin embargo, los arrendatario solo cancelaron la suma un millón cuatrocientos (\$1.400.000.00) pesos Mcte, quedando pendiente el excedente doscientos cincuenta mil (\$250.000.00.) pesos Mcte, por cada periodo mensual correspondiente.
- 7.-El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 01 de febrero de 2.019, al 31 de enero de 2020, para esta una vigencia deberían de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado más el incremento, es decir, el canon mensual comprendía la suma de un millón seiscientos cincuenta (\$1.815.000.00) pesos Mcte, sin embargo, los arrendatario solos cancelaron la suma un millón cuatrocientos (\$1.540.000.00) pesos Mcte, quedando pendiente el excedente de doscientos setenta y cinco (mil \$275.000.00.) Pesos Mcte, por cada periodo mensual correspondiente.
- 8.-El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 01 de febrero del año 2.020 al 31 de enero de 2021, para esta una vigencia deberían de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado más el incremento, es decir, el canon mensual comprendía la suma de un millón seiscientos cincuenta (\$1.996.500.00) pesos Mcte,

sin embargo, los arrendatarios solo cancelaron la suma un millón cuatrocientos (\$1.694.000.00) pesos Mcte, para el mes de febrero para el año 2020 y, un millón cuatrocientos (\$1.694.000.00) pesos M/Cte. para el mes de marzo del año 2020, quedando un excedente pendiente de pago, en estos dos meses, por la suma de trescientos dos mil quinientos (\$302.500.00.) pesos M/Cte., sin que hayan cancelado ninguna otra suma dineraria en dicho periodo 2.020 a 2.021, pues, los arrendatarios no volvieron a cancelar el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre y enero del año 2.021.

8.-El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 01 de febrero del año 2.021 al 31 de enero de 2022, para esta una vigencia deberían de cancelar el canon dinerario de arrendamiento pactado más el incremento, por la suma de dos millones ciento noventa y seis mil (\$2.196.150.00.) pesos M/cte. Sin hasta la presente fecha se haya cancelado ningún canon, es decir, se adeudan a favor del arrendador el valor dinerario del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de: febrero, marzo abril, mayo, junio, julio agosto septiembre de este año 2021, y los que se sigan causando en esta anualidad 2021, hasta la terminación del contrato o en su defecto hasta que se ordene la restitución del bien inmueble o se efectué la entrega voluntaria del local comercial alquilado.

9.-El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos violando el contrato de arrendamiento y se encuentra en mora en el pago del canon de arrendamiento de los periodos mensuales mencionados.

10.- A las anteriores sumas se le deberán de aplicar los intereses moratorios que correspondan a cada uno de los periodos vencidos adeudados, y los cuales se causarán desde el momento del incumplimiento de la obligación y hasta el día que se cumpla el pago total de la misma, liquidados a la suma más alta establecida por la Superintendencia Financiera o en su defecto las que al momento del pago de la acreencia obligación tenga establecida la superintendencia financiera.

11.- Los arrendatarios han incurrido en causal de lanzamiento por incumplimiento del contrato de arrendamiento en el pago del canon mensual de arrendamiento.

12.- El local comercial objeto del contrato de arrendamiento se encuentra abandonado por los arrendatarios desde el mes de abril del año 2020, sin que hasta la fecha se haya efectuado la entrega formal en manos de su propietario.

13.- Los arrendatarios renunciaron a las reconvencciones para ser constituido en mora de tal manera que incurrió en causa por el solo retardo en el pago.

14.- Para el ejercicio de la presente acción obro en mi propio nombre y representación, de acuerdo al contrato de arrendamiento.

Deferentemente manifiesto al despacho, que aunque en el presente escrito se hayan relación las obligaciones dineros pendiente de pago por concepto de canon de arrendamiento, el presente proceso es demanda verbal de restitución de inmueble arrendado.

Con fundamento en los hechos expuestos anteriormente, y en el derecho que me asiste como arrendador, respetuosamente solicito a usted, Señor Juez, para que con previa citación personal a la parte demandada y sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se sirva hacer las siguientes declaraciones y condenas:

PRUEBAS

Para probar los hechos y pretensiones de la demanda, pido al despacho decretar y tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES

Me permito aducir como prueba del contrato de arrendamiento y de sus condiciones jurídicas

1.- El contrato de arrendamiento, suscrito entre RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ en calidad de arrendador y los señores los señores JHON EYNER MUÑOZ ARAGON, mayor de edad, con domicilio y residencia calle 59 1C-73, apartamento 6 102 de la ciudad de Cali, de nacionalidad Colombiana, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.842.653 expedida en Cali – Valle, y GUILLERMO GONZALEZ MEJIA mayor de edad, con domicilio y residencia en Santiago de Cali, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 de Cali - Valle –en su calidad de arrendatarios, el día 01 de febrero de 2017.

2. Copia de las comunicaciones y requerimientos de cobro enviadas.

3. Escritura pública de compraventa No. 1892 del 28 de Julio de 2009, de la Notaría 18 de Círculo de Cali.-

4. Escritura pública No. 1798 del 18 de junio de 2013, de la Notaría 6ª. Del Círculo de Cali.-

CLASE DE PROCESO COMPETENCIA Y CUANTIA

Señor Juez es usted competente para conocer de este proceso, por tratarse de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, que se tramita en única instancia libro 3, Sección Primera, Procesos Declarativos, título I, Capítulo II, artículo 384 del CGP, por el domicilio de los demandados, la ubicación del bien inmueble, y por la cuantía (CGP, art. 26, núm. 3º), que estimo aproximadamente en dieciocho millones (\$18.000.000.00) de pesos Mcte.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Constitución Política, preámbulo, artículo 58, Código Civil artículos 1973 y subsiguientes, Código General del Proceso artículo 82, 368, y 384 y las normas que sean aplicables al presente caso.

ANEXOS

- a) Los documentos relacionados en el capítulo de pruebas.
- b) Copia de la demanda para el archivo del juzgado.
- c) Copia de la demanda con los respectivos anexos para el traslado al demandado.

Además de los relacionados en el acápite de pruebas documentales. Anexo los siguientes:

Copia de la demanda para el archivo del Despacho.-

Copia de la demanda y sus anexos en dos (2) ejemplares para el traslado a la parte demandada.-

NOTIFICACIONES

a.- Al demandante, puede notificarse en la Carrera 16 # 19 – 45 Barrio Belalcazar de la ciudad de Cali con dirección electrónica raulbrisley@gmail.com con celular No. 312-7409929

b.- Al demandado Jhon Eyner Muñoz se puede notificar en la calle 59 1C-73, apartamento 6 102 de la ciudad de Cali. Bajo la gravedad de juramento manifiesto al despacho que desconozco la dirección electrónica y además dicha información tampoco aparece en la Cámara de Comercio de Cali donde debió haberse registrado el establecimiento público que los arrendatarios fundaron en el local comercial

alquilado, objeto de la presente acción. Artículo 82, 108, 291, 292, 293, del C.G.P. y Decreto 806 de 2020

c.- Al demandado GUILLERMO GONZALEZ MEJIA mayor de edad, con domicilio y residencia en la carrera 1 B #51 – 36, apto. 264 Santiago de Cali,(V), con teléfono fijo # 3778673, celular #315 9267067, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.103.860 de Cali, en su calidad de arrendatarios, Bajo la gravedad de juramento manifiesto al despacho que desconozco la dirección electrónica y además dicha información tampoco aparece en la Cámara de Comercio de Cali donde debió haber registrado el establecimiento público que fundo en el local comercial alquilado, objeto de la presente acción. Artículo 82, 108, 291, 292, 293, del C.G.P. y Decreto 806 de

d.- A la demandada OLGA LUCIA GARCÍA ZAPATA, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali – Valle - en la calle 14 # 37-132 Apto. 503 Tel. 3127072762 – 381 3838 de la ciudad de Cali, identificada con cedula de ciudadanía No. 31.904.765 de Cartago – Valle. En su calidad de deudora solidaria. Bajo la gravedad de juramento manifiesto al despacho que desconozco la dirección electrónica y además dicha información tampoco aparece en la Cámara de Comercio de Cali donde debió haber registrado el establecimiento público que fundo en el local comercial alquilado, objeto de la presente acción. Artículo 82, 108, 291, 292, 293, del C.G.P. y Decreto 806 de 2020

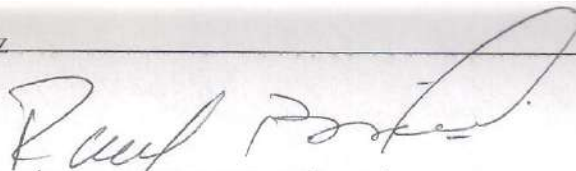
e.- A la demanda ADÍELA OSPINA ESCOBAR, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali – Valle - en la Cra. 25 A # 36 A-51 Tel. 3176615339, identificada con cedula de ciudadanía No. 66.880.790 de Florida – Valle-, en calidad de Deudora Solidaria del arrendador. Bajo la gravedad de juramento manifiesto al despacho que desconozco la dirección electrónica y además dicha información tampoco aparece en la Cámara de Comercio de Cali donde debió haber registrado el establecimiento público que fundo en el local comercial alquilado, objeto de la presente acción. Artículo 82, 108, 291, 292, 293, del C.G.P. y Decreto 806 de 2020

Las anteriores anotadas direcciones de nomenclatura para notificar a cada uno de los demandados aparece en la cláusula DECIMA del contrato de arrendamiento, en el evento en que alguno de los aquí demandados haya cambiado su domicilio, deferentemente manifiesto al despacho bajo la gravedad de juramento que desconozco el nuevo domicilio donde se ubiquen.

Del Señor Juez, Cordialmente,

Raúl Ignacio Briceño Sánchez

Abogado



RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ.

C.C. N°16'625.054, expedida en Santiago de Cali (V).

T.P. No 99.882 del Consejo Superior de la Judicatura.

Email: raulbrisley@gmail.com

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Radicación No 76001400302520210077800

Auto Interlocutorio No. 1858

Cali, 07 de octubre de 2021.-

Como quiera que la presente demanda cumple con los requisitos de los artículos 82, 85, 384 y 391 del C.G.P., el Juez,

RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR la demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado de única instancia instaurada por Raúl Ignacio Briceño Sánchez contra Jhon Eyner Muñoz Aragón, Guillermo González Mejía, Olga Lucia García Zapata y Adiel Ospina Escobar.

SEGUNDO: De la demanda y de sus anexos córrase traslado por el término de diez (10) días, de conformidad con el artículo 391 del C.G.P., previa notificación personal del auto admisorio y entrega de los correspondientes traslados.

TERCERO: FIJESE fecha para el día 5 del mes de noviembre de 2021 a las 3:00 P.M., para llevar a cabo la inspección judicial solicitada para verificar la procedencia de la restitución provisional solicitada al bien inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 43-28 del Barrio Chapinero de esta ciudad, al tenor de lo previsto en el numeral 8° del artículo 384 del C.G.P.

CUARTO: PRESTE la parte demandante Caución en de compañía de seguros, por la suma de \$18.000.000.00 M/CTE dentro de los Diez (10) días siguientes a partir de la notificación de este auto por estado, para los efectos previstos en el numeral 7° artículo 384 ejusdem.

QUINTO: NOTIFICAR este auto a la parte demandada en la forma indicada en el artículo 290 a 293 del C.G.P., o en la forma establecida en el Decreto 806 de 2020.

SEXTO: RECONOCER personería amplia y suficiente a Raúl Ignacio Briceño Sánchez, para actuar en causa propia dentro del presente asunto.

Notifíquese,


JAVIER BUCHELI BUCHELI

Juez

JUZGADO 25 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIA

En Estado No. 177 de hoy se notifica a
las partes el auto anterior.

Fecha: 11 DE OCTUBRE DE 2021

El secretario
ALEJANDRO GONZÁLEZ NOVOS



Constancia de Entrega de
COMUNICADO



VIT 860512330-3

1208245

Información Envío

No. de Guía Envío	989571680	Fecha de Envío	11	2	2019
-------------------	-----------	----------------	----	---	------

Remitente	Ciudad	CALI	Departamento	VALLE
	Nombre	RAUL IGNASIO BRICEÑO CRA 16 # 19 - 45 BARRIO BELALCAZAR		
	Dirección	CRA 16 # 19 - 45 BARRIO BELALCAZAR -CALI	Teléfono	3127409929

Destinatario	Ciudad	CALI	Departamento	VALLE
	Nombre	JHON EYNER MUÑOZ ARAGON - CRA 4 # 16 - 76 BARRIO SAN NICOLAS		
	Dirección	CRA 4 # 16 - 76 BARRIO SAN NICOLAS	Teléfono	3127409929

Información de Entrega

Por manifestación de quién recibe, el destinatario reside o labora en la dirección indicada SI

Nombre de quien Recibe	ANDRES MUNOZ - TEL 4870411
------------------------	----------------------------

No. de Documento:	NINGUNO	No Documento:	Se nego a dar numero doc ident
-------------------	---------	---------------	--------------------------------

Fecha de Entrega Envío	Día	12	Mes	2	Año	2019	Hora de Entrega	HH	10	MM	18
------------------------	-----	----	-----	---	-----	------	-----------------	----	----	----	----

Información del Documento movilizado

Nombre Persona / Entidad	No. Referencia Documento
0	REQUERIMIENTO POR INCUMPLIMIEN

SERVIENTREGA S.A. hace constar que hizo entrega de:	COMUNICADO
---	------------

Anexos()

Información de seguimiento interno

Nombre Lider : GRID GIRALDO	Nombre quien elabora la constancia	Fecha y Hora Elaboración Constancia					
		Día	Mes	Año	HH	MM	
irma: INGRID GIRALDO ADOLFO JUNIOR	GLORIA AMPARO CARABALI MORENO	19	2	2019	7	46	2027833387
		Número de Guía Logística de Reversa					

Mensajes: Verifique que la imagen de la Prueba de Entrega "Envío Original" en la página www.servientrega.com como constancia de entrega de este documento.

BO-1CCM-CMI-F-1

RAUL IGNASIO BRICEÑO SANCHEZ

C. C. 16.625.954. De Cali. (V).

Santiago de Cali, 09 de Febrero de 2019

Cent

Envío que cor
cotejado con
ado o remien
eudo o remi
bilidad a SER
de la Inform
narios que co
8957

Raúl Ignacio Briceño Sánchez

Abogado

Santiago de Cali, 09 de Febrero de 2.019.

Señores:

JHON EYNER MUÑOZ ARAGON y GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA.

Cra. 4 # 16-76 Barrio San Nicolás.

E. S. M.

Cali

REF.: REQUERIMIENTO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

Cordial saludo:

Entre los suscritos a saber de una parte: RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado tal como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de arrendador, y por la otra, JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN, y GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA actuando en calidad de arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento sobre el Local comercial ubicado en la Cra 15 # 43-28 Barrio Chapinero de la ciudad de Cali, con fecha de iniciación Febrero 01 de 2017, y fecha de terminación 31 de Enero de 2018, (Cláusula 6ª del mencionado contrato).

De acuerdo a la cláusula Séptima del mencionado contrato, entre las partes contractuales se pactó un canon de arrendamiento por la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL (\$1.500.000.00.) PESOS MCTE, pagaderos por mensualidad anticipada, los cuales se efectuarían el 01 de cada periodo mensual a partir de la fecha de iniciación del contrato, en la oficina del arrendador ubicada en la Cra 16 #19-45, B/ Belalcázar de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali. Durante este periodo inicial el arrendatario tan solo canceló, por concepto de canon de arrendamiento mensual por el referido local, la suma de UN MILLON TRESCIENTOS MIL (\$1.300.000.00.) PESOS MCTE, quedando pendiente de pago el excedente correspondiente.

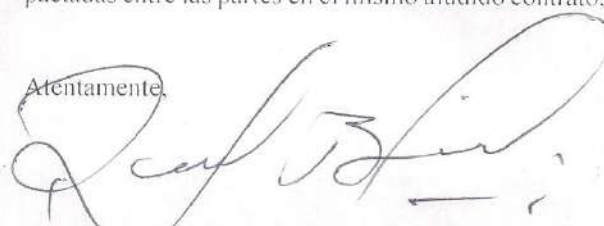
En la misma Cláusula Séptima - Parágrafo Cuarto, del aludido contrato, entre las partes se pactó, a partir de la fecha de renovación del contrato, un incremento dinerario al canon de arrendamiento equivalente al 10% más sobre el valor del canon mensual pagado en el periodo antecedido o vencido. El periodo contractual venció el 31 de enero de 2018 y por lo tanto el canon de arrendamiento a pagar para la vigencia 2018 - 2019 es de UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (\$1.650.000.00.) PESOS MCTE. Durante este periodo 2018-2019, el arrendatario tan solo canceló, por concepto de canon mensual de arrendamiento, la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL (\$1.400.000.00.) PESOS MCTE, quedando pendiente de pago el excedente correspondiente.

El contrato de arrendamiento venció el 31 de Enero de 2019 renovándose automáticamente el 01 de Febrero de 2019.

El canon de arrendamiento mensual correspondiente a este nuevo periodo es de UN MILLON OCHOCIENTOS QUINCE MIL (\$1.815.000.00) PESOS MCTE, los cuales deberán ser cancelados en la oficina del arrendador entre el 01 y 05 de cada mes, sin que hasta la presente fecha se haya efectuado el respectivo pago del canon mensual de arrendamiento.

Lo anterior es causal de incumplimiento del contrato, y además de ello, el no pago oportuno constituye en mora en el pago del canon de arrendamiento, lo que amerita el cobro de las sanciones expresamente pactadas entre las partes en el mismo aludido contrato, en consecuencia, las acciones jurídicas pertinentes.

Atentamente,



RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ

C. C. 16.625.054, De Cali. (V).

Santiago de Cali, 09 de Febrero de 2.019.

Centro de Soluciones



Documento que compone el presente
lo fue cotejado con el presentado por
interesado o remitente, siendo idénticos
interesado o remitente exonera de
consultar a SERVIENTREGA por la
veracidad de la información contenida en
documentos que componen la guía

989571680

folios # anexos

1 0

 SERVIENTREGA Centro de Soluciones		Constancia de Entrega de COMUNICADO							
NIT 860512330-3		1470223							
Información Envío									
No. de Guía Envío		9107965023		Fecha de Envío		6		2 2020	
Remitente	Ciudad	CALI			Departamento		VALLE		
	Nombre	RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ CRA 16 # 19 - 45							
	Dirección	CRA 16 # 19 - 45 CALI					Teléfono	3127409929	
Destinatario	Ciudad	CALI			Departamento		VALLE		
	Nombre	GUILLERMO GONZALEZ MEJIA CARRERA 1 B # 51 36 APTO 264							
	Dirección	CARRERA 1 B # 51 36 APTO 264					Teléfono	3159267067	
Información de Entrega									
Por manifestación de quién recibe, el destinatario reside o labora en la dirección indicada								SI	
Nombre de quien Recibe		CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLES DEL NORTE RECIBIDO - RAMIREZ - PORTERIA							
Tipo de Documento:		SELLO		No Documento:		SELLO			
Fecha de Entrega Envío		Día	7	Mes	2	Año	2020	Hora de Entrega	HH 12 MM 19
Información del Documento movilizado									
Nombre Persona / Entidad					No. Referencia Documento				
0					REQUERIMIENTO				
SERVIENTREGA S.A. hace constar que hizo entrega de:					COMUNICADO				
Anexos()									
Información de seguimiento interno									
Nombre Líder : INGRID GIRALDO JARAMILLO		Nombre quien elabora la constancia			Fecha y Hora Elaboración Constancia				
Firma:		SANDRA MILENA VALENCIA BECERRA			Día	Mes	Año	HH	MM
					17	2	2020	14	42
					2060809257				
					Número de Guía Logística de Reversa				
Mensaje: Verifique que la imagen de la Prueba de Entrega "Envío Original" en la página www.servientrega.com como constancia de entrega de este documento.									

BO-1CCM-CMI-F-1

El contrato de arrendamiento venció el 31 de Enero de 2.020 renovándose automáticamente el 01 de Febrero de 2.020. En consecuencia, el periodo contractual se renovó automáticamente a partir de Febrero 01 de 2.020, por lo tanto, el canon de arrendamiento a pagar para la vigencia

Raúl Ignacio Briceño Sánchez

Abogado

Santiago de Cali, 05 de Febrero de 2.020.

Señores:

JHON EYNER MUÑOZ ARAGON y GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA.

Cra. 4 # 16-76 Barrio San Nicolás.

E. S. M.

Cali

REF.: REQUERIMIENTO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

Cordial saludo:

Entre los suscritos a saber de una parte: RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado tal como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de arrendador, y por la otra, JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN, y GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA actuando en calidad de arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento sobre el Local comercial ubicado en la Cra 15 # 43-28 Barrio Chapinero de la ciudad de Cali, con fecha de iniciación Febrero 01 de 2.017, con fecha de terminación o vencimiento 31 de Enero de 2.018, (Cláusula 6° del mencionado contrato).

De acuerdo a la cláusula Séptima del mencionado contrato, entre las partes contractuales, inicialmente, se pactó un canon de arrendamiento por la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL (\$1'500.000.00.) PESOS MCTE, pagaderos por mensualidades anticipadas, pagos mensuales que se efectuarían a partir del 01 de cada periodo mensual contados a partir de la fecha de iniciación del contrato, en la oficina del arrendador ubicada en la Cra 16 #19-45, B/ Belalcazar de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali. **Durante este periodo inicial el arrendatario tan solo canceló, por concepto de canon de arrendamiento mensual por el referido local, la suma de UN MILLON TRESCIENTOS MIL (\$1.300.000.00.) PESOS MCTE, quedando pendiente de pago el excedente correspondiente.**

En la misma Cláusula Séptima - Parágrafo Cuarto, del aludido contrato, se pactó un incremento dinerario al canon de arrendamiento equivalente al 10% más sobre el valor del canon mensual pactado y pagado en el periodo antecedido o vencido. Para el efecto, El periodo contractual venció el 31 de enero de 2.018 y se renovó automáticamente a partir de Febrero 01 de la misma anualidad (2.018), por lo tanto el canon de arrendamiento a pagar para la vigencia 2.018 - 2.019 es de UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (\$1.650.000.00.) PESOS MCTE. El incumpliendo del contrato se presentó nuevamente en éste periodo 2.018-2019, debido a que el arrendatario tan solo canceló, por concepto de canon mensual de arrendamiento, la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL (\$1.400.000.00.) PESOS MCTE, quedando pendiente de pago el excedente correspondiente

El periodo contractual venció el 31 de enero de 2.019 y se renovó automáticamente a partir de Febrero 01 de 2.019, por lo tanto, el canon de arrendamiento a pagar para la vigencia 2.019 - 2.020 es por UN MILLON OCHOCIENTOS QUINCE MIL (\$1'815.000.00.) PESOS M/CTE, sin que hasta la fecha se le haya dado correcto cumplimiento a dicho pago puesto que se adeudan los incrementos atrás mencionados.

El contrato de arrendamiento venció el 31 de Enero de 2.020 renovándose automáticamente el 01 de Febrero de 2.020. En consecuencia, el periodo contractual se renovó automáticamente a partir de Febrero 01 de 2.020, por lo tanto, el canon de arrendamiento a pagar para la vigencia

Raúl Ignacio Briceño Sánchez

Abogado

2.020 – 2.021 es de UN MILLON NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS (\$1'996.500.00.) PESOS MCTE.

El anterior valor dinerario por concepto de canon de arrendamiento correspondiente al antes referido local, resulta de sumar al canon de arrendamiento del periodo 2.018 – 2.019 de UN MILLON OCHOCIENTOS QUINCE MIL (\$1.815.000.00) PESOS MCTE, aplicando a dicho valor el incremento equivalente al 10% más, es decir CIENTO OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS (\$181.500.00.), PESOS MCTE y nos da como resultado la suma de UN MILLON NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS (\$1'996.500.00.) PESOS MCTE. Suma que deberá ser cancelada en la oficina del arrendador entre el 01 y 05 de cada mes. Los cuales no han sido cancelados hasta la presente fecha por el arrendatario.

Lo anterior es causal de incumplimiento del contrato, y además de ello, el no pago oportuno constituye en mora en el canon de arrendamiento, ameritando el cobro de las sanciones estipuladas en las cláusulas del contrato de arrendamiento que fueron debidamente pactadas, aceptadas y firmadas entre las partes en el mismo aludido contrato, en consecuencia, las acciones jurídicas pertinentes.

Atentamente,


RAUL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ.
C. C. 16.625.054. De Cali. (V).

 Centro de Soluciones

El documento que compone el presente envío fue cotejado con el presentado por el interesado o remitente, siendo idénticos. El interesado o remitente exonera de responsabilidad a SERVINTREGA por la veracidad de la información contenida en los documentos que componen la guía.

No. **9107965023**

Tipo	Envío	Recepción
☒ Notificaciones	2	0
☐ Citaciones a	—	—
☐ Citaciones a	—	—
☐ Otros Documentos	—	—
☐ Legales	—	—

Los envíos no son cotejables.

		Constancia de Devolución de COMUNICADO JUDICIAL			
NIT 860512330-3		1511495			
Información Envío					
No. de Guía Envío 9116320953		Fecha de Envío 13 / 6 / 2020			
Remitente	Ciudad CALI	Departamento VALLE			
	Nombre RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ CRA 16 # 19 - 45				
	Dirección CRA 16 # 19 - 45		Teléfono 3127409929		
Destinatario	Ciudad CALI	Departamento VALLE			
	Nombre JHON EYNER MUNOZ ARAGON CRA 4 # 16-76				
	Dirección CRA 4 # 16-76		Teléfono 3153176101		
Información de Devolución del Documento					
En virtud de haber operado, el hecho de que el destinatario no vive o no labora en la dirección indicada, se genera la presente constancia de devolución por la causal de:					
NADIE ATENDIÓ AL COLABORADOR DE SERVIENTREGA, POR LO CUAL NO HAY CERTÉZA DE QUE LA PERSONA A NOTIFICAR VIVE O LABORA ALLÍ					
Observaciones	SE REALIZO VARIAS VISITAS EN DIFERENTE HORARIO Y NADIE ATENDIO AL MENSAJERO				
Tipo de Documento:	COMUNICADO JUDICIAL		Fecha Devolución 24 / 6 / 2020		
Información del Documento movilizado					
Nombre Persona / Entidad 0			No. Referencia Documento 0		
SERVIENTREGA S.A. hace constar que hizo el (los) intento(s) de entrega de: COMUNICADO JUDICIAL			De acuerdo con lo estipulado con el Artículo 2° Numeral 3° del Acuerdo No. 1775 de 2003 de que trata la Ley 794 DE 2003, modificada por el acuerdo 2255 de 2003 y derogada por el literal C). Artículo 626 Ley 1564 de 2012.		
Anexos ()					
Información de seguimiento interno					
Nombre Líder: INGRID GIRALDO JARAMILLO	Nombre quien elabora la constancia	Fecha y Hora Elaboración Constancia			
Firma: SANDRA MILENA VALENCIA BECERRA		Día 24	Mes 6	Año 2020	HH 10
		MM 4	Número de Guía Logística de Reversa		
Mensaje: Verifique que la imagen de la Prueba de Entrega "Envío Original" en la página www.servientrega.com como constancia de entrega de este documento.					

BO-1CCM-CMI-F-2

Código Civil, pues claramente estamos frente a un incumplimiento de contrato por falta de pago del canon de arrendamiento o pago parcial, cuya causa es anterior a la declaratoria de la emergencia contenida en el Decreto 417 del 17 de Marzo de 2.020, dicha causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento no exonera de responsabilidad contractual a los

Raúl Ignacio Briceño Sánchez

Abogado

Santiago de Cali, 13 de Junio de 2.020.

Señores:

JHON EYNER MUÑOZ ARAGON y GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA.

Cra. 4 # 16-76 Barrio San Nicolás.

E. S. M.

Cali

REF.: REQUERIMIENTO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL UBICADO EN LA CRA 15 # 43 - 28 B/ CHAPINERO DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE SANTIAGO DE CALI.

ASUNTO: IMPOSIBILIDAD DE REVISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Cordial saludo:

Entre los suscritos a saber de una parte: RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado tal como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de arrendador, y por la otra, JHON EYNER MUÑOZ ARAGÓN, y GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA actuando en calidad de arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento sobre el Local comercial ubicado en la Cra 15 # 43-28 Barrio Chapinero de la ciudad de Cali, con fecha de iniciación Febrero 01 de 2.017, con fecha de terminación o vencimiento 31 de Enero de 2.018, (Cláusula 6ª del mencionado contrato). Deferentemente, por medio del presente escrito, me permito dar respuesta a la Solicitud enviada por correo certificado al arrendador por parte del señor Guillermo González Mejía en calidad de arrendatario, en la que solicita la revisión del contrato de arrendamiento sustentando su solicitud en el Artículo 1 de la Ley 95 de 1890 que subroga el Artículo 64 del Código Civil, sustentando la improcedencia de la revisión solicitada en lo siguiente:

Si bien es cierto, el mencionado Artículo 1 de la Ley 95 de 1890 subrogado por la tras aludida Ley, contempla entre sus elementos como fuerza mayor o caso fortuito los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, también es cierto que el presidente de la republica al decretar la emergencia dictó decretos legislativos, en ninguno de dichos decretos se contempla el no pago del canon de arrendamiento por parte del arrendatario, ni contemplan la obligación del arrendador de rebajar el canon pactado por mutuo acuerdo en el contrato de arrendamiento objeto del local que se alquila, tampoco contempla ninguna disminución de las obligaciones dinerarias que correspondan a cargo del deudor.

Lo que claramente contempla uno de los decretos legislativos de la declaratoria de emergencia (Decreto Legislativo 579 del 15 de Abril de 2.020 Artículo 1), fecha en la cual la parte arrendataria ya estaba en mora en la cancelación del pago del canon de arrendamiento del local objeto de la revisión del contrato de arrendamiento solicitada, es la suspensión de *"la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios"*, como puede el arrendatario fácilmente observar, el argumento que expuso para la revisión no opera para la fuerza mayor o el caso fortuito, porque no estamos frente a los elementos del Artículo 64 del Código Civil, pues claramente estamos frente a un incumplimiento de contrato por falta de pago del canon de arrendamiento o pago parcial, cuya causa es anterior a la declaratoria de la emergencia contenida en el Decreto 417 del 17 de Marzo de 2.020, dicha causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento no exonera de responsabilidad contractual a los

Raúl Ignacio Briceño Sánchez

Abogado

arrendatarios, con el argumento, de que estamos frente a un caso de fuerza mayor o caso fortuito y sustentados como causal generada en un acto de autoridad ejercido por funcionario público.

El incumplimiento del contrato no solamente se ha efectuado en el periodo posterior a la declaratoria de la emergencia decretada por el Gobierno Nacional, de acuerdo a los requerimientos que el suscrito envió por correo certificado a los arrendatarios Jhon Eyner Muñoz Aragón y Guillermo González Mejía, en los que se expresó el incumplimiento del pago dinerario completo del canon de arrendamiento del bien inmueble de la referencia, pues lo que venían pagando y consignando parcialmente no cubría la totalidad del canon pactado en el tantas veces aludido contrato.

Por lo antes expuesto, respetuosamente manifestó a ustedes mi negativa de revisar el contrato de arrendamiento atrás referido, la inaceptación de revisión contractual también radica en el caso omiso que los arrendatarios han hecho de los requerimientos de incumplimiento de contrato enviados desde tiempo atrás a la declaratoria de emergencia, requerimientos en los cuales claramente, en calidad de arrendador, expresé las sumas dinerarias adeudadas por concepto de falta de pago del canon de arrendamiento pactado en el contrato el cual a pesar de haberse exigido en varias ocasiones, hasta la fecha no se ha cumplido vulnerando así la cláusula contractual contentiva del valor del canon de arrendamiento.

Por todo lo anterior, el hecho del incumplimiento mencionado no es un hecho sobrevenido irresistible e impredecible. En consecuencia, en calidad de arrendador NO ACEPTO la revisión del contrato de arrendamiento referido al bien inmueble ubicado en la Cra 15 # 43 - 28 piso primero, que fuera solicitada por la parte arrendataria, y a cambio, comedidamente solicito a los arrendatarios Jhon Eyner Muñoz Aragón Y Guillermo González Mejía, dar cabal cumplimiento del aludido contrato de arrendamiento, y sufragar debidamente los dineros adeudados por concepto de canon mensual de arrendamiento pendientes de pago y los posteriores que se causen contados a partir de la fecha, junto con los excedentes pendientes de pago contenidos en los dos primeros requerimientos a ustedes enviados por el suscrito.

De no efectuarse el cumplimiento del contrato contenido en el presente escrito, una vez terminada la emergencia decretada por el gobierno nacional y cumplido el término de tiempo que el decreto fijó para iniciar las acciones pertinentes, iniciare la demanda de desalojo y entre la pretensiones no solo exigiré lo adeudado sino además la indemnización contemplada en el Artículo 2003 del Código Civil nuestro.

De ustedes,

ARRENDADOR:


RAUL IGNACIO BRICEÑO SANCHEZ
C.C. No.16.625.054 de Cali.

 Centro de Soluciones

El documento que compone el presente envío fue cotejado con el presentado por el interesado o remitente, siendo idénticos. El interesado o remitente exhorta de responsabilidad a SERVIENTREGA por la veracidad de la información contenida en los documentos que componen la guía.

No. 9116320953

Tipo	# folios	# anexos
☒ Notificaciones	2	0
☐ Citaciones a diligencias varias		
☐ Otros Documentos Legales		

Los anexos no son cotejables.

 Universidad Pontificia Bolivariana SECCIONAL PALMIRA Procedimientos 1500-001-1 del 20 de mayo de 2017 Palma, Palmira	AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL Versión: 02 Código: PDA-FO-173	 Consultorio Jurídico y Centro de Conciliación Juan Pablo II
---	---	--

Consultorio jurídico y Centro de Conciliación Juan Pablo II

Consultorio jurídico Resolución N°: 5484 de 2014

Centro de Conciliación Resolución N°: 0223 de 2016

CONVOCANTES:	OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA Y GUILLERMO GONZALEZ MEJIA .
CONVOCADO:	RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ
FECHA PRESENTACIÓN DE SOLICITUD:	11 de mayo de 2022
FECHA Y HORADE LA AUDIENCIA:	viernes 27de mayo de 2022, a las 9:40 a.m.
MATERIA OBJETO DE LA CONCILIACIÓN:	CONTROVERSIA DENTRO DE LA EJECUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL.
CONCILIADORA:	VICTORIA EUGENIA JIMENEZ GUTIERREZ
EXPEDIENTE:	00683-2022
RESULTADO AUDIENCIA:	CONSTANCIA DE FRACASO No. 00121

En Palmira, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, el día, 27 de mayo de 2022, siendo las 9:40 a.m. se da comienzo a la audiencia de conciliación virtual, presidida por **VICTORIA EUGENIA JIMENEZ GUTIERREZ** conciliadora identificada con la cédula de ciudadanía N° 66.781.284 y Código de Conciliadora No. 66.781.284, inscrita ante el Consultorio jurídico y Centro de Conciliación de la Universidad Pontificia Bolivariana Seccional Palmira

SUJETOS DE LA AUDIENCIA

CONVOCANTES:

El señor **GUILLERMO GONZALEZ MEJIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 6.103.860, con domicilio en la carrera 1B # 51 - 36, apto. 264 Santiago de Cali. Teléfono 3159267067. Correo electrónico memorumba@gmail.com

La señora **OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía N°. 31.904.765 de Cartago Valle, con domicilio en TV 31E # DG 4D - 84, Barrio Chapinero Sur de Palmira-Valle, Teléfono 3128341214. Correo electrónico memorumba@gmail.com

El Doctor **JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT**, mayor de edad, identificado con la cedula 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 judicial**.

CONVOCADO:

El doctor **RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.625.054 de Cali, con domicilio en Carrera 16 # 19 -45, Barrio Belalcazar de la ciudad de Cali, Teléfono 3127409929. Correo electrónico raulbrisley@gmail.com

TRÁMITE DE LA AUDIENCIA

La conciliadora explica a las partes de naturaleza, propósito y voluntariedad de la audiencia de conciliación, manifiesta que no es obligatorio para los comparecientes llegar a un acuerdo total o parcial, orienta a las partes sobre el respeto al turno en el uso de la palabra, informa sobre la posibilidad de llevar a cabo sesiones individuales con cada uno de ellos por igual lapso y sobre el tiempo de la audiencia. Les advierte también a los comparecientes sobre los efectos de cosa juzgada del acuerdo o acuerdos a que lleguen dentro de la misma, luego de discutir las diferentes fórmulas de arreglo propuestas. Además, les informa sobre la característica de mérito ejecutivo del Acta de Conciliación en la que se vierte el acuerdo o acuerdos a que llegaren, dando la posibilidad de demandar ante la jurisdicción ordinaria el cumplimiento judicial de lo acordado en el acta.

A renglón seguido les da la información jurídica sobre asuntos objeto de conciliación.

SÍNTESIS DEL CONFLICTO

Los asuntos materia de conciliación, narrados por la parte convocante se transcriben a continuación:

- 1- El 01 de febrero de 2017, el señor Guillermo Gonzales Mejía celebró contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 15 No. 43 - 28 de la ciudad de Cali – Valle, con el arrendador, el señor Raúl Ignacio Briceño Sánchez.
- 2- De lo anterior, se estableció que para dicho acto mercantil una duración inicial de doce (12) meses comprendidos entre el 1 de febrero de 2017 hasta el 31 de enero de 2018.
- 3- Las partes acordaron como canon de arrendamiento el valor de un millón quinientos mil pesos m/cte (\$1.500.000).
- 4- Las partes establecieron como deudoras solidarias de la relación contractual a las señoras: Olga Lucia García Zapata y Adíela Ospina Escobar.

- 5- Se estableció que el bien inmueble estaría destinado para la venta y consumo de licores, de tal forma que funcionaría como discoteca.
- 6- De conformidad con lo establecido en el párrafo segundo de la cláusula sexta del mismo, las partes podrían prorrogar del contrato exclusivamente cuando los arrendatarios cumplieran a cabalidad con sus obligaciones contractuales.
- 7- Es preciso añadir que en el desarrollo del contrato de arrendamiento las partes de facto modificaron los cánones de arrendamiento, quedando los siguientes valores:
- En los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2017, el canon de arrendamiento pagado fue por un valor de \$1.300.000.
 - El canon pagado en cada mes del año 2018, fue por \$1.400.000.
 - El canon pagado en cada mes del año 2019, fue por \$1.540.000.
 - Y los meses de enero, febrero y marzo de 2020, el canon pagado fue de \$1.694.000.
- Los anteriores valores fueron pagados por los arrendatarios, y recibidos por el arrendador, quien no presentó oposición alguna a los valores que le fueron aportados, tal y como lo indicó en el escrito de demanda que cursa en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali con radicación No. 2021-00715-00 contra los arrendatarios del presente proceso.
- 8- El 01 de febrero de 2018 dado que ambas partes guardaron silencio, y se encontraban al día en sus obligaciones contractuales fue prorrogado el contrato hasta el 31 de enero de 2019.
- 9- El 01 de febrero de 2019 dado que ambas partes guardaron silencio, y se encontraban al día en sus obligaciones contractuales fue prorrogado el contrato hasta el 31 de enero de 2020.
- 10- En vigencia del contrato de arrendamiento, y con el cumplimiento cabal de cada una de las obligaciones emanadas de la voluntad de las partes, se presentó una situación irresistible para las partes que impidió la continuidad del contrato mercantil entre ellas celebrado, como lo fue la pandemia de la COVID-19 y las correspondientes medidas estatales para mitigar su propagación.
- 11- El 17 de marzo de 2020 el Gobierno Nacional expidió el Decreto 417 declaró el "Estado de Emergencia en todo el territorio nacional" en virtud de la pandemia Sars Covid-19.
- 12-Ateniendo lo referido, el Estado Colombiano a través del Decreto 457 del 22 de marzo de 2020, ordenó el aislamiento obligatorio donde exigía el cierre de todas las actividades comerciales, empresariales y profesionales no esenciales para la atención de la pandemia por Sars Covid 19.
- 13- Como consecuencia de lo anterior, dado que el contrato de arrendamiento tenía como razón de ser que el arrendador le garantizara al arrendatario un inmueble que sirviera para el funcionamiento de una discoteca en la cual se diera la venta y consumo de licores, tal actividad no se encontraba enlistada como esencial de conformidad con el decreto 457 del 2020, y, por lo tanto, fue suspendida indefinidamente, lo que imposibilitó el ejercicio mercantil para el cual fue arrendado el inmueble.

14- Tal situación se prolongó hasta tal punto que generó el cierre definitivo del establecimiento de comercio para el cual se dio el arrendamiento del local comercial, sin que hasta la fecha dicha discoteca volviese a abrir. No obstante, una vez se pretendió retirar los elementos alojados en dicho local comercial, el arrendador evitó su salida, por lo cual los mismos fueron dejados a su entera disposición.

15- Cabe resaltar, que del contrato de arrendamiento nacen obligaciones recíprocas para las partes de naturaleza sinalagmáticas, tanto así, que cada uno se obliga para con el otro en un estricto cumplimiento de lo establecido por la voluntad de las partes.

16-De lo anterior, es importante resaltar que el arrendador quedó imposibilitado en su cumplimiento de garantizar la tenencia y explotación del bien inmueble arrendado a favor de los arrendatarios, teniendo en cuenta que la destinación del contrato era la venta y consumo de licores para el funcionamiento de una discoteca.

17-En vista de lo referenciado, es claro que las restricciones impuestas por el Gobierno Nacional con ocasión a la pandemia, afectaron los intereses de los arrendatarios por cuanto no pudieron usar y disfrutar del bien inmueble para el fin contratado.

18-Es pertinente manifestar que uno de los arrendatarios, el Jhon Eyner Muñoz Aragón, para el año 2020 sufrió un atentado contra su vida cuando le propiciaron más de tres impactos de bala en la región cefálica, lo que generó un trauma craneoencefálico severo y lesiones ascosidades con las extremidades de su cuerpo, a tal punto que perdió toda capacidad de comunicación, y entendimiento.

19-Por último, se hace hincapié que el contrato de arrendamiento fue ejecutado en debida forma desde del 01 de febrero de 2017 hasta el 22 de marzo de 2020, lo que implica que las partes reconocieron recíprocamente que se encontraban al día con sus obligaciones.

PRETENSIONES

PRIMERO: Se declare que el contrato de arrendamiento comercial suscrito entre las partes finalizó el 17 de marzo de 2020, fecha en la cual se presentó una situación que impidió gravemente la continuidad del contrato.

SEGUNDO: Se declare que los valores de los cánones de arrendamiento fueron modificados de facto de común acuerdo por las partes.

TERCERO: Se declare que no existen cánones de arrendamiento adeudados parcial ni totalmente por parte de los arrendatarios respecto al contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

PRUEBAS

De conformidad con el artículo 52 de la ley 1395 de 2010, que modificó el artículo 35 de la ley 640 de 2001: "Parágrafo 2°. En los asuntos civiles y de familia, con la solicitud de conciliación el interesado deberá acompañar copia informal de las pruebas documentales o anticipadas que tenga en su poder y

que pretenda hacer valer en el eventual proceso; el mismo deber tendrá el convocado a la audiencia de conciliación.”

Las pruebas aportadas por la parte convocante son:

- Contrato de arrendamiento del local comercial.
- Demanda ejecutiva con radicación No. 2021-00715-00 instaurada por el señor Raúl Ignacio Briceño Sánchez.

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA

La conciliadora en derecho **VICTORIA EUGENIA JIMENEZ GUTIERREZ**, les expreso a las partes la importancia de la conciliación como método alternativo de solución de conflictos, refiriéndoles que en el acta de acuerdo establecida en esta diligencia hace tránsito a cosa juzgada y presta mérito ejecutivo, de igual forma se le informó a las partes presentes en la audiencia que no es obligatorio llegar a un acuerdo, en dicho caso se expedirá la correspondiente constancia de fracaso.

NO ACUERDO

Que el día 27 de mayo de 2022, a las 9: 40 a.m. fijado para la celebración de la audiencia de Conciliación se hicieron presentes el doctor **JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT**, apoderado judicial de las partes convocantes, y el señor **RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ** parte convocada, sin que se haya podido lograr un acuerdo sobre lo pretendido por la parte convocante.

La presente constancia se expide con copia a los asistentes a la audiencia y el original para los registros del Centro de Conciliación.

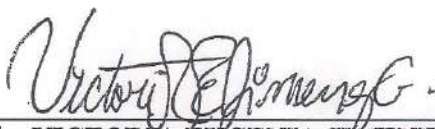
Se reitera que esta constancia se expide por la falta de ánimo conciliatorio, la conciliadora **VICTORIA EUGENIA JIMENEZ GUTIERREZ**, procede a informar que con este documento pueden acudir a la vía jurisdiccional respectiva.

Se hace desglose y entrega de documentos del expediente.

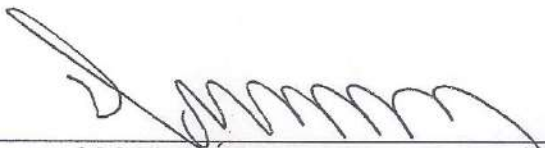
NOTA:

Con el fin de dar continuidad al servicio de conciliación, la presente audiencia se adelantó dando cumplimiento al artículo 10 del decreto legislativo 491 del 2020 es decir, haciendo uso de las tecnologías de la comunicación y de la información, así mismo, las firmas del presente acuerdo, se surtieron mediante lo dispuesto en el artículo 11 del decreto anteriormente mencionado; en los archivos del centro de conciliación quedará grabación del resultado de la audiencia de conciliación, se firma por la conciliadora y el director del Centro de conciliación de conformidad con el artículo 1 y 2 de la ley 640 del 2001.

Por lo tanto se da por terminada esta diligencia, se lee y se firma por la conciliadora y el director del centro de conciliación, guardando copia íntegra de la grabación del resultado en los archivos del centro de conciliación y quedando debidamente notificados.



Nombre del Conciliado:	VICTORIA EUGENIA JIMENEZ GUTIERREZ
C.C	66.781.284
Código de conciliador	66.781.284

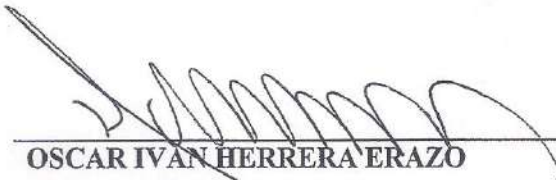


Nombre del Director	OSCAR IVAN HERRERA ERAZO
C.C	16.258.355
Tarjeta Profesional:	T.P. 36.421 DEL C.S.J.

CERTIFICACIÓN DE ARCHIVO DE CONSTANCIA

De conformidad con el Decreto 30 de 2002, en concordancia con la Ley 640 de 2001, el director del Consultorio Jurídico y Centro de Conciliación Juan Pablo II del programa de Derecho de la Universidad Pontificia Bolivariana Seccional Palmira, con código 2437, hace constar que: una vez verificado el cumplimiento de los requisitos formales establecidos en el artículo 2° de la Ley 640 de 2001 y que la conciliadora de la audiencia doctora **VICTORIA EUGENIA JIMENEZ GUTIERREZ**, con código 66.781.284, es una conciliadora activa de este centro, la presente constancia fue archivada en original, el día 27 del mes de mayo del año 2022, con el número 00121, que reposa en los archivos de este centro de conciliación.

En constancia firma,



OSCAR IVAN HERRERA ERAZO
C.C. 16.258.355
T.P. 36.421 DEL C.S.J.

**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 edificio 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 del

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 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



eléctricas o hidráulicas d.-) utilizar el inmueble para fines ilícitos, tales como los que estipula el artículo tercero del Decreto 180 de 1988 y el artículo 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 periodos 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





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** cumpliera con este 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 validez y la entidad prestadora del servicio público 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 matrícula de la línea telefónica, solo podrá hacerse con la coadyuvancia 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 (\$1.500.000.00.) 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



corresponde a esos espacios de tiempo y no implica la renovación del contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Del Incremento Anual Del Canon De Arrendamiento: Si el 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 prorrogara 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 decreta 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, que 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

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 artículo 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 INCUMPLIMIENTO 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 título 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 artículo 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 éstos apagar el total de lo adeudado. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Al presente Documento o Contrato las partes convienen en darle el mérito o carácter de pleno Título 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



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 ejecutivamente 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 procesales, 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 artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío 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 párrafos 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:**





**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.

Olga Lucia Garcia Zapata

----- Firma autógrafa -----



8onr3eeeluq0

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.

Jhon EYNER MUÑOZ ARAGON

----- Firma autógrafa -----

693fu549vgii

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



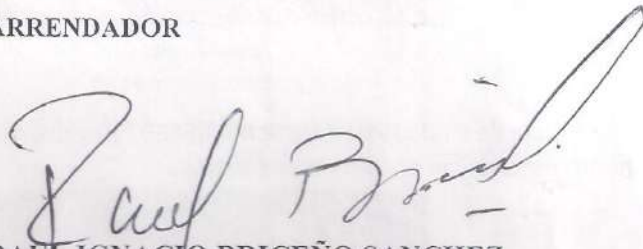
RUBEN FELIPE LAGAREJO RIVAS
Notario diecinueve (19) del Círculo de Cali



actuales. **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). XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

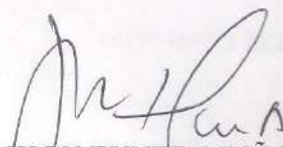
FIRMAS

ARRENDADOR



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

ARRENDATARIO



JOHN 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 LUCIA GARCIA ZAPATA
CC. Nro. 31.904.765 Exp. Cartago - Valle -



ADIELA OSPINA ESCOBAR
CC. Nro 66 880 790 Exp. Florida - Valle -





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**

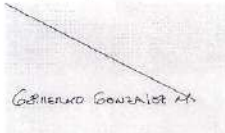
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



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.



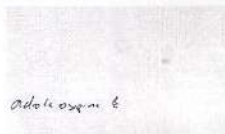


1byju3wkr6cn

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.





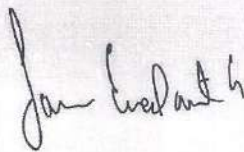
7e3p85xfwgwq

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.





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

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA 16 DE CALI

SEÑORES

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DEL VALLE DEL CAUCA – (REPARTO)

E. S. D.

ASUNTO: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE.

GUILLERMO GONZALES MEJÍA, mayor de edad, 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, abogado titulado e inscrito en el ejercicio de la profesión, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.069.859 expedida en Cali - Valle y Tarjeta Profesional No. 325.030 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación adelante y lleve hasta su terminación **PROCESO DECLARATIVO**, contra el señor **RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.625.054, para que surtido el trámite respectivo se declare la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 15 No. 43 - 28 de la ciudad de Cali - Valle y así mismo se declare la inexistencia de presuntas obligaciones ocasionadas de la relación mercantil que suscribieron los arrendatarios con el arrendador.

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 alegarse 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.

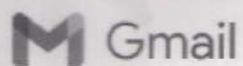
Cordialmente,

GUILLERMO GONZALES MEJÍA
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.



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

SEÑORES

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DEL VALLE DEL CAUCA – (REPARTO)

E. S. D.

ASUNTO: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE.

OLGA LUCIA GARCÍA ZAPATA, mayor de edad, 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, abogado titulado e inscrito en el ejercicio de la profesión, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.069.859 expedida en Cali - Valle y Tarjeta Profesional No. 325.030 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación adelante y lleve hasta su terminación **PROCESO DECLARATIVO**, contra el señor **RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.625.054, para que surtido el trámite respectivo se declare la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 15 No. 43 - 28 de la ciudad de Cali - Valle y así mismo se declare la inexistencia de presuntas obligaciones ocasionadas de la relación mercantil que suscribieron los arrendatarios con el arrendador.

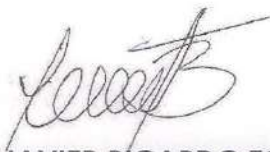
Mi apoderado judicial queda ampliamente facultado para reclamar, conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir, transigir, impugnar, renunciar a la acción, aportar pruebas necesarias y en general todas las facultades generales del Art. 77 del Código General del Proceso aplicado por analogía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

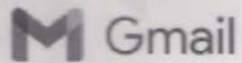
Cordialmente,

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.



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

PODER

olga lucia garcia zapata <olgalgz@hotmail.com>
Para: Jtorres COEM <jtorres@coemabogados.com>

8 de marzo de 2022, 13:18

 **PODER OLGA.pdf**
159K