

Santiago de Cali, 14 de agosto de 2023.

Señores,

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**

[j12cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

**REFERENCIA:** 76-001-40-03-012-2022-00631-00

**ASUNTO:** RECURSO DE REPOSICIÓN EN  
SUBSIDIO APELACIÓN – AUTO  
QUE NIEGA NULIDAD.

Cordial saludo,

**CARLOS HUMBERTO VÁSQUEZ ZAMORANO**, mayor de edad e identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.151.934.752 de Cali (V) y Tarjeta Profesional No. 233.670 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de **APODERADO JUDICIAL** de la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 31.522.444 de Jamundí (V), me permito formular ante su despacho **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN** frente al Auto Interlocutorio No. 631 expedido el día 31 de julio de 2023 que niega solicitud de nulidad.

Así las cosas, le presento las siguientes:

#### **I. PETICIONES.**

**PRIMERA. REVOQUE** el Auto Interlocutorio No. 845 expedido el día 31 de julio de 2023; y en su lugar:

**SEGUNDA. DECLARE** la nulidad del proceso 76-001-40-03-012-2022-00631-00 a partir del auto que admitió la demanda el día 14 de octubre del día 2022.

**TERCERA. RETROTRAIGA** todas las actuaciones ocurridas en el proceso 76-001-40-03-012-2022-00631-00 a partir del auto que admitió la demanda el día 14 de octubre del día 2022.

Fundamento lo anterior en los siguientes:

## **II. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO.**

### **A. ARGUMENTOS ESBOZADOS POR EL JUZGADO.**

Mediante el Auto Interlocutorio No. 631 expedido el día 31 de julio de 2023, el despacho indico que la petición de nulidad esbozada por la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER** resultaba “[...] forzada en su causal [...] en tanto: (I) el primer contrato la incluía como arrendadora sin firma y no como arrendataria; y (II) que se “[...] no se cumple con la carga que busca imponer de su llamamiento como litisconsorte [...]” toda vez que no se demuestra la vulneración de sus garantías.

Hace especial énfasis en que “[...] no [se] hace referencia a cuál es la afectación que sufrió en su condición de suscribiente del otro si del contrato que permita al despacho pensar que su comparecencia es absolutamente necesaria [...]”.

En ese sentido, el juzgado no encuentra una debida legitimación en la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER**, ni tampoco una demostración de la afectación sufrida.

### **I. REPROCHE – LEGITIMACIÓN ADECUADA – INDEBIDA VALORACIÓN PROBATORIA.**

Ha señalado el juzgado que la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER** no legitimó su calidad como litisconsorte necesaria dentro del proceso de referencia.

En ese sentido, sea lo primero establecer que el debate respecto a la calidad contractual de arrendataria o de arrendadora se esclarece al revisar que la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER** ostenta la calidad de dueña del bien inmueble sobre el que recae el contrato de arrendamiento, asunto mismo de

la **esencia del proceso**, puesto que el usufructo del bien se da a raíz de la propiedad sobre el mismo, al ser dos hermanos quienes ostentan la calidad de dueños, por lo que es lógico que ambos debían de suscribir el contrato de arrendamiento para entregar su tenencia y explotación a un tercero. A saber, en la Anotación 17 del 17 de noviembre de 2016 con Radicación 2016-120719 del Certificado de Tradición del bien inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 370-4572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:

<b>ANOTACION: Nro 017</b> Fecha: 17-11-2016 Radicación: 2016-120719	
Doc: ESCRITURA 3363 del 08-09-2016 NOTARIA VEINTITRES de CALI	VALOR ACTO: \$127.208.000
ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA EQUIVALE 33.36%	
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</b>	
DE: CALERO MERCADO MARCO TULIO	CC# 2870263
DE: RUSCHER DE CALERO MARLENE	CC# 29095594
A: CALERO R. PIEDAD	CC# 31522444 X 50%
A: CALERO RUSCHER ALVARO JOSE	CC# 94403455 X 50%
<b>NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*</b>	

En lo anterior, se prueba la calidad de propietarios de los demandante y de mi poderdante, quien ostenta la calidad de **LITIS CONSORTE NECESARIA** de conformidad a su calidad de propietaria del bien inmueble en cita.

Así, el debate queda cerrado: la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER** sólo puede ocupar la posición de arrendadora del bien inmueble objeto del proceso de referencia, pues carece de lógica que la dueña de un bien inmueble sea, a su vez, la arrendataria del mismo.

Sin embargo, dicha controversia pasa a un segundo plano frente a la realidad que se vislumbra en este caso: la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER** tiene la calidad de dueña del bien inmueble objeto del proceso de referencia. Ese derecho real en su cabeza la vuelve litisconsorte **OBJETIVA-MENTE NECESARIA** en cualquier proceso que tenga como pretensión la restitución del bien inmueble.

En caso contrario, ¿a cuál persona, si no es a la dueña legítima, se le va a restituir el bien inmueble objeto del proceso de referencia?

En ese sentido, se recuerda lo establecido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC4159-2021 del 07 de octubre de 2021:

El litisconsorcio necesario lo determina la 'naturaleza del asunto' o 'alguna disposición legal'. [...] La razón estriba en que el negocio jurídico no se pueda anular o resolver respecto de unos sujetos y seguir vigente respecto de quienes no fueron demandados.

Es evidente que no es posible resolver la situación jurídica de un contrato de arrendamiento sin contar con la presencia de quien tiene el derecho real sobre el bien inmueble. Máxime si la parte demandante nunca acreditó un negocio entre ella y la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER**.

## II. **REPROCHE – AFECTACIÓN REAL Y VIGENTE A LAS GARANTÍAS PROCESALES E INCLUSO A LOS DERECHOS FUNDAMENTALES**

Señaló el despacho que la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER** no argumentó en su solicitud de nulidad las razones por las cuales se encontraba afectada.

Lo cierto es que, como se demostró arriba, la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER** tiene la calidad de litisconsorte necesaria al tener en su cabeza el derecho real sobre el que se discute en el proceso de referencia. En ese sentido, se encuentran vulneradas sus garantías procesales más básicas e importantes.

En efecto, se le encuentran vulneradas sus garantías a:

- (I) ser notificada;
- (II) presentar pruebas en el proceso de referencia;
- (III) controvertir pruebas; y
- (IV) expresar las razones que justifican una posición determinada.

A su vez, también es un perjuicio la afectación a los negocios jurídicos establecidos con el demandante en el proceso, pues se omitió la posibilidad de la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER** de aportar pruebas que demuestran su conformidad con el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Mejor dicho: existen tanto afectaciones a las garantías procesales y derechos fundamentales, como al negocio jurídico particular celebrado por ella.

### **III. ANEXOS.**

1. Copia del certificado de libertad y tradición el bien inmueble ubicado en CALLE 4 75-60 URB.MELENDEZ B/BUENOS AIRES CALI, de propiedad de la señora **PIEDAD CALERO RUSCHER**, en seis (06) folios electrónicos.  
Agradeciendo la atención prestada, y rogando lo mejor para la cuestión en debate,

Atentamente,

**CARLOS HUMBERTO VÁSQUEZ ZAMORANO**  
**C.C. 1.151.934.752 DE CALI (V)**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINACION COMERCIAL**  
**CONTRATO No. CN.CALE.001.006**

**LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO:** Cali, mayo 26 de 2006

**EL ARRENDADOR:**

PIEDAD CALERO RUSCHER, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.522.444 de Jamundí y/o ALVARO JOSÉ CALERO RUSCHER, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.403.455 de Cal

**EL ARRENDATARIO:**

NOMBRE: ROBERT ALEXI LOPEZ AVILA  
C.C. No. 16.796.389 CALI

**PRIMER COARRENDATARIO SOLIDARIO:**

NOMBRE: ADRIANA OROZCO  
C.C. No.

**SEGUNDO COARRENDATARIO SOLIDARIO:**

NOMBRE XX  
C.C. No. XX

**TERCER COARRENDATARIO SOLIDARIO:**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Nit.:XX  
Matrícula Mercantil No.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Propietario/Administrador:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C. No.XXXXXXXXXXXXXX

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA: OBJETO.-** Por medio del presente contrato EL ARRENDADOR, concede a EL ARRENDATARIO y/o COARRENDATARIOS por el término estipulado, el uso y el goce de un lote de terreno con un area aproximada de 390 metros cuadrados junto con la edificación que sobre él se encuentra construida que consta de tres plantas, cuya destinación será estrictamente comercial, INMUEBLE ubicado actualmente en la **Calle 4 No. 75 - 60** de Cali.

**SEGUNDA: UBICACIÓN, DIRECCION Y LINDEROS.-** Como ya se indicó, el INMUEBLE se encuentra ubicado en la Calle 4 No. 75 – 60 de la actual nomenclatura de Cali; consta de un area aproximada de trescientos noventa metros cuadrados (390m2) y sus LINDEROS constan en la escritura pública No. 541 de fecha 30 de Marzo de 1.978 otorgada en la Notaría 5 de Cali. El número de matrícula inmobiliaria del inmueble es el **370 - 0004572** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y cédula catastral No. F.202036

**PARÁGRAFO:** No obstante el área y linderos anteriores para efectos del presente contrato el inmueble se entiende arrendado como cuerpo cierto y no por su cabida.

COLOMBIA  
CALI  
TERCERA  
**TERCERA: USO EXCLUSIVO Y DESTINACION DEL INMUEBLE.-**

El inmueble se destinará exclusivamente para el

funcionamiento de una PANADERIA. Y PRODUCTOS ALIMENTICIOS

**CUARTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL ARRENDATARIO.-** Además de todas las demás obligaciones que se generan como consecuencia de este contrato, EL ARRENDATARIO y LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS tendrán las siguientes obligaciones específicas: A. En caso de restitución, EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS, para hacer oposición legal, consignarán previamente el valor de los arriendos y servicios que estén adeudando a órdenes de la autoridad competente. B. Si por cualquier motivo, culpa u omisión de EL ARRENDATARIO o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS hay incumplimiento en el pago de los servicios de agua, energía o teléfono, EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS pagarán a EL ARRENDADOR, una suma igual a la de la cláusula penal. Además EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS pagarán todas las sumas que hubiere pagado EL ARRENDADOR en el periodo que hubiese causado su cobro, tales como sumas atrasadas, derechos de reconexión, sanciones, intereses, etc., estando el inmueble bajo la tenencia de EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS. En los términos de la ley 820 de 2003, EL ARRENDATARIO y/o los COARRENDATARIOS se comprometen a contratar una póliza con una compañía aseguradora debidamente autorizada en Colombia, para garantizar el pago de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, la cual estará vigente mientras dure este contrato. C. No guardará en el inmueble ningún tipo de materias u objetos perjudiciales a la salubridad y seguridad del inmueble. Serán por cuenta de EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS, las prescripciones de las autoridades competentes. D. El ARRENDATARIO y LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS manifiestan conocer el estado del INMUEBLE, así como recibir el mismo y sus instalaciones en buen estado, y los restituirán en igual forma, salvo detrimento natural del inmueble. E. NI EL ARRENDATARIO ni LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS subarrendarán el inmueble objeto de este contrato. F. Usar EL INMUEBLE de conformidad con lo previsto en éste contrato. G. Pagar el cánón de arrendamiento en las oportunidades aquí previstas. H. Conservar EL INMUEBLE en condiciones para su adecuado uso. I. Realizar en EL INMUEBLE las reparaciones necesarias, por su cuenta. J. Restituir EL INMUEBLE a EL ARRENDADOR a la terminación de éste contrato en el mismo estado en que le fue entregado, salvo el deterioro producido por el uso normal del mismo.

**QUINTA: OBLIGACIONES Y FACULTADES ESPECIALES DE EL ARRENDADOR.-** Además de todas las demás obligaciones que se generan como consecuencia de este contrato, EL ARRENDADOR tendrá las siguientes obligaciones específicas, las cuales son conocidas y expresamente aceptadas por EL ARRENDATARIO y LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS: A. Entregar EL INMUEBLE arrendado en el estado en que se encuentra, el cual es perfectamente conocido por EL ARRENDATARIO y LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS. B. Garantizar el uso y goce pacífico de EL INMUEBLE dado en arrendamiento. C. Ingresar por cualquier medio al inmueble aquí arrendado y retomar su tenencia física en el evento que : c.1) EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS estuvieren en mora o con simple retraso en cuanto al pago de tres cánones consecutivos de arrendamiento; y c.2) a la expiración del término del plazo pactado en el presente contrato. Para cumplir con lo preceptuado en este literal C), EL ARRENDADOR está facultado expresa e irrevocablemente por parte de EL ARRENDATARIO y LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS para ingresar y retomar la tenencia del inmueble en cualquier momento que EL ARRENDADOR lo determine, sin que se genere ningún tipo de responsabilidad para EL ARRENDADOR ni el pago de ningún tipo de cláusula penal, pues se reitera que toda la responsabilidad recae exclusivamente en cabeza de EL ARRENDATARIO y LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS.

**SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO.-** El cánón de arrendamiento para el primer año de vigencia del presente contrato será la suma mensual de NOVECINTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$950.000,00).

**PARAGRAFO 1:** Para los demás años de vigencia del presente contrato, el cánón de arrendamiento mensual se incrementará por cada anualidad, en un porcentaje igual al que certifique el DANE para el Índice de precios al Consumidor del año calendario inmediatamente anterior, teniendo como base el último cánón mensual pagado por EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS.

ACCIÓN DE BIENOS  
PARAGRAFO 2: El valor del cánón finalmente pactado obedece a la negociación previa realizada entre las partes, resultando el precio aquí mencionado y quedando EL ARRENDATARIO obligado a pintar y reparar por su cuenta y riesgo todas las humedades de la edificación para que la misma esté conforme a sus necesidades. Igualmente EL ARRENDATARIO queda facultado para reparar o retirar si es del caso los enchapes de madera existentes en algunos muros de EL INMUEBLE al igual que los closet de las habitaciones; si es del caso podrá retirar dichos closet y enchapes y reemplazarlos por repellos más estucos y pintura sin estar obligado a restituirlos los elementos de madera. Igualmente podrá EL ARRENDATARIO remodelar los baños de EL INMUEBLE (sin que esto genere algún detrimento para EL INMUEBLE) y realizar adecuaciones en el antejardín de EL INMUEBLE para utilizar el área de dicho antejardín como parqueaderos, previo el cumplimiento de la normatividad municipal correspondiente y los permisos previos que requiera para ello.

**SEPTIMA: FORMA DE PAGO.-** EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS pagarán a EL ARRENDADOR o a su orden, los cánones de arrendamiento, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes contractual.

**PARAGRAFO 1: Lugar para el pago.-** EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS pagarán a EL ARRENDADOR los cánones de arrendamiento, en la Carrera 43 No. 6A - 115 (apto 301-D) de Cali, o en cualquier dirección que este le indique por escrito.

**PARAGRAFO 2:** El no pago oportuno, dará derecho a EL ARRENDADOR para hacer cesar inmediatamente el arrendamiento sin necesidad de constituir en mora, ni los requerimientos de ley que trata el artículo 2035 del Código Civil a LOS ARRENDATARIOS ni a LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS, a lo cual renuncian expresamente EL ARRENDATARIO y LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS. También renuncian a la constitución en mora para el caso de cobro de la cláusula penal por incumplimiento, intereses, sanciones, servicios públicos, etc. de que trata este contrato.

**PARAGRAFO 3: Incumplimiento en el pago de los cánones.-** El incumplimiento del pago, se considera como violación del contrato por parte de EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS, razón por la cual EL ARRENDADOR podrá pedirles y exigirles de inmediato la entrega del INMUEBLE arrendado, sin necesidad del desahucio que trata el artículo 2011 del Código Civil.

**OCTAVA: DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE.-** Los ARRENDATARIOS y LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS manifiestan recibir el inmueble, sus instalaciones, accesorios y muebles en buen estado, y a devolverlos en igual forma, salvo detrimento natural del mismo. Dado lo anterior, EL ARRENDATARIO y LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS manifiestan y reiteran: i) recibir el inmueble en buen estado de mantenimiento y pintura; ii) que una vez se termine el presente contrato por cualquier causa, restituirán el INMUEBLE con todas las instalaciones, aditamentos y especificaciones con las que inicialmente le fueron entregados y que constan en el INVENTARIO del INMUEBLE que hace parte de este contrato; y que si con ocasión de la ocurrencia de algún daño en los elementos que componen el inmueble LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS pagarán a EL ARRENDADOR los perjuicios ocasionados, los cuales podrán ser evaluados por el mismo arrendador y cobrados ejecutivamente, por constituirse una obligación clara, clara expresa y exigible.

**NOVENA: VIGENCIA DEL CONTRATO:** Se fija en un (1) año, el cual se empezará a contar a partir del día primero (1o.) de Junio de 2.006.

**PARAGRAFO 1:** No obstante que el plazo del contrato empieza en la fecha antes indicada, EL INMUEBLE se le entrega a EL ARRENDATARIO de acuerdo con el ACTA DE ENTREGA que para el efecto suscriban las partes, y que hará parte integral de este contrato. El periodo comprendido entre la fecha del ACTA DE ENTREGA y el primero (1º) de Junio de 2.006, es un tiempo que EL ARRENDADOR le ha concedido a EL ARRENDATARIO sin cobro alguno para que EL

ARRENDATARIO realice por su cuenta y riesgo todas las adecuaciones, labores de pintura y arreglos que requiera EL INMUEBLE para el funcionamiento comercial que requiere EL ARRENDATARIO, según los términos de este contrato.

**PARAGRAFO 2: RENOVACION AUTOMATICA.-** Cumplida la vigencia total del presente contrato y no habiendo notificación por parte de EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS con el fin de dar por terminado el presente contrato mediante correo certificado con tres (3) meses de antelación, este se entenderá prorrogado por periodo anuales y sucesivos de un año, aplicándose para estas eventuales prórrogas, la fórmula de incremento en el cánon de arrendamiento estipulada en el PARAGRAFO 1 de la cláusula SEXTA de este contrato.

**DECIMA: TERMINACION DEL CONTRATO.-** Serán causales de terminación del presente contrato, una cualquiera de las siguientes: a) El no pago del cánon de arrendamiento en las oportunidades previstas en éste contrato. b) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. c) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización escrita de EL ARRENDADOR. d) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de EL ARRENDATARIO. e) Las demás previstas en la Ley.

**DECIMA PRIMERA: REPARACIONES LOCATIVAS NECESARIAS.-** Son de cargo de EL ARRENDATARIO las que trata la ley ( Artículos 1998. 1999. 2028 y 2030 del Código Civil) .

**DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS.-** Estarán a cargo de EL ARRENDATARIO y/o LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS los siguientes servicios públicos: Energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, recolección de basuras, aseo y el servicio telefónico de la siguiente línea telefónica: 3242018 El presente documento junto con los recibos pagados por EL ARRENDADOR constituyen título ejecutivo para cobrar judicialmente a EL ARRENDATARIO y/o a LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS los servicios que dejare de pagar, siempre que tales montos correspondan al período en que estos tuvieron el uso del inmueble arrendado. EL ARRENDATARIO entregará junto con el inmueble arrendado, las facturas de servicios públicos a su cargo debidamente pagadas y se pagarán las que lleguen con posterioridad y que se hayan causado durante el tiempo que tuvo el inmueble a su cargo. En todo caso, el ARRENDATARIO y/o CORRANDATARIOS SOLIDARIOS se comprometen a contratar una póliza que asegure el cumplimiento del pago de los servicios públicos durante la vigencia del contrato en los términos de la Ley 820 de 2003.

**DECIMA TERCERA: CESION.-** Ninguna de las partes podrá ceder este contrato, total o parcialmente a terceros, sin previa autorización de la otra parte.

**DECIMA CUARTA: CLAUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento a las cláusulas de este contrato dará derecho a la parte cumplida de dar por terminado este contrato y exigir a título de indemnización el equivalente a dos (2) cánones mensuales vigentes a la fecha de la exigencia, sin perjuicio de que por el pago se entienda extinguida la obligación principal.

En todo caso, el ARRENDADOR se reserva la facultad de cobrar cualquier otra indemnización o perjuicio que le sea causado por el ARRENDATARIO y/o CORRANDATARIOS SOLIDARIOS.

**DECIMA QUINTA: MEJORAS.-** No se reconocerán las mejoras, ni las inversiones hechas por EL ARRENDATARIO y/o COARRENDATARIOS; y el ARRENDADOR podrá exigir su retiro si lo considera necesario o no las deseare. Por escrito constarán las mejoras que necesite hacer el ARRENDATARIO y/o COARRENDATARIOS y asimismo el permiso de hacerlas por parte de EL ARRENDADOR.

**DECIMA SEXTA: DE LA SOLIDARIDAD.-** Existirá solidaridad entre EL ARRENDATARIO y LOS COARRENDATARIOS SOLIDARIOS.

REPUBLICA DE COLOMBIA

**DECIMA SEPTIMA: AVISOS Y PUBLICIDAD EN EL INMUEBLE.**- EL ARRENDATARIO Y/O LOS COARRENDATARIOS podrán colocar avisos en las fachadas interior y exterior del INMUEBLE, siempre y cuando hubieren obtenido de las autoridades competentes el respectivo permiso para ello o según la normatividad así se lo permitiere. De igual forma, será de su cuenta la obtención de los permisos para darle la destinación autorizada al inmueble, así como las multas y sanciones en que pudieren incurrir por la violación a cualquier norma al respecto.

**PARAGRAFO 1: PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL.**- En caso que EL ARRENDATARIO requiera o necesite publicidad exterior visual en el INMUEBLE arrendado, EL ARRENDATARIO se someterá y cumplirá lo que la ley y la normatividad nacional o local tenga establecido para ello, y en consecuencia deberá haber tramitado y obtenido previamente todos los permisos exigidos para ello. Cualquier impuesto, multa, o sanción que llegase a generarse por la no obtención de los permisos requeridos para la publicidad exterior visual que requiera EL ARRENDATARIO lo pagará EL ARRENDATARIO, todo para lo cual mantendrá indemne a EL ARRENDADOR por el pago de tales valores.

**DECIMA OCTAVA: DOMICILIO CONTRACTUAL.**- Sin perjuicio de las disposiciones procedimentales, las partes señalan a la ciudad de Cali como domicilio contractual o lugar de cumplimiento de las obligaciones del presente contrato.

**DECIMA NOVENA: IMPUESTOS.**- Todos los impuestos que se generen como consecuencia del presente contrato serán pagados por EL ARRENDATARIO.

En aceptación de todo lo anterior, se firma el presente documento a los 26 días del mes de Mayo de dos mil seis (2.006).

**EL ARRENDADOR**

**PIEDAD CALERO RUSCHER**  
C.C. No. 31.522.444 de Jamundí

**ABOGADO,**

**ALVARO JOSE CALERO RUSCHER**  
C.C. No. 94.403.455 de Cali

**EL ARRENDATARIO:**

  
**ROBERT ALEXI LOPEZ AVILA**  
16.796.389 CALI

**PRIMER  
COARRENDATARIO  
SOLIDARIO:**

  
**ADRIANA OROZCO**  
C.C. No. 31961336

ROBERT

ALEXI 12 MAY AUIA  
18796 386

Cat



Robert A Lopez A  
[Signature]

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL  
Y RECONOCIMIENTO

En Santiago de Cali a: 30 MAY 2006

HOLMES RAFAEL CARDONA MONTOYA, Notario Veintiuno (21)

del circulo de Santiago de Cali, hace constar: que el

escrito que antecede fue presentado personalmente

por ADRIANA DE JESUS OCHOA

Identificado con la C.C. N°

Expedida en 31961536 quien además

Declaro que su contenido es cierto y verdadero y que la

firma y la huella que en él aparecen son suyas

ADRIANA OCHOA



República de Colombia  
Departamento del Valle  
Santiago de Cali  
Notario Veintiuno

Holmes Rafael Cardona Montoya  
Notario

OTARIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230815271081071141

Nro Matrícula: 370-4572

Pagina 1 TURNO: 2023-353205

Impreso el 15 de Agosto de 2023 a las 11:13:40 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 24-11-1976 RADICACIÓN: 1976-23171 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 19-11-1976
CODIGO CATASTRAL: 760010100181300090020000000020COD CATASTRAL ANT: F-202-036
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON SU LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDA CON UN AREA DE 369.00 M2. ALINDERADO
ASI: NORTE: EN EXTENSION DE 41.00 MTS. CON PREDIO DE ALFONSO HENAO. SUR: EN EXTENSION DE 41.00 MTS. CON PREDIO RUGGERO
RIZZERTTO. ORIENTE: EN EXTENSION DE 9.00 MTS. CON LA CALLE 4. OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 9.00 MTS. CON RUGGERO RIZZETTO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE RUGGERO RIZZETTO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 8 DE
OCTUBRE DE 1963, DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, REGISTRADA EL 18 DE JULIO DE 1964.- POR ESCRITURA # 4125 DE FECHA 28
DE OCTUBRE DE 1964, DE LA NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 25 DE NNOVIEMBRE /64 SE PROTOCOLIZO EL JUICIO DE PRESCRIPCION
CITADA EN EL PUNTO ANTERIOR.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
1) CALLE 4 75-60 URB.MELENDEZ B/BUENOS AIRES CALI

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 140393

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-01-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4968 del 28-11-1974 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$25,000

ESPECIFICACION: : 102 PERMUTA

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

DE: RIZZETTO RUGGERO

A: SALAZAR LOPEZ ALVARO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-10-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1430 del 22-10-1976 NOTARIA 5 de CALI VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230815271081071141**

**Nro Matrícula: 370-4572**

Pagina 2 TURNO: 2023-353205

Impreso el 15 de Agosto de 2023 a las 11:13:40 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: SALAZAR LOPEZ ALVARO

**A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-05-1977 Radicación: 1977-011776

Doc: ESCRITURA 1232 del 10-05-1977 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SALAZAR LOPEZ ALVARO

CC# 6060289 **X**

**A: VELASCO FRANCISCO JOSE**

CC# 16447157

**A: VELASCO GUZMAN HERNANDO**

CC# 6077925 **X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 09-11-1977 Radicación: 1977-27482

Doc: ESCRITURA 1799 del 31-10-1977 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$400,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.# 1430

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

**A: SALAZAR LOPEZ ALVARO**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-04-1978 Radicación: 1978-009579

Doc: ESCRITURA 541 del 30-03-1978 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SALAZAR LOPEZ ALVARO

**A: ORTIZ BELTRAN NELLY**

CC# 38989315 **X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-04-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 541 del 30-03-1978 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 SUBROGACION DE HIPOTECA ESC.# 1232.

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

DE: ORTIZ NELLY

**X**

**A: VELASCO ALHAY FRANCISCO JOSE**

**A: VELASCO GUZMAN HERNANDO**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 11-07-1978 Radicación: 18857

Doc: ESCRITURA 2017 del 28-06-1978 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$500,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230815271081071141

Nro Matrícula: 370-4572

Pagina 3 TURNO: 2023-353205

Impreso el 15 de Agosto de 2023 a las 11:13:40 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA ESC.# 1232.

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

DE: VELASCO ALHAY FRANCISCO JOSE

DE: VELASCO GUZMAN HERNANDO

A: SALAZAR LOPEZ ALVARO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-07-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2017 del 28-06-1978 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 CANCELACION DE SUBROGACION ESC.# 541ANOTACION 006.

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

DE: VELASCO ALHAY FRANCISCO JOSE

DE: VELASCO GUZMAN HERNANDO

A: ORTIZ NELLY

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-07-1978 Radicación: 18858

Doc: ESCRITURA 1269 del 28-06-1978 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ORTIZ BELTRAN NELLY

A: "CALERO RUCHER LTDA"

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-02-1994 Radicación: 1994-10792

Doc: OFICIO DP 64 del 06-10-1993 SECT. DE OBRAS. PUBLICAS MPALES DE de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 380 GRAVAMEN, AFECTACION DE INENAJENABILIDAD CONTRIBUCION CAUSADA POR LA OBRA #65500 EJECUTADA POR EL FONDO DE PAVIMENTOS.

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

DE: SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES

A: CALERO RUCHER LTDA.

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-10-1995 Radicación: 78342

Doc: OFICIO AF-254 del 05-10-1995 SECT. DE OBRAS PUBLICAD MPALES. de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION AFECTACION OFICIO DP 64.

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

DE: SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CALI



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230815271081071141**

**Nro Matrícula: 370-4572**

Pagina 4 TURNO: 2023-353205

Impreso el 15 de Agosto de 2023 a las 11:13:40 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**A: CALERO RUCHER LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 16-01-2002 Radicación: 2002-2935

Doc: ESCRITURA 7898 del 13-12-2001 NOT.7 de CALI

VALOR ACTO: \$1,039,278,000

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD.ESTE Y OTROS.MODO DE ADQUIRIR.1A.COLUMNNA.B.FISC.10028944

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

DE: SOCIEDAD CALERO RUSCHER LTDA(EN LIAUIDACION)

**A: CALERO RUSCHER ALVARO JOSE**

**X EL 16.66 %**

**A: CALERO RUSCHER CESAR**

**X EL 16.66 %**

**A: CALERO RUSCHER MARTHA ELENA**

**X EL 16.66 %**

**A: CALERO RUSCHER PIEDAD**

**X EL 16.66 %**

**A: RUSCHER DE CALERO MARLENE**

**X EL 33.36 %**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 14-04-2015 Radicación: 2015-36486

Doc: CERTIFICADO 9200269342 del 14-04-2015 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION RESOLUCION 0169 DEL 2009

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

**DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION**

**NIT# 14**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 02-05-2016 Radicación: 2016-46753

Doc: ESCRITURA 1336 del 20-04-2016 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$63,526,912.4

ESPECIFICACION: PERMUTA: 0144 PERMUTA SOBRE LA TOTALIDAD DE SUS DERECHOS, DE 16.66% ESTE Y OTRO

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

DE: CALERO RUSCHER CESAR

CC# 16821880

**A: CALERO RUSCHER ALVARO JOSE**

**CC# 94403455 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 14-07-2016 Radicación: 2016-74225

Doc: ESCRITURA 1933 del 03-06-2016 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$63,565,044





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230815271081071141**

**Nro Matrícula: 370-4572**

Pagina 6 TURNO: 2023-353205

Impreso el 15 de Agosto de 2023 a las 11:13:40 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-353205**

**FECHA: 15-08-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública