

Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

De: HUVER ANDRES MELENDEZ GARCIA

Enviado el: martes, 19 de enero de 2021 3:43 p. m.

Para: Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

Asunto: CONTESTACION DE DEMANDA EJECUTIVA RAD 2020-403

Datos adjuntos: CONTESTACION DEMANDA JHON PAUL ALVARADO.pdf; ANEXOS
CONTESTACION JHON PAUL.pdf

--

*SOLICITO AMABLEMENTE ACUSE RECIBIDO DE ESTA COMUNICACIÓN

Cordialmente,

HUVER ANDRES MELENDEZ GARCIA

Abogado - Litigante

Tel: 318 224 8045 - 318 629 0101

Carrera 13 N° 35 - 10 Oficina 506 Edificio El Plaza - Bucaramanga



Huver A. Melendez Garcia
Abogado



Señor

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR	
DEMANDANTE:	INMOFIANZA S.A.S.	Nit. 900.500.714-0
DEMANDADO:	JHON PAUL ALVARADO TAMAYO	C.C. N° 72.192.742

RADICADO: 6800140030062020.00403.00

HUVER ANDRES MELENDEZ GARCIA, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bucaramanga identificado con la Cedula de Ciudadanía N°: 1.098.602.841 expedida en Bucaramanga, Abogado Titulado, inscrito y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N°: 252397, del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de los Señores **JHON PAUL ALVARADO TAMAYO** persona mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía N° 72.192.742 de Bucaramanga y vecino de esta ciudad, **MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO** persona mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía N° 22.423.637 y vecino de esta ciudad, **RICAUARTE ALVARADO** persona mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía N° 16.236.037 y vecino de esta ciudad, por medio del presente escrito me permito dar **CONTESTACIÓN A LA PRESENTE DEMANDA EJECUTIVA**, dentro del término legal, así:

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: ES CIERTO.

AL SEGUNDO: ES CIERTO.

AL TERCERO: NO NOS CONSTA, QUE SE PRUEBE, por las siguientes razones: NO se allego con el libelo demandatorio el contrato de fianza No. 11977 celebrado entre en **INMOFIANZA Y FINCAR LTDA**, por tal circunstancia no tendría legitimación en la causa por activa la entidad demandante.

AL CUARTO: NO NOS CONSTA, QUE SE PRUEBE, debido a que tampoco se aportó el referido recibo de pago o constancia de pago de **INMOFIANZA a FINCAR LTDA** por concepto de supuestos cánones adeudados y cuotas de administración, por lo tanto; NO puede subrogarse la posición del acreedor, el demandante como lo dispone el Artículo 1668 del C.C. llevándonos con la

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No. 10-35, OFICINA 404
EDIFICIO "EL PLAZA"

CONTACTO:
CEL: 3182248045 – 3186290101 - 3024496037
E-MAIL: hamg.07090@gmail.com



Huier A. Melendez Garcia *Abogado*



falta de este presupuesto legal para la subrogación, en este tramite procesal, es a la falta de legitimación en la causa por activa.

AL QUINTO: NO ES CIERTO lo que se enuncia en este hecho por el libelista por las siguientes consideraciones:

- Para el día **08 de junio de 2020**, se expide por parte de **INMOFIANZA SAS** documento de **PAZ Y SALVO** por todo concepto de cánones de arrendamiento y demás expensas, si tenemos en cuenta que el canon de arrendamiento se cancelaba el primer (01) día de cada mes, es decir; JUNIO se encontraba totalmente cancelado, por lo tanto, no le asiste razón al libelista pretender el cobro de cánones de arrendamiento que NO se causaron.
- De otro lado, si bien es cierto; que la entrega del bien inmueble se realiza el día **10 de octubre de 2020**, también es cierto que desde el pasado 19 de junio de 2020, mediante oficio dirigido a FINCAR LTDA se había informado la entrega el próximo 23 de Junio de 2020 a las 3:00 pm, información que le oculto a INMOFIANZA al parecer su homologo FINCAR LTDA, circunstancia esta que lleva a los arrendatarios a incurrir al parecer en mora por el no pago de cánones de arrendamiento de los meses de JULIO, AGOSTO, pero que a toda luces fue una mora provocada.
- Ahora bien, pretende desconocer INMOFIANZA SAS lo dispuesto en el Decreto 797 de 04 de Junio de 2020, en cuanto dispone la **TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, como lo es, el caso que nos ocupa, donde los ejecutados cumpliendo a cabalidad lo dispuesto en la norma en comento, dieron por terminado unilateralmente dicho contrato de arrendamiento **CANCELANDO LA INDEMNIZACION ALLI PLANTEADA, ENCONTRANDOSE A PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO CON LA INMOBILIARIA ARRENDADORA FINCAR LTDA PARA EL MES DE JUNIO DE 2020.**

AL SEXTO: NO ES CIERTO, por cuanto el día 10 de octubre de 2020, la entidad INMOFIANZA SAS ya había recibido el inmueble arrendado a entera satisfacción, no se explica este profesional del derecho de donde nace esta afirmación, si la tenencia radica en manos de la entidad demandante, como consta en el acta suscrita por el funcionario del Dpto. Jurídico de INMOFIANZA SAS Sr. MANUEL FERNANDO GOMEZ BECERRA.

AL SEPTIMO: La obligación **NO** es clara, expresa y exigible, por cuanto se desconoce el valor cancelado por **INMOFIANZA SAS a FINCAR LTDA** respecto de los supuestos cánones de arrendamiento adeudados por nuestros patrocinados, NO obra prueba que así lo acredite y permita

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No. 10-35, OFICINA 404
EDIFICIO "EL PLAZA"

CONTACTO:
CEL: 3182248045 – 3186290101 - 3024496037
E-MAIL: hamg.07090@gmail.com



Huier A. Melendez Garcia *Abogado*



determinar dicho valor; así mismo, respecto del demandante NO se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa a falta de la constancia de pago tantas veces mencionada, a la luz del Artículo 1668 del C.C., además NO se aportó prueba si quiera sumaria de las variaciones del Índice de precios al consumidor (IPC) para determinar el precio del canon de arrendamiento.

AL OCTAVO: NO ES UN HECHO.

A LAS PRETENSIONES:

ME OPONGO A TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENSIONES IMPETRADAS, POR EL ACTOR, POR CARECER DE SUSTENTO FACTICO Y JURIDICO TAL Y COMO LO DEMOSTRAREMOS EN EL DEVENIR PROCESAL.

A LA PRIMERA: Me opongo, por cuanto no se causaron dichos cánones de arrendamiento de los periodos de JUNIO, JULIO, AGOSTO de 2020, atendiendo a que por disposición legal (Decreto Nacional con Fuerza de ley - Decreto 797 de 04 de Junio de 2020) hubiera sido terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento de local comercial que hoy se pretende su ejecución por parte de los arrendatarios, así mismo; no se entiende como se determino el canon de arrendamiento si, no se aporta la fuente de donde se extrae dichos valores del IPC.

A LA SEGUNDA: No me pronunciare, atendiendo que en el auto de mandamiento de pago fue negada esta pretensión sabiamente por su señoría.

A LA TERCERA Y CUARTA: Me opongo por carecer de sustento jurídico.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los Artículos 372, 392, 442, 443, del Código General del Proceso 1666 al 1671 Código Civil.

EXCEPCIONES DE FONDO Y/O DE MERITO

Como excepciones de fondo o merito me permito proponer las siguientes:

A) COBRO DE LO NO DEBIDO

Teniendo en cuenta que, Para el día **08 de junio de 2020**, se expide por parte de **INMOFIANZA SAS** documento de **PAZ Y SALVO** por todo concepto de cánones de arrendamiento y demás expensas, si tenemos en cuenta que el canon de arrendamiento se cancelaba el primer (01) día de cada mes, es

NOTIFICACIONES A LA:

CARRERA 13 No. 10-35, OFICINA 404
EDIFICIO "EL PLAZA"

CONTACTO:

CEL: 3182248045 – 3186290101 - 3024496037
E-MAIL: hamg.07090@gmail.com



Huier A. Melendez Garcia *Abogado*



decir; JUNIO/2020 se encontraba totalmente cancelado, por lo tanto, no le asiste razón al libelista pretender el cobro de cánones de arrendamiento que NO se causaron.

Ahora bien, pretende desconocer INMOFIANZA SAS lo dispuesto en el Decreto 797 de 04 de Junio de 2020, en cuanto dispone la TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, como lo es, el caso que nos ocupa, donde los ejecutados cumpliendo a cabalidad lo dispuesto en la norma en comento, dieron por terminado unilateralmente dicho contrato de arrendamiento CANCELANDO LA INDEMNIZACION ALLI PLANTEADA (VER COPIA DE CONSIGNACION DEPOSITO JUDICIAL EN EL BANCO AGRARIO A NOMBRE DE FINCAR LTDA), ENCONTRANDOSE A PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO CON LA INMOBILIARIA ARRENDADORA FINCAR LTDA PARA EL MES DE JUNIO DE 2020 (VER PAZ Y SALVO EXPEDIDO POR INMOFIANZA CON FECHA DEL 08 DE JUNIO DE 2020).

Por lo anterior expuesto, encontrándose a PAZ Y SALVO los arrendatarios por cánones de arrendamiento para el mes de junio de 2020 y acogiéndose al alivio comercial para temas de arrendamientos comerciales de que trata el Decreto 797 de 04 de Junio de 2020, los arrendatarios y sus codeudores dieron por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento de local comercial entre ellos y FINCAR LTDA, haciendo imposible realizar el cobro ejecutivo teniendo como base de ejecución el contrato mencionado, por cuanto ya había perdido fuerza de ejecutoria el documento privado, situación distinta, es que se pretenda desconocer la ley y los pagos realizados a FINCAR LTDA abusando del derecho y haciendo cobros indebidos por parte de aparentes terceros subrogados (INMOFIANZA), es tan así, tal aseveración que cobra fundamento con la siguiente consideración que se pone de presente: “El día **13 de Octubre de 2020** se radica la presente demanda ejecutiva por parte de **INMOFIANZA SAS**, con pretensión condenatoria del cobro de cánones sucesivos, cuando a la fecha del **10 de Octubre de 2020** había recibido **INMOFIANZA SAS** mediante **ACTA DE ENTREGA** del inmueble arrendado ubicado en la CARRERA 34 No. 41-08 BARRIO EL PRADO, circunstancia abusiva del derecho que no quita la mirada del actuar malintencionado de los accionantes, al pretender cobros de sumas de dinero no causadas”.

Se encuentra llamada a prosperar esta excepción de fondo planteada por los argumentos expuestos.

B) FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA

Encuentra asidero esta excepción y se encuentra llamada a prosperar por las siguientes razones de hecho y de derecho:

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No. 10-35, OFICINA 404
EDIFICIO “EL PLAZA”

CONTACTO:
CEL: 3182248045 – 3186290101 - 3024496037
E-MAIL: hamg.07090@gmail.com



Alvar A. Melendez Garcia Abogado



Obsérvese la definición de SUBROGACION dispuesta en el Artículo 1666 del Código Civil que reza:

“DEFINICION DE PAGO POR SUBROGACION>. La subrogación es la transmisión de los derechos del acreedor a un tercero, **que le paga.”**

Entonces téngase en cuenta que el elemento jurídico esencial en cualquier tipo de subrogación es el **PAGO**, en el caso que nos ocupa el pago de la deuda de **INMOFIANZA SAS** a **FINCAR LTDA** que supuestamente adeudaban los arrendatarios hoy demandados en ejecución del inmueble ubicado en la CARRERA 34 No. 41-08 BARRIO EL PRADO, no obra en el expediente recibo de pago o constancia de pago que así lo acredite, por lo menos de la demanda que se nos corrió traslado junto con sus anexos así se puede concluir; circunstancia esta que impide la acreditación de la subrogación lo que conlleva a que carezca de falta de legitimación en la causa para demandar en ejecución por aparente subrogación legal o convencional.

ANEXOS Y MEDIOS DE PRUEBA

Solicito se tengan y decreten las siguientes:

1. INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase citar y hacer comparecer a este despacho en hora y fecha que usted, se sirva fijar, a la demandante **LUIS ALFREDO CRIADO MANJARRES**, en su calidad de representante legal de **INMOFIANZA SAS**, quien puede ser citada en la dirección aportada en el libelo demandatorio, a efecto de que absuelva interrogatorio de parte que en forma oral le formulare en relación con los hechos de esta demanda.

2. DECLARACION DE PARTE Y/O INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase citar y hacer comparecer a este despacho en hora y fecha que usted, se sirva fijar, a los demandados **MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO** (lorenju.0709@hotmail.com), **RICAUARTE ALVARADO** (davidandres207@hotmail.com), **JHON PAUL ALVARADO TAMAYO** (johnpaul865@hotmail.com) y **NIDIA PATRICIA SUAREZ SANCHEZ** (hamg.07090@gmail.com), quienes pueden ser citados en las direcciones electrónicas aportadas en este acápite, a efecto de que absuelvan interrogatorio de parte que en forma oral le formulare en relación con los hechos de esta demanda

3. TESTIMONIALES:

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No. 10-35, OFICINA 404
EDIFICIO “EL PLAZA”

CONTACTO:
CEL: 3182248045 – 3186290101 - 3024496037
E-MAIL: hamg.07090@gmail.com



Huier A. Melendez Garcia *Abogado*



Sírvase citar y hacer comparecer a las siguientes personas en hora y fecha que usted fijara, a efecto de que declare sobre los hechos enunciados en la demanda y en su contestación:

ANTONIO PINZON ARDILA, mayor de edad, quien se ubica en la CALLE 104 # 31-31, B. Diamante I, Bucaramanga; con dirección electrónica antoniolawyer@hotmail.com, celular 3024496037, quien para efectos del Art. 212 del C.G.P., dará cuenta del día de entrega del bien inmueble arrendado ubicado en la CARRERA 34 No. 41-08 BARRIO EL PRADO.

RODOLFO ALVARADO TAMAYO, mayor de edad, quien se ubica en la CALLE 45 # 13 -21, B. LA JOYA, Bucaramanga; con dirección electrónica deffleopard69@hotmail.com, quien para efectos del Art. 212 del C.G.P., dará cuenta del día de entrega del bien inmueble arrendado ubicado en la CARRERA 34 No. 41-08 BARRIO EL PRADO, los pagos de cánones de arrendamiento del bien inmueble y el estado de PAZ Y SALVO del bien inmueble ante FINCAR LTDA e INMOFIANZA.

MANUEL FERNANDO GOMEZ BECERRA, mayor de edad, quien se ubica en la CALLE 47 No. 28-32, del Municipio de Bucaramanga; quien para efectos del Art. 212 del C.G.P., quien suscribe el acta de entrega del bien inmueble arrendado CARRERA 34 No. 41-08 BARRIO EL PRADO actuando en su calidad de funcionario de INMOFIANZA SAS, Atendiendo que legal y constitucionalmente es un deber declarar en el proceso, para llegar a la verdad real y material, envíese comunicación a este testigo por secretaria conforme lo dispone el Art. 217 del C.G.P. previniéndolo de los efectos de su inasistencia como lo dispone el Art. 218, Nums. 2,3 ibidem.

4. DE OFICIO

Comedidamente y en forma por demás respetuosa solicito a su Señoría, con base en su poder discrecional, considere la posibilidad de decretar pruebas de oficio, que a su criterio, experiencia y sabiduría, sean conducentes para soportar los hechos enunciados, ya sea en la demanda y/o contestación de la misma.

5. DOCUMENTALES

- **PAZ Y SALVO expedido por INMOFIANZA con fecha de 08 de JUNIO DE 2020.**
- **RECIBO DE CONSIGNACION DE DEPOSITO JUDICIAL DE ARRENDAMIENTOS DEL BANCO AGRARIO.**

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No. 10-35, OFICINA 404
EDIFICIO "EL PLAZA"

CONTACTO:
CEL: 3182248045 – 3186290101 - 3024496037
E-MAIL: hamg.07090@gmail.com



Huver A. Melendez Garcia
Abogado



- **MEMORIAL DE TERMINACION UNILATERAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON DESTINO A FINCAR LTDA.**
- **ENTREGA DE LLAVES DE ACCESO PRINCIPAL A FINCAR LTDA de fecha 10 de octubre de 2020.**
- **Oficio de 19 de octubre de 2020 dirigido a INMOFIANZA**

ANEXOS

Me permito anexar poder a mi favor y copia de este escrito para archivo y el respectivo traslado.

PROCESO Y COMPETENCIA

A esta petición debe dársele el trámite especial previsto por el Art. 442 y 443 del C.G.P, es Usted competente, Señor Juez, para conocer de la presente solicitud, por encontrarse en su despacho el trámite del proceso principal.

NOTIFICACIONES

Para efectos de las notificaciones personales que deben hacerse en el proceso señalo las siguientes direcciones:

Los demandado y los suscrito profesionales nos permitimos recibir notificaciones en la Secretaria De Su Despacho o en la **CARRERA 13 N° 35-10, OFICINA 404, EDIFICIO "EL PLAZA" de BUCARAMANGA.**
TELÉFONO: 3182248045.

E-mail: hamg.07090@gmail.com.

Del señor Juez,

Atentamente;


Huver Andrés Meléndez G.
Abogado
T.P. 252397 C.S.J.
HUVER ANDRÉS MELENDEZ GARCIA
C.C: 1.098.602.841 de Bucaramanga
T.P: 252397 C.S. de la J.


ANTONIO EDISSON PINZON ARDILA
C.C: 13.747.055 de Bucaramanga
T.P: 298419 C.S. de la J.

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No. 10-35, OFICINA 404
EDIFICIO "EL PLAZA"

CONTACTO:
CEL: 3182248045 – 3186290101 - 3024496037
E-MAIL: hamg.07090@gmail.com



**HUVER A. MELENDEZ GARCIA
ANTONIO PINZON
Abogados Asociados**



Señor:

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E.S.D.**

REFERENCIA: PODER ESPECIAL

RADICADO: 6800140030062020.00403.00



JOHN PAUL ALVARADO TAMAYO, persona mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía N° 72.192.742 de Barranquilla, residente en Palmira (Valle del Cauca), por medio del presente escrito, manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a los abogados **HUVER ANDRES MELENDEZ GARCIA**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la Cedula de Ciudadanía N°: 1.098.602.841 expedida en Bucaramanga, Abogado Titulado, inscrito y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 252397 del Consejo Superior de la Judicatura y **ANTONIO EDISSON PINZON ARDILA**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la Cedula de Ciudadanía N° 13.747.055 expedida en Bucaramanga, Abogado Titulado, inscrito y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 298419 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderados judiciales **PRINCIPAL** y **SUPLENTE** en su respectivo orden, para que en mi nombre y representación conteste y lleve hasta su terminación **DEMANDA EJECUTIVA DE MINIMA CUANTIA** en mi contra interpuesta por la **INMOFIANZA S.A.S.**

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial de **RECIBIR, TRANSIGIR, SUSTITUIR, DESISTIR, RENUNCIAR, REASUMIR, CONCILIAR,** y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal desempeño del presente mandato en los términos de los artículos 74,77 del Código General del Proceso cumplimiento de su gestión.

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No. 35-10 OFICINA 506
EDIFICIO EL PLAZA
CENTRO BUCARAMANGA

CONTACTO:
CEL: 318 224 8045 -3125315667 - 3024496037
E-MAIL: hamq.0709@hotmail.com antoniolawyer@hotmail.com

**HUVER A. MELENDEZ GARCIA
ANTONIO PINZON
Abogados Asociados**



Como dirección electrónica de notificaciones judiciales del poderdante téngase la siguiente johnpaul1865@hotmail.com y para mis apoderados se indican las siguientes: hamq.07090@gmail.com, antoniolawyer@hotmail.com, esto con el ánimo de dar cumplimiento al decreto 806 del 04 de junio de 2020, emitido por el gobierno nacional.

Para efectos de dar cumplimiento

Del señor Juez,

Atentamente,

JOHN PAUL ALVARADO TAMAYO
C.C. N° 72.192.742 de Barranquilla

Aceptamos,

Huver Andrés Meléndez G
Abogado
T.P. 252397 C.S.I

HUVER ANDRES MELENDEZ GARCIA
C.C. N° 1.098.602.184 expedida en Bucaramanga
T.P. N° 252397 C.S. de la Judicatura

ANTONIO EDISSON PINZON ARDILA
C.C. N° 13.747.055 expedida en Bucaramanga
T.P. N° 298419 del Consejo Superior de la Judicatura

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No. 35-10 OFICINA 506
EDIFICIO EL PLAZA
CENTRO BUCARAMANGA

CONTACTO:
CEL: 318 224 8045 -3125315667 - 3024496037
E-MAIL: hamq.0709@hotmail.com antoniolawyer@hotmail.com



**HUVER A. MELENDEZ GARCIA
ANTONIO PINZON
Abogados Asociados**



Señor:

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E.S.D.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL

RADICADO: 6800140030062020.00403.00

RICAUARTE ALVARADO, persona mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía N° 16236037 de Palmira, residente en Bucaramanga (Sder), por medio del presente escrito, manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a los abogados **HUVER ANDRES MELENDEZ GARCIA**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la Cedula de Ciudadanía N°: 1.098.602.841 expedida en Bucaramanga, Abogado Titulado, inscrito y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 252397 del Consejo Superior de la Judicatura y **ANTONIO EDISSON PINZON ARDILA**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la Cedula de Ciudadanía N° 13.747.055 expedida en Bucaramanga, Abogado Titulado, inscrito y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 298419 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderados judiciales **PRINCIPAL** y **SUPLENTE** en su respectivo orden, para que en mi nombre y representación conteste y lleve hasta su terminación **DEMANDA EJECUTIVA DE MINIMA CUANTIA en mi contra** interpuesta por la **INMOFIANZA S.A.S.**

COLEGIO DE ABOGADOS DE BUCARAMANGA
AUTENTICA
SI OPA II
10/01/2020

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial de **RECIBIR, TRANSIGIR, SUSTITUIR, DESISTIR, RENUNCIAR, REASUMIR, CONCILIAR, y** todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal desempeño del presente mandato en los términos de los artículos 74,77 del Código General del Proceso cumplimiento de su gestión.

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No. 35-10 OFICINA 506
EDIFICIO EL PLAZA
CENTRO BUCARAMANGA

CONTACTO:
CEL: 318 224 8045 -3125315667 - 3024496037
E-MAIL: hamg.0709@hotmail.com antoniolawyer@hotmail.com



**HUVER A. MELENDEZ GARCIA
ANTONIO PINZON
Abogados Asociados**



Como dirección electrónica de notificaciones judiciales del poderdante téngase la siguiente dauidandres207@hotmail.com y para mis apoderados se indican las siguientes: hamg.07090@gmail.com, antoniolawyer@hotmail.com, esto con el ánimo de dar cumplimiento al decreto 806 del 04 de junio de 2020, emitido por el gobierno nacional.

Para efectos de dar cumplimiento

Del señor Juez,

Atentamente,

RICAUARTE ALVARADO
C.C. N° 16236037 de Palmira

Aceptamos,

Huver Andrés Meléndez G
Abogado
T.P. 252397 C.S.J

HUVER ANDRES MELENDEZ GARCIA
C.C. N° 1.098.602.841 expedida en Bucaramanga
T.P N° 252397 C.S. de la Judicatura

ANTONIO EDISSON PINZON ARDILA
C.C. N° 13.747.055 expedida en Bucaramanga
T.P. N° 298419 del Consejo Superior de la Judicatura

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No. 35-10 OFICINA 506
EDIFICIO EL PLAZA
CENTRO BUCARAMANGA

CONTACTO:
CEL: 318 224 8045 -3125315667 - 3024496037
E-MAIL: hamg.0709@hotmail.com antoniolawyer@hotmail.com

RECIBIDO
AUTENTICO
11 DA II
08/06/20



HUVER A. MELENDEZ GARCIA ANTONIO PINZON Abogados Asociados



Señor:

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E.S.D.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL

RADICADO: 6800140030062020.00403.00

MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO, persona mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía N° 22.423.637 residente en Bucaramanga (Sder), por medio del presente escrito, manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a los abogados **HUVER ANDRES MELENDEZ GARCIA**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la Cedula de Ciudadanía N°: 1.098.602.841 expedida en Bucaramanga, Abogado Titulado, inscrito y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 252397 del Consejo Superior de la Judicatura y **ANTONIO EDISSON PINZON ARDILA**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la Cedula de Ciudadanía N° 13.747.055 expedida en Bucaramanga, Abogado Titulado, inscrito y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 298419 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderados judiciales **PRINCIPAL** y **SUPLENTE** en su respectivo orden, para que en mi nombre y representación conteste y lleve hasta su terminación **DEMANDA EJECUTIVA DE MINIMA CUANTIA en mi contra** interpuesta por la **INMOFIANZA S.A.S.**

ES FOLIO AUTENTICO
10/08/2020

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial de **RECIBIR, TRANSIGIR, SUSTITUIR, DESISTIR, RENUNCIAR, REASUMIR, CONCILIAR,** y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal desempeño del presente mandato en los términos de los artículos 74,77 del Código

General del Proceso cumplimiento de su gestión.

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No 35-10 OFICINA 506
EDIFICIO EL PLAZA
CENTRO BUCARAMANGA

CONTACTO:
CEL. 318 224 8045 -3125315667 - 3024496037
E-MAIL: hamg.0709@hotmail.com anicniolawver@hotmail.com



**HUVER A. MELENDEZ GARCIA
ANTONIO PINZON
Abogados Asociados**



Como dirección electrónica de notificaciones judiciales del poderante
tengase la siguiente lorenju.0709@gmail.com y para mis apoderados se
indican las siguientes: hamq.07090@gmail.com,
antoniolawyer@hotmail.com, esto con el ánimo de dar cumplimiento al
decreto 806 del 04 de junio de 2020, emitido por el gobierno nacional.

Para efectos de dar cumplimiento

Del señor Juez,

Atentamente,

MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO
C.C. N° 22.423.637

Aceptamos,

Huver Andrés Meléndez G
Abogado
T.P. 252397 C.S.J

HUVER ANDRÉS MELENDEZ GARCIA
C.C. N° 1.098.602.841 expedida en Bucaramanga
T.P N° 252397 C.S. de la Judicatura



ANTONIO EDISSON PINZON ARDILA
C.C. N° 13.747.055 expedida en Bucaramanga
T.P. N° 298419 del Consejo Superior de la Judicatura

NOTIFICACIONES A LA:
CARRERA 13 No. 35-10 OFICINA 506
EDIFICIO EL PLAZA
CENTRO BUCARAMANGA

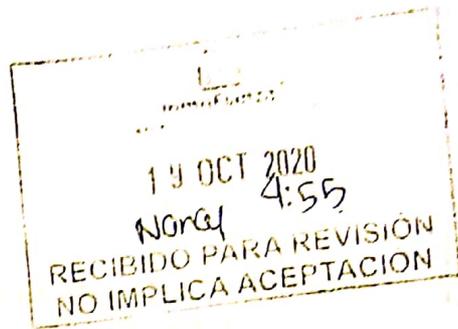
CONTACTO:
CEL: 318 224 8045 -3125315667 - 3024496037
E-MAIL: hamq.0709@hotmail.com antoniolawyer@hotmail.com

Señores:

INMOFIANZA

BUARAMANGA - SANTANDER

E.S.D.



REFERENCIA: FIANZA 11977.

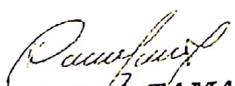
ARRENDATARIA: MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO

MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO, mujer, mayor de edad, obrando como arrendatario dentro de la fianza de referencia muy comedidamente me permito mediante el presente documento allegar copia de los siguientes documentos

- Documento mediante el cual el día 18 de diciembre de 2015 mediante correo electrónico se le informo a la inmobiliaria fincar las adecuaciones que se le iban a hacer al inmueble documento el cual es anterior a la firma del contrato de arrendamiento
- Declaración extra proceso señora hilda lorena centeno infante
- Oficio enviado a FINCAR manifestando las razones para dar por terminado unilateralmente el presente contrato de arrendamiento
- Documento fechado 18 de junio de 2020 mediante el cual se le informa a la inmobiliaria FINCAR que se da por terminado con el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 34#41-08 de la ciudad de Bucaramanga en el cual se expresan las razones y los fundamentos de ley para dar por terminado con el mismo
- Copia depósito judicial de la indemnización de que trata el decreto 797 del 4 de junio de 2020 por valor de 4.640.000
- Respuesta inspección de policía urbana de Bucaramanga - (protección al consumidor) mediante la cual se evidencia que la inmobiliaria ha actuado de mala fe y ignorando la ley.

De igual manera me permito solicitarles copia del acta de entrega de fecha 10 de octubre de 2020 ya que la copia que nos dejaron carece de la firma del representante del departamento jurídico

Atentamente,


MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO

CC.22423637 DE BARRANQUILLA

Bucaramanga, 10 de octubre de 2020

Señores:
FINCAR LTDA
Ciudad

Ref.: FIANZA No. 11977
ASUNTO: ENTREGA DE LLAVES DE INMUEBLE ARRENDADO
ARRENDATARIO: MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO

Reciba cordial saludo;

En virtud del proceso de restitución de Inmueble arrendado que cursa en el Juzgado Décimo Civil Municipal de Bucaramanga, bajo el radicado 2020-311 contra la arrendataria TAMAYO DE ALVARADO MARIA RUBIELA, nos permitimos comunicarle que INMOFIANZA S.A.S., llevó a cabo el día 10 DE OCTUBRE DE 2020 diligencia de entrega sobre el inmueble a ella entregado en arriendo, ubicado en la CARRERA 34 # 41 08 EL PRADO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Por lo anterior, INMOFIANZA S.A.S., ha recibido por restitución el inmueble en mención, esto es, en virtud de lo establecido en los art. 23 y 24 del reglamento de fianza que rige el contrato de fianza suscrito con ustedes.

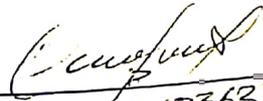
En ese orden, INMOFIANZA S.A.S, hace entrega formal y material de Cuatro (4) llaves de la cerradura con el fin de que se efectúen las verificaciones del caso, quedando pendiente la revisión del inventario por parte de inmobiliaria.

	<i>Med</i>	<i>lectura</i>
Lectura gas:	231140	15507
Lectura Agua:	859179	01925
Lectura Luz:	6060897	24168-5

Cordialmente;


MANUEL FERNANDO GOMEZ BECERRA
Dpto. Jurídico INMOFIANZA S.A.S.

Quien entrega;


C.C. No. 22423632
Dirección y teléfono de contacto: Cra 36 # 44-72 Ap. 702 / 300 3903557
Arrendatario Deudor solidario Autorizado


3747055
P298419
casado Parte demandada

BUCARAMANGA 30 DE JUNIO 2020

**SEÑOR
INSPECTOR DE POLICIA (REPARTO)
ALCALDIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E. S. D.**

**ASUNTO: ENTREGA DE INMUEBLE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA
CARRERA 34 # 41- 08 DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA EL
ARRENDADOR NO QUIERE Y SE NIEGA A RECIBIR**

MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO, mayor y domiciliada en esta ciudad, identificada como aparece al pie de mí correspondiente firma, obrando en mi calidad de arrendataria del inmueble del asunto, por medio del presente escrito me permito poner en su conocimiento lo siguiente:

1. Cumplidas todas y cada una de las condiciones y presupuestos establecidos en la ley, es decir la terminación del contrato de arrendamiento en forma unilateral, enviada por correo certificado al domicilio del arrendador, deposito judicial de arrendamientos Banco Agrario de Colombia Nro. 3214504 en favor del arrendador para cubrir la cláusula penal reducida, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del decreto 797 del 4 de junio de 2020, emanado de la Presidencia de la Republica, citación al arrendador para la entrega del inmueble, el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; sin embargo este se niega a recibir.
2. En consecuencia le solicito, muy comedidamente, fijar fecha y hora para hacer la entrega del referido inmueble, mediante su intervención, para tal efecto y como pruebas documentales, me permito anexar al presente escrito, copia de la comunicación enviada al arrendador terminando el contrato de arrendamiento celebrado sobre el local comercial ubicado en la carrera 34 # 41- 08 de esta ciudad y copia del respectivo contrato de arrendamiento y copia depósitos de arrendamientos Banco Agrario de Colombia.
3. Declaración juramentada Nro. 1019 ante el notario octavo del circulo de Bucaramanga de fecha 25 de junio 2020 realizada por la señora HILDA LORENA CENTENO INFANTE.
4. Solicito, recibir los testimonios de las siguientes personas: HILDA LORENA CENTENO INFANTE C.C 1.102.720.359 de SAN VICENTE DE CHUCURÍ,

y DANNY ALEXANDER GAMBOA GAMBOA C.C 91.481.200 de BUCARAMANGA, todos mayores de edad y domiciliados en esta ciudad, a quienes les consta y tienen conocimiento, sobre la negativa del arrendador a recibir el inmueble ya mencionado anteriormente.

ANEXOS

- 1) Copia de la comunicación enviada al arrendador terminando el contrato de arrendamiento.
- 2) Copia del respectivo contrato de arrendamiento.
- 3) Copia depósitos de arrendamientos Nro. 3214504 en la sección de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia.
- 4) Copia declaración juramentada Nro. 1019 ante el notario octavo del círculo de Bucaramanga.

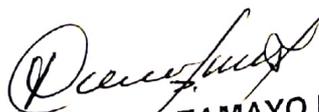
NOTIFICACIONES

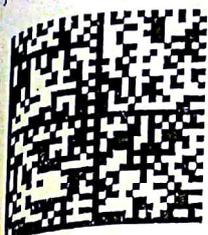
Arrendataria: MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO, las recibirá en la CARRERA 36 # 44-72, Apartamento 702, Bucaramanga. correo electrónico: davidandres207@hotmail.com Numero de celular 3003903557

Arrendador: FINCAR LTDA, las recibirá en la CALLE 36 # 22-40, Bucaramanga. correo electrónico: administracion@fincarltda.com Numero de contacto 6970717 ext 106

Del señor Inspector,

Atentamente,


MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO
C.C. 22.423.637 Expedida en Barranquilla



Calle 47 # 28 - 32, Sotomayor -
BUCARAMANGA
Tel. 6324402

PAZ Y SALVO

Que los Señores:

ARRENDATARIO / INQUILINO

TAMAYO DE ALVARADO MARIA RUBIELA - CC: 22423637

DEUDORES SOLIDARIOS

ALVARADO RICAURTE - CC: 16236037

ALVARADO TAMAYO JOHN PAUL - CC: 72192742

SUAREZ SANCHEZ NIDIA PATRICIA - CC: 51957104

Se encuentran a PAZ Y SALVO al día null con nuestra sociedad por concepto de Canon Arrendamientos según obligación # 11977 sobre el inmueble ubicado en CARRERA 34 # 41 08 EL PRADO - - BUCARAMANGA 68, según contrato de arrendamiento suscrito con FINCAR LTDA .

El presente documento se emite ajustándose a la información reportada por FINCAR LTDA con corte al día de hoy y sin perjuicio de que otros valores y conceptos, que con posterioridad sean informados, puedan ser objeto de cobro por la inmobiliaria o su afianzador, conforme así lo permite el Artículo 880 del Código de Comercio .

Se expide por solicitud expresa de los interesados y se firma en la ciudad de BUCARAMANGA al OCTAVO (8) día de JUNIO de 2020.

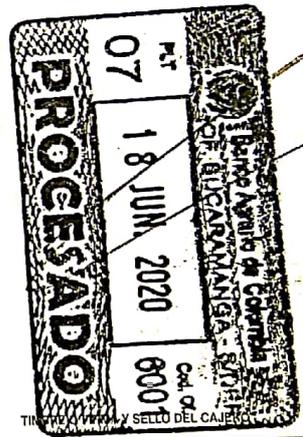
INMOFIANZA S.A.S

VIVIENDA LOCAL COMERCIAL U OFICINA INDEMNIZACION

MARQUE CON X ESTA CASILLA EN CASO DE QUE EL BENEFICIARIO DE LA INDEMNIZACION SEA AL ARRENDATARIO.

FECHA EMISION AÑO MES DIA CODIGO OFICINA		MUNICIPIO BUICARANANEA	NUMERO DE OPERACION 245102221	NUMERO DE TITULO 460010001558402	
OFICINA RECEPTORA BUICARANANEA CENTRAL		CANON DE ARRENDAMIENTO 4.640.000 =	AÑO 20	MES 06	CAUSA TERMINACION ANTICIPADA
ARRENDATARIO O INQUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 3. NIT. 5. T.I. 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUIP	NUMERO 22422537	PRIMER APELLIDO TAMAYO DE	SEGUNDO APELLIDO ALVARADO	NOMBRES MARIA RUEBE
ARRENDADOR O BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 3. NIT. 5. T.I. 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUIP	NUMERO 8202017214	PRIMER APELLIDO FINCAR	SEGUNDO APELLIDO LTD A	NOMBRES FINCAR LTDA
DIRECCION DEL INMUEBLE SRA. 34 NO. 41 00		DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE CALLE 25 NO. 20 40 EGA			
VALOR EN LETRAS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS CON 00/100		VALOR EN NUMEROS \$ 4.640.000,00			
FORMA DE RECAUDO: <input checked="" type="radio"/> EFECTIVO \$ 4.640.000,00 <input type="radio"/> NOTA DEBITO \$					
TIPO DE CTA <input type="radio"/> AHORROS <input type="radio"/> CORRIENTE No. DE CTA. _____					
<input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input type="radio"/> CHEQUE LOCAL \$ _____ No. CHEQUE _____ BANCO <input type="checkbox"/>					
FIRMA DEPOSITANTE		FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	

NO NEGOCIABLE



ARRENDADOR O BENEFICIARIO

Bucaramanga, 18 de junio de 2020

Señores:

FINCAR LTDA.

Atentamente

Señora: **Martha Lucia Rueda Ariza o quien haga sus veces.**

Ciudad.

FINCAR
INMOBILIARIA
NIT. 800.201.721-4
Fecha: 19-06-2020
Hora: 3:00 pm
Firma: Martha J.
NO IMPLICA ACEPTACIÓN

**REF. TERMINACION ANTICIPADA CONTRATO ARRENDAMIENTO PARA
COMERCIO, CELEBRADO EL DIA 30 DE DICIEMBRE DE 2015, SOBRE
EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 34 # 41- 08 DE LA CIUDAD
DE BUCARAMANGA.**

Estimados señores.

Me permito comunicarle que he decidido dar por terminado en forma unilateral y anticipada, el contrato de arrendamiento celebrado con usted, el día 30 de diciembre 2015 y que venía rigiendo desde el día 8 de enero 2016, haciendo uso de las facultades, establecidas en el artículo 3 del decreto 797 del 4 de junio de 2020, emanado de la Presidencia de la Republica.

Esta determinación será efectiva el día 23 de junio de 2.020, para tal efecto le solicito que este mismo día a las 3:00 P. M., se haga presente al inmueble dado en arrendamiento, para efectuar la entrega de este.

Para esta decisión, me apoyo en lo siguiente: Cómo es de su conocimiento, a la fecha, el contrato de la referencia se ha venido ejecutado de conformidad a las condiciones pactadas, pagando todos y cada uno de los cánones de arrendamiento correspondientes y demás obligaciones emanadas del respectivo contrato; que la fecha prevista para su terminación, corresponde al día 7 de enero 2021, no obstante, con ocasión a lo dispuesto por el gobierno nacional por el cual

adopto medidas transitorias en materia de arrendamientos, en el marco del Estado de Emergencia Económica , en el citado decreto legislativo, con el fin de proteger a los comerciantes que por dificultades económicas no puedan pagar los cánones de arrendamiento, teniendo en cuenta que los establecimientos y locales gastronómicos permanecerán cerrados y solo podrán ofrecer sus productos a través de comercio electrónico, por entrega a domicilio o por entrega para llevar, en otras palabras son actividades no habilitadas mientras dure la emergencia económica ocasionada por el Covid-19, lo que ha disminuido en más del 80% las ventas que teníamos antes de se decretara el aislamiento obligatorio, le informo que me veo avocada a solicitar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento como ya lo dije anteriormente.

La causa bajo la cual se ampara la solicitud es la existencia de una situación constitutiva de fuerza mayor, dado que me veo con la imposibilidad económica de continuar adelante con la ejecución de su objeto.

Bajo esta premisa, no existe duda que la declaratoria de Emergencia Sanitaria, la posterior orden de aislamiento obligatorio y más aún, los hechos que motivan tales disposiciones constituyen eventos imprevisibles e irresistibles que generarán consecuencias perturbadoras e inevitables para la economía Nacional.

Así las cosas, la ocurrencia de estas circunstancias extraordinarias, imprevistas y por demás irresistibles, tornan el cumplimiento del contrato excesivamente oneroso para el arrendatario, por lo que en observancia a lo expuesto y en especial, del principio de la buena fe contractual, de los deberes secundarios de conducta, se solicita la terminación anticipada del contrato, con la única finalidad de evitar incurrir en incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, con las consabidas afectaciones que ello generaría para ambas partes, es por eso que además me permito realizar en el Banco Agrario de Colombia Depósito de Arredramientos No. 3214504, Número de Título 460010001558402 y Número de Operación 245103321 con fecha de emisión 18 de Junio de 2020, por la suma de

Cuatro Millones Seiscientos Cuarenta mil pesos m/cte. (\$4.640.000.00), a título de indemnización, suma que espero sea aceptada por su parte, lo cual le solicito que se haga en forma escrita, respondiendo a esta petición, atendiendo la situación económica en que me encuentro, se trata de ayudar a nuestros congéneres en esta pandemia que estamos viviendo y que nunca imaginamos tendríamos que vivir.

(Anexo copia de comprobante del Depósito de Arrendamientos emitido por el Banco Agrario de Colombia).

Expresado lo anterior, agradezco su valiosa atención a la presente.

Cordialmente.



MARIA RUBIELA TAMAYO DE ALVARADO

C.C. 22.423.637 Expedida en Barranquilla.

Arrendataria.