Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

De: Juridico
Enviado el: viernes, 18 de junio de 2021 12:33 p. m.
Para: Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga
CC: assaf.abogado@gmail.com; ferpas54@yahoo.com; jrassaf@yahoo.com; sheylaassaf@gmail.com; yolandapastrana33@gmail.com; direccionjuridica@dominguezparra.com.co; principal@dominguezparra.com.co; alvarojaviersalazar@hotmail.com
Asunto: REF. RADICADO 20200040100 - PRONUNCIAMIENTO LLAMAMIENTO EN GARANTIA, CONTESTACION, EXCEPCIONES
Datos adjuntos: Certificado de existencia y representación fianzacredito marzo 30.pdf; CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.pdf; CONTRATO FIANZA.pdf; Pronunciamiento llamamiento en garantia, contestacion y excepciones.pdf; PoderFianzaVerbalImprevContracADP.pdf; Captura pantalla - Poder desde correo.png

Señor:
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E.S.D.

PROCESO: VERBAL - IMPREVISIÓN CONTRACTUAL
RAD: 680014003006- 20200040100

LUIS MIGUEL MARTÍNEZ MENDOZA, mayor de edad, con domicilio en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.098.745.710 de Bucaramanga y Tarjeta Profesional No. 280.331 del C.S. de la J., obrando en mi condición de apoderado de la sociedad **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**, identificada con NIT. 890.211.049-5, representada legalmente por **CLAUDIA PATRICIA OROZCO YARURO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63356218, por medio del presente correo allego pronunciamiento frente al **LLAMAMIENTO EN GARANTÍA efectuado por INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A., CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, Y EXCEPCIONES DE MÉRITO**, respecto de la demanda de la referencia instaurada por **YOLANDA EUGENIA PASTRANA SANDOVAL**, **FERNANDO ELIECER PASTRANA SANDOVAL, JOSE RICARDO ASSAF PATIÑO** y **SHEYLLA MARGARITA ASSAF DE AZUERO**.

Finalmente, manifiesto que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 del Decreto 806/2020, se envía simultáneamente este memorial a los demandados/ ejecutados y a su apoderado, tal como se puede evidenciar en la información del correo electrónico, encontrándose dirigido con copia a las direcciones electrónicas de notificación así:

DANIEL SAID ASSAF PASTRANA: assaf.abogado@gmail.com
FERNANDO ELIECER PASTRANA SANDOVAL: ferpas54@yahoo.com
JOSE RICARDO ASSAF PATIÑO: jrassaf@yahoo.com
SHEYLLA MARGARITA ASSAF DE AZUERO: sheylaassaf@gmail.com
YOLANDA EUGENIA PASTRANA SANDOVAL: yolandapastrana33@gmail.com

INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.: direccionjuridica@dominguezparra.com.co ; principal@dominguezparra.com.co
ALVARO JAVIER SALAZAR HERNÁNDEZ: alvarojaviersalazar@hotmail.com

POR FAVOR ACUSAR RECIBIDO, CON EL FIN DE CONSTATAR QUE FUE CORRECTAMENTE RECEPCIONADO EL PRESENTE CORREO ELECTRÓNICO.

Adjuntos:

- **Archivo en PDF: Pronunciamiento llamamiento en garantía, contestación y excepciones.**
- **Archivo en PDF: Contrato de arrendamiento.**
- **Archivo en PDF: Contrato de fianza.**
- **Archivo en PDF: Certificado de existencia y representación legal.**
- **Archivo en PDF: Poder suscrito en Notaría.**
- **Archivo en PNG: Captura de pantalla de Poder enviado desde las direcciones electrónicas correspondientes, el cual igualmente consta en la cadena del presente correo.**

Agradezco la atención prestada.

Atentamente,

Luis Miguel Martínez Mendoza
Director Jurídico
Teléfono | +(57) 6323932 Ext. 126 +(57) 6325535
Correo electrónico | juridico@fianzacreditosantander.com
Dirección | Carrera 27 No. 36 – 14 Oficina 305 Centro Empresarial Suramericana
Bucaramanga, Santander

"En cumplimiento con lo establecido en la Ley 1581 de 2012 sobre Protección de Datos Personales y sus Decretos reglamentarios Fianzacredito Inmobiliario de Santander S.A., informa que garantiza la protección plena del derecho de habeas data a todos sus clientes, empleados, proveedores y al público en general. Todos los datos suministrados por los usuarios de manera libre y voluntaria, se encuentran incorporados en nuestras bases de datos y tienen por finalidad ser usados y tratados por Fianzacredito Inmobiliario de Santander S.A. para el ejercicio de sus actividades administrativas, financieras, de cobro, ofrecimiento de nuevos servicios, así como de consulta y envío de información y/o notificaciones físicas y electrónicas. Se recuerda a los usuarios que podrán ejercitar los derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir los datos personales que se encuentran en nuestros archivos, en cualquier momento y sin ningún costo, previa acreditación de su identidad. Para lo anterior pueden contactarse por escrito a la siguiente dirección: Carrera 27 No. 36-14 Local 107 en Bucaramanga, Santander o a través del correo electrónico juridico@fianzacreditosantander.com".

Copyright © 2015 Fianzacredito Inmobiliario de Santander S.A., Todos los derechos reservados.

De: contabilidad@fianzacreditosantander.com <contabilidad@fianzacreditosantander.com>
Enviado el: viernes, 18 de junio de 2021 10:36 a.m.

Para: juridico@fianzacreditosantander.com
Asunto: Poder proceso verbal imprev. contractual 2020-00401 - LLama Garantia ADP.

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

REF: PODER

CLAUDIA PATRICIA OROZCO YARURO, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.356.218, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.,** sociedad comercial, domiciliada en Bucaramanga, con NIT. 890211049-5, atentamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **LUIS MIGUEL MARTÍNEZ MENDOZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.098.745.710, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 280.331 del Consejo Superior de la Judicatura, a fin de que en mi nombre y representación ejerza la defensa de todos los derechos e intereses de la sociedad que represento dentro del **proceso VERBAL – IMPREVISIÓN CONTRACTUAL** bajo radicado No. 68001400300620200040100, en el cual fungen como demandantes **YOLANDA EUGENIA PASTRANA SANDOVAL, FERNANDO ELIECER PASTRANA SANDOVAL, JOSE RICARDO ASSAF PATIÑO, y SHEYLLA MARGARITA ASSAF DE AZUERO,** en el que fue demandada **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.**, y llamada en garantía por esta última, **FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**

El abogado **LUIS MIGUEL MARTÍNEZ MENDOZA,** queda facultado para ejercer todas las acciones y efectuar todos los pronunciamientos tendientes a llevar a término la labor encomendada, gozando de las especiales facultades de recibir, conciliar, desistir, sustituir, renunciar, cobrar, reasumir, pedir, proponer incidentes y tachas, aportar pruebas, interponer los recursos del caso, como las demás facultades del artículo 77 del C.G.P., en defensa de los legítimos derechos e intereses de la sociedad a la cual represento.

Señores, JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

Atentamente,

CLAUDIA PATRICIA OROZCO YARURO
C.C.63.356.218
Correo electrónico notificaciones judiciales:contabilidad@fianzacreditosantander.com
Poderdante

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO GENERADO A TRAVÉS DE PLATAFORMA VIRTUAL
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA, 2021/04/20 HORA: 13:17:42
9932896

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: YIUW1CFAC3

LA PERSONA O ENTIDAD A LA QUE USTED LE VA A ENTREGAR EL CERTIFICADO PUEDE VERIFICAR EL CONTENIDO Y CONFIABILIDAD, INGRESANDO A WWW.CAMARADIRECTA.COM OPCIÓN CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN CITADO EN EL ENCABEZADO. ESTE CERTIFICADO, QUE PODRÁ SER VALIDADO DE MANERA ILIMITTADA, DURANTE 60 DIAS CALENDARIO CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN, CORRESPONDE A LA IMAGEN Y CONTENIDO DEL CERTIFICADO CREADO EN EL MOMENTO EN QUE SE GENERÓ EN LAS VENTANILLAS O A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA VIRTUAL DE LA CÁMARA.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE SOC. ANONIMA DE: FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

ESTADO MATRICULA: ACTIVO

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

C E R T I F I C A

FECHA DE RENOVACIÓN: MARZO 30 DE 2021
GRUPO NIIF: GRUPO II.

C E R T I F I C A

MATRICULA: 05-019832-04 DEL 1985/01/25
NOMBRE:FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.
NIT: 890211049-5

DOMICILIO: BUCARAMANGA

DIRECCION COMERCIAL: CARRERA 27 # 36 - 14 - LOCAL 107
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6323932
TELEFONO2: 6323932
TELEFONO3: 3173001340
EMAIL : info@fianzacreditosantander.com

NOTIFICACION JUDICIAL
DIRECCION: CARRERA 27 # 36 - 14 - LOCAL 107
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6323932
TELEFONO2: 6323932
TELEFONO3: 3173001340
EMAIL : contabilidad@fianzacreditosantander.com

CONSTITUCION: QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 6444 DE 1984/12/31 DE NOTARIA 01 DE BUCARAMANGA INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 1986/01/25 EN EL FOLIO 164 DEL LIBRO 9, TOMO 118 , SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA "CREDITO

Signature Not Verified
Firma Electrónica

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

INMOBILIARIO LTDA"

C E R T I F I C A

QUE POR ESCRITURA NO. 5.286, DEL 27-12-88, DE LA NOTARIA 1 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 21-02-89, CONSTA QUE SE TRANSFORMO LA SOCIEDAD LIMITADA "CREDITO INMOBILIARIO LTDA" EN SOCIEDAD ANONIMA, Y QUE EN ADELANTE SE DENOMINARA "CREDITO INMOBILIARIO S.A."

C E R T I F I C A ;

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 3.570 DEL 21-11-2.000, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA EL 24-11-2.000 CONSTA LA ESCISION DE LA SOCIEDAD DANDO ORIGEN A LA CONSTITUCION DE UNA NUEVA SOCIEDAD DENOMINADA: "INVERSIONES INMOBILIARIA S.A."

C E R T I F I C A

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 2.157 DEL 2004/06/25, DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, INSCRITA EN ESTA CAMARA EL 2004/06/29, CONSTA EL CAMBIO DE RAZON SOCIAL A: "FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A."

C E R T I F I C A

QUE DICHA SOCIEDAD/ENTIDAD HA SIDO REFORMADA POR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

DOCUMENTO	NUMERO	FECHA	ENTIDAD	CIUDAD	INSCRIPC.
5183	1985/12/13	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1986/04/14	
2849	1988/07/21	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1989/02/21	
5286	1988/12/27	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1989/02/21	
4601	1989/11/08	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1989/11/27	
ESCRIT. PUBLICA 1745	1991/05/07	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1991/05/10	
ESCRIT. PUBLICA 4373	1992/10/06	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1992/11/26	
ESCRIT. PUBLICA 2410	1994/05/03	NOTARIA 01	BUCARAMANGA	1994/05/23	
ESCRIT. PUBLICA 724	1997/04/09	NOTARIA 08	BUCARAMANGA	1997/04/25	
ESCRIT. PUBLICA 3570	2000/11/21	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2000/11/24	
ESCRIT. PUBLICA 912	2002/04/02	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2002/04/08	
ESCRIT. PUBLICA 2157	2004/06/25	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2004/06/29	
ESCRIT. PUBLICA 2198	2007/05/22	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2007/05/30	
ESCRIT. PUBLICA 2498	2012/06/05	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2012/06/13	
ESCRIT. PUBLICA 2796	2013/06/21	NOTARIA 02	BUCARAMANGA	2013/07/19	

C E R T I F I C A

VIGENCIA ES: DESDE EL 1984/12/31 HASTA EL 2083/12/31

C E R T I F I C A

OBJETO SOCIAL: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NRO. 2796, DEL 21/06/2013, DE LA NOTARIA 2 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, ANTES CITADA CONSTA LA REFORMA: ARTICULO CUARTO: OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO PRINCIPAL LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: A) PRESTAR EL SERVICIO DE FIANZA A LAS PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS; B) LA ENTREGA DE DINERO A TITULO DE MUTUO, PUDIENDO RECIBIR EN GARANTIA BIENES MUEBLES O INMUEBLES; C) LA ADQUISICION DE INMUEBLES A TITULO ONEROSO CON DESTINO A SUBDIVIDIRLOS, DESENGLOBARLOS, URBANIZADOS, MEJORARLOS Y

ENAJENADOS EN IGUAL FORMA; D) LA ADECUACION, PARCELACION Y URBANIZACION DE INMUEBLES, LA ADMINISTRACION Y ENAJENACION DE PREDIOS, O UNIDADES RESULTANTES DE SU FRACCIONAMIENTO; E) LA CONSTRUCCION DE TODO TIPO DE INMUEBLES PARA LA VENTA; F) LA PROMOCION Y EJECUCION DE PROGRAMAS O PLANES DE VIVIENDA O DE CONSTRUCCION DE TODA CLASE DE INMUEBLES, SU ARRENDAMIENTO O EXPLOTACION BAJO CUALQUIER OTRA MODALIDAD; G) EL DESEMPEÑO DE COMISIONES Y CORRETAJES COMERCIALES; H) FORMAR PARTE DE OTRAS COMPAÑIAS COMERCIALES CON OBJETO ANALOGOS O DIFERENTES DE ESTA; I) LA EJECUCION SEA DE TODA CLASE DE OPERACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES, FINANCIERAS Y BANCARIAS SOBRE MUEBLES O INMUEBLES QUE SEAN NECESARIO, ACCESORIOS O CONVENIENTES A LOS FINES QUE LA SOCIEDAD PERSIGUE O QUE PUEDAN FAVORECER O DESARROLLAR SUS ACTIVIDADES. PARA LA MEJOR REALIZACION DE SU OBJETO LA CAMPAÑIA, PODRA ADQUIRIR, GRAVAR O LIMITAR, DAR O TOMAR EN ARRENDAMIENTO TODA CLASE DE BIENES Y, EN GENERAL, CELEBRAR O EJECUTAR TODA CLASE DE CONTRATOS Y OPERACIONES QUE SEAN NECESARIAS O CONVENIENTES PARA EL LOGRO DE LOS FINES QUE PERSIGUE LA SOCIEDAD, TALES COMO, LA ADQUISICION DE EQUIPOS E IMPLEMENTOS PARA LA EJECUCION DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES; CELEBRAR CONTRATOS EN VIRTUD DE LOS CUALES LA COMPAÑIA TOME A SU CARGO, DIRECTAMENTE O POR CONDUCTO DE CONTRATISTAS, LA PLANEACION O CONSTRUCCION O EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION, PARCELACION O CONSTRUCCION, EN AREAS URBANAS, SUBURBANAS O RURALES, LA ADMINISTRACION Y VENTA DE LOTES, PARCELAS, FINCAS O EDIFICACIONES, ASOCIARSE CON TERCEROS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE PROGRAMAS DE URBANIZACION, PLANEACION Y CONSTRUCCION, HACER INVERSIONES DE FOMENTO O DESARROLLO PARA EL APROVECHAMIENTO DE INCENTIVOS DE CARACTER FISCAL AUTORIZADOS POR LA LEY, O TRANSITORIAMENTE COMO UTILIZACION FRUCTIFERA DE FONDOS O RECURSOS NO NECESARIOS DE INMEDIATO PARA EL DESARROLLO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, CELEBRAR OPERACIONES DE CREDITO POR ACTIVA O POR PASIVA CON COMPAÑIAS VINCULADAS A LA SOCIEDAD, U OTORGAR GARANTIAS A FAVOR DE COMPAÑIAS VINCULADAS, ESTO ES, CON LAS QUE TENGA INTERESES ECONOMICOS, FINANCIEROS O ADMINISTRATIVOS, COMUNES O RECIPROCOS, O CUALQUIER SITUACION DE CONTROL O DEPENDENCIA; TOMAR DINERO EN MUTUO, DAR EN GARANTIA SUS BIENES MUEBLES O INMUEBLES Y CELEBRAR TODA CLASE DE OPERACIONES DE CREDITO QUE LE PERMITAN OBTENER FONDOS U OTROS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA EMPRESA, CONSTITUIR COMPAÑIAS FILIALES Y PROMOVER, FORMAR U ORGANIZAR COMPAÑIAS O VINCULARSE A OTRAS SOCIEDADES DE OBJETO ANALOGO, HACER A ELLAS APORTES EN DINERO, EN BIENES O EN SERVICIOS, ABSOBERLAS O FUSINOARSE CON ELLAS, EN GENERAL CELEBRAR O EJECUTAR TODA CLASE CONTRATOS U OPERACIONES QUE SEAN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL LOBRO DE LOS FINES QUE PERSIGUE LA SOCIEDAD O QUE PUEDAN FAVORECER O DESARROLLAR SUS NEGOCIOS Y QUE EN FORMA DIRECTA SE RELACIONEN CON EL OBJETO-SOCIAL, ASI COMO LOS ACTOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS Y CUMPLIR LAS OBLIGACIONES, LEGAL O CONVENCIONALMENTE, DERIVADOS DE LA EXISTENCIA Y DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS.

C E R T I F I C A

CAPITAL			NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	:	$10.000.000.000	100.000.000	$100,00
CAPITAL SUSCRITO	:	$2.017.391.400	20.173.914	$100,00
CAPITAL PAGADO	:	$1.994.570.000	19.945.700	$100,00

C E R T I F I C A

REPRESENTACION LEGAL: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NRO. 2796, DEL 21/06/2013, DE LA NOTARIA 2 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, ANTES CITADA CONSTA LA REFORMA: ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO: REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRA UN GERENTE QUIEN SERA SU REPRESENTANTE LEGAL Y TENDRA A SU CARGO LA ADMINISTRACION Y GESTION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES CON SUJECION A LA LEY, A ESTOS ESTATUTOS Y A LOS REGLAMENTOS Y RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA Y DE LA JUNTA DIRECTIVA.
PARAGRAFO: EN LOS CASOS DE FALTA ACCIDENTAL O TEMPORAL DEL GERENTE, EN LAS FALTAS ABSOLUTAS MIENTRAS SE PROVEE EL CARGO CUANDO SE HALLE INHABILITARO PARA ACTUAR EN UN DETERMINADO ASUNTO, EL GERENTE SERA REEMPLAZADO POR EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA Y A FALTA DE ESTE POR EL VICEPRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA, CON LAS MISMAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES DEL GERENTE.

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

C E R T I F I C A

QUE POR ACTA No 269 DE 2008/04/15 DE JUNTA DIRECTIVA INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2008/05/08 BAJO EL No 75285 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
GERENTE	OROZCO YARURO CLAUDIA PATRICIA
	DOC. IDENT. C.C. 63356218

QUE POR ACTA No 397 DE 2017/04/24 DE JUNTA DIRECTIVA INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2017/09/20 BAJO EL No 151578 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
PRIMER SUPLENTE	GARCIA ACEVEDO ALBERTO EFRAIN
	DOC. IDENT. C.C. 5547530
SEGUNDO SUPLENTE	ANGULO ARRIETA FABIOLA DEL SOCORRO
	DOC. IDENT. C.C. 37832071

C E R T I F I C A

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NRO. 2796, DEL 21/06/2013, DE LA NOTARIA 2 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, ANTES CITADA CONSTA LA REFORMA: ARTICULO QUINCUAGESIMO: FUNCIONES: AL GERENTE EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES LE CORRESPONDE: A) AUTORIZAR CON SU FIRMA LOS ACTOS Y CONTRATOS EN QUE LA SOCIEDAD TENGA QUE INTERVENIR. B) CELEBRAR Y EJECUTAR POR SI SOLO LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL, CUYA CUANTIA SEA INFERIOR A CIEN SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES (100SMLMV), Y LOS QUE EXCEDAN DE ESTE CUANTIA, CON AUTORIZACION PREVIA DE LA JUNTA DIRECTIVA. C) PARA EL AFIANZAMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SU CUANTIA SE ESTABLECERA POR EL TERMINO INICIAL DE DURACION DEL CONTRATO, EN CUANTIA DE HASTA OCHOCIENTOS CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (850 SMLMV). D) CELEBRAR Y EJECUTAR PREVIA AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE POR SU NATURALEZA REQUIERAN DE ELLA. E) CONSTITUIR MANDATARIOS QUE REPRESENTEN A LA SOCIEDAD EN NEGOCIOS JUDICIALES Y EN EXTRAJUDICIALES. F) PRESENTAR A LA JUNTA DIRECTIVA PARA SU APROBACION, AL INICIO DE CADA EJERCICIO ANUAL, LA PROYECCION DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES Y EL PRESUPUESTO DE OPERACIONES, INGRESOS Y GASTOS DEL RESPECTIVO EJERCICIO. G) PRESENTAR, PARA ANALISIS DE LA JUNTA DIRECTIVA, LOS ESTADOS FINANCIEROS DE CADA EJERCICIO MENSUAL. H) PRESENTAR ANUALMENTE, CON LA JUNTA DIRECTIVA, A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS LOS ESTADOS FINANCIEROS DE FIN DE EJERCICIO, LAS CUENTAS, EL INVENTARIO Y LA LIQUIDACION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES Y EL INFORME SOBRE A SITUACION FINANCIERA Y CONTABLE DE LA SOCIEDAD. I) CUMPLIR CON LOS DEMAS DEBERES QUE LE IMPONGAN LOS ESTATUTOS, LOS REGLAMENTOS, LOS ACUERDOS Y RESOLUCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA Y DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. J) REPRESENTAR A LA SOCIEDAD JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE, ANTE LOS ASOCIADOS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS. K) VELAR PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN ESTRICTAMENTE SUS DEBERES Y PONER EN CONOCIMIENTO DE LA ASAMBLEA O JUNTA DIRECTIVA LAS IRREGULARIDADES O FALTAS GRAVES QUE OCURRAN SOBRE ESTE PARTICULAR. I) EJERCER LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE DELEGUE LA LEY, LA ASAMBLEA GENERAL Y LA JUNTA DIRECTIVA.

C E R T I F I C A

JUNTA DIRECTIVA: QUE POR ACTA No 45 DE 2018/03/20 DE ASAMBLEA GRAL ACCIONISTAS INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2018/05/17 BAJO EL No 158085 DEL LIBRO 9, CONSTA:

P R I N C I P A L E S

PRIMER RENGLON	GARCIA ACEVEDO ALBERTO EFRAIN	C.C.	5547530
SEGUNDO RENGLON	BURGOS MANTILLA GABRIEL	C.C.	17194489
TERCER RENGLON	PLATA CASAS LIBORIO MARTIN	C.C.	5761868
CUARTO RENGLON	DAVILA RUIZ GERARDO	C.C.	5561545
QUINTO RENGLON	LONDOÑO ACOSTA CLEMENCIA	C.C.	63319347

S U P L E N T E S

PRIMER RENGLON	GARCIA BARCO CARLOS MANUEL	C.C.	91262242
SEGUNDO RENGLON	ANGULO ARRIETA FABIOLA DEL SOCORRO	C.C.	37832071
TERCER RENGLON	VASQUEZ DE PLATA GLORIA ESPERANZA	C.C.	37804045
CUARTO RENGLON	RAMIREZ LAGOS INES YOLANDA	C.C.	63299630

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

QUINTO RENGLON DOMINGUEZ RAMIREZ JORGE IVAN C.C. 91258062

C E R T I F I C A

OTRAS FUNCIONES: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NRO. 2796, DEL 21/06/2013, DE LA NOTARIA 2 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, ANTES CITADA CONSTA LA REFORMA: ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO: FUNCIONES: 7- AUTORIZAR AL GERENTE PARA CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS RELACIONADOS CON EL OBJETO SOCIAL, CUANDO SU CUANTIA SUPERE CIEN SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES (100 SMLMV). 8- AUTORIZAR AL GERENTE PARA AFIANZAR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, CUANDO SU CUANTIA SUPERE LOS OCHOCIENTOS CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (850 MLMV).

C E R T I F I C A

OTROS NOMBRAMIENTOS: QUE POR ACTA No 45 DE 2018/03/20 DE ASAMBLEA GRAL ACCIONISTAS INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2018/05/18 BAJO EL No 158111 DEL LIBRO 9, CONSTA:
REVISOR FISCAL PRINCIPAL SOLANO RUIZ ARNALDO HELI
C.C. 13846321
REVISOR FISCAL SUPLENTE PACHON MANTILLA DORA
C.C. 27956415

C E R T I F I C A

CIIU-CODIFICACION ACTIVIDAD ECONOMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 8291 ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE COBRANZA Y OFICINAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA

C E R T I F I C A

PROHIBICIONES: "...NINGUN ACCIONISTA O EMPLEADO PODRA REVELAR A EXTRANOS LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD SALVO QUE LO EXIJAN LAS ENTIDADES O FUNCIONARIOS QUE DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS PUEDAN CONOCERLAS O ALGUNA AUTORIDAD FACULTADA PARA INFORMARSE DE ELLAS."

C E R T I F I C A

EL COMERCIANTE ES AFILIADO A LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA DESDE: 2001/07/24

C E R T I F I C A

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 19865 DEL 1985/01/25
NOMBRE: FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.
FECHA DE RENOVACION: MARZO 30 DE 2021
DIRECCION COMERCIAL: CR. 27 NO. 36-14 OF. 107
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO: 3173001340
E-MAIL: info@fianzacreditosantander.com
ACTIVIDAD PRINCIPAL : 8291 ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE COBRANZA Y OFICINAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 51913 DEL 1996/02/22
NOMBRE: FIANZA INMOBILIARIA
FECHA DE RENOVACION: MARZO 30 DE 2021
DIRECCION COMERCIAL: CRA 27 NO 36-14 OF. 107
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO: 6323932
E-MAIL: info@fianzacreditosantander.com
ACTIVIDAD PRINCIPAL : 8291 ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE COBRANZA Y OFICINAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 325262 DEL 2015/07/01
NOMBRE: FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER SA SAN GIL

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

FECHA DE RENOVACION: MARZO 30 DE 2021
DIRECCION COMERCIAL: CARRERA 10 # 9 - 12 LOCAL 201
MUNICIPIO: SAN GIL - SANTANDER
TELEFONO: 3173001340
E-MAIL: CONTABILIDAD@FIANZACREDITOSANTANDER.COM
ACTIVIDAD PRINCIPAL : 8291 ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE COBRANZA Y OFICINAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA

NO APARECE INSCRIPCION POSTERIOR DE DOCUMENTOS QUE MODIFIQUE LO ANTES ENUNCIADO

TAMAÑO DE EMPRESA

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 del DECRETO 1074 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 del DANE EL TAMAÑO DE LA EMPRESA ES : PEQUEÑA EMPRESA - RSS

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA $4.172.918.000

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA CUAL PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERIODO CÓDIGO - CIIU: 8291

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, A 2021/04/20 13:17:42 - REFERENCIA OPERACION 9932896

LOS ACTOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE, DENTRO DE DICHO TERMINO, NO SEAN OBJETO DE LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN ANTE ESTA ENTIDAD, Y / O DE APELACIÓN ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

PARA EFECTOS DEL CÓMPUTO DE LOS TÉRMINOS LOS SÁBADOS NO SON DÍAS HÁBILES EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA.

EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE CONCEPTOS FAVORABLES DE USO DE SUELO, NORMAS SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.

IMPORTANTE: LA FIRMA DIGITAL DEL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA CONTENIDA EN ESTE CERTIFICADO ELECTRONICO, SE ENCUENTRA EMITIDA POR UNA ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN ABIERTA AUTORIZADA Y VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, DE CONFORMIDAD CON LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LA LEY 527 DE 1999.

EN EL CERTIFICADO SE INCORPORAN TANTO LA FIRMA MECÁNICA QUE ES UNA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FIRMA DEL SECRETARIO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, COMO LA FIRMA DIGITAL Y LA RESPECTIVA ESTAMPA CRONOLÓGICA, LAS CUALES PODRÁ VERIFICAR A TRAVÉS DE SU APLICATIVO VISOR DE DOCUMENTOS PDF.

NO, OBSTANTE SI USTED EXPIDIÓ EL CERTIFICADO A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA VIRTUAL PUEDE IMPRIMIRLO DESDE SU COMPUTADOR CON LA CERTEZA DE QUE FUE EXPEDIDO POR LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA. LA PERSONA O ENTIDAD A LA QUE USTED LE VA A ENTREGAR EL CERTIFICADO PUEDE VERIFICAR, POR UNA SOLA VEZ, SU CONTENIDO INGRESANDO A WWW.CAMARADIRECTA.COM OPCION CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE SE ENCUENTRA EN EL ENCABEZADO DEL PRESENTE DOCUMENTO. EL CERTIFICADO A VALIDAR CORRESPONDE A LA IMAGEN Y CONTENIDO DEL CERTIFICADO CREADO EN EL MOMENTO EN QUE SE GENERÓ EN LAS VENTANILLAS O A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA VIRTUAL DE LA CÁMARA.

Solic 2214

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ARRENDADOR	ARRENDAMIENTOS ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA & CIA. LTDA. SUCURSAL CABECERA	ARRENDATARIOS	JOSE RICARDO ABSAF PATIÑO Y O T R O S
DIRECCION	CARRERA 35 No. 44 - 79 / 83	BARRIO	CABECERA DEL LLANO
MUNICIPIO	BUCARAMANGA	CONJUNTO RESIDENCIAL	
FECHA DE INICIACION	JUNIO 09 DEL 2.000	CANON	$1.100.000.00
DESTINACION INMUEBLE	NEGOCIO	TERMINO ARRENDAMIENTO	UN (1) AÑO

Entre los suscritos a saber: **ARRENDAMIENTOS ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA & CIA. LTDA. SUCURSAL CABECERA NIT: 890.202.015-7**, domiciliada en Bucaramanga, quien en el texto del presente documento se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra, **JOSE RICARDO ASSAF PATIÑO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 13.848.980 DE BUCARAMANGA (Sder.), YOLANDA EUGENIA PASTRANA SANDOVAL IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 63.297.320 DE BUCARAMANGA (Sder.), FERNANDO ELIECER PASTRANA SANDOVAL IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 13.831.092 DE BUCARAMANGA (Sder.), SHEYLLA MARGARITA ASSAF DE AZUERO IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 37.838.141 DE BUCARAMANGA (Sder.)**, quienes en el presente contrato proceden y se obligan mancomunada y solidariamente, y se denominan **LOS ARRENDATARIOS**, se ha celebrado el contrato de arrendamiento estipulado en las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO: EL ARRENDADOR** da en arrendamiento a **LOS ARRENDATARIOS** y estos toman en arrendamiento un inmueble ubicado en la **CASA CARRERA 35 No. 44 - 79 / 83 BARRIO CABECERA DEL LLANO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**, cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hará parte integrante de este contrato. **SEGUNDA.- TERMINO:** El término del Arrendamiento es de **UN (1) AÑO**, contado a partir del NUEVE (09) DE JUNIO **DEL AÑO DOS MIL (2000), y se prorrogará sucesivamente por igual plazo, salvo que cualquiera de las partes manifiesten por escrito, con anticipación no menor a sesenta (60) días su intención de no prorrogarlo, a su vencimiento.-TERCERA.- PRECIO:** El precio del arrendamiento es de **UN MILLON CIEN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE MENSUALES ($1.100.000.00)**, el cual deberá ser pagado por **LOS ARRENDATARIOS** en la ciudad de Bucaramanga, en forma anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de vigencia de este contrato, en la oficina del **ARRENDADOR**, o en el ***BANCO DE SANTANDER SECCION AHORROS CUENTA NUMERO 486-01941-7***, destinada por **EL ARRENDADOR** para tal efecto, quedando establecido que los periodos mensuales son indivisibles. **PARAGRAFO PRIMERO.-** La mera tolerancia del **ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio de la renta con posterioridad a los cinco primeros días de cada mes calendario, no se entenderá como ánimo de novar o modificar el término para el pago en este contrato, o la modificación del precio del arrendamiento en ningún caso podrá considerarse como novación o existencia de un contrato verbal de arrendamiento. **PARAGRAFO SEGUNDO.-** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **LOS ARRENDATARIOS** reconocerán y pagarán durante ella al **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, LOS ARRENDATARIOS pagarán además la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del código de comercio.- **CUARTA.- ENTREGA: LOS ARRENDATARIOS** declaran que han recibido el inmueble objeto del presente contrato en buen estado, de conformidad con el inventario que se firma por las partes en pliego separado y que para todos los efectos legales forman parte de éste contrato y se obligan a conservarlo y restituirlo en las mismas condiciones, especialmente en lo referente a la pintura general del inmueble. **LOS ARRENDATARIOS**

GERMAN TELLEZ G.
NOTARIO
DEL CIRC
BUC

declaran que han recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, y así deberán entregarlas a la terminación del presente contrato.- **QUINTA.- REPARACIONES Y MEJORAS:** Las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisieren hacer **LOS ARRENDATARIOS** serán por cuenta de éstos y para efectuarlas se requiere previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, siendo entendido que en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble. En consecuencia, **EL ARRENDADOR** no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna a **LOS ARRENDATARIOS** aún en los casos en que aquel las haya autorizado expresamente, ni **LOS ARRENDATARIOS** podrán separar o llevarse los materiales utilizados. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que **LOS ARRENDATARIOS** instalen en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no los podrán retirar y quedarán de propiedad del **ARRENDADOR**, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** Si **LOS ARRENDATARIOS** por alguna circunstancia efectuaran mejoras en el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, no obstante la prohibición contenida en esta cláusula y tales mejoras a juicio del **ARRENDADOR** constituyeran una depreciación para el inmueble, **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibieron. Si no dieren cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada pericialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva. **PARAGRAFO SEGUNDO.-** No obstante lo dispuesto en esta cláusula **LOS ARRENDATARIOS** estarán obligados a efectuar las reparaciones locativas. Así mismo, están obligados expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del código Civil. **PARAGRAFO TERCERO. LOS ARRENDATARIOS** se obligan expresamente a informar por escrito al **ARRENDADOR** los daños presentados en el inmueble, cuyas reparaciones no estén a su cargo.-**SEXTA.- SERVICIOS PUBLICOS:** Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuotas de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decrete la Asamblea de Copropietarios, o Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por **LOS ARRENDATARIOS** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO PRIMERO: LOS ARRENDATARIOS** se obligan a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas o cualquier otra Autoridad , Empresa, Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizarán **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrado en tales servicios, entre otros, los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **LOS ARRENDATARIOS**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados y con la constancia expedida por la correspondiente entidad de haber sido pagados por **EL ARRENDADOR.-** En caso de mora **LOS ARRENDATARIOS** pagarán intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.- PARAGRAFO SEGUNDO:** Así mismo serán por cuenta y pagados por los **ARRENDATARIOS** los Impuestos de Industria y Comercio, Patente de Funcionamiento y Sanidad y demás exigencias que hagan las autoridades competentes y serán de su cargo las sanciones o multas que se le impongan, así como los perjuicios que puedan sufrir por la clausura o cierre del local por parte de las autoridades.-**SEPTIMA.- DESTINACION: LOS ARRENDATARIOS** destinarán el inmueble arrendado exclusivamente para **NEGOCIO (CENTRO DE ESTETICA Y FISIOTERAPIA)** y no podrán cambiar dicha destinación, pues se entenderán lesionados los derechos del **ARRENDADOR.** En el evento que esto ocurra El **ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, haciendo efectiva la indemnización de perjuicios sin necesidad de requerimiento alguno. **PARAGRAFO PRIMERO.- EL ARRENDADOR** prohibe expresa y terminantemente a **LOS ARRENDATARIOS** dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b) del parágrafo del artículo 3 del decreto 180 de 1.988 y el artículo 34 de la ley 30 de 1.986, y en consecuencia **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para

ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a no guardar ni permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **LOS ARRENDATARIOS** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARAGRAFO SEGUNDO.- LOS ARRENDATARIOS manifiestan que conocen las normas que regulan el funcionamiento de los establecimientos comerciales y en tal sentido liberan de cualquier responsabilidad al arrendador si surgen problemas en el cumplimiento de las citadas normas.-OCTAVA:-GOOD WILL: LOS ARRENDATARIOS** se obligan a que, bajo ninguna circunstancia, pretenderán cobrar ni al **ARRENDADOR**, ni al **PROPIETARIO** del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.- **NOVENA-CESION Y SUBARRIENDO: LOS ARRENDATARIOS** no podrán ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente, sin previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, bajo pena de que éste, a su arbitrio, pueda dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado sin necesidad de requerimientos de cualquier clase, a los cuales renuncian **LOS ARRENDATARIOS.** Si se autoriza la cesión o subarriendo, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato, solidariamente, entre **LOS ARRENDATARIOS** y los **CESIONARIOS** o **SUBARRENDATARIOS.** Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, los cedentes se obligan a avisar, por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar las garantías o seguridades que **EL ARRENDADOR** exija, en el término de un (1) mes. Si no se prestan oportunamente, podrá **EL ARRENDADOR**, dar por terminado el contrato y exigir la restitución del predio mediante los trámites del proceso abreviado de restitución del inmueble arrendado.-**DECIMA.-RENUNCIA A REQUERIMIENTOS:** El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo de **LOS ARRENDATARIOS** dará derecho **AL ARRENDADOR** para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase a los cuales renuncian **LOS ARRENDATARIOS. EL ARRENDADOR** podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el pago del precio del arrendamiento, el inicial o el que resulte de aplicar los reajustes, sin que para ello sean necesarias las reconvenciones previstas en el Artículo 2.035 del Código Civil, ni la prueba de que **LOS ARRENDATARIOS** no prestaron oportunamente la caución a que se refiere el mismo artículo, porque tanto a las unas como a la facultad de prestar la otra, renuncian de modo expreso **LOS ARRENDATARIOS.-DECIMA PRIMERA.-REAJUSTE:** Cada doce (12) meses de ejecución del contrato, el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al ciento por ciento (100%) del índice de precios al consumidor (IPC) del año calendario anterior, porcentaje que en ningún caso será inferior al quince por ciento (15%) del precio que esté cancelando, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior, para acomodarse a las condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio, aun si EL ARRENDADOR en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, ha comunicado a LOS ARRENDATARIOS que el contrato no continuará, si LOS ARRENDATARIOS no hacen entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.- **DECIMA SEGUNDA.-EXENCION DE RESPONSABILIDAD:. EL ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **LOS ARRENDATARIOS** puedan sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de parte del mismo inmueble o a culpa leve del **ARRENDADOR** o de otros arrendatarios o de sus empleados o dependientes, ni por hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. **LOS ARRENDATARIOS** asumen la responsabilidad por los daños que se pueden causar al inmueble o los enseres y dotaciones de los vecinos y terceros, cuando estos provengan o sean causados por **LOS ARRENDATARIOS**, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas las llaves del agua, dejar conectados aparatos eléctricos o las luces prendidas, etc.-**DECIMA TERCERA.-DEVOLUCION SATISFACTORIA:** Cuando este contrato termine por cualquier causa LOS ARRENDATARIOS deberán entregar el inmueble arrendado AL ARRENDADOR a entera satisfacción, entrega que no se entenderá cumplida mientras no se haya acreditado la cancelación de los cánones de arrendamiento, los servicios públicos, las cuotas de administración que se hubiesen causado a cargo de LOS ARRENDATARIOS hasta la fecha de la respectiva entrega.-**DECIMA CUARTA.-FIJACION DE AVISOS: LOS ARRENDATARIOS** no podrán fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble, avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita del

GERMAN TELLEZ GOMEZ
NOTARIO 9º
DEL CIRCULO
BUCARAMANGA

ARRENDADOR.-DECIMA QUINTA.-OTRAS CAUSALES DE TERMINACION: EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. 2) Cuando **LOS ARRENDATARIOS** reiteradamente afecten la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 3) Cuando **LOS ARRENDATARIOS** realicen mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. 4) Cuando **LOS ARRENDATARIOS** violen las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal. 5) Cuando **EL PROPIETARIO O POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.-**DECIMA SEXTA.-EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR:** Si el arrendamiento expirare por la extinción del derecho del **ARRENDADOR** sobre el inmueble arrendado, aunque tal extinción fuere ocasionada por hechos del **ARRENDADOR**, éste no estará obligado a indemnizar a **LOS ARRENDATARIOS**, aún en los casos en que la persona que le suceda en el derecho no esté obligada a respetar el arrendamiento.-**DECIMA SEPTIMA.-CESION: LOS ARRENDATARIOS** aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que de él se deriven.-**DECIMA OCTAVA.-INTERESES:** Las sumas que a cualquier título en razón del presente contrato resultasen a cargo de **LOS ARRENDATARIOS** y que no hubiesen sido pagadas oportunamente, serán pagadas por éstos con intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes liquidados desde la fecha de la causación hasta la fecha en que se efectúe el pago.-**DECIMA NOVENA.- LINEA TELEFONICA:** Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda con la(s) línea(s) telefónica(s) No(s). a paz y salvo y con ( ) aparato(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una(s) línea(s) telefónica(s), LOS ARRENDATARIOS se comprometen al pago del servicio telefónico, como si este se encontrare instalada(s) desde la iniciación del contrato. PARAGRAFO: Si las líneas telefónicas se pierden por culpa de **LOS ARRENDATARIOS**, estos pagarán por este solo hecho al ARRENDADOR, y sin perjuicio de las demás sanciones, una suma igual a diez (10) salarios mínimos mensuales por cada línea telefónica, exigible ejecutivamente y sin necesidad de requerimiento alguno.-**VIGESIMA.-CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contraen **LOS ARRENDATARIOS** por este documento, les acarreará, por ese solo incumplimiento o por el cumplimiento tardío, el pago de una suma igual a tres meses del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, a título de pena, exigible sin necesidad de requerimientos previos, pues a ellos renuncian expresamente **LOS ARRENDATARIOS**, y sin que su cobro implique la extinción de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato y sin perjuicio del cobro de las demás indemnizaciones que ese incumplimiento o el cumplimiento tardío, causen.-**VIGESIMA PRIMERA.-GASTOS: LOS ARRENDATARIOS** pagarán por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.-**VIGESIMA SEGUNDA.- SOLIDARIDAD:** Queda expresamente estipulado que para todos los efectos del presente contrato, **LOS ARRENDATARIOS** son solidarios y mancomunados, y responden por todas las obligaciones que se derivan de éste contrato, incluso hasta el día en que se haga la entrega formal del inmueble objeto del presente contrato, de conformidad a la cláusula Décima Segunda.-**VIGESIMA TERCERA.-MERITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la multa estipulada como cláusula penal, los arrendamientos que se adeuden, los servicios públicos o cuotas de administración, así como cualquier otra suma a cargo de **LOS ARRENDATARIOS**, para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda por **EL ARRENDADOR**, que no podrá ser desvirtuada por **LOS ARRENDATARIOS**, sino con la presentación de los respectivos recibos de pago.-**VIGESIMA CUARTA.-AUTORIZACIONES: LOS ARRENDATARIOS** autorizan de manera irrevocable al ARRENDADOR, para que en el evento en que se constituyan en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos, cédulas de ciudadanía o documento de identificación a los archivos de DEUDORES MOROSOS O CON REFERENCIAS NEGATIVAS que lleve Covinoc, Fenalsistemas, Crédito Inmobiliario S.A., Lonja de Propiedad Raíz de Santander o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **LOS ARRENDATARIOS** exoneran de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto al ARRENDADOR como a la entidad que produzca el correspondiente archivo.-**VIGESIMA QUINTA.-SUSPENSION SERVICIO: LOS ARRENDATARIOS** autorizan de manera irrevocable al **ARRENDADOR**, para que, si incurren en mora en el pago de cualquiera de los servicios públicos, durante el término inicial o el de sus prórrogas, y no presentaren al **ARRENDADOR**, cuando él les solicite, los respectivos recibos de pagos debidamente

GERMAN TELLEZ GOMEZ
NOTARIO 9º
DEL CIRCULO
BUCARAMANGA

cancelados, el **ARRENDADOR** podrá solicitar de inmediato la suspensión temporal o definitiva del servicio que esté en mora y no se le restaurará hasta tanto acredite la cancelación total de la deuda del servicio.-**VIGESIMA SEXTA.-ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este contrato los ARRENDATARIOS facultan expresamente al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.-**VIGESIMA SEPTIMA.-COPIA CONTRATO: LOS ARRENDATARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato a satisfacción, lo mismo que de los reglamentos de Propiedad Horizontal.- **VIGESIMA OCTAVA.-COBRO EXTRAJUDICIAL:** Si el incumplimiento a la obligación de cancelar oportunamente el arriendo o los servicios diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a pagar, solidariamente, por concepto de honorarios al abogado encargado de dicho cobro extrajudicial, hasta una suma igual al veinte por ciento (20%) del valor de un canon vigente de arrendamiento, por cada gestión, suma ésta exigible ejecutivamente por ser clara, expresa y a su cargo, sin perjuicio de las demás sanciones que por incumplimiento o por mora se han pactado en este contrato y sin necesidad de requerimiento alguno.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes, el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a los **veintidós (22) días del mes de mayo del año dos mil (2000).-**

ARRENDATARIOS:

JOSE RICARDO ASSAF PATIÑO
c.c. 13.848.980 DE BUCARAMANGA-Sder-

YOLANDA EUGENIA PASTRANA SANDOVAL
c.c. 63.297.320 DE BUCARAMANGA-Sder-

FERNANDO ELIECER PASTRANA SANDOVAL
c.c. 13.831.092 DE BUCARAMANGA-Sder-

SHEYLLA MARGARITA ASSAF DE AZUERO
c.c. 37.838.141 DE BUCARAMANGA-Sder-

ARRENDAMIENTOS ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA & CIA. LTDA.
NIT: 890.202.015-7
ARRENDADOR

" Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares "

EL SUSCRITO NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

CERTIFICA que:

Fernando Eliere Bastrans Sandoval

Identificados como aparece al pie de sus nombres, Reconocieron como suyas las firmas que aparecen en el presente documento y aceptaron que el contenido de este es cierto Bucaramanga,

NOTARIA NOVENA BUCARAMANGA 24 MAYO 2000 GERMAN TELLEZ GOMEZ NOTARIO

Fdo Bastrans S

13831092 B/g

EL SUSCRITO NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

CERTIFICA que:

Sheylla Margarita Assaf de Daiero

Identificados como aparece al pie de sus nombres, Reconocieron como suyas las firmas que aparecen en el presente documento y aceptaron que el contenido de este es cierto Bucaramanga,

GERMAN TELLEZ GOMEZ
NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO
BUCARAMANGA

Sheylla Assaf de Daiero

37832741 B/g

NOTARIA NOVENA BUCARAMANGA 25 MAYO 2000 GERMAN TELLEZ GOMEZ NOTARIO

CLARA MAGNOLIA OROZCO ECHEVERRY
Notaria Novena Encargada
Circulo de Bucaramanga

El Suscrito Notario Octavo del Circulo de Bucaramanga

Certifica que:

JOSE RICARDO ASSAF PASTRANA
YOLANDA EUGENIA PASTRANA SANDOVAL

Identificados como aparece al pie de sus nombres, reconocieron como suyas las firmas que aparecen en el presente documento y aceptaron que el contenido de este es cierto. 25 MAYO 2000

13848980 B/g a.

Yolanda E Pastrana 63297320 B/g a

Dr. EDUARDO SUAREZ MOTTA
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

CONTRATO DE FIANZA No. 007121

Por el presente escrito CREDITO INMOBILIARIO S.A., sociedad comercial domiciliada en Bucaramanga, se constituye en fiador de los coarrendatarios señores :

ASSAF PATIÑO JOSE RICARDO	13,848,980
PASTRANA SANDOVAL YOLANDA EUGENIA	63,297,320
PASTRANA SANDOVAL FERNANDO ELIECER	13,831,092
ASSAF DE AZUERO SHEYLLA MARGARITA	37,838,141

sobre el inmueble ubicado en:

Dirección : CARRERA 35 # 44 - 79/83
Barrio : CABECERA DEL LLANO Ciudad : BUCARAMANGA

y como tal afianza el pago de todos los arrendamientos y sus incrementos que dejen de cancelar los arrendatarios, **así como afianza el pago de los servicios públicos de agua, luz, teléfono, gas natural y cuota de administración, hasta por una suma total de: $2,000,000**********
dejados de pagar en desarrollo del Contrato de Arrendamiento vigente a partir del día: 00.06.09, celebrado con:
ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA & CIA. L-CABELLANO como arrendador.

CREDITO INMOBILIARIO S.A. renuncia al beneficio de excusión y pagará los arrendamientos dejados de cancelar por los citados arrendatarios el día 15 del mes siguiente a aquel en que se produzca el atraso en dichos arriendos, siempre y cuando de dicho atraso se dé aviso de conformidad con el reglamento. Los servicios públicos se pagarán, en la cuantía ya señalada, en el término de quince días contados a partir de aquel en que efectivamente se hayan cancelado.

Para constancia se firma en Bucaramanga el día: 00.06.09

CREDITO INMOBILIARIO S.A.
GERENTE

CREDITO INMOBILIARIO S.A.
FIADOR

ARRENDADOR
ARRENDADOR

Señor:
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E.S.D.

PROCESO: VERBAL - IMPREVISIÓN CONTRACTUAL
RAD: 680014003006- 20200040100
DEMANDANTE: YOLANDA EUGENIA PASTRANA SANDOVAL Y OTROS
DEMANDADOS: INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.
LLAMAOD EN GARANTÍA: FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.
REF.: PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LLAMAMIENTO EN GARANTÍA, CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO.

LUIS MIGUEL MARTÍNEZ MENDOZA, mayor de edad, con domicilio en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.098.745.710 de Bucaramanga y Tarjeta Profesional No. 280.331 del C.S. de la J., obrando en mi condición de apoderado de la sociedad **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**, identificada con NIT. 890.211.049-5, representada legalmente por **CLAUDIA PATRICIA OROZCO YARURO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63356218, por medio del presente escrito me permito pronunciarme frente al **LLAMAMIENTO EN GARANTÍA efectuado por INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A., CONTESTAR LA DEMANDA, Y PROPONER EXCEPCIONES DE MÉRITO**, respecto de la demanda de la referencia instaurada por **YOLANDA EUGENIA PASTRANA SANDOVAL**, **FERNANDO ELIECER PASTRANA SANDOVAL, JOSE RICARDO ASSAF PATIÑO** y **SHEYLLA MARGARITA ASSAF DE AZUERO** en los siguientes términos:

ACLARACIÓN PREVIA FRENTE A LA SOLICITUD DE LOS DEMANDANTES DE EXCLUIR A FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A. COMO PARTE DEMANDADA DENTRO DEL PROCESO.

Es importante precisar que la subsanación de demanda efectuada por los demandantes, en la cual excluyen a mi poderdante, debe tenerse como válida a la luz de lo establecido en el Código General Del Proceso, toda vez que para ese momento la demanda no había sido admitida por el Juez en los términos del

Artículo 90 del estatuto procesal, por lo cual no puede considerarse una reforma a la demanda, tal como aduce en su contestación **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.**

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

DECLARATIVAS:

PRIMERA A LA CUARTA: NOS ACOGEMOS A LO QUE SE LOGRE PROBAR DENTRO DEL PROCESO, toda vez que si se llegase a declarar la configuración de la imprevisión contractual, este sería un hecho que compete únicamente a las partes que celebraron los contratos de arrendamiento objeto de revisión, pues se modificarían las condiciones de los mismos y **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** al ser un tercero respecto de los mismos, está limitada a prestar el servicio de fianza a la inmobiliaria frente a uno de esos contratos, puntualmente el del inmueble ubicado en la dirección CARRERA 35 No. 44 - 79/83 del municipio de Bucaramanga, solo frente al incumplimiento de determinadas obligaciones del arrendatario y sus deudores solidarios, y de acuerdo a unos términos y condiciones pactados en el contrato de fianza suscrito entre la afianzadora y la inmobiliaria, que para el presente caso no se configuran, pues el arrendatario y sus deudores solidarios se encuentran al día en todas sus obligaciones, y actualmente la afianzadora no cuenta con un reporte de mora activo que haya efectuado la inmobiliaria, por el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario y sus deudores solidarios.

CONDENATORIAS:

DE LA QUINTA A LA SEXTA: NOS ACOGEMOS A LO QUE SE LOGRE PROBAR DENTRO DEL PROCESO toda vez que las mismas no tienen relación con **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**

FRENTE A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es parcialmente cierto, ya que la destinación que reposa en el contrato de arrendamiento, aportado por los demandantes en las pruebas, y el cual no se encuentra afianzado por FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A, tiene como objeto el inmueble ubicado en la CARRERA 35 No. 44-81 del municipio de Bucaramanga, pero con destinación para VIVIENDA.

TERCERO: Es parcialmente cierto, ya que el contrato de fianza No. 7121 que afianza las obligaciones de pago de los cánones correspondientes al contrato de arrendamiento suscrito sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 35 No. 44 - 79/83 fue suscrito el 09 de junio de 2000 y no el 07 de junio de 2004.

DEL CUARTO AL SÉPTIMO: Nos acogemos a lo que se logre probar dentro del proceso.

OCTAVO: Es cierto.

NOVENO: Es cierto.

DEL DÉCIMO AL DÉCIMO NOVENO: Nos acogemos a lo que se logre probar dentro del proceso.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

- **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**

Para dar fundamento a esta excepción es pertinente aclarar la relación jurídica existente entre **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.** y **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A**, es accesoria al contrato de arrendamiento. Es decir, el contrato de fianza se deriva de un contrato de arrendamiento suscrito previamente entre la inmobiliaria, en calidad de arrendadora, y los respectivos clientes de esta en calidad de arrendatarios, y con el referido convenio se afianzan algunas de las obligaciones de estos últimos respecto del contrato de arrendamiento. El artículo 2361 del Código Civil colombiano, define la fianza como:

"(…) una obligación accesoria, en virtud de la cual una o más personas responden de una obligación ajena, comprometiéndose para con el acreedor a cumplirla en todo o en parte, si el deudor principal no la cumple. La fianza puede constituirse no solo a favor del deudor principal, sino de otro fiador.

El Código Civil ha regulado en los artículos 2361 y siguientes lo ateniente a la fianza, estableciendo, por ejemplo, que hay tres tipos de fianza: la convencional, legal y judicial, siendo la primera constituida por la voluntad de las partes; la legal la ordenada por la ley, y la judicial ordenada mediante decisión de un operador judicial, estando las tres sujetas a las mismas reglas. Para este caso, nos encontramos frente a una fianza de tipo convencional, con compromisos pactados en un contrato de fianza y en un reglamento de condiciones generales del servicio de fianza, este último, hace parte integral del contrato de fianza.

Ahora bien, frente a los sujetos que integran el contrato de fianza, se tiene que estos son, **el acreedor (inmobiliaria), y, el fiador (afianzadora),** este último se constituye a favor del deudor principal (arrendatario y deudores solidarios), buscando que, en caso de no hacerse el pago por parte del deudor principal, el fiador asuma la obligación que por medio de la fianza respaldó, y bajo las condiciones establecidas en el Reglamento de condiciones generales del servicio de fianza.

Hecha la aclaración anterior, igualmente debe advertirse que con **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** solo se encuentran afianzados los cánones de arrendamiento, y hasta dos millones de pesos m/cte ($2.000.000,oo) en servicios públicos domiciliarios, correspondientes al contrato de arrendamiento suscrito sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 35 No. 44 - 79/83. De tal manera que, las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la Carrera 35 No. 44-81 no han sido objeto de ningún contrato de fianza con esta afianzadora.

Si lo que pretenden los demandantes en contra de **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.** es el reembolso de lo resultase como diferencia de los ajustes de los cánones de arrendamiento de los meses de abril a julio de 2020, dicho reembolso no puede hacérsele exigible a **FIANZACREDITO INMOBILIARIO**

DE SANTANDER S.A., ya que esta como afianzadora se limita a que en el evento en que el arrendatario y sus deudores solidarios se constituyan en mora por la omisión de pagar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, y esto sea reportado por la inmobiliaria, es cuando puede ingresar en la relación entre arrendador y arrendatario para hacer efectivo el pago de los conceptos afianzados a favor de la inmobiliaria, sin que pueda predicarse algún tipo de solidaridad entre la afianzadora y la arrendadora.

Igualmente, las pretensiones de los demandantes buscan regular las condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos en lo referente al reajuste de los cánones, y como se ha aclarado **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** es un tercero respecto a los referidos convenios por lo tantas dichas modificaciones que se reclaman le competen exclusivamente a quienes fungen como partes dentro del contrato de arrendamiento.

- **IMPROCEDENCIA DEL LLAMAMIENTO EN GARANTIA EN VIRTUD DE LAS PRETENSIONES Y EL CONTRATO DE FIANZA.**

Reiteramos que no es procedente el llamamiento en garantía que efectúa **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA SA**, toda vez que como se ha señalado lo pretendido es un reajuste en el valor de unos cánones de arrendamiento y el respectivo reembolso por parte de **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.** a favor de los demandantes, por lo cual debe dejarse claro que **FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** es una afianzadora y no una aseguradora, para lo cual se debe tener en cuenta lo esbozado para desestimar como parte dentro de este proceso a mi poderdante, ya que la figura del llamamiento en garantía se define como:

> *"…una figura procesal que se fundamenta en la existencia de un derecho legal o contractual, que vincula a llamante y llamado y permite traer a éste como tercero, para que haga parte de un proceso, con el propósito de <u>exigirle la indemnización del perjuicio</u> que llegare a sufrir el llamante como producto de la sentencia. Se trata de una relación de carácter sustancial que vincula al tercero citado con la parte principal que lo cita y según la cual aquél debe responder por la obligación que surja en virtud de una eventual condena en contra del llamante*". Subrayado fuera del texto (Sentencia C-170 de 2014).

Entrando en materia del contrato de seguro, encontramos que este, a diferencia del contrato de fianza, tiene una regulación de índole comercial y no civil, constituyendo obligaciones sustancialmente diferentes a las derivadas del contrato de fianza. De la misma manera, el contrato de seguro tiene una vocación plenamente indemnizatoria.

Frente a los elementos del contrato de seguro, encontramos el interés asegurable, el riesgo asegurable, la prima o precio del seguro y la obligación condicional del asegurador, tal y como lo establece el artículo 1045 del Código de Comercio.

De la definición anterior se deduce que esta institución busca exigir una indemnización de un perjuicio, lo cual dista de las obligaciones derivadas del contrato de fianza, ya que estas se limitan a respaldar ante la inmobiliaria la posible omisión en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario y los demás obligados. Sumado a lo anterior, lo que los demandantes persiguen es el rembolso de un excedente de lo cancelado por estos por cánones de arrendamiento (en el evento en que prosperen sus pretensiones) y dicha exigencia no puede recaer sobre **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.,** ya que su responsabilidad se restringe a los alcances de las obligaciones contenidas en el contrato de fianza.

En consecuencia, se puede concluir que **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** en calidad de fiadora del arrendatario, señor **ASSAF PATIÑO JOSE RICARDO** y de sus deudores solidarios, no puede ser llamada para que respalde obligaciones derivadas del fallo judicial del presente proceso, en los cuales no es llamada a responder por falta de sustento legal y contractual, a su vez, tampoco son obligaciones que emanen de la naturaleza del contrato de fianza.

- **GENÉRICA**

Solicito declarar todo medio exceptivo, cuyo fundamento fáctico, jurídico y probatorio se demuestre en el proceso.

FUNDAMENTO JURÍDICO

Normas:

- **Constitución política de Colombia de 1991:**

<u>Sobre el principio de buena fe:</u>

> *"Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas".*

- **Código Civil Colombiano:**

<u>Sobre la fianza civil:</u>

> *"ARTICULO 2361. CONCEPTO DE FIANZA* ***La fianza es una obligación accesoria, en virtud de la cual una o más personas responden de una obligación ajena, comprometiéndose para con el acreedor a cumplirla en todo o parte, si el deudor principal no la cumple.*** *La fianza puede constituirse no sólo a favor del deudor principal, sino de otro fiador". (Negrilla fuera de texto)*
>
> *"ARTICULO 2362. FIANZA CONVENCIONAL, LEGAL Y JUDICIAL. La fianza puede ser convencional, legal o judicial. La primera es constituida por contrato, la segunda es ordenada por la ley, la tercera por decreto de juez. La fianza legal y la judicial se sujetan a las mismas reglas que la convencional, salvo en cuanto la ley que la exige o el Código Judicial dispongan otra cosa".*
>
> *"ARTICULO 2371. FIANZA SIN LA VOLUNTAD DEL DEUDOR. Se puede afianzar sin orden y aún sin noticia, y contra la voluntad del principal deudor".*

"ARTICULO 2379. PAGO DE LA DEUDA POR EL FIADOR. El fiador podrá hacer el pago de la deuda aún antes de ser reconvenido por el acreedor, en todos los casos en que pudiera hacerlo el deudor principal".

"ARTICULO 2395. ACCIONES DE REEMBOLSO E INDEMNIZACION DEL FIADOR CONTRA EL DEUDOR. ***El fiador tendrá acción contra el deudor principal, para el reembolso de lo que haya pagado por él, con intereses y gastos, aunque la fianza haya sido ignorada del deudor****. Tendrá también derecho a indemnización de perjuicios, según las reglas generales. Pero no podrá pedir el reembolso de gastos inconsiderados, ni de los que haya sufrido antes de notificar al deudor principal la demanda intentada contra dicho fiador". (Negrilla fuera de texto)*

Sobre los efectos de los actos jurídicos:

"ARTICULO 1602. ***LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES.*** *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".*

"ARTICULO 1603. ***EJECUCION DE BUENA FE.*** *Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella".*

PRUEBAS

DOCUMENTALES.

- Contrato de fianza suscrito entre INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMÍNGUEZ PARRA SAS y FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER SA. (01 folio)
- Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la dirección CARRERA 35 No. 44 - 79/83 del municipio de Bucaramanga. (09 folios)

ANEXOS

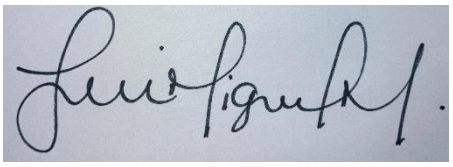
- Los enunciados en el acápite de pruebas. (10 folios)
- Certificado de existencia y representación legal de FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A. (07 folios)
- Poder conferido por FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A. al abogado LUIS MIGUEL MARTÍNEZ MENDOZA ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bucaramanga. (01 folio).

NOTIFICACIONES

A la sociedad comercial **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A**. en la dirección Carrera 27 No. 36-14 Local 107 Centro Empresarial Suramericana del municipio de Bucaramanga, y al correo electrónico: juridico@fianzacreditosantander.com

Al suscrito apoderado en la dirección Carrera 27 No. 36-14 Local 107 Centro Empresarial Suramericana y al correo electrónico: juridico@fianzacreditosantander.com

Atentamente,



_____

LUIS MIGUEL MARTÍNEZ MENDOZA
C.C. 1.098.745.710 de Bucaramanga
T.P. 280.331 del C.S. de la J.

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

REF: PODER

CLAUDIA PATRICIA OROZCO YARURO, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.356.218, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.,** sociedad comercial, domiciliada en Bucaramanga, con NIT. 890211049-5, atentamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **LUIS MIGUEL MARTÍNEZ MENDOZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.098.745.710, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 280.331 del Consejo Superior de la Judicatura, a fin de que en mi nombre y representación ejerza la defensa de todos los derechos e intereses de la sociedad que represento dentro del **proceso VERBAL – IMPREVISIÓN CONTRACTUAL** bajo radicado No. 68001400300620200040100, en el cual fungen como demandantes **YOLANDA EUGENIA PASTRANA SANDOVAL, FERNANDO ELIECER PASTRANA SANDOVAL, JOSE RICARDO ASSAF PATIÑO, y SHEYLLA MARGARITA ASSAF DE AZUERO,** en el que fue demandada **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.**, y llamada en garantía por esta última, **FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**

El abogado **LUIS MIGUEL MARTÍNEZ MENDOZA,** queda facultado para ejercer todas las acciones y efectuar todos los pronunciamientos tendientes a llevar a término la labor encomendada, gozando de las especiales facultades de recibir, conciliar, desistir, sustituir, renunciar, cobrar, reasumir, pedir, proponer incidentes y tachas, aportar pruebas, interponer los recursos del caso, como las demás facultades del artículo 77 del C.G.P., en defensa de los legítimos derechos e intereses de la sociedad a la cual represento.

NOTARIA 1 JOSÉ LUIS COLMENARES CÁRDENAS
BUCARAMANGA NOTARIO SEXTO DE BUCARAMANGA

Señores, JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

Atentamente,

CLAUDIA PATRICIA OROZCO YARURO
C.C.63.356.218
Correo electrónico notificaciones judiciales:contabilidad@fianzacreditosantander.com
Poderdante

Acepto,

LUIS MIGUEL MARTÍNEZ MENDOZA
T.P. No. 280.331 DEL C.S.J.
C.C. No.1.098.745.710 de Bucaramanga
Correo electrónico notificaciones judiciales: juridico@fianzacreditosantander.com
Apoderado

Scanned with CamScanner

6 NOTARIA SEXTA
CIRCULO DE BUCARAMANGA

PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

Ante el suscrito NOTARIO SEXTO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA fué presentado personalmente este documento por

Claudia Patricia Orozco Yararo

con C.C. 63.356.218

Quién (es) reconoció(eron) como suya(s) la (s) firma(s) que en el aparece(n) y como cierto su contenido.

24 FEB 2021

CC# 63.356.218 Bga.

NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA
JOSÉ LUIS COLMENARES CÁRDENAS
NOTARIO SEXTO DE BUCARAMANGA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JOSÉ LUIS COLMENARES CÁRDENAS
NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA
NOTARIO SEXTO DE BUCARAMANGA

Scanned with CamScanner

Poder proceso verbal imprev. contractual 2020-00401 - LLama Garantia ADP. - Mensaje (HTML)

Archivo | Mensaje | Ayuda | ¿Qué desea hacer?

viernes 18/06/2021 10:36 a.m.

contabilidad@fianzacreditosantander.com

Poder proceso verbal imprev. contractual 2020-00401 - LLama Garantia ADP.

Para juridico@fianzacreditosantander.com

PoderFianzaVerbalImprevContracADP.pdf
1 MB

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

REF: PODER

CLAUDIA PATRICIA OROZCO YARURO, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.356.218, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.,** sociedad comercial, domiciliada en Bucaramanga, con NIT. 890211049-5, atentamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **LUIS MIGUEL MARTÍNEZ MENDOZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.098.745.710, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 280.331 del Consejo Superior de la Judicatura, a fin de que en mi nombre y representación ejerza la defensa de todos los derechos e intereses de la sociedad que represento dentro del **proceso VERBAL – IMPREVISIÓN CONTRACTUAL** bajo radicado No. 68001400300620200040100, en el cual fungen como demandantes **YOLANDA EUGENIA PASTRANA SANDOVAL, FERNANDO ELIECER PASTRANA SANDOVAL, JOSE RICARDO ASSAF PATIÑO, y SHEYLLA MARGARITA ASSAF DE AZUERO,** en el que fue demandada **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.**, y llamada en garantía por esta última, **FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**

El abogado **LUIS MIGUEL MARTÍNEZ MENDOZA,** queda facultado para ejercer todas las acciones y efectuar todos los pronunciamientos tendientes a llevar a término la labor encomendada, gozando de las especiales facultades de recibir, conciliar, desistir, sustituir, renunciar, cobrar, reasumir, pedir, proponer incidentes y tachas, aportar pruebas, interponer los recursos del caso, como las demás facultades del artículo 77 del C.G.P., en defensa de los legítimos derechos e intereses de la sociedad a la cual represento.

viernes, 18 de junio de 2021

ESP 12:23 p.m. 18/06/2021