

Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

De: Diana María Gutierrez Ramirez

Enviado el: martes, 17 de agosto de 2021 12:27 p. m.

Para: Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

Asunto: MEMORIAL PROCESO RAD. 2021-0016

Datos adjuntos: MEMORIAL TERMINACION POR PAGO.pdf; CONTRATO DE TRANSACCION.pdf

Buen día, gusto en saludarle, por medio de la presente me permito anexar los siguientes documentos concernientes al proceso de referencia y detalle a continuación:

- Memorial.
- Contrato de transacción.

Muchas gracias por la atención prestada y estoy al tanto a cualquier novedad que se presente.

Atentamente,



AS
Estudio Jurídico

Diana María Gutiérrez Ramírez
Coordinadora Jurídica

✉ notificaciones@acevedosabogados.com

☎ (7) 691 69 69 - 317 733 1871

📍 Centro Internacional de Especialistas - CIE
Local 205 Norte. Valle de Mensulí, Piedecuesta - Santander

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

DEMANDANTE: COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER COOCOSAN LTDA
DEMANDADO(S): CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON
RADICADO: 2021-00167

REFERENCIA: Terminación del Proceso

CARLOS FERNANDO ACEVEDO SUPELANO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 91.510.253 de Bucaramanga, y portador de la T.P. No. 147.054 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado de la **COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER – COOCOSAN LTDA** identificada con el Nit. 800.082.286-2, por medio del presente escrito, de manera respetuosa, elevo petición ante usted para solicitarle, la **TERMINACIÓN DEL PROCESO** de referencia, POR SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO DE TRANSACCIÓN, en virtud de lo estipulado en el artículo 312 del Código General del Proceso.

Solicito sírvase señor juez muy respetuosamente no condenar en costas, ni agencias en derecho, como quiera que el demandado **CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON**, suscribió contrato de transacción con COOCOSAN LTDA el día 13 de agosto de 2021.

Se anexa a la presente el contrato de transacción suscrito el 13 de agosto de 2021 entre las partes.

Por consiguiente, su señoría ruego a usted que tenga de presente la solicitud plasmada para los fines pertinentes del caso objeto de la Litis.

A Usted Señor Juez por la gestión y la disposición,

Atentamente,



CARLOS FERNANDO ACEVEDO SUPELANO



Estudio Jurídico

**ABOGADO
COCOSAN LTDA**

Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969

✉ notificaciones@acevedosabogados.com

@ [acevedosabogados](#)

CONTRATO DE TRANSACCION CON EFECTO DE EXTINGUIR OBLIGACIONES Y PROCESOS JURIDICOS ENTRE LA COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER – COOCOSAN Y CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON

En la ciudad de Bucaramanga, a los trece (13) días del mes de agosto de 2021, se celebra el presente **CONTRATO DE TRANSACCIÓN** entre los suscritos, a saber:

1. Por una parte, La COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER LIMITADA – COOCOSAN LTDA, identificada con NIT 800.082.286-2, representada legalmente por su GERENTE LINA MARCELA BENAVIDES FERNANDEZ con C.C. 63.549.024, que para fines del presente contrato se denominarán **COOCOSAN** quien se encuentra plenamente facultado por estatutos para suscribir el presente contrato.
2. Y por otra parte, **CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.264.494 en calidad de arrendatario de unos locales de propiedad de COOCOSAN.

COOCOSAN y CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON, quienes en adelante se denominarán conjuntamente "**LAS PARTES**", por medio del presente escrito manifestamos nuestra voluntad libre, expresa e inequívoca de celebrar el presente **CONTRATO DE TRANSACCIÓN**, que se encuentra regido por las consideraciones y cláusulas que se plasman a continuación:

I. CONSIDERACIONES

Antes de plasmar las estipulaciones objeto del presente **CONTRATO DE TRANSACCIÓN**, se hace necesario hacer una relación sucinta de los **CONSIDERANDOS** y hechos que dieron origen al contrato de transacción con el ánimo de hacer claridad sobre cada uno de los puntos y apartes plasmados en el presente documento, así:

1. COOCOSAN en calidad de arrendador y **CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON** celebraron un contrato de arrendamiento de un inmueble local comercial ubicado en el edificio Sanandresito Centro P.H., calle 37 No. 14 – 74 Piso 1 local 12 o local 118 o Local L113 (A34) del Centro Comercial Sanandresito Centro P.H., y celebrado el día 1 de enero de 2012.

CONTRATO DE TRANSACCION CON EFECTO DE EXTINGUIR OBLIGACIONES Y PROCESO JURIDICO ENTRE LA COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER - COOCOSAN Y CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON CC 91264494

2. El contrato tenía término de un (1) año desde el 1 de enero de 2012 y se prorrogó hasta el pasado 30 de diciembre de 2020, cuando COOCOSAN LTDA, notificó la terminación del mismo con al menos seis (6) meses de antelación.
3. A la fecha del presente contrato, el señor **CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON**, adeuda por concepto de cánones de arrendamiento, administración al Edificio Sanandresito Centro P.H (incluyendo servicio eléctrico) los siguientes valores:

CONCEPTO	CAPITAL	MORA	TOTAL
Base Arriendo	20,280,960	4,523,752	24,804,712
Iva Arriendo	3,775,831	852,970	4,628,801
Administración	1,599,014	185,973	1,784,987
Multa	110,415	-	110,415
Total	25,766,220	5,562,695	31,328,915

4. Se instauró proceso de restitución de inmueble arrendado que se adelanta en el juzgado 6 Civil Municipal de Bucaramanga con radicado 2021-00167 alegando como causales la mora y la no renovación del contrato de arrendamiento.
5. COOCOSAN en calidad de arrendador y las señoras YOLANDA VALDIVIESO TARAZONA y MARIA TERESA TARAZONA DE VALDIVIESO y celebraron un contrato de arrendamiento de un inmueble local comercial ubicado en la calle 37 No. 14 – 74 Piso 1 y denominado Local 9 del Centro Comercial Sanandresito Centro P.H. de la ciudad de Bucaramanga, con fecha de celebración el 24 de junio de 2000.
6. El contrato tenía término de un (1) año desde el 15 de julio de 2000 hasta el 14 de julio de 2001 y se prorrogó hasta el pasado 14 de julio de 2020, cuando COOCOSAN LTDA, notificó la terminación del mismo. *fl*
7. la señora **YOLANDA VALDIVIESO TARAZONA**, quien es mayor de edad, su domicilio es la ciudad de Bucaramanga y se identifica con la cedula de ciudadanía N° 63.333.073 de Bucaramanga y **MARIA TERESA TARAZONA DE VALDIVIESO**, quien es mayor de edad, su domicilio es la ciudad de Bucaramanga y se identifica con la cedula de ciudadanía N° 27.950.350, cedieron a terceras personas el contrato de arrendamiento, sin autorización

CONTRATO DE TRANSACCION CON EFECTO DE EXTINGUIR OBLIGACIONES Y PROCESO JURIDICO ENTRE LA COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER - COOCOSAN Y CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON CC 91264494

previa por parte del arrendador. Dicha cesión no es ni ha sido autorizada por parte del ARRENDADOR de manera expresa y previa. Esa cesión se realizó al señor CARLOS HUMBERTO NAVARRO quien actualmente disfruta del inmueble propiedad de COOCOSAN LTDA., y firma en calidad de ARRENDATARIO.

8. A la fecha del presente contrato, los señores YOLANDA VALVIESO TARAZONA, MARIA TERESA TARAZONA y el cesionario CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON, adeudan por concepto de cánones de arrendamiento, administración al Edificio Sanandresito Centro P.H (incluyendo servicio eléctrico) los siguientes valores:

CONCEPTO	CAPITAL	MORA	TOTAL
Base Arriendo	13,627,054	1,917,906	15,544,960
Iva Arriendo	1,507,224	132,761	1,639,985
Administración	-	-	-
Total	15,134,278	2,050,667	17,184,945

9. Se instauró proceso de restitución de inmueble arrendado que se adelanta en el juzgado 13 Civil Municipal de Bucaramanga con radicado 2021-00387 alegando como causales la mora y la no renovación del contrato de arrendamiento.

10. El demandante en calidad de arrendador y las señoras MARIA TERESA TARAZONA DE VALDIVIESO y YOLANDA VALDIVIESO TARAZONA celebraron un contrato de arrendamiento de un inmueble local comercial ubicado en la calle 37 No. 14 – 74 Piso 1 y denominado Local 1 del Centro Comercial Sanandresito Centro P.H. de la ciudad de Bucaramanga, con fecha de celebración el 24 de junio de 2000.

11. El contrato tenía término de un (1) año desde el 15 de julio de 2000 hasta el 14 de julio de 2001 y se prorrogó hasta el pasado 14 de julio de 2020, cuando COOCOSAN LTDA, notificó la terminación del mismo.

12. A la fecha del presente contrato, la señora MARIA TERESA TARAZONA, YOLANDA VALDIVIESO TARAZONA y el CESIONARIO **CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON**, adeudan por concepto de cánones de arrendamiento, administración al Edificio Sanandresito Centro P.H (incluyendo servicio eléctrico) los siguientes valores:

CONCEPTO	CAPITAL	MORA	TOTAL
Base Arriendo	10,318,954	1,328,564	11,647,518
Iva Arriendo	2,019,743	268,384	2,288,127
Administración	1,600,000	186,193	1,786,193
Total	13,938,697	1,783,141	15,721,838

13. Se instauró proceso de restitución de inmueble arrendado que se adelanta en el juzgado 14 Civil Municipal de Bucaramanga con radicado 2020-00306 alegando como causales la mora y la no renovación del contrato de arrendamiento.

II. CLÁUSULAS

Por lo anterior y una vez establecido el fundamento fáctico, por medio del presente documento, los aquí firmantes hemos decidido celebrar el presente **CONTRATO DE TRANSACCION, CON EL FIN DE DIRIMIR LOS CONFLICTOS PLANTEADOS, ACORDAR LAS CONCESIONES RECÍPROCAS QUE EL PRESENTE DOCUMENTO CONLLEVA Y TRANSIGIR TODAS LAS DIFERENCIAS EXISTENTES ENTRE LAS PARTES**, que a partir del momento se regulará y acordará en el futuro en los siguientes términos conforme a la normatividad contemplada en el TITULO XXXIX Artículo 2469 y siguientes del código civil y particularmente en los siguientes términos:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.- Las partes han decidido transigir todas sus diferencias presentes o futuras, ciertas o eventuales, surgidas o que surjan entre ellas, incluido cualquier reclamación o litigio actual o futuro relacionado con los hechos descritos en los "CONSIDERANDOS" del presente documento y en concreto, las pretensiones que se adelantan en los procesos jurídicos señalados, el saneamiento de los contratos de arrendamiento, la re conexión del servicio eléctrico a los locales señalados, así, como a los hechos presentes o futuros, ciertos o eventuales, surgidos con el arrendamiento de los locales ya señalados y que se hubiesen podido causar hasta el 31 de julio de 2021.



CLÁUSULA SEGUNDA: TERMINOS DEL ACUERDO Y CONCESIONES MUTUAS:
Por la celebración del presente contrato, las Partes se hacen las siguientes concesiones recíprocas:

2.1. COOCOSAN Se obliga, de una manera clara expresa y exigible a ejecutar a su cargo y costo y a favor de CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON lo siguiente:

1. **TERMINAR** por TRANSACCIÓN, el proceso de restitución de inmueble arrendado que se adelanta en el juzgado 14 Civil Municipal de Bucaramanga con radicado 2020-00306.
2. **TERMINAR por TRANSACCIÓN** el proceso de restitución de inmueble arrendado que se adelanta en el juzgado 13 Civil Municipal de Bucaramanga con radicado 2021-00387.
3. **TERMINAR por TRANSACCIÓN** el proceso de de restitución de inmueble arrendado que se adelanta en el juzgado 6 Civil Municipal de Bucaramanga con radicado 2021-00167.
4. **DECLARAR a PAZ Y SALVO** por concepto de arrendamiento y administración a los señores CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON, MARIA TERESA TARAZONA DE VALDIESO y YOLANDA VALDIVIESO TARAZONA hasta el 31 de julio de 2021 correspondientes a los locales L113 (A34), L19 (A30) y L111 (A32) de propiedad de COOCOSAN y ubicados en el EDIFICIO SANANDRESITO CENTRO. P.H. Piso 1.
5. A restaurar el servicio de energía eléctrica a los locales L113 (A34), L19 (A30) y L111 (A32) a partir de la fecha del presente contrato de transacción.
6. A celebrar contratos de arrendamientos sobre los locales L113 (A34), L19 (A30) y L111 (A32) a partir del 1 de agosto de 2021, por los siguientes cánones de arrendamiento:
 - Por el local L113 (A34): NOVECIENTOS MIL PESOS M/L (\$900.000) incluido iva, más el respectivo canon de administración y servicio d energía eléctrica.
 - Por el local L19 (A30): NOVECIENTOS MIL PESOS M/L (\$900.000) incluido iva, más el respectivo canon de administración y servicio d energía eléctrica.
 - Por el local L111 (A32): NOVECIENTOS MIL PESOS M/L (\$900.000) incluido iva, más el respectivo canon de administración y servicio d energía eléctrica.

2.2. CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON, se obliga, de una manera clara expresa y exigible a ejecutar a su cargo y costo y a favor de COOCOSAN, lo siguiente:

1. PAGAR a COOCOSAN la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M.C. (\$20.000.000,00) por concepto de arrendamiento y administración, liquidados al corte del 31 de julio de 2021 correspondiente a los locales: L113 (A34), L19 (A30) y L111 (A32), que se pagarán de la siguiente manera: un pago por diez millones de pesos m.c. (\$10.000.000,00) el día 13 de agosto de 2021 en efectivo en las oficinas de COOCOSAN, un segundo pago por CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000,00) a más tardar el 30 de septiembre de 2021 en las oficinas de COOCOSAN y un tercer pago por CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000,00) a más tardar el 31 de octubre de 2021 en las oficinas de COOCOSAN.
2. A firmar los contratos de arrendamiento sobre los locales L113 (A34), L19 (A30) y L111 (A32), sea en calidad de arrendador o coarrendador y a pagar el valor del canon y la administración estipulada a partir del 1 de agosto de 2021 en las oficinas de COOCOSAN.

CLÁUSULA TERCERA. RENUNCIAS Y DESISTIMIENTO DE PRETENSIONES EN PROCESOS COOCOSAN manifiesta que, con la suscripción de este contrato, renuncia a todas las pretensiones solicitadas en los procesos relacionados en los considerandos del presente contrato y que son:

- Proceso de restitución de inmueble arrendado que se adelanta en el juzgado 14 Civil Municipal de Bucaramanga con radicado 2020-00306.
- Proceso de restitución de inmueble arrendado que se adelanta en el juzgado 13 Civil Municipal de Bucaramanga con radicado 2021-00387.
- Proceso de de restitución de inmueble arrendado que se adelanta en el juzgado 6 Civil Municipal de Bucaramanga con radicado 2021-00167.



Por lo tanto con la firma del Contrato de transacción COOCOSAN le solicitará a sus apoderados judiciales para que proceda de manera conjunta a presentar escritos ante los respectivos despachos judiciales solicitando la terminación de los procesos en virtud a la transacción celebrada, y solicitando el archivo del expediente sin costas para alguna de las partes, para lo cual a más del escrito que se firma por las partes, se anexará copia de este contrato.

CONTRATO DE TRANSACCION CON EFECTO DE EXTINGUIR OBLIGACIONES Y PROCESO JURIDICO ENTRE LA COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER - COCOSAN Y CARLOS HUMBERTO NAVARRO PINZON CC 91264494

CLÁUSULA CUARTA: Las partes de mutuo acuerdo y con plenas facultades para la presente transacción, declaran que el presente contrato de transacción presta mérito ejecutivo y hace tránsito a cosa juzgada conforme al artículo 2483 del Código Civil Colombiano, por lo cual las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato y este negocio jurídico se celebra en forma firme e irresoluble.

En señal de conformidad se suscribe por quienes en el presente contrato intervienen, a los 13 días del mes de agosto de 2021, en dos ejemplares originales del mismo tenor con destino para cada una de las partes.



COOPERATIVA DE COMERCIANTES
DE SANTANDER LIMITADA
NIT 800.082.286-2



CARLOS HUMBERTO NAVARRO
PINZON
C.C. 91.264.494 de Bucaramanga

Representada legalmente por su
GERENTE LINA MARCELA
BENAVIDES FERNANDEZ con C.C.
63.549.024