

Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

De: JONATHAN GERENA ABOGADOS CONSULTORES

Enviado el: miércoles, 28 de octubre de 2020 1:37 p. m.

Para: APOLINAR JAIMES MENDEZ; huales2008@hotmail.com; ardila_helmunth@hotmail.com; Juzgado 06 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

Asunto: RAD: 2019-510 - SE APORTA EXCEPCIONES PREVIAS-CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y DICTAMEN PERICIAL

Datos adjuntos: DICTAMEN PERICIAL BODEGA..pdf; CONTESTACION DE DEMANDA DE RESOLUCION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.pdf; ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS.pdf

Bucaramanga 28 de octubre de 2020

Señora

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA: SE APORTA EXCEPCIONES PREVIAS, CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y DICTAMEN PERICIAL

RADICADO: 2019-510

DEMANDANTE: SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.

DEMANDADO: HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. 1.098.638.939 de Bucaramanga y portador de la T.P. 203.361 del C.S. de la J. Actuando en calidad de apoderado de la demandada **HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA**, hallándome en el término establecido por la ley, por medio del presente escrito atentamente me permito ADJUNTAR tres documentos correspondientes a: i) Excepciones Previas; ii) Contestación de la Demanda junto con el iii) Dictamen pericial que la soporta, haciendo uso de los medios digitales y virtuales dispuestos por el Decreto 806 y las demás normas supletivas y complementarias que eventualmente regulan este tipo de actuaciones.

De los documentos señalados se da traslado en copia a los sujetos procesales en virtud al Parágrafo final del Artículo 9 del Decreto 806 para todos sus efectos y fines pertinentes.

Atentamente,

 <p>JONATHAN GERENA ABOGADOS CONSULTORES</p>	CONTACTOS <p> Carrera 13 N° 35-15 ofc 601 - Edf. Las Villas Bucaramanga</p> <p> gerenaabgconsultores@gmail.com</p> <p> (7) 670 14 01 - 315 244 06 18</p>
	REDES SOCIALES <p> Jonathan Gerena Abogados Consultores</p> <p> gerenaabgconsultores</p> <p></p>

DECLARACIÓN DE MANEJO DE DATOS:

Este correo electrónico contiene datos personales y otro tipo de datos contemplados en nuestro ordenamiento legal como información legal confidencial y privilegiada. Esta información es de carácter reservado, se le previene que si Usted NO es el destinatario a quien se desea enviar este mensaje, tendrá prohibido darlo a conocer a persona alguna, así como reproducirlo o copiarlo. Si recibe este mensaje por error, favor de notificarlo al remitente de inmediato y desecharlo de su sistema sin guardar copia alguna. Se dará aplicación en lo concerniente a la ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 del ordenamiento jurídico colombiano.

Los correos electrónicos no son absolutamente seguros y no se garantiza que estén libres de errores, ya que pueden ser interceptados, modificados o contener virus. Cualquier persona que se comunica con este correo gerenaabgconsultores@gmail.com por este mecanismo electrónico se considera que ha aceptado esos riesgos. no nos hacemos responsable de los errores u omisiones de este mensaje y se niega cualquier responsabilidad por daños derivados de la utilización indebida del correo electrónico. Cualquier opinión y otra declaración contenida en este mensaje y cualquier archivo adjunto son de exclusiva responsabilidad del autor y no representan necesariamente nuestra posición

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Señor.

Juez Sexto Civil Municipal de Bucaramanga.

E. S. D.

Proceso: Verbal de Resolución de Contrato.

Radicado: 2019 -00510

Demandante: **Hellmut Ardila Cote.**

Demandado: **Humberto Lavacude Espitia.**

Ernesto Barajas Cordero identificado con la cedula de ciudadanía Numero 91.237452 de Bucaramanga, portador de la matricula profesional 01-2499 del Consejo Nacional de Topografía, perito auxiliar de la Justicia, Perito Topógrafo, perito Avaluador con R.A.A AVAL-91237452 DE ANAV, en compañía del Ingeniero Civil Juan Diego Barajas Carreño con la Matricula Profesional 151037-0516820 STD presento el siguiente dictamen pericial como prueba para este proceso.

IMAGEN DEL PREDIO DONDE SE ENCUENTRA EL BIEN INMUEBLE.



PREDIO UBIADO EN LA CALLE 8 No. 12-107 DEL BARRIO VILLABEL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA SANTANDER.

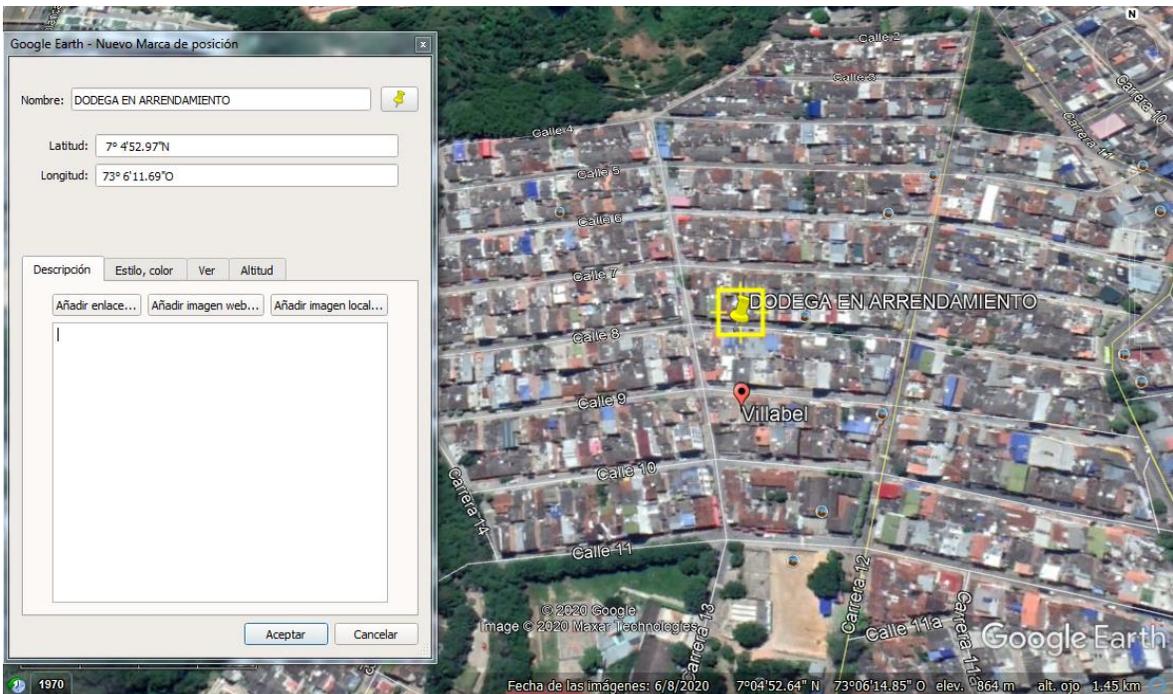
ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



IMAGEN DEL PREDIO DONDE SE ENCUENTRA EL BIEN INMUEBLE.



IMAGEN SATELITAL DEL PREDIO DE LA CALLE 8 No. 12-107 DEL BARRIO VILLABEL DEL UNICPIO DE FLORIDABLANCA SANTANDER



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



DESCRIPCION DE ADECUACIONES REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO PARA EL DESARROLLO DE LA CATIVIDA

Según informe presentado por la parte demandante en visita realizada el día 16 de Octubre de 2020 hora 2.00 pm agendada por la parte demandante fuimos atendido por el Ingeniero Camilo Pulido Coordinador de Produccion al predio o Bodega se puede determinar que el predio a la época del arrendamiento contaba con las siguientes características arquitectónicas:

Un predio con una fachada de un solo piso con un portón metálico, ventana contador de luz y servicios de agua, En los registros fotográficos aportados por el demandante al perito queda claro que este predio cuando se arrendó el inmueble solo contaba con un salón libre al fondo, se observa un área de baño con estructura metálica de techo en correas en varrilla corrugada con el techo en lámina termo acústica con unas tejas de plástico de claraboya para dar iluminación, y tejas de eternit esta es la cubierta de la bodega, con la distribución de las aguas lluvias en dos sentidos los pisos en cemento gris.

Los pisos a la entrega de la bodega son en cemento sin ninguna en chape paredes estructurales en ladrillo en toda su extensión con los servicios de agua, luz, y sistema de aguas negras y grises como actualmente esta para la batería de baños, siendo solo una bodega de un solo salón sin ninguna construcción interna aparte de su cubierta y el baño antiguo.

Así fue entregada la bodega o Inmueble por Señor Humberto Lavacude Espitia al señor Hellmut Ardila Cote con contrato de arrendamiento.

Como es claro se evidencia la transformación de la bodega a un área de un solo piso para hacer de dos pisos con divisiones en drywall y estructura metálica así:

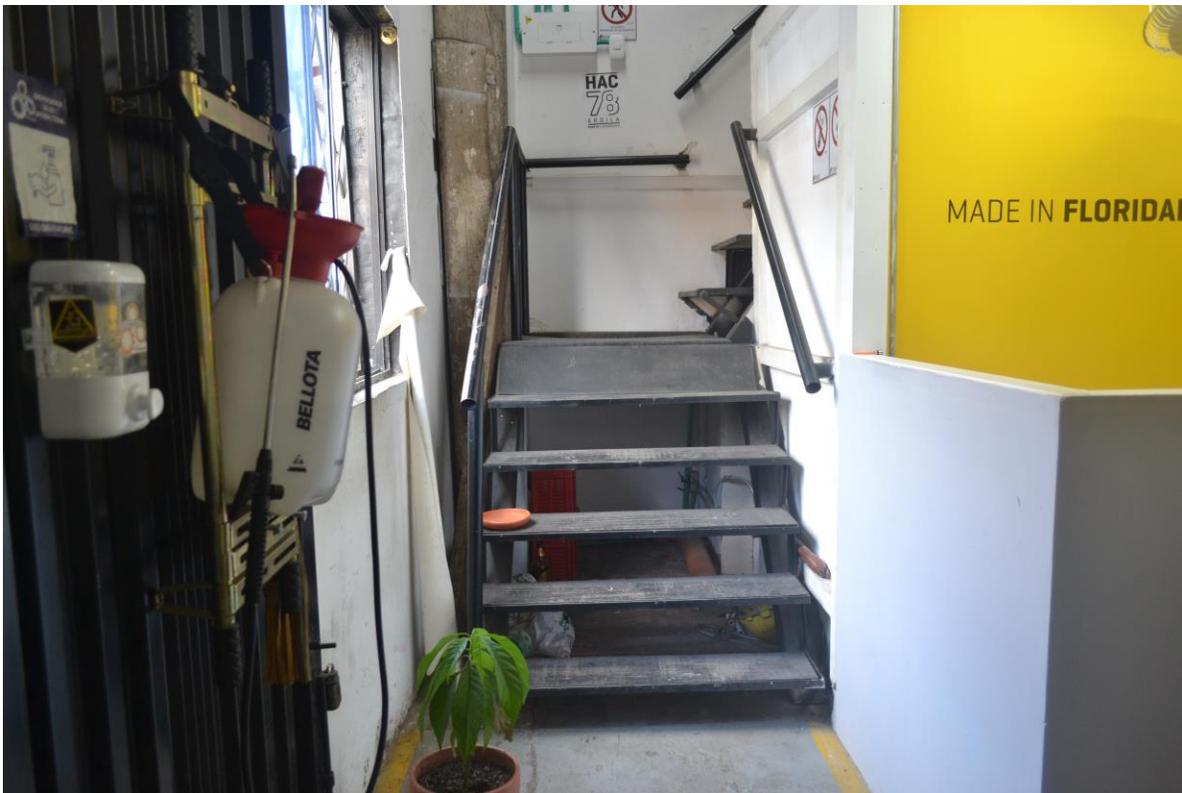
Ingreso a la bodega por la mismo portón se aprecia que sus pisos se mantiene en la misma forma en cemento con cambios al salón de la bodega al costado izquierdo crean un área de recepción y una oficina construida en láminas de drywall y estructura metálica, pisos recubiertos en imitación madera con la instalación de luces a la vista en tubería metálica, cuenta con el servicio de cámaras en todas las áreas todo este sistema no hace parte de la estructura de fácil remoción.

El sistema de lámpara de iluminación no están empotradas a la estructura de fácil remoción.

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Se construyo unas escaleras en estructura metalica con perlines de 10 centímetros x 10 centímetros calibre 14 y pasos en angulo, huella en madera y el descanso de la escaleras en la mina corrugada hasta llegar al segundo piso.



Estas escaleras estan sujetas a pines no estan aderidas a la construccion de facil remocion

Oficina Actual.



Oficina en draywall paredes en estructura metalica con iluminacion todo a la vista facil de desmontar con camaras de cicuito cerrado de vigilancia.

Calle 36 No. 14-42 Oficina 409 Edificio Centro Empresarial tel. 6700177-3187173202-3184024930. Bucaramanga- Colombia.

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Despues de la oficina se continua por el corredor se encuentra a la izquierda un salon grande destinado con mesas para la elaboracion de manufactura, con tuberias a la vista de sistema neumatico de aire con sus dispositivos como tambien el sistema electrico de facil retiro y las adecuaciones de esta area de paredes no son estructurales de la edificacion son aderida o confinadas soportadas con soldadura al piso mediante pines de facil remosion.



Instalacion con el metodo de pines de facil remosion.

Continuando por el pasillo se encuentra un acceso a los baños que fueron instalados y remodelados al 100% en muros en ladrillo estos si estan sujetos a la construccion y todo lo referente a las paredes de acceso a esta area son en estructura metalica y draywall de facil remosion o desinstalacio.



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Se aprecia al fondo del pasillo el sistema electrico instalado por el arrendatario de luz que esta a la vista con tuberias sin empotrar como tampoco incrustada a la estructura de la edificacion de facil retiro.

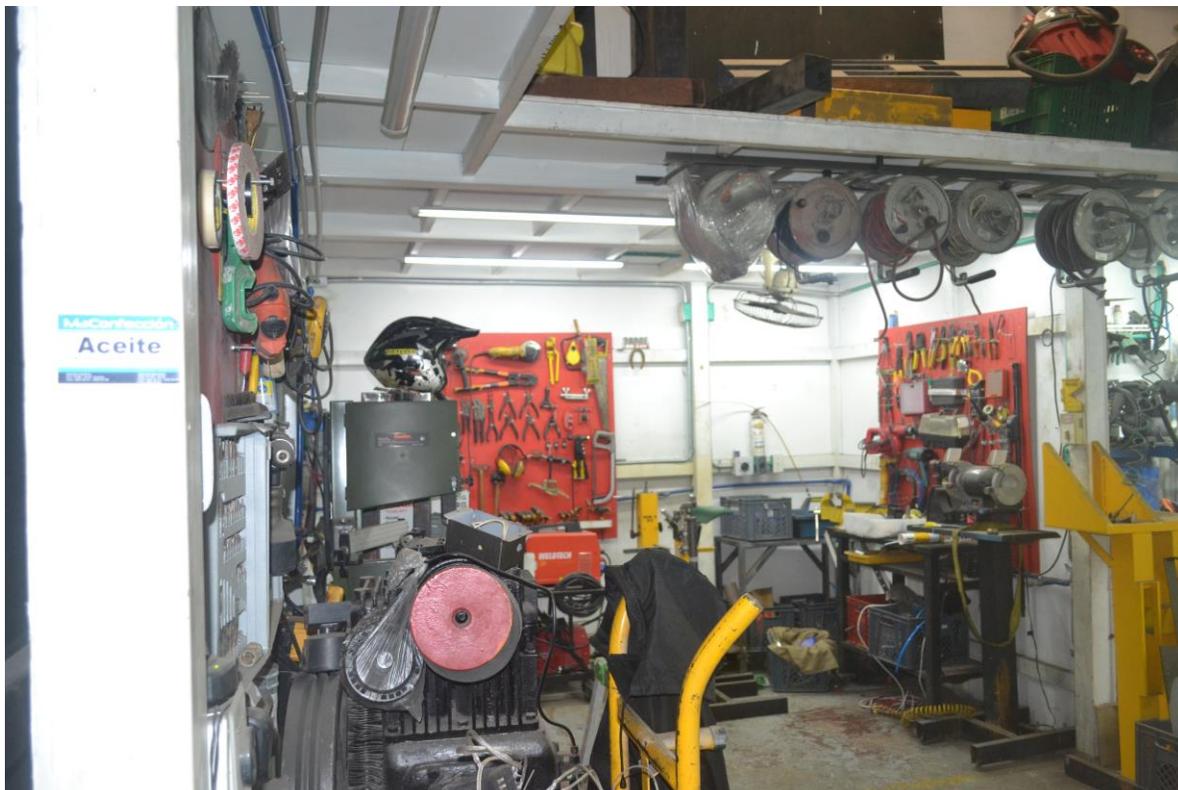
Area de baños



Esta area si quedo adrida a la construccion los dos baños uno para damas y otro para cablleros con el antiguo sistema de cañerías

Se continua por el pasillo hasta llegar a la zona de taller donde su estructura de division se mantiene costado norte y oriental en paredes en draywall y estructurametalica, los costados sur y occidental los las paredes estructurales de la edificacion.

Cuenta con los mismo sistemas de tubereias para luz a la vista, sistema neumatico, sistema electrico todo esto a la vista recubierto en tuberia y canaleta de facil remosin ya que no esta incrustado en la edificacion.



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Con sistemas de lamparas led en todo el primer piso para la iluminacion .

En la bodega crean un segundo piso tipo mezanine con una estructura metalica en perlines de 10 centimetros por 10 centimetros con paneles estructurales en 3 pulgadas x 1.5 centimetros como parte de en maallado de resistencia para el soporte de placa para el mezanine quu se ingresa al segundo piso por la parte delantera de la edificacion en escaleras en metal. Toda esta estructura esta soportada por vigas qu perforaron las paredes de la edificacion y las soportaron sobre el muro estructural y las columnas que soportan este mezanime estan en columnas de metal de 10 centimetros x 10 centimetros no hacen parte de la estructura y estan sujetas por medio de pnes soldados al piso de facil remosion ya que ninguna de estas estan como parte estructural de la construccion.

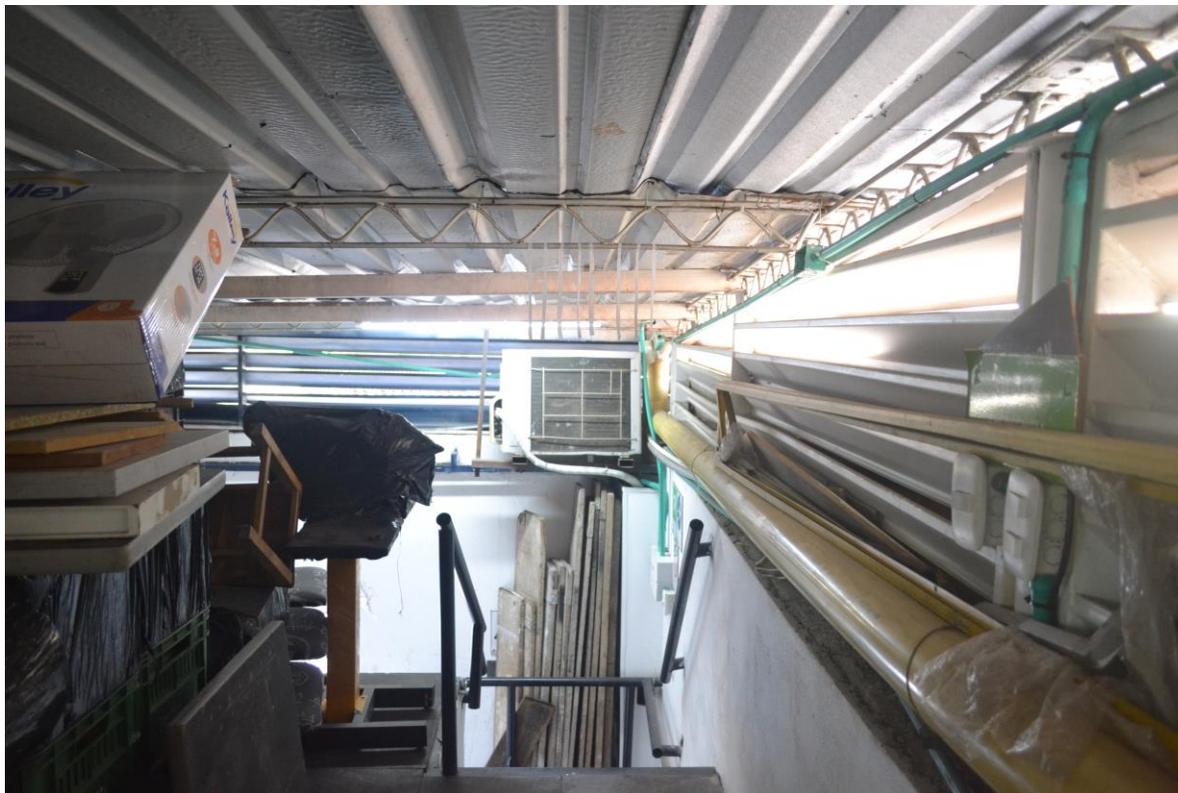
Sobre este mezanine existen dos salones y un pequeño cuarto de almacen que esta dividido en paredes en draywall y el pisos sobre la estructura en laminas de mdf atornilladas al a estructura metalica de facil remosion, en esta area continuan los sistemas electricos a la vista en tuberias aereas , sistema neumatico, sistema de luz con lamparas led, cableado de camaras de cicuito cerrado en canaleta a la vistade facil remosion o desisitalacion.



El techo en esta area es el mismo que contaba la edificacion la altura entre la placa del mezanine con el techo presnta un altura mnima lo que hace que esta area se haga sofocante por las condiciones de altura .alta temperatura por la clase de teja termo acustica.

El sistema de desague de aguas lluvias con la instalacion de una tuberia a la vista por el costado oriente que es la que recoge las aguas lluvias del techo de la edificacion que fue instalada por el arredatario de facil remosion por estar aerea.

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Todas y cada una de estas adecuaciones que no son parte de la estructura de la bodega, se realizaron para el desarrollo propio de de la actividad comonica que realiza la firma **Soluciones y Mantenimiento HAC S.A.S.**

Como se realiza este peritaje cada uno de estas adecuaciones estructuralmente no hacen parte de la edificacion y pueden ser retiradas con la seguridad que no afectara la estructura de la bodega como se puede apreciar en cada uno de los registros fotograficos que cada elemnto colocado esta sujeto apines remobiles .

Area de la bodega 7.00 metros X 16.70 metros = 116.00 m²

Area de adecuaciones para el desarrollo de la actividad economica de la Empresa a **Soluciones y Mantenimiento HAC S.A.S.** Es de

PLACA DE MEZANINE EN ESTRUCTURA METALICA REMOVIBLE = 84 .00 m²

PAREDES DIVISORIAS EN DRAYWALL REMOVIBLES EN PRIMER PISO = 63.84 m²

PAREDES DIVISORIAS SEGUNDO PISO MEZANINE REMOVIBLES 23.80 m²

AREA DE ESCALERAS REMOVIBLES: 7.242 m²

RED ELECTRICA

SISTEMA DE SEGURIDAD DE CAMARAS DE VIDEO 15 CON SUS RESPECTIVO CABEADO REMOBILE

LAMPARAS DE LUZ LD 46 REMOVIBLES

TUBO DE DESAGUE AERED REMOVIBLE 17 .00 METROS Y 3 METROS NO REMOVIBLE ESTA EMPOTRADO Y BAJA A LA CAJA DE DESAGUE.

SISTEMA DE TUBERIA DE COMPRESION REMOVIBLE.

TODOS LAS ADECUACIONES SON REMOVIBLES MENS LA BATERIA DE BAÑOS QUE FUE ADERIDA A LA CONSTRUCCION.

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



VALOR DE CONSTRUCCION DE BAÑOS DOS SANITARIOS, PUERTAS METALICAS, LAVAMANOS, ENCHAPE DE PAREDES Y PISOS, APLICACIONES Y MAÑO DE OBRA

VALR DE 3.500.000.00

TUBO DE DESAGUE ENPOTRADO 3.00 metros 180.000.00

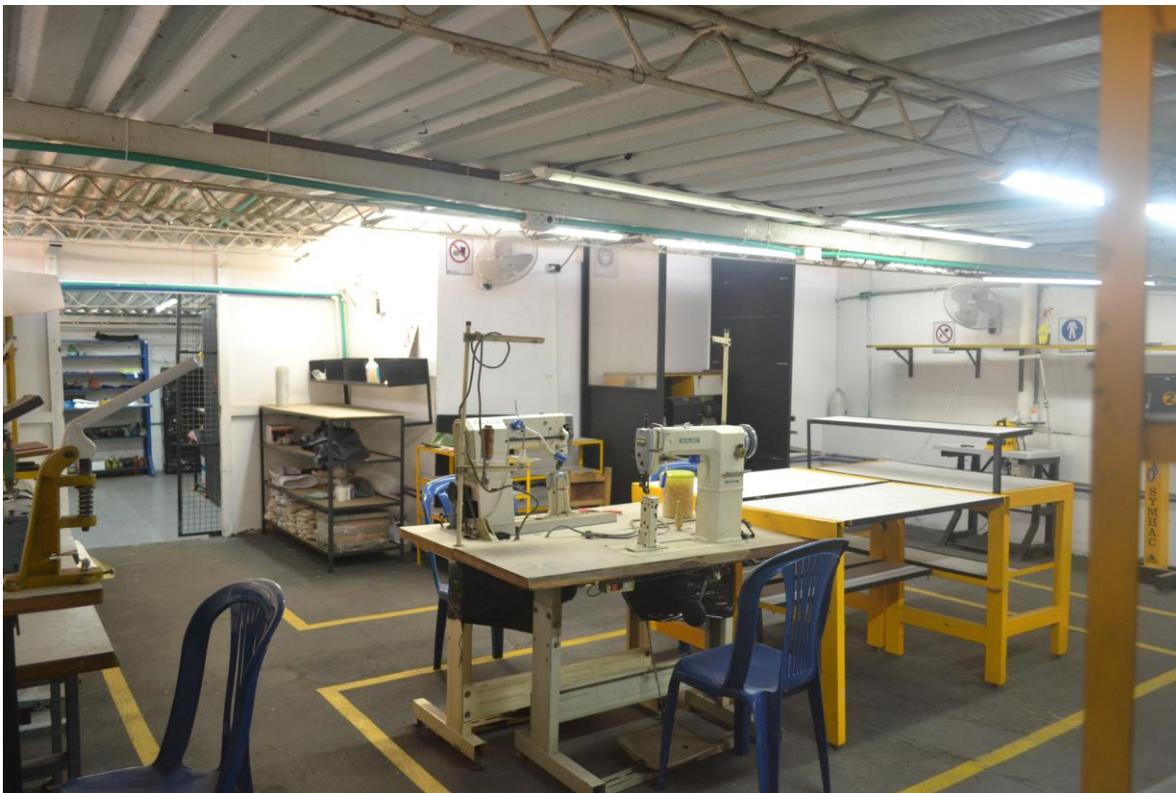
Valor de las adecuaciones adheridas a la construcción es de 3.680.000.00 incluida la mano de obra.

Registros fotográficos de las adecuaciones para el desarrollo de la actividad que no son parte vital de la construcción arrendada.



Almacenamiento

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



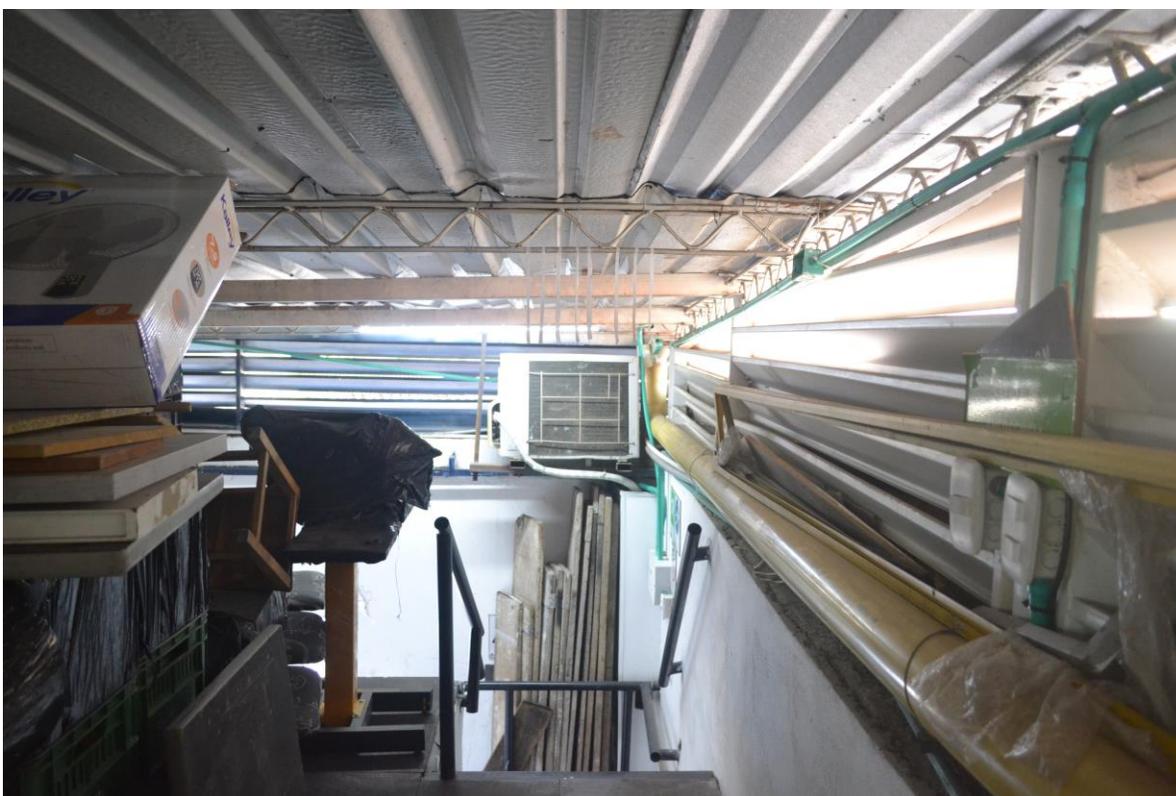
Area de trabajo en el mezanine altura minima



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Escaleras metalicas y de madera.



Tuberias y sistemas electricos a lavista no empotrados ni aderidos ala edificacion

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J

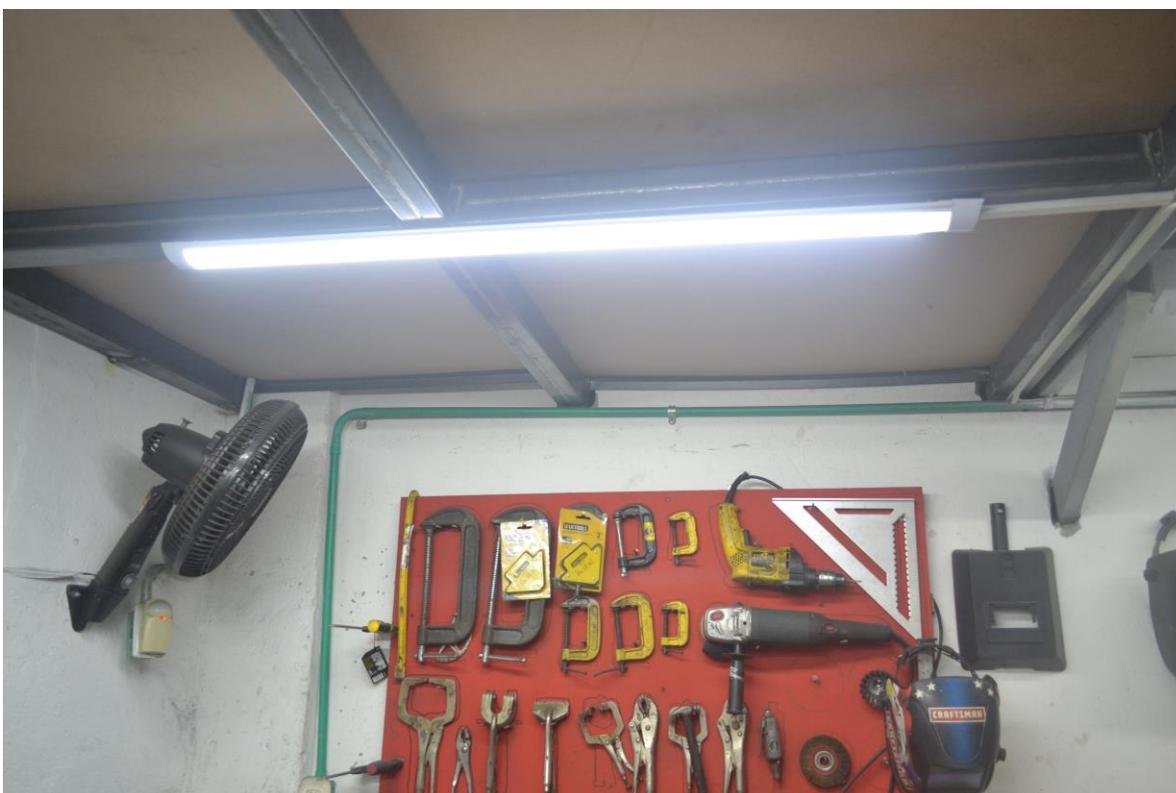


Area de trabajo mezanine



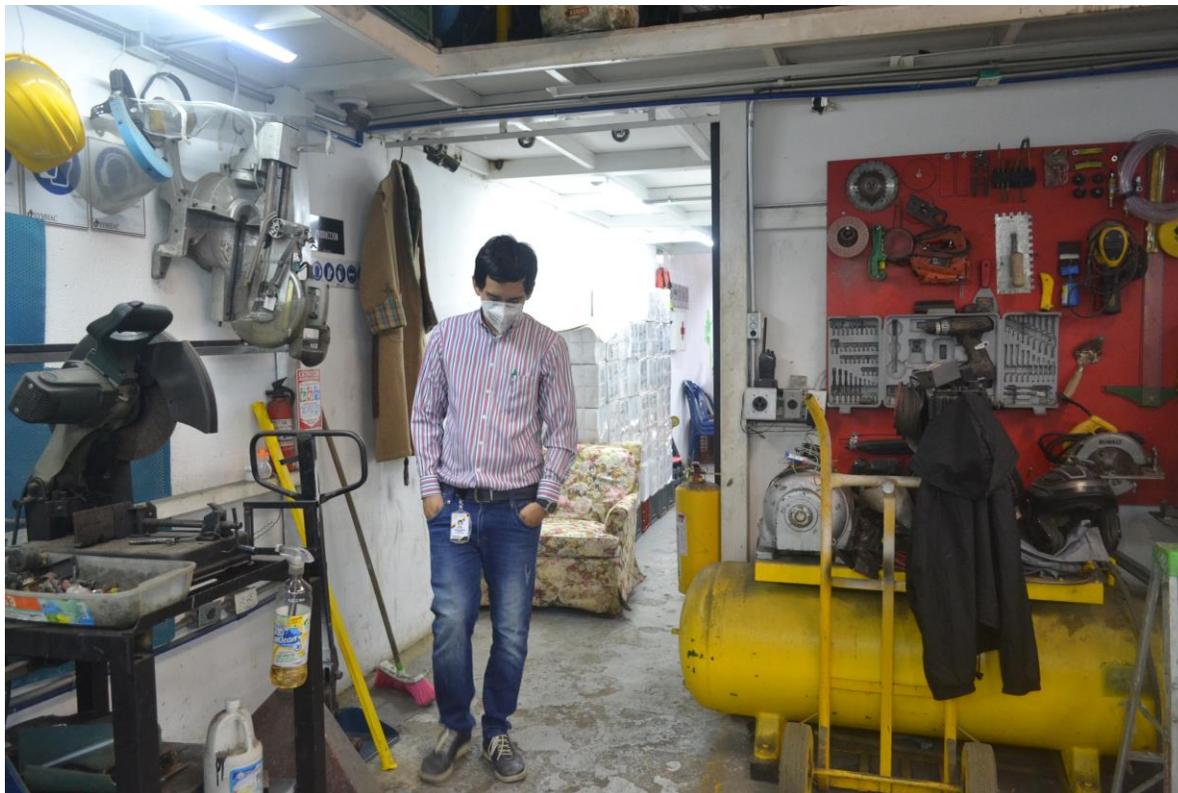
TUBERIAS DE AGUA LLUVIA A LA VISTA

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Equipos de aire compresor instalaciones electricas ala vista no aderidas a la construccion.

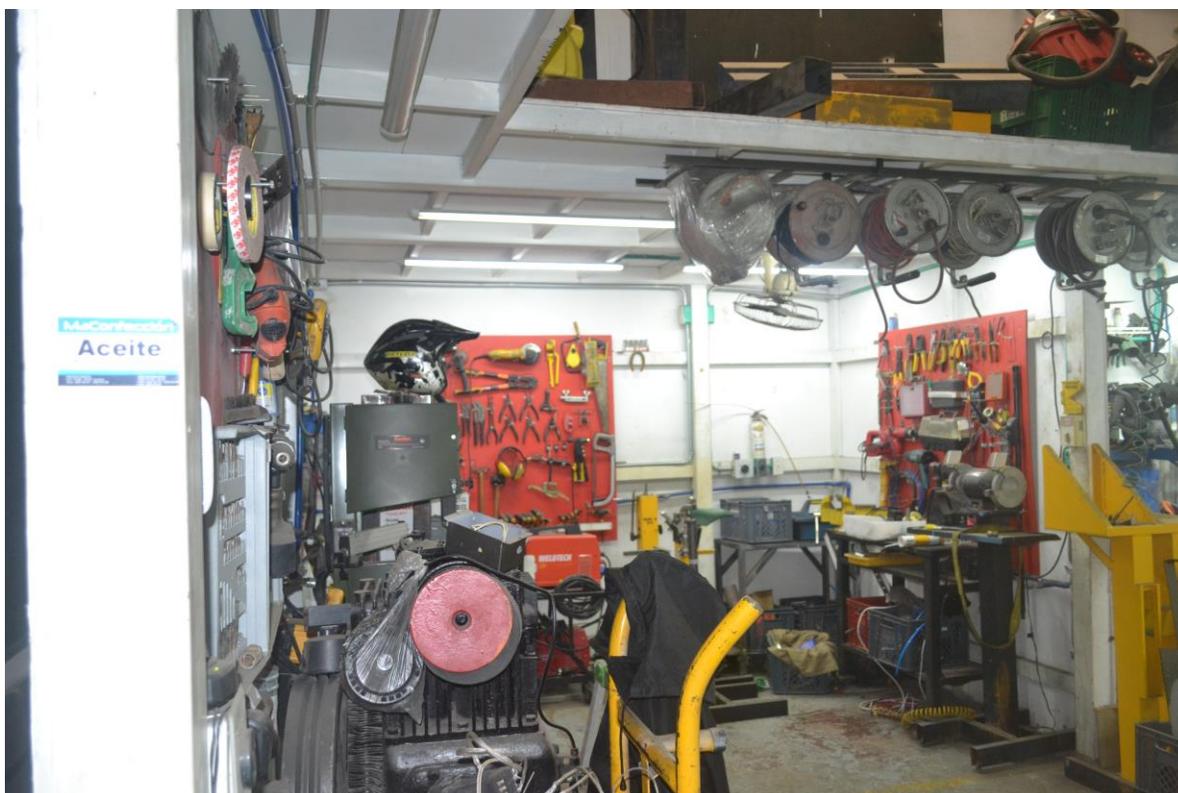
ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J

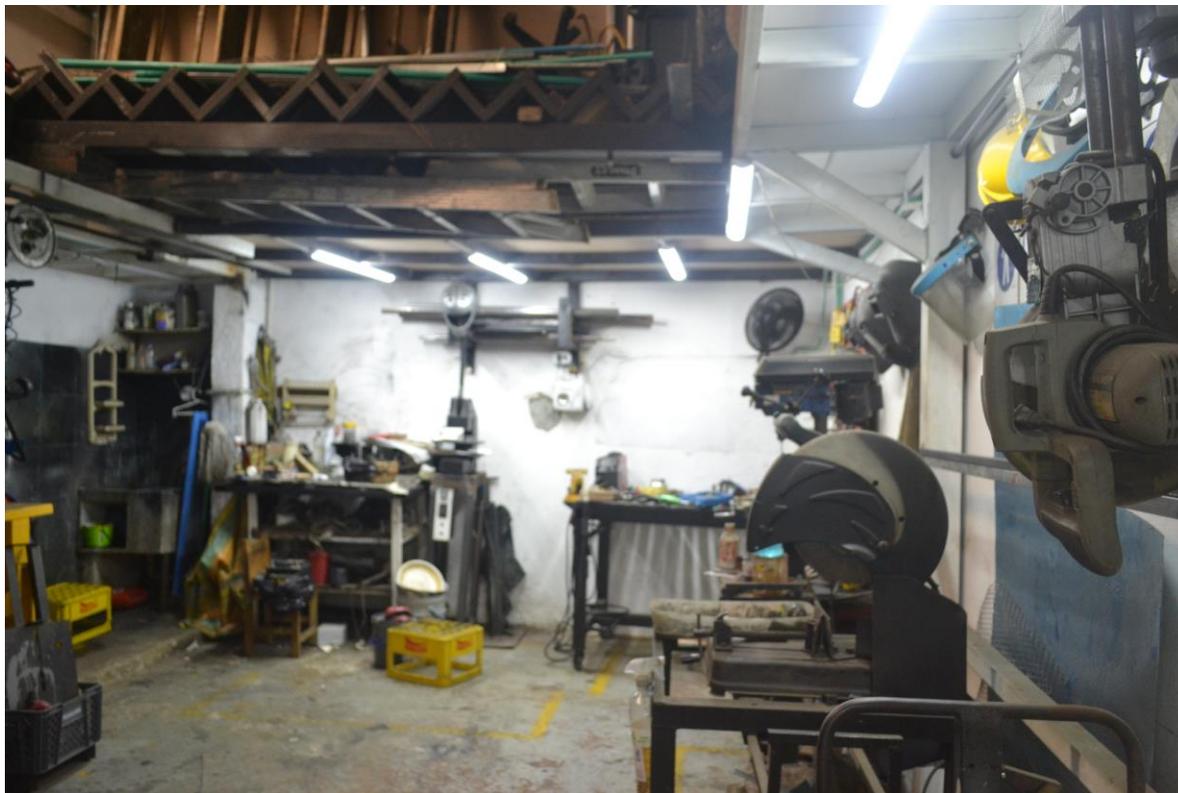


Vacio interno



Facil desmonte

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Area de Taller



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Baños aderidos a la estructura sanitaria.

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Pasillo hacia los baños



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J

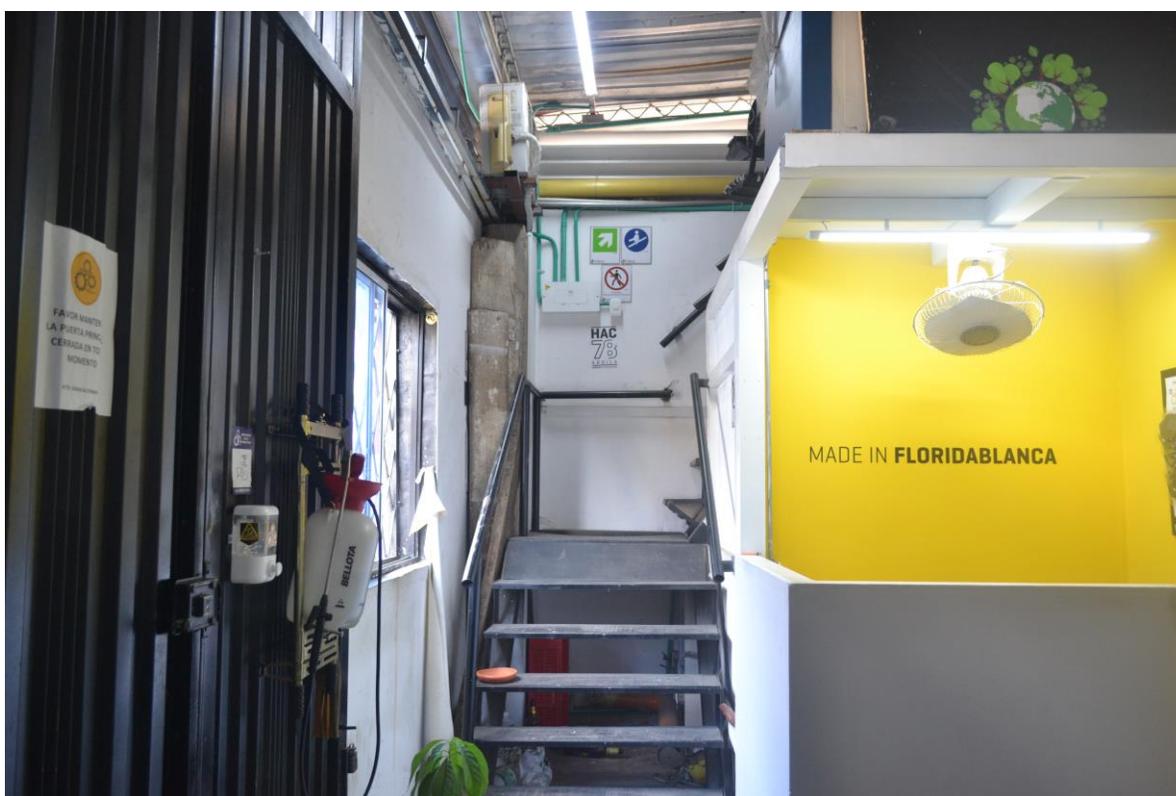


Sistema des facil desmonte en potramiento por perforacion.

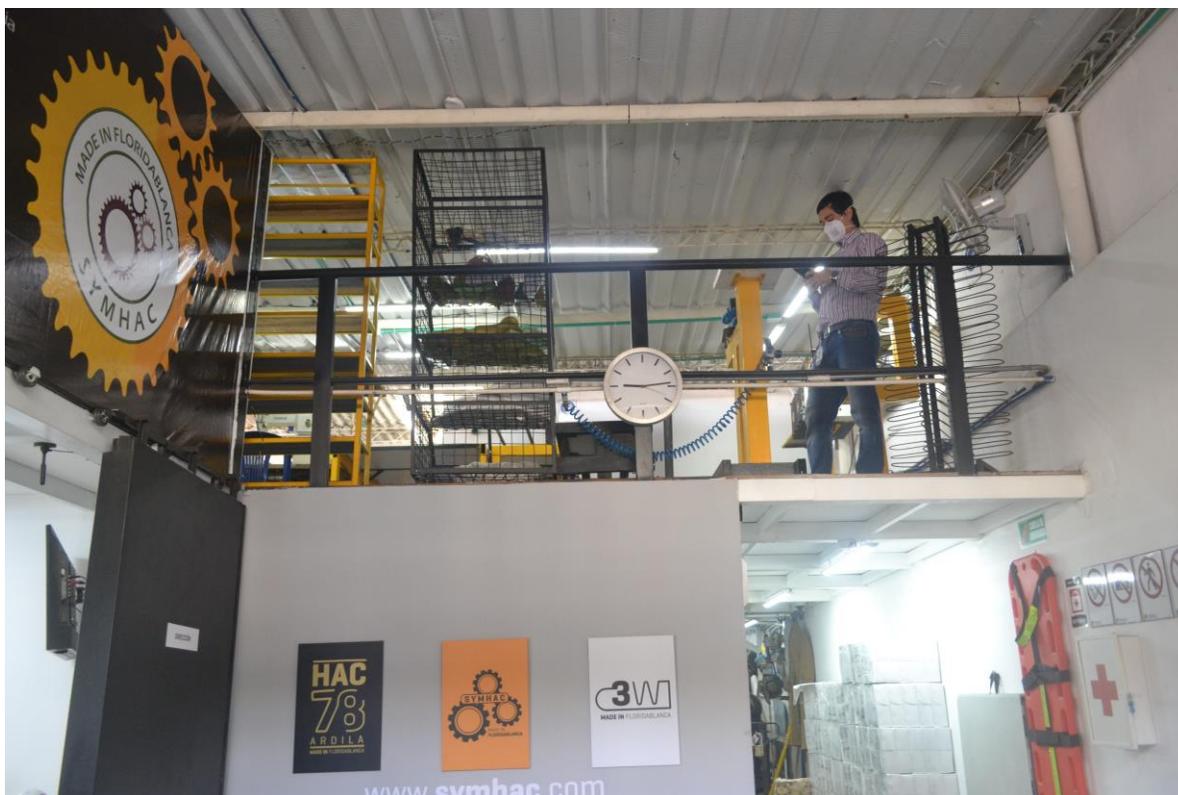
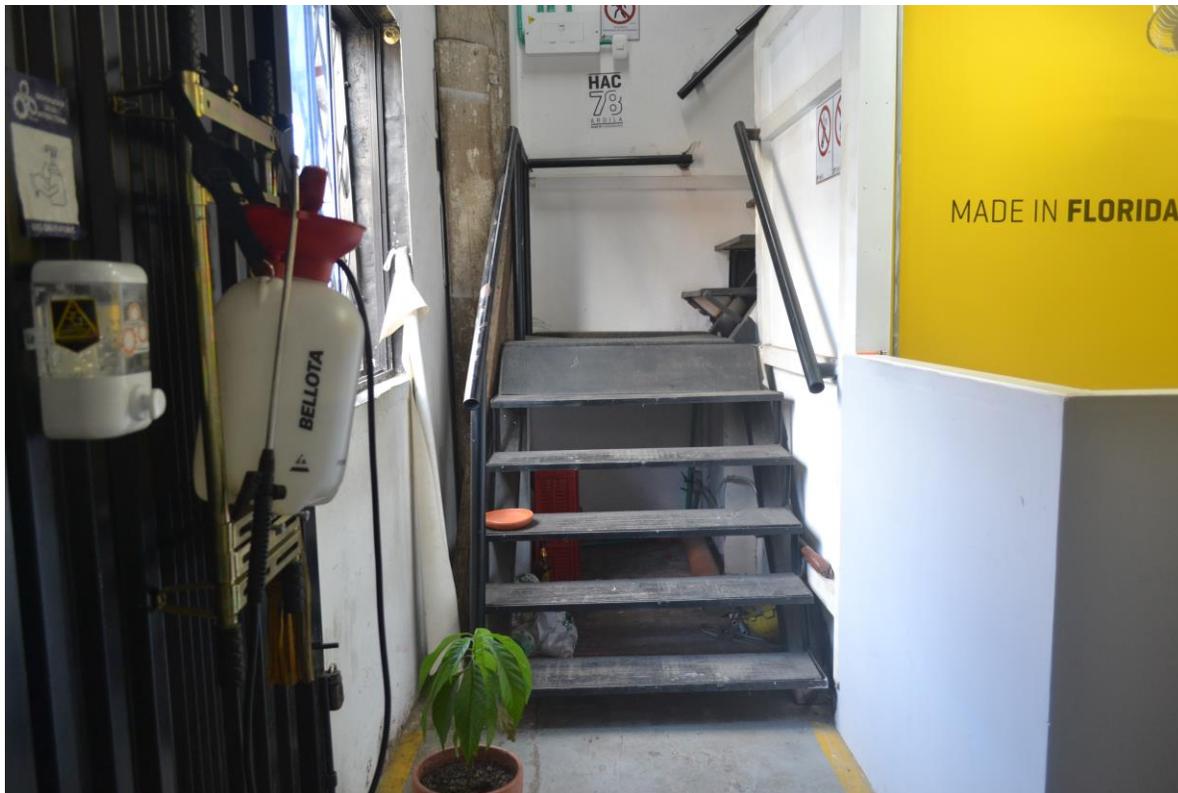
ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



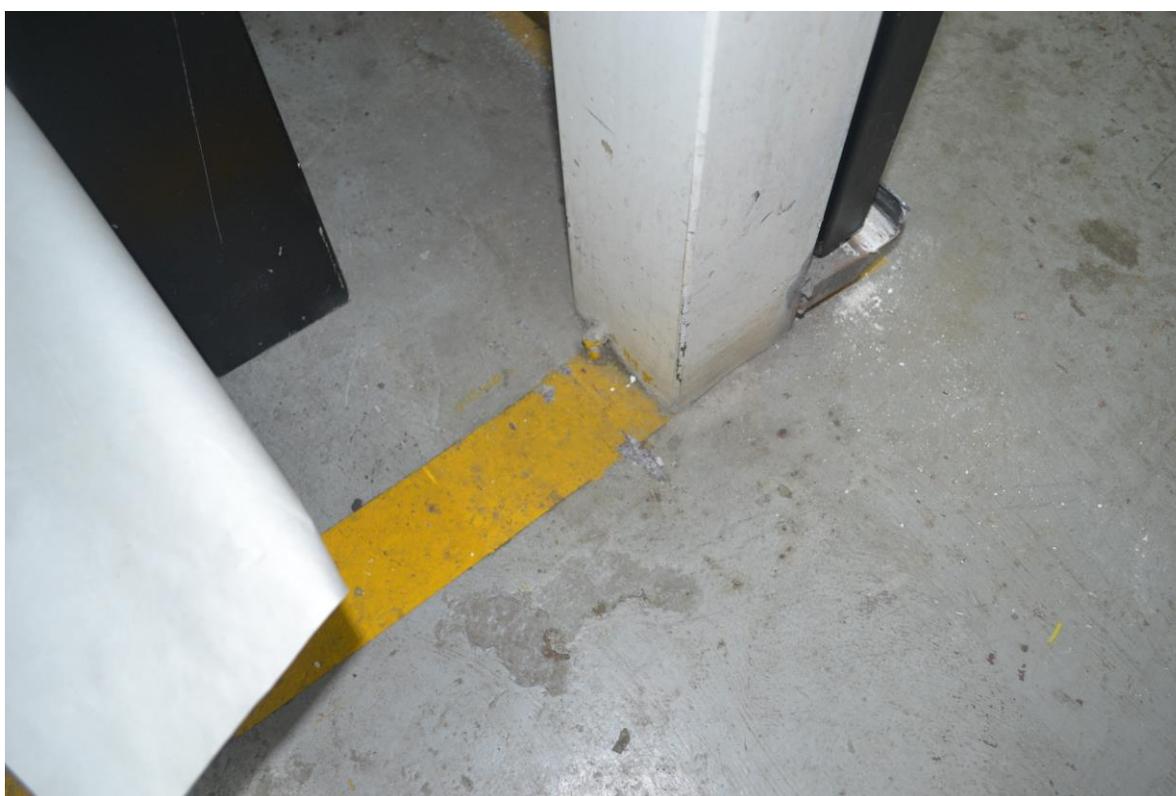
ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Aquí se muestra en cada uno de estos elementos puede ser retirado sin afecta la construccion o bodega.

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J

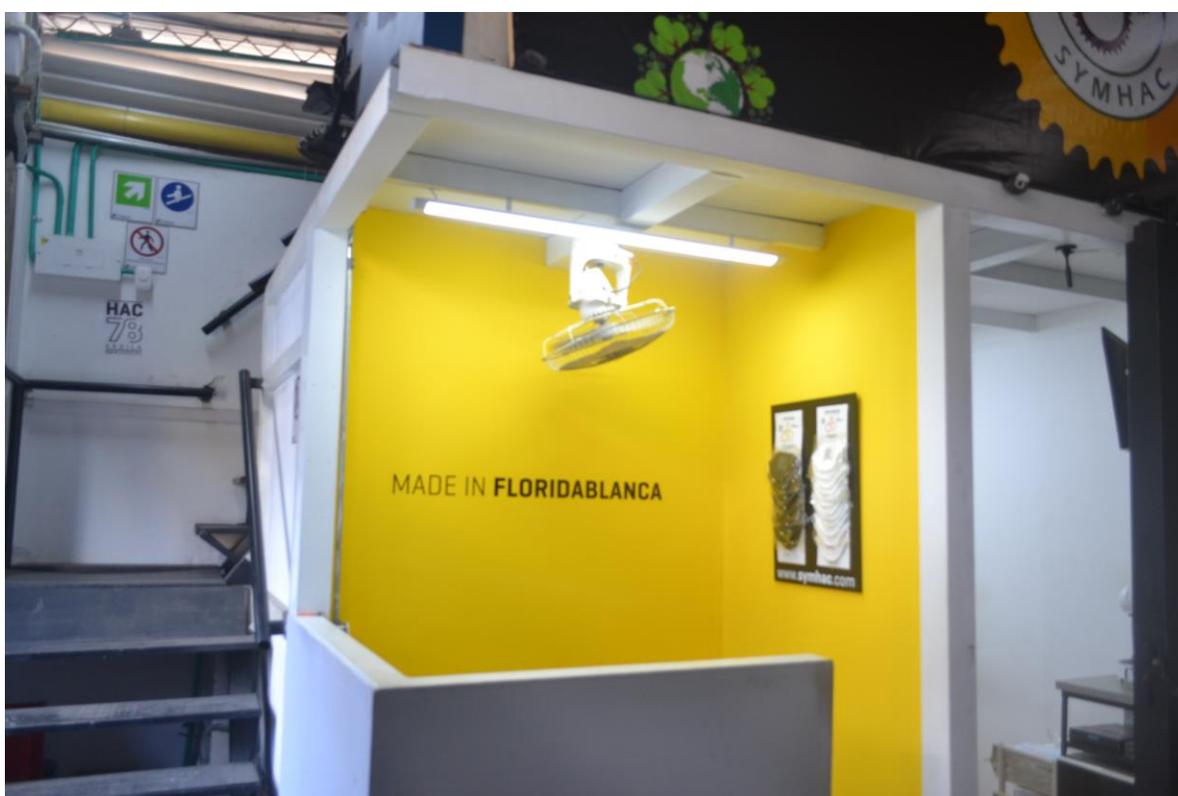


Sistema de anclaje de pines facil retiro.



Sistema de aclje por pines de facil remosion

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



La oficina y cada uno de los elementos de adecuación pueden ser retirados sin causar daño a la estructura.



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Tuberias y sistemas electricos y neumaticos a a vista de facil retiro.



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Tubería neumática a la vista

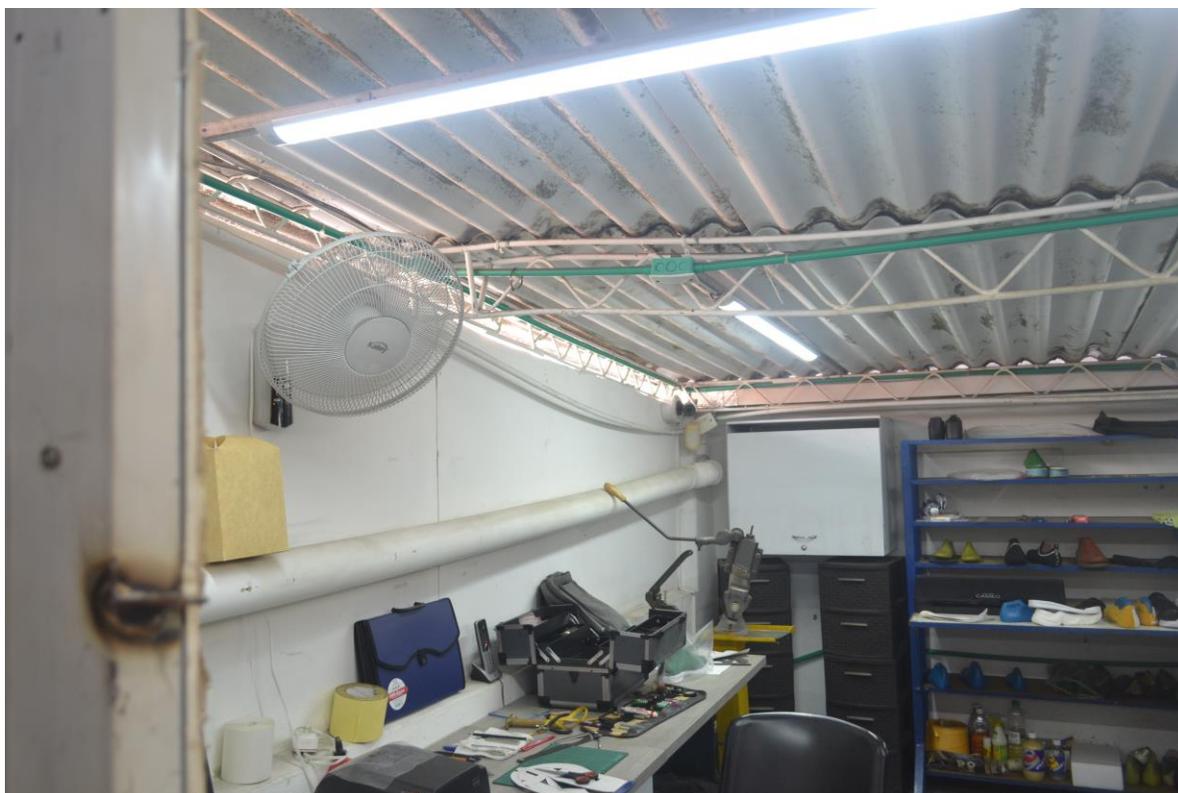
ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Rejas y paredes en draywall faci retiro al no estar sujeto a la construccion solo estan confinados o puestos a la vista



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Estas adecuaciones tiene un tiempo de Instalado de a proximadamente 29 a 30 meses y se encuentran en buen estado lo cual hace posible desensamblar y volver a instalar donde la fabrica reinicie labores nuevamente.

CERTIFICACION DEL PERITAJE.

Por medio de la presente certifico que:

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



No tengo interés presente ni futuro en esta transacción en cuestión.

Este reporte de peritaje ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los Requerimientos del Código de ética los estándares de conducta profesional.

Topógrafo Auxiliar de Justicia perito idóneo con T.P 01-2499 C.N.P.T,

Avaluador licencia o R.A.A AVAL-91237452ANAV y No RNA /C. -07 -4091

Miembro de la Superintendencia de Industria y Comercio

Se constató mediante visita realizada al predio en fecha 16 de Octubre de 2020, su ubicación, , teniendo en cuenta las escrituras y planchas catastrales así se determina la localización de los predio y con la nomenclatura actual de Planeación Municipal se pudo llegar al sitio con facilidad.

Cualquier duda o incertidumbre que genere el peritaje en cualquiera de sus apartes estaremos prestos a contestarle y a su vez aclararle tales dudas.

Sin otro en particular, agradezco la atención que le merezca el presente documento.

Para dar cumplimiento con el Código General del Proceso para la presentación de los peritajes se enuncian cada uno de lo ordenado por el artículo 226 C.G. P.

Yo Ernesto Barajas Cordero Identificado con la cedula de Ciudadanía Numero 91.237.452 de Bucaramanga manifiesto bajo gravedad de Juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción Profesional del cual firmo el presente peritaje que elabore con el conocimiento científico, y Técnico y como prueba para este proceso

Los documentos que acreditan mi idoneidad.

Licencia Profesional del Consejo Nacional Profesional de Topografía.

Registro Nacional de Avaluador Profesional.

Certificación del Consejo superior de la judicatura.

Experiencia en el ámbito laboral como auxiliar de Justicia Perito Topógrafo.

Juzgado Quinto civil del circuito de Bucaramanga Radicado 2015-615 Pertenencia.

Juzgado Promiscuo Municipal de la Esperanza Radicado 2015-00025-00

Juzgado Promiscuo Municipal de Piedecuesta Radicado 2014-0208

Juzgado Promiscuo Municipal de Puertowilches 2013-06.

Juzgado Segundo Civil del Circuito Radicado 0007 -2013

Juzgado Promiscuo Municipal de el Carmen de Chucuri radicado 2015-00036-00

Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Piedecuesta radicado 2014-153

La actividad como perito Topógrafo auxiliar de Justicia está avalada por el consejo superior de la Judicatura mi idoneidad. Con la nueva reglamentación del código General del Proceso en los artículos 48 numeral 2.

Topógrafo profesional con una antigüedad de 30 años ejerciendo la actividad de topógrafo profesional en el ámbito de la construcción, mediciones de tierras, trabajos de sísmica petrolera, conducciones de líneas de flujo petrolero, vías, carreteras, loteos, cálculos hidráulicos de alcantarillado, inspector de obra programas de PAZ de la gobernación de Santander, Piscinas residenciales en control y construcción, contratista particular en piscinas de oxidación de crudos, vías internas, replanteos, Avaluador Profesional en actividades Urbanas, rurales, maquinaria y equipos, en ocho categorías certificada.

Por tratarse de terminar si son adecuaciones o remodelación se pudo determinar que lo visto son adecuaciones necesarias para el desarrollo de la empresa no para la construcción las únicas reformas es la batería de baños y parte de un tubo de aguas lluvias que quedaron adheridas a la estructura de la edificación que fueron cuantificadas lo demás son adecuaciones que pueden ser retiradas sin afectar la construcción. Profesión de quien realiza este peritaje yo Ernesto Barajas Cordero presento a este despacho la copia de la Licencia Profesional que me

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



acredita como Topógrafo profesional amparado por la Ley 70 de 1979 y el decreto reglamentario 690 de 1981 y resolución 01-0702 -11/10/2005 y el registro de Avaluador profesional AVAL-91237452 ANAV -R.N.A/C 07-4091 Corpolonjas-Lonjanap.

Fecha de visita al Predio para efectuar el Peritaje 16 de Octubre de 2020 hora 2.00 pm

Fecha de entrega del Peritaje 26 de Octubre de 2020.

Datos relacionados con la ubicación del perito Ernesto Barajas Cordero C.C. 91237452 de Bucaramanga, domicilio en la Transversal 2 A Numero 53-30 Ciudadela Real de Mina Conjunto Residencial Vista del Parque correspondencia en la oficina de la Calle 36 Número 14-42 Centro Empresarial Ofician 409, Número Telefónico 3184024930. Correo electrónico [Ernesto 200341@hotmail.com](mailto:Ernesto200341@hotmail.com)

Lista de casos que he realizado como perito ante la rama del poder Judicial.

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
EN DESCONGESTION DE BARRANCABERMEJA SANTANDER.

Señora.

Juez.

E. S. D.

Radicado: 0560-2009 (3CM) 680814003003

Demandante: Jose Gabriel Martínez.

Demandado: Aida Raquel Martínez de Valdez.

Señor

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE PUERTO WILCHES SANTANDER.

E. S. D.

Rad: 2014-00088-00

Proceso: ABREVIADO DE SOLICITUD DE AVALUO DE PERJUICIOS Y ESTABLECIMIENTO DE SERVIDUMBRE DE HIDROCARBUROS.

Demandante: ExxonMobil exploración Colombia limited.

Demandado: Palmas Oleoginosas Bucarelia s.a.s.

Señor

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE LA ESPERAZA NORTE DE SANTANDER.

E. S. D.

Rad: 2015-00025-00

Proceso: VERBAL ESPECIAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE PREDIO RURAL LEY 1561 DE 2012.

Demandante: Jose Nayin Lasso.

Demandado: Álvaro Peña.

Señor:

JUEZ

JUZGADO CUARTO PROMISCUO MUNICIPAL DE PIEDECUESTA.

E. S. D.

RADICADO: 2013-0332

Demandante: Johanna Zafra Machado.

Demandado: Jose Manuel Ayala Pedraza.

Señor:

JUEZ OCTAVO ADMINISTRATIVO ORAL DE BUCARAMANGA.

E. S. D.

Proceso: REPARACION DIRECTA.

Rad: 2013-00153-00

Demandante: Olga Almeida sarmiento.

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Demandado: Agencia nacional de infraestructuras y otros
Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

E. S. D.

Rad: 2010- 000359

Proceso: Deslinde y amojonamiento.

Demandante: Ángel Giro Jerez.

Demandado: Herederos Determinados Monroy Cáceres. Los avalúos actuales para procesos en oralidad se han presentados en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barrancabermeja en oralidad Radicado 2015-394

Avaluó de mejoras. Construcciones y terreno.

Demandante: Orlando Luque Rodríguez y otros

Demandado: Leoncio Mendoza Parra.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIONES DE SENTENCIAS DE MEDELLIN -ANTIOQUIA.

E. S. D.

Radicado 05001-31-03-005-1996-05167-00

Avaluó Comercial.

Demandante: León Darío Medina Vélez.

Contra: Jesús Enrique Turizo Callejas.

Señor:

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANCABERMAJA.

EN ORALIDAD LEY 1395 /2010.

E. S. D.

Rad: 2015-0096

Proceso: EJECUTIVO.

Demandante: Benini Emiliano Saavedra Patiño.

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



República de Colombia
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA
Ley 78 / 79

CERTIFICADO DE VIGENCIA No: 167067/2020

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA
HACE CONSTAR**

Que el(la) Señor(a) **ERNESTO BARAJAS** , identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **91237452** , se encuentra inscrito(a) en el Registro Único de Topógrafos RUTOPO del CPNT como **TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA** de la Institución de Educación Superior **UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER** , bajo la Licencia Profesional No. **01-2499** con fecha de expedición del **20 de Abril de 1992**.

Que el(la) Señor(a) **ERNESTO BARAJAS** , tiene vigente su Licencia Profesional No. **01-2499** y a la fecha **NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS** , que lo (la) inhabilitan en el ejercicio de su profesión.

Dado en Bogotá, D.C. a los **13 días del mes de Julio de 2020**.

LUIS ALEJANDRO ZAFRA JARAMILLO
Director Ejecutivo

***Firma del profesional**

*La firma del profesional es requerida para cumplir la función de su participación en procesos contemplados. La falta de la firma del profesional NO invalida el certificado.

Nota: 1. El presente certificado no cumple la Licencia Profesional para ejercer su cargo.

2. La validez del documento se puede verificar en la página web www.cpnt.gov.co o a través del sistema de certificados de Vigencia.

3. Este certificado digital tiene plena validez de autenticidad con lo establecido en el Art. 2 de la Ley 527 de 1999, decreto 1717 de 2000 y Art. 6 Parágrafo 1 de la Ley 702 de 2005.

Calle 42 No. 8A- 69 Oficina 601 Teléfono: 280 14 90 - 245 1594 - Bogotá, D.C.
www.cpnt.gov.co - Email: info@cpnt.gov.co - presidencia@cpnt.gov.co

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



PIN de Validación: b0f30a5d



<https://www.raa.org.co>



Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	08 Abr 2019	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 08 Abr 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 08 Abr 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 08 Abr 2019	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CALLE 36 N° 14 - 42 EDIFICIO CENTRO EMPRESARIAL BUCARAMANGA

Teléfono: 3184024930

Correo Electrónico: ernesto200341@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana

Página 2 de 3

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



PIN de Validación: b0f30a5d



<https://www.raa.org.co>



Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERNESTO BARAJAS CORDERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91237452.

El(la) señor(a) ERNESTO BARAJAS CORDERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0f30a5d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los treinta (30) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Antonio Heriberto Salcedo Pizarro', written over a horizontal line.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Certificación de Ingeniero civil de apoyo.



Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2020-367081

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que JUAN DIEGO BARAJAS CARREÑO, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 1098797885, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 151037-0516820 STD desde el 19 de Marzo de 2020, otorgado(a) mediante Resolución Nacional R2020017080.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre del año dos mil veinte (2020).

Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firmal del titular (*)

(**)Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA
Calle 78 N° 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co

Atentamente,



ECOSURVEY E INGENIERIA TOPOGRAFICA

Ernesto Barajas Cordero
C.C No.91.237.452 de Bucaramanga
Registro de Avaluador R.A.A AVAL-91237452. ANAV
Registró Avaluador Profesional R.N.A C/07-4091

Calle 36 No. 14-42 Oficina 409 Edificio Centro Empresarial tel. 6700177-3187173202-3184024930. Bucaramanga-
Colombia.

ERNESTO BARAJAS CORDERO
TOPOGRAFO PROFESIONAL MAT.01-2499 C.N.P.T
Auxiliar de Justicia Perito Topógrafo y Perito Avaluador R.A.A AVAL-9127452 ANAV Carnet.
07802013 C.S.J



Avaluador ante el poder Judicial.
Topógrafo Profesional T.P. No.01-2499 C.N.P.T.
Perito Idóneo ante el poder Judicial.

Bucaramanga 27 de octubre de 2020

Señora

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACION DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE MERITO
RADICADO: 2019-510
DEMANDANTE: SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.
DEMANDADO: HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. 1.098.638.939 de Bucaramanga y portador de la T.P. 203.361 del C.S. de la J. Actuando en calidad de apoderado de la demandada **HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA**, hallándome en el término establecido por la ley, por medio del presente escrito atentamente me permito contestar la demanda propuesta por **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** a través de su representante legal el señor **HELMUNT ARDILA COTE** quien a su turno actúa a través de apoderado judicial, y proponer las siguientes excepciones de mérito de la siguiente manera:

I. FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO, toda vez que así está acreditado en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO, toda vez que así está acreditado en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO Y ME OPONGO; el señor **HELMUNT ARDILA COTE** en su condición de representante legal de **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** no ha cumplido las obligaciones a su cargo, como se demostrará en este proceso y se halla acreditado en otros que están en curso desde mucho antes de este proceso, la sociedad demandada ha incumplido sus obligaciones contractuales, especialmente las obligaciones económicas del contrato.

AL HECHO CUARTO: ES CIERTO. En el contrato de arrendamiento quedó establecido que la destinación sería la determinada en la cláusula quinta del mismo.

AL HECHO QUINTO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Como se indica en la cláusula séptima del contrato, el arrendatario recibió a su conformidad para el arrendamiento una bodega con las características allí precisadas, pero también se entregó con los demás servicios públicos necesarios en la forma como lo indica la cláusula sexta del contrato de arrendamiento. Todo lo anterior recibido a conformidad del arrendatario.

AL HECHO SEXTO: ME OPONGO, por cuanto **no es un hecho** sino una apreciación subjetiva del demandante.

AL HECHO SÉPTIMO: NO ES CIERTO Y ME OPONGO: para el arrendamiento se ofreció la bodega descrita en el contrato, la cual fue vista y aprobada de manera previa por el arrendatario quien consideró que en la misma podría llevar a cabo su actividad. Si el inmueble no prestara el servicio para el cual fue arrendado el arrendatario debió haber restituido el mismo desde mucho antes o cuando se estaba solicitando de él la restitución por el incumplimiento a sus obligaciones, o en su defecto no debió celebrar el contrato ya que de manera previa a su celebración este conocía las condiciones físicas, jurídicas y geográficas de la bodega y su voluntad en celebrar el contrato no estuvo viciada.

En cuanto al **“LITERAL A y B”** de este hecho, expreso que **NO SON CIERTOS** y también **ME OPONGO**, pues es el arrendatario quien debe validar y verificar si el inmueble ofrecido en arrendamiento es o no apto para el desarrollo de su actividad; al respecto es importante precisar que mi poderdante no ocultó información, que la información entregada fue clara y transparente y la voluntad en celebrar el contrato no estaba viciada. No existe incumplimiento del arrendador.

En cuanto al **“LITERAL C”** de este hecho, expreso que **NO ES CIERTO, ME OPONGO y se FALTA A LA VERDAD** con la afirmación allí realizada, ninguno de esos oficios a los que se hace mención fueron enviados a mi poderdante en las fechas allí indicadas, mucho menos con el ánimo de solicitar la autorización para llevar a cabo los trabajos a los que tales oficios hacen referencia; de hecho la sola lectura de tales “oficios” permite concluir que lo último que se pretendía era solicitar autorización.

AL HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO, ME OPONGO Y SE FALTA A LA VERDAD; no es cierto que haya existido autorización alguna para la realización de los trabajos, ni de forma tácita y mucho menos de forma expresa. Me opongo al hecho que se diga que tales trabajos corresponden a “mejoras estructurales” ya que como se probara no existen tales, y se falta a la verdad al afirmar que todo esto fue autorizado por mi poderdante; de hecho, el demandante quien por hacer tal afirmación tiene la carga de probarlo, no allega prueba que de certeza de dicha aprobación.

AL HECHO NOVENO: ES CIERTO. Así se percibe en el poder.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la siguiente manera:

A LA PRETENSION PRIMERA: Me opongo por ser improcedente.

A LA PRETENSION SEGUNDA: Me opongo por cuanto en el inmueble no se efectuaron reparaciones como se expresa y se probará.

A LA PRETENSION TERCERA: Me opongo por ser improcedente.

A LA PRETENSION CUARTA: Me opongo por ser improcedente.

A LA PRETENSION QUINTA: El demandante desistió de la misma.

A LA PRETENSION SEXTA: Me opongo, quien deberá ser condenado en costas es el demandante.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

PRIMERA: EXCEPCIÓN DE FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA IMPETRAR LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN DE UN CONTRATO.

La acción resolutoria o la condición resolutoria consagrada en el artículo 1546 del Código Civil expresa que “*en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado*”, en el mismo sentido faculta a las partes para optar por la “*resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios*”.

De esta norma se decanta quizá la pretensión principal a la que aspira el demandante, en el sentido que aquel solicita a este Despacho la declaratoria judicial de “*resolución del contrato de arrendamiento*”, aspiración que como se verá carece de legitimación jurídica y fáctica para realizarse.

La interpretación sustancial a la precitada norma permite ver en su contenido una serie de requisitos exigibles a quien demanda la resolución judicial del contrato; entre dichos requisitos pueden destacarse los siguientes: a) que procede sobre contratos bilaterales; b) exige el cumplimiento de las obligaciones a cargo de quien invoca la resolución, o al menos allanarse a cumplirlas¹, c) el contrato sobre el cual se pretenda la resolución, debe ser de aquellos que permita la disolución del vínculo contractual con efectos retroactivos y a futuro.

De los requisitos decantados anteriormente, se puede establecer con grado de certeza que el demandante no solo se halla en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, sino que el contrato sobre el que se pretende la resolución es de aquellos que no permite la disolución del vínculo con efectos retroactivos. La única condición que cumple es la de la bilateralidad siendo este un aspecto propio de los contratos de arrendamiento; en ese orden de ideas, al no acreditarse el cumplimiento de los demás requisitos antes mencionados, esta demanda junto con sus pretensiones está llamadas al fracaso procesal con base en los siguientes fundamentos:

- a) Incumplimiento del arrendatario respecto de las obligaciones a su cargo.

No obstante, sobre este aspecto se ahondará en la excepción que se propondrá seguido de la presente, (*excepción de contrato no cumplido*) es importante precisar que el arrendatario se halla en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, especialmente aquellas que atienden al pago de sus obligaciones económicas.

No en vano se tramita en contra del arrendatario acción de restitución de inmueble arrendado con fundamento en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, precisando a este Despacho, desde luego, que dicha acción junto con la Acción Ejecutiva que se promueve para el cobro de esas

¹ En igual sentido el artículo 1609 del Código Civil que consagra la *excepción de contrato no cumplido*, excepción que será desarrollada de forma independiente en esta contestación de la demanda.

obligaciones inició mucho antes que esta acción promovida por el arrendatario, las cuales a la fecha de formulación de estas excepciones no han culminado.

Es importante precisar que con la acción de restitución no solo se procura la restitución del inmueble, sino que también, como es correcto, se pretende la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre mi poderdante y **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** en condición de ARRENDARIO y LUZ AMPARO COTE OLARTE en su condición de COARRENDATARIO.

Tanto la acción de restitución como la acción ejecutiva incoadas en contra del arrendatario y el coarrendatario, fueron promovidas con fundamento en la falta de pago del canon de arrendamiento. En aspectos de esta naturaleza, la Corte Suprema de Justicia ha marcado una doctrina que en gran medida se inclina por censurar la posibilidad de acceder a la resolución de los contratos cuando se ha incumplido las obligaciones propias; sobre el particular dicha corporación en sentencia del 7 de marzo de 2000 radicado 5319 con ponencia del H.M. Silvio Fernando Trejos Bueno expresó:

“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.”

Causa extrañeza el hecho que el demandante guarde silencio sobre la existencia de los procesos promovidos por mi poderdante, que con fundamento en el incumplimiento de sus obligaciones, cursan en su contra, pues se hecha de menos que en la foliatura de este expediente no se avizore escrito alguno en el que el Demandante haga referencia a los procesos de restitución y de cobro ejecutivo que en su contra se han impetrado, por una parte para lograr la *terminación* del contrato y por el otro *el cobro* de las obligaciones vencidas a la fecha.²

- b) Imposibilidad de aplicar los efectos retroactivos propios de la resolución a un contrato de arrendamiento.

De los efectos más trascendentales de la eventual declaratoria de resolución del contrato es que el mismo, además de perder su vigencia, la pierde con efectos retroactivos y efectos futuros, de ahí que se hagan exigencias de orden indemnizatorio dirigidas al reconocimiento de sumas de dinero, las cuales en el presente caso se han planteado como factores derivados del incumplimiento y de la realización de unas supuestas mejoras realizadas.

Conviene precisar que la formulación de las pretensiones, pese a su aclaración en el escrito de subsanación, no son del todo claras, pues se endilga de mi poderdante un incumplimiento lo cual, en un caso meramente hipotético conllevaría al reconocimiento de “unos perjuicios” como lo indica el

² Sobre la excepción de contrato no cumplido y sus circunstancias fácticas y de derecho se expondrán en una excepción de merito denominada excepción de contrato no cumplido.

inciso final del Artículo 1546 del Código Civil, sin embargo se reclama de mi poderdante lo que al parecer es la devolución de unos dineros invertidos en lo que el demandante a denominado como “mejoras” y cuantificado en la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$60.000.000); La devolución de sumas de dinero por “mejoras” y la indemnización de perjuicios por incumplimiento son conceptos distan con gran amplitud el uno del otro³.

Retomando la imposibilidad jurídica y fáctica que existe para que sobre un contrato de arrendamiento pueda decretarse judicialmente su resolución, está circunscrita al hecho que sobre un contrato de esta naturaleza es imposible que existan restituciones mutuas, siendo este otro factor preponderante en las acciones resolución contractual.

Así lo advierte la corte Suprema de Justicia en sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016 con ponencia del magistrado Ariel Salazar Martínez, en donde se expresa que el principal efecto de la resolución del contrato es que las cosas vuelvan a su estado natural:

“El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación.”

En ese orden de ideas debe tenerse en cuenta que uno de los factores a determinar en una demanda de esta esta naturaleza, donde se persigue la resolución contractual, solo es admisible en la medida en que recaiga sobre contratos cuya disolución permita la aplicación de efectos retroactivos; significa que un contrato de ejecución sucesiva como lo son los contratos de arrendamiento no permite la restitución mutua.

En un caso hipotético, la resolución del contrato de arrendamiento cuya característica principal es que NO ES de ejecución instantánea sino de ejecución sucesiva, sería imposible de realizar, o ¿acaso el arrendatario, que exige el pago de una “compensación económica”, estaría en capacidad de restituir al arrendador la tenencia del inmueble que ha ejercido durante la ejecución del contrato?

Para responder a ese interrogante, es importante tener en cuenta que el contrato de arrendamiento comporta, entre otras, las siguientes características:

- ✓ Otorga al arrendatario la tenencia
- ✓ El arrendador, en teoría, debería recibir una remuneración por entregar la tenencia del inmueble arrendado.
- ✓ Es un contrato de ejecución sucesiva y no de ejecución instantánea, pese a que se pacta una cláusula de vigencia, pues la obligación de pago se va causando en la medida en que se ejerce la tenencia del inmueble.

También conviene tener en cuenta que la resolución judicial de un contrato, implica:

- ✓ La pérdida de vigencia del contrato
- ✓ La declaratoria tiene efectos retroactivos y futuros

³ Este aspecto será objeto de otro medio exceptivo formulado en este mismo escrito.

- ✓ Las cosas vuelven al estado natural.

Teniendo claras estas características, tanto del contrato de arrendamiento como de la acción que cursa en contra de mi representado, es imposible afirmar que las cosas puedan volver a su estado natural por cuanto es fácticamente imposible que la tenencia, que el arrendatario ha ejercido durante la ejecución periódica del contrato sea restituida a mi mandante; y es que no hay que dejar de lado que al respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia antes citada precisó que los siguientes, son los alcances de la acción de resolución contractual:

“Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta.”

Es por esta razón que el demandante esta incapacidad jurídica de acreditar los requisitos que son propios de las acciones de resolución contractual, entre otras cosas porque ha confundido los efectos de la terminación de un contrato con los efectos de la resolución, aspectos que aunque parecen iguales encarnan una gran diferencia, y es que el primero procura la cesación de los efectos del pacto a partir de su terminación, y en cambio la segunda, procura lo mismo pero también con el efecto retroactivo que es imposible aplicar a los contratos de arrendamiento; así lo ha reconocido la jurisprudencia y la doctrina en casos de esta naturaleza, según se precisa en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil del 26 de agosto de 2011 con ponencia del H.M. ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ, que al respecto indicó:

“Ha dicho al respecto la Corte que “[p]or la terminación (o cesación) judicial pierde el contrato su fuerza para el futuro, más quedan en pie los efectos hasta entonces surtidos. Existió desde que fue concertado hasta que tuvo fin, y mientras existió nacieron de él obligaciones y derechos que se respetan. He aquí el sentido de la terminación, aplicable de preferencia a los contratos llamados de tracto sucesivo, ejecutorios, por oposición a ejecutados, cuyo cumplimiento se hace en prestaciones periódicas o paulatinas. No así la resolución judicial. Por esta el contrato cesa para lo futuro; se extingue retroactivamente desde su nacimiento; (...) se borra; ‘se desatan todos los derechos y obligaciones que del contrato emanaron; se vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; se tiene la convención por no celebrada (...). La resolución obra doblemente sobre el contrato: para lo futuro, quitándole su fuerza; para lo pasado, deshaciendo sus efectos. La cesación únicamente produce el primer resultado’ (...)” (Cas. Civ., sentencias del 26 de noviembre de 1935, G.J., T. XLIII, pág. 391 y del 26 de abril de 1955, G.J., T. LXXX, pág. 55).”

En conclusión, este Despacho debe considerar y valorar la prosperidad de esta excepción toda vez que el contrato objeto de la pretendida resolución se halla en incumplimiento por parte del arrendatario y además, es de aquellos cuya naturaleza impide la aplicación de efectos retroactivos propios de la resolución judicial; estas razones permiten concluir sin lugar a dubitaciones que no están acreditados los presupuestos y requisitos necesarios legales para impetrar la acción de resolución de un contrato.

SEGUNDA: EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Como se había anticipado anteriormente el demandante se halla en mora de cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente aquellas que corresponden al pago de los cánones de arrendamiento, aspecto que desde luego fue razón suficiente que legitimó a mi poderdante para iniciar las acciones de restitución y cobro ejecutivo de las obligaciones incumplidas.

Conviene precisar que la acción de restitución cuyo tramite cursa en el Juzgado PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE FLORIDABLANCA bajo el radicado 68276418900120190059300 promovida en contra de **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** y en contra de la señora **LUZ AMPARO COTE OLARTE** dio inicio el 06 de agosto de 2020 con fundamento en la mora que en ese momento existía, la cual se circunscribía a los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio y julio de 2019.

Conviene indicar que en el curso de la demanda se fueron causando otros cánones de arrendamiento, al igual que conviene aclarar que el arrendatario ha acreditado el pago de unos depósitos de arrendamiento y otros depósitos judiciales, los cuales ha constituido de manera extemporánea frente a la fecha de pago determinada en el contrato de arrendamiento, al igual que ha dejado de constituirlos desde pasado mes de mayo de 2020.

El siguiente cuadro muestra cual ha sido el comportamiento de pago, y evidencia la forma en que el arrendatario ha incumplido con su obligación de pagar:

Fecha de pago de la obligación inmersa en el contrato	Fecha constitución deposito	PERIODO	Valor	Numero deposito	Constituido como:
A los 20 días de cada mes calendario, de manera anticipada.	2019/03/13	Canon Mayo 2019	\$1.100.000	241806272	Depósito Judicial
	2019/09/02	Canon Junio 2019	\$ 706.000	460150000133551	Depósito de arrendamiento
	2019/09/02	Canon Julio 2019	\$1.100.000	460150000133552	Depósito de arrendamiento
	2020/09/02	Canon agosto 2019	\$1.100.000	460150000133553	Depósito de arrendamiento
	2019/11/07	Canon Sept 2019	\$1.100.000	238216701	Depósito Judicial
	2019/11/07	Canon Oct 2019	\$1.100.000	238216576	Depósito Judicial
	2020/03/13	Canon Nov 2019	\$1.100.000	241806152	Depósito Judicial
	2020/03/13	Canon Dic 2019	\$ 1.100.000	239372662	Depósito Judicial
	2020/03/13	Canon Ene 2020	\$1.100.000	241806213	Depósito Judicial
	2020/05/14	Canon feb 2020	\$1.100.000	244047110	Depósito Judicial
	2020/05/14	Canon mar 2019	\$1.100.000	244047118	Depósito Judicial
	2020/05/14	Canon abr 2019	\$1.100.000	244047122	Depósito Judicial

De la gráfica anterior se infieren las siguientes consideraciones que el Despacho debe tener en cuenta a la hora de realizar el análisis respectivo que el demandado con el propósito de ser escuchado dentro del proceso de Restitución y no en el cumplimiento de sus deberes allego al despacho del Juez Primero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Floridablanca, lo correspondiente a los Cánones de Septiembre y Octubre de 2019, sin embargo los títulos fueron constituidos en el mes de Noviembre, lo que resulta en la mora de al menos dos meses para el canon relativo a Septiembre y de un mes para el canon Octubre respectivamente.

Aun así, es claro percibir que los depósitos consignados a ordenes del Despacho en donde se tramita el proceso de restitución solo acreditan el pago (extemporáneo desde luego) de los cánones de arrendamiento hasta el mes de abril de 2020, lo que significa que el arrendatario no ha constituido nuevos depósitos judiciales desde el mes de mayo de 2020.

Todo lo anterior es con el propósito de acreditar y probar que el arrendatario y demandante no se halla en cumplimiento de sus obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento, de hecho, al momento de la presentación de esta demanda (08 de agosto de 2020) se encontraba en mora del pago de sus obligaciones tal y como se dijo anteriormente y lo ha estado durante el curso del proceso.

En ese orden de ideas, el demandante está pasando por alto la más de las excelsas obligaciones que debe acreditar para pretender la resolución del contrato que es el cumplimiento de las obligaciones propias, máxime cuando se tienen pretensiones de orden económico como en este caso.

El artículo 1609 del Código Civil sobre el particular expresa:

“ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

Claramente la sociedad **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** en su condición de arrendatario y la señora LUZ AMPARO COTE OLARTE en su condición de coarrendatario, se encuentran en incumplimiento de sus obligaciones económicas, es decir en mora de cumplir lo pactado en el contrato de arrendamiento y ello les resta legitimación para pretender la resolución del contrato de arrendamiento en los términos formulados en la demanda.

Es que no se puede pretender incoar acciones de esta naturaleza so pretexto de relevarse de las obligaciones propias, pues es claro que ese es el verdadero propósito de esta acción de resolución del contrato, sin embargo, este despacho debe adoptar la doctrina que sobre el particular ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil del 20 de abril de 2018 con ponencia del H.M. ARNOLDO WILSON QUIROZ MONSALVO bajo el radicado 11001-31-03-025-2004-00602-01, que al respecto indicó:

“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejerce esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el

sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.”

Ahora bien, es preciso indicar que bajo el mismo matiz de incumplimiento cursa en contra de la sociedad demandante y de la señora **LUZ AMPARO COTE OLARTE** acción ejecutiva de cobro cuyo trámite cursa en el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Floridablanca bajo el radicado 68276418900320190038500, en cuyo mandamiento de pago se ordenó el pago de los cánones causados hasta la fecha de la presentación de la demanda y los siguientes que se fueran causando durante el curso del proceso.

En ese orden de ideas al hallarse en mora de cumplir con las obligaciones a su cargo, la sociedad **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** y la señora **LUZ AMPARO COTE OLARTE** no les asiste legitimación para formular una demanda de esta naturaleza y mucho menos aspirar al reconocimiento de prestaciones económicas, puesto que su incumplimiento y la forma en que se ha formulado esta demanda denotan un claro interés por relevarse de las obligaciones a su cargo sin tener justificación que los ampare.

TERCERA: EXCEPCIÓN DE FALTA DE CORRESPONDENCIA ENTRE LAS PRETENSIONES FORMULADAS Y LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN FORMULADA

Tanto los hechos como las pretensiones de la demanda formulada en contra de mi prohijado no tienen correspondencia alguna por las razones que a continuación se expondrán:

Los hechos hacen alusión a una serie de circunstancias con las que se sugiere un incumplimiento a las obligaciones contractuales a cargo del arrendador HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA, pues a juicio del demandante según lo expresa en el hecho séptimo, literal c, al cual no opusimos, expresa que en una serie de oficios fechados como allí se indican *“consta las adecuaciones hechas al local comercial los trabajos de adecuación y los daños generados.”*

El incumplimiento de mi poderdante también se sugiere por parte del demandante, en el sentido que este expresa que el arrendador incumplió el contrato de arrendamiento por el hecho que la condición “habitacional” del inmueble le ha generado a la sociedad demandante *“incumplimiento en sus obligaciones financieras y comerciales, ya que es importante por tratarse de una persona jurídica tener al día sus documentos comercial para contratar con empresas públicas y privadas”* así se expresa en el literal b, del hecho séptimo de la demanda, al cual nos opusimos.

De los hechos es lo único que puede extraerse como presuntas circunstancias descriptivas de incumplimiento, o hechos generadores de presuntos perjuicios, pues lo demás es una descripción de las formas generales tomadas en cuenta por las partes para celebrar el contrato de arrendamiento.

En cuanto a las pretensiones, vale la pena señalar que las mismas están dirigidas, además de procurar la resolución del contrato, a buscar el pago de \$60.000.000 que a juicio del demandante *“corresponden a las reparaciones realizadas en el inmueble”*; significa entonces que el demandante lo que busca es el reintegro de unas sumas de dinero que este aduce haber pagado por concepto de reparaciones, no

obstante, en los hechos hace referencia no a “reparaciones” sino a “adecuaciones”⁴, aspectos que desde luego generan gran confusión ya que los dos conceptos son totalmente diferentes y derivan responsabilidades totalmente disimiles.

A su turno aclara en la subsanación de la demanda, que lo que busca es “la compensación” del valor de los \$60.000.000 soportados en unas facturas.

Visto de esta manera, no se encuentra correspondencia alguna entre los hechos narrados, que se suponen, son la base del incumplimiento que se le pretende endilgar a mi representado, con las pretensiones descritas en la demanda; el demandante confunde la acción de resolución del contrato con lo que pudiera llegar a ser la terminación del contrato, escenario en el que quizá podría estar habilitado para formular pretensiones “compensatorias” o de reconocimiento de adecuaciones, mejoras, reparaciones o como se le quiera denominar; sin embargo la acción resolutoria pretendida tiene unos fines diferentes que podrían, si existiera realmente la prueba del incumplimiento, desembocar en la necesidad de indemnizar, no obstante ello no es lo que pretende el demandante, pues está claro que sus aspiraciones están circunscritas al deseo de lograr el reintegro de un dinero basado en una justificación carente de sustento jurídico.

Si los hechos de la demanda describen circunstancias de presunto incumplimiento, lo lógico sería que las pretensiones estuvieran dirigidas a la indemnización de los perjuicios que ello hubiere podido generar, mas no debería estar dirigida a que se reconozca el valor pagado por unos trabajos de los que el mismo demandante no tiene certeza de si son o fueron “adecuaciones” como los llama en algunos apartes de la demanda, o de “reparaciones” como los llama en otros. De hecho, vale la pena resaltar al despacho que el poder que se le otorga al abogado de la parte contraria destaca que este se da con el fin de buscar la “indemnización por daños y perjuicios” sin embargo los hechos y las pretensiones de la demanda no tienen correspondencia alguna con dichas aspiraciones.

En gracia de discusión y suponiendo fantasiosa e hipotéticamente que lo que se reclamara fueran perjuicios derivados del incumplimiento, habría que advertir que en la demanda se echan de menos las pruebas que den fe de ello, es decir de los perjuicios económicos causados, pues de manera enunciativa el demandante hace alusión al incumplimiento de sus propias obligaciones económicas, por aspectos como la funcionalidad del inmueble, sin embargo no allega prueba que de certeza de ello. A nuestro juicio ello son simple y llanamente pretensiones desviadas formuladas desde la subjetividad del sentir del arrendatario y no desde un examen objetivo y consciente de lo que es y no es admisible en procesos de esta naturaleza. Se echan de menos las pruebas que den fe y certeza de los perjuicios que se aducen haber sufrido.

Comoquiera que entre las razones del demandante están las que sugieren que el uso del suelo no le permite al demandante cumplir con sus obligaciones económicas, pese a que no se arrima prueba alguna que sugiera una sanción de alguna autoridad administrativa o siquiera un requerimiento y pese a que el literal b del hecho séptimo, al cual me opuse, describe una supuesta entrevista al establecimiento de comercio, sin que especifique quien, o cual autoridad realizó esa presunta entrevista, y al desconocer en que haya podido concluir la misma, nos vimos avocados a formular Derecho de Petición a la Alcaldía de Floridablanca con el fin de indagar si dicha autoridad ha formulado

⁴ En otro medio exceptivo se ahondará a cerca de la falta de fundamentos facticos y jurídicos para pretender el reconocimiento y pago de las adecuaciones realizadas, en donde se precisará, a partir de una prueba pericial que los trabajos realizados no obedecen a “reparaciones” sino adecuaciones, aspectos que son sustancialmente diferentes en el ejercicio del arrendamiento.

requerimiento alguno o si en defecto de ello a procedido a imponer medidas sancionatorias al Arrendatario por aspectos que sean del resorte de mi poderdante en condición de arrendador.

La petición a la que me refiero fue radicada a través del aplicativo virtual de la Alcaldía de Floridablanca a través del ticket N°20201009C4BE112 el 9 de octubre de 2020, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta; la petición estaba dirigida a conocer si esta autoridad municipal ha impuesto sanciones por aspectos o circunstancias achacables a mi poderdante, especialmente por aspectos relacionados con el uso del suelo.

En síntesis, el demandante no tiene sustento jurídico ni factico en que ampararse para pretender el reconocimiento de unos perjuicios, de hecho, ni los reclama, ya que las pretensiones resultan confusas con relación a los hechos al hacer alusión es a pretensiones dirigidas al reembolso de una suma de dinero, reembolso al que desde luego no está en capacidad jurídica ni fáctica de exigir.

Si el demandante considera que los trabajos realizados en el inmueble arrendado, son de aquellos que merecen el reconocimiento económico del arrendador, ya sea por ministerio de la ley o por lo que contractualmente se pactó en el contrato de arrendamiento, debió promover una demanda diferente, con fundamento en otros aspectos y a través de un proceso judicial diferente al que se nos ha convocado, es por esta razón que es difícil encontrar una correspondencia entre los hechos que se narran y las pretensiones que se formulan; por ello es que esta excepción está llamada a prosperar.

CUARTA: EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE REPARACIONES, ADECUACIONES O MEJORAS QUE EXIJAN EL RECONOCIMIENTO ECONOMICO O EL REINTEGRO DE SUMAS DE DINERO POR PARTE DEL ARRENDADOR

Para el desarrollo de esta excepción debemos partir del fundamento esbozado anteriormente, en el sentido que la demanda resulta extremadamente confusa en sus hechos y peticiones.

Y es que no es para menos pues como se dijo anteriormente el demandante reclama de mi poderdante unas sumas de dinero que en algunos apartes califica de “reparaciones” en otros de “adecuaciones”, y en otros de “mejoras”.

Teniendo claro que cualquiera de las anteriores se ejecutó por cuenta y autonomía propia del arrendatario, sin que mediara autorización alguna del arrendador en la medida que no existe prueba de dicha autorización aun cuando se insiste en ella, conviene precisar que mi poderdante no está en la obligación de hacer reconocimiento económico alguno por dos razones específicas; la primera, porque se trata de trabajos realizados para satisfacer las necesidades propias de la actividad que ejerce el demandante, como se demostrará a partir de la prueba pericial que se allega junto con esta contestación de la demanda, y la segunda, porque no existe certeza a cerca de la veracidad en los pagos realizados a los contratistas cuyos soportes de pago fueron aportados como una prueba del gasto en que se incurrió.

En ese orden de ideas, procederemos a explicar estas razones con el fin de desvirtuar definitivamente cualquier manto de duda que pueda existir sobre el cumplimiento de las responsabilidades de mi poderdante.

- a) se trata de trabajos realizados para satisfacer las necesidades propias de la actividad que ejerce el demandante, es decir mejoras o adecuaciones útiles.

El ejercicio de una actividad comercial o mercantil, exige del comerciante que este adecue el inmueble que toma en arriendo a partir de sus propias necesidades; por ello, la doctrina y la ley definen con alto grado de diferencia los conceptos de “reparaciones”, “adecuaciones” o “mejoras”, con el fin de diferencia cuales giran en la órbita de la responsabilidad del arrendador y cuales en la del arrendatario, cuales merecen y cuales no el reconocimiento económico y bajo cuales circunstancias, y cuales merecen y cuales no el calificativo de mejoras.

En cuanto a las primeras, es decir a las reparaciones, es importante considerar que a la luz del Artículo 1985 del Código Civil existen dos tipos de reparaciones, las que se clasifican como necesarias y las que son locativas, en donde las primeras son aquellas que se deben atender para que el inmueble no deje de servir para para el uso al que ordinariamente se destina y son las que generalmente están asociadas a las que causa el uso legítimo o el paso del tiempo y generalmente le corresponden al arrendador; en cambio, las locativas son aquellas que no son consideradas como necesarias, es decir aquellos deterioros, arreglos o trabajos que generalmente se producen como consecuencia o por culpa del arrendatario, según lo expresa el Artículo 1998 del mismo Código Civil.

Pese a que en el acápite de las pretensiones el demandante expresa, erradamente, que las pretensiones económicas a las que aspira derivan de reparaciones realizadas al inmueble, la visita técnica realizada a través de perito permitió concluir que en el inmueble no se avizoran trabajos que hayan sido realizados con ocasión a la necesidad de atender reparaciones ya sean locativas o necesarias.

De otro lado, la demanda expresa en sus apartes que las pretensiones económicas también derivan de las mejoras estructurales realizadas en el inmueble, al menos así se entiende de la narrativa expresada en el numeral octavo de los hechos de la demanda. Sin embargo, el vocablo “mejoras” implica una serie de acontecimientos que vale la pena tener en cuenta, pues si se reclaman como tales el demandante pasa por alto que las mejoras a las que el hace referencia, no son otra cosa diferente que las “adecuaciones” útiles que le convienen no al inmueble sino a la actividad que él ejerce en el inmueble.

La doctrina a distinguido a las mejoras o adecuaciones útiles, como *“aquellas que no sirvan para conservar la cosa, aumentan su valor o renta. En otras palabras, son aquella que tienen como objetivo directo el aumento del valor de la cosa y no su conservación, es decir, las que sean de manifiesto provecho para la cosa, para incrementar su valor. Ejemplo de mejoras necesarias son la construcción de garajes, plantío de arboles frutales, instalaciones de energía, acueducto, teléfono, construcción de hornos, trapiches, caballerizas, cercamientos, etc. El artículo 1994 del código Civil preceptúa que el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que le valdría los materiales considerándolos separados.”*⁵

⁵ ZAENZ FONSECA Luz Amanda, El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución del inmueble conforme con el Código General del Proceso; pagina 46. Leyer.

En este aspecto conviene detenerse un poco, ya que a partir de lo preceptuado por la doctrina y por el artículo 1944 del Código Civil y amparados en lo que precisa el informe pericial allegado junto con esta contestación de la demanda, todos y cada uno de los trabajos descritos y soportados en las “facturas” y “cuentas de cobro” aportadas por el demandante dan cuenta de la realización de “mejoras o adecuaciones útiles” sobre las que no existe prueba sumaria que acredite la voluntad expresa del arrendador en abonarlas o reconocerlas económicamente tal y como lo expresa la citada norma que en su tenor literal expresa:

“ARTICULO 1994. <MEJORAS UTILES>. El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.”

Conviene indicar que el informe pericial aportado con esta contestación es reiterativo en afirmar que los elementos instalados en el inmueble objeto de esta demanda son en su totalidad de aquellos que pueden removerse sin poner en riesgo la estructura original del inmueble.

No cabe duda que los trabajos a los que el demandante se refiere en ocasiones como “reparaciones” realmente no lo son, puesto que se trata es de “mejoras o adecuaciones útiles” las cuales el demandado no está en la obligación expresa de reconocerlas, tanto así que esta circunstancia estaba contemplada en el mismo contrato de arrendamiento cuando este en su cláusula séptima expresa:

“CLAUSULA SEPTIMA – ESTADO DEL LOCAL COMERCIAL: el arrendatario declara que recibe el local comercial objeto de este contrato, con piso cemento, muros frizados y recién pintado; así mismo se encuentra instalado portón. El arrendador (sic) se obliga a devolver el local en el estado en que lo recibió, excepto por deterioro debido al transcurso del tiempo y uso legítimo del bien.”

En cuanto a la manifestación expresa de abonar estas mejoras o adecuaciones útiles, conviene aclarar al Despacho que la misma no existe; que suponiendo en gracia de discusión que las comunicaciones allegadas como supuesta prueba de la aprobación del arrendador en la realización de dichos trabajos hayan sido entregadas al arrendador, las mismas no son y no pueden ser interpretadas como una manifestación expresa de abonar y/o reconocer económicamente las mismas.

Tal y como lo ordena el artículo 227 del C.G.P. procedimos a efectuar una visita en el inmueble con el fin de llevar a cabo un peritaje, el cual nos permitiera tener certeza a cerca de lo que se alega por parte del Demandante, pues injustificadamente esta muestra los trabajos realizados en el inmueble arrendado como un aspecto generador de incumplimiento de mi poderdante y como el foco generador de causas que merecen el reconocimiento y/o reintegro económico de unas sumas de dinero.

El informe pericial que se adjunta es claro en la descripción que se hace del inmueble, claramente el informe muestra que lo que el demandante realizó en el inmueble fueron adecuaciones útiles, y se insiste en repetidas ocasiones que absolutamente todo lo percibido es de fácil remoción sin afectar la estructura del inmueble.

Dicho de esta manera, el concepto técnico permite inferir realmente que no se trata de reparaciones como se quiere hacer ver, pues al precisar erradamente que se han efectuado “reparaciones” por valor aproximado de \$60.000.000 se sugiere que el inmueble adolecía de defectos que no garantizaban su estado de servir; sin embargo, queda claro que esa no era la circunstancia.

El presunto “informe” del cual no se había tenido conocimiento previo⁶ y que esta fechado del 25 de abril de 2018 que esta suscrito por el demandante, detalla los trabajos que se realizaron en el inmueble, los cuales de alguna manera coinciden con los descritos en el informe pericial; ese “informe” más allá de ser una autorización expresa de mi poderdante como lo expresa el artículo 1994 del Código Civil es solo eso, un informe de unas obras ya ejecutadas para entonces.

Además nótese que el mismo informe, es decir el presuntamente presentado por el demandante, hace referencia a que se trata de “trabajos realizados en la bodega” a un “proceso de transformación” pero nunca a reparaciones de necesarias que demandara el inmueble; de hecho la comunicación fechada del 17 de mayo de 2019 expresa igualmente una serie de trabajos que no son otra cosa que *“mejoras realizadas al predio ubicado en la calle 8 N°12-107 el cual se tomó en arriendo”*, mejoras desde luego no autorizadas, tanto así que el mismo demandante expresa en su comunicación que los trabajos se efectuaron *“como una proyección de la empresa”* y que la misma se *“dispuso a invertir en la adecuación de las instalaciones entregadas”* y procede a describirlas.

El demandante siempre ha tenido claro que los trabajos ejecutados por su cuenta, riesgo y autonomía son y siempre han sido “adecuaciones o mejoras útiles”, este dicho del demandante acreditado en sus plurales comunicaciones es acorde al informe pericial que desde luego ratifica que lo encontrado en la bodega objeto de arrendamiento no era otra cosa diferente a adecuaciones, las cuales gozan de la característica de ser removibles al no estar adheridas a la estructura del inmueble.

b) La alegación de “mejoras” en el proceso de restitución.

Al trasladarse al proceso de restitución judicial promovido por mi poderdante con ocasión a la mora en el pago de las rentas tramitado en el Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Floridablanca, resulta incomprensible pero al tiempo esclarecedor el hecho de esta excepción y para la excepción previa de **NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS**, que la señora **LUZ AMPARO COTE OLARTE** en su condición de coarrendataria contesta aquella demanda proponiendo una excepción denominada **“MEJORAS DEL INMUEBLE REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO”**.

En desarrollo de aquel medio exceptivo la demandada a través de su apoderado especial el Dr. Sergio Lizarazo Hernández expresan textualmente:

“Para cumplimiento y desarrollo de las actividades del objeto social de la empresa SYMHAC SAS el local comercial o bodega que tomara (sic) en arriendo mediante le contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, tuvo que acondicionarse mediante mejoras útiles y necesarias realizadas al predio; tales como remodelaciones consistentes en la nivelación del piso de la bodega, cambio de tejas y pintura de tejas de techo posterior, aseguramiento de habitación en parte posterior de la bodega, pintura de la fachada, de igual suerte en el informe

⁶ Sobre este aspecto se ahondará en la excepción denominada mala fe del arrendatario.

de mayo 17 de 2019 presentado por el arrendatario, a la hora demandante, se expuso y rindió un informe detallado de todas las adecuaciones realizadas al predio; (...)" (subrayas fuera del texto original)

Ahora bien, frente a las pretendidas "mejoras necesarias", es importante tener en cuenta que el Artículo 1993 del Código Civil, expresa:

*Art. 1993 "<REEMBOLSO DE LAS MEJORAS NECESARIAS NO LOCATIVAS>. El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, **siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.**"*

En mismo sentido, aduce la señora LUZ AMPARO COTE OLARTE en la contestación de la demanda de restitución de inmueble arrendado, a través de su apoderado especial, que debió **"acondicionar el inmueble mediante mejoras útiles y necesarias realizadas al predio; tales como remodelaciones consistentes en la nivelación del piso de la bodega, cambio de tejas y pintura de tejas de techo posterior, aseguramiento de habitación en parte posterior de la bodega, pintura de la fachada..."**, lo que genera incertidumbre es porqué si requería de reparaciones o mejoras necesarias ¿no fue presentado de manera oportuna al arrendador?, puesto que no se encuentra dentro del cumulo probatorio que pretende hacer valer el demandante, comunicación alguna en la que le ponga de presente a mi poderdante los hechos que hoy pretende hacer ver como faltas a los deberes del arrendador.

No existe en la demanda prueba alguna que dé certeza a cerca de la comunicación dirigida al arrendador, en la que se le requiera para la reparación y/o ejecución de mejoras necesarias, tal y como lo indica la norma en cita; el Despacho debe considerar que "los informes" allegados con la contestación de la demanda no acreditan el recibido de mi poderdante, salvo un escrito que los recopila y que está fechado del 30 de octubre de 2019, es decir cuando las demandas tanto la ejecutiva, como la de restitución y la presente ya estaban en curso.

Ahora bien, tal y como se aprecia en la referida contestación de la demanda de restitución la demandada LUZ AMPARO COTE OLARTE en su condición de COARRENDATARIA la cuantificación de tales mejoras útiles se hace por valor de \$51.527.176 precisando que las pruebas de dichas aspiraciones económicas estaban acreditadas en esta demanda.

Lo anterior deja al descubierto los verdaderos propósitos del demandado, quien lejos de pretender un pago indemnizatorio, lo que realmente está pretendiendo es reconocimiento de unas mejoras útiles de cara al contrato de arrendamiento y sin el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en los artículos 1993 y 1994 del Código Civil, es por esta razón que esta excepción está llamada a prosperar.

- c) Las constancias de pago allegadas no dan fe ni certeza que el mismo se haya realizado a los proveedores.

Existe un factor que resulta aun más inadmisibles y es que la descripción de cada uno de los trabajos realizados por los contratistas determinados en las cuentas de cobro y las facturas de compra de materiales lo que hacen es dar más certeza de que lo que ocurrió en la bodega no fue producto de otra cosa que la voluntad irrestricta del arrendatario de llevar a cabo mejoras y adecuaciones útiles sin allanarse al cumplimiento de lo establecido en los artículos 1993 y 1994 del Código Civil.

No obstante en gracia de discusión, vale la pena adentrarse a cuestionar la realidad de algunos de esos costos, especialmente los realizados a los contratistas CESAR AUGUSTO SANTAMARIA y ENRIQUE HERNANDEZ por las siguientes razones específicas:

- ✓ No existe un documento que acredite el pago realizado por la empresa **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** en favor de los contratistas; las cuentas de cobro, pese a que tienen un sello que indica "PGADO" no dan certeza que el mismo en realidad se haya efectuado.
- ✓ No existe certeza si ese costo hace o no parte de la contabilidad que debe llevar **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.**; pese a que ello no es el asunto de esta litis, vale la pena validar esa información con el fin de conocer si en realidad existió un pago a los contratistas por los valores y conceptos determinados en las cuentas de cobro, ello tomando en consideración que estas son el soporte sobre el cual el demandante se ampara acreditar el gasto y solicitar el reembolso.

Es por lo anterior que mediante Derecho de Petición formulado a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, mi poderdante solicitó en escrito fechado del 8 de octubre de 2020 radicado en dicha entidad el 13 de octubre de 2020, formulando una petición de información en la que se pudiera evidenciar si los contratistas CESAR AUGUSTO SANTAMARIA y ENRIQUE HERNANDEZ habían reportado en sus medios magnéticos del año gravables 2018 los costos o gastos llevados por la sociedad demandante, los valores cargados ese tercero y el valor pagado, además con el fin de precisar si **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** había efectuado retenciones sobre los pagos realizados a los contratistas.

La respuesta a estas peticiones ayudaría a esclarecer si realmente el gasto existió y si existió a tal punto; no obstante, en respuesta a dicha petición la DIAN informó a través de oficio del 20 de octubre de 2020 que dicha información gozaba de reserva legal y solo era admisible otorgarla en la medida en se existiera orden judicial, razón por la cual se solicitará al despacho que se proceda a requerir a dicha entidad.

En ese orden de ideas y a modo de conclusión con relación a este medio exceptivo, solicito a este Despacho se sirva declarar la prosperidad de esta excepción, toda vez que está claro que lo realizado en la bodega son mejoras y adecuaciones útiles las cuales mi poderdante no está en la obligación de reconocer económicamente; además no existe certeza sobre el valor reclamado y tampoco si el gasto se llevó al punto que se quiere mostrar.

QUINTA: MALA FE DEL ARRENDATARIO DEMANDANTE

Existen varios aspectos en donde se demuestra la mala fe del arrendatario demandante **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.**, que vale la pena que este despacho las valore, no solo con el fin de dejar probado que la conducta del demandante es procesalmente irregular desde la perspectiva de los hechos y sus pretensiones, sino que también busca de manera injustificada y a costa de lo que sea relevarse de sus obligaciones contractuales. Así las cosas, sustento esta excepción de la siguiente manera:

- a) Invocar la resolución cuando se está en incumplimiento de las obligaciones.

La sola existencia del proceso de restitución judicial de inmueble arrendado, con ocasión a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, y la desatención que el arrendatario ha tenido al omitir sus deberes de pago en la forma expuesta en la excepción denominada “EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO” son motivo suficiente para endilgar la mala fe en el demandante.

Expresar en el acápite de los hechos que este se encuentra cumpliendo con las obligaciones a su cargo, resulta ser no solo una falta a la verdad sino una exposición clara de la mala fe que le asiste al demandante; de hecho, ni siquiera al momento de la presentación de la demanda, es decir en el mes de agosto de 2019 se encontraba en mora de cumplimiento de sus obligaciones de pago por canon de arrendamiento.

- b) No integrar en debida forma el contradictorio.

Pese a que en las demandas que cursan en contra del arrendatario, es decir tanto la acción ejecutiva como de restitución, se ha vinculado a la coarrendataria **LUZ AMPARO COTE OLARTE** dada su condición contractual, en la que no solo es garante solidaria de las obligaciones económicas del contrato sino que también es sujeto de los derechos y obligaciones determinadas en el contrato, el demandado omite, de mala fe su vinculación a este proceso.

Es importante precisar que en el proceso de restitución en el que mi poderdante es demandante el demandado **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** formuló contestación a la demanda sin proponer excepciones de fondo, no sucedió lo mismo con la demandada **LUZ AMPARO COTE OLARTE** quien si formuló excepciones de mérito, entre ellas las de las “mejoras” alegadas.

No entiende el suscrito abogado como un aspecto de importante relevancia se pasa por alto; pese a que la vinculación de la COARRENDATARIA era una carga que debía cuidar y vigilar en principio el demandante.

- c) Inducir a error al Despacho al pretender en algunos apartes hacer ver los trabajos realizados como reparaciones a cargo de mi poderdante, cuando en proceso de restitución el coarrendatario las reconoce como “mejoras y adecuaciones útiles”.

Esta probado que ni el mismo demandante tiene claridad a cerca del concepto cuyo valor pretende recuperar; se habla de reparaciones, se habla de mejoras, se habla de indemnizaciones, pero no se tiene claro a ciencia que es lo que se reclama.

Lo cierto es que la base del reclamo, que en efecto son los trabajos realizados no obedecen a trabajos sobre los cuales mi poderdante deba asumir costos; de hecho, ni siquiera se entienden las razones por las cuales el demandante dista de su propia apreciación, en el sentido que en esta demanda las denomina “reparaciones” y en ocasiones “mejoras” cuantificadas en \$60.000.000 y por otro lado, es decir en la demanda de restitución las denomina como jurídicamente corresponde, es decir “mejoras útiles” y las cuantifica en la suma \$51.527.176 no existiendo de esta manera correspondencia ni en los conceptos ni en los valores reclamados. Lo anterior deja probado que existe mala fe del demandante.

- d) Perseguir por vía de excepción en el proceso de restitución el reconocimiento de mejoras, las mismas que alega en esta demanda.

En sede del proceso de restitución judicial de inmueble arrendado, el demandado **LUZ AMPARO COTE OLARTE** formuló la excepción de mejoras; tal circunstancia regulada por el numeral 5 del artículo 384 del CGP indica que “5. *Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razones de cánones (...)*”

Aun así, persigue el mismo propósito en este proceso de resolución contractual, aspecto que denota una mala fe y hasta un fraude procesal si se quisiera estimar, pues el demandante en procesos diferentes aspira a las mismas pretensiones a través de apoderados especiales diferentes, aspecto que desde luego genera aun mas dudas sobre el proceder del demandante **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.**

SEXTA: EXCEPCIÓN GENERICA

Respetuosamente solicito al Despacho que de manera oficiosa declare las excepciones cuya prueba surja de la actuación procesal.

Con todo, deajo en estos términos contestada la demanda formulando para el efecto las siguientes:

IV. PETICIONES ESPECIALES

PRIMERA: Solicito que se tenga por contestada la demanda dentro del término legal.

SEGUNDA- En consecuencia, de lo anterior, solicito que se declaren probadas las excepciones formuladas y así se consigne en la sentencia.

TERCERA: que se condene al demandado al pago de las Costas y Agencias en Derecho.

V. OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Se encuentra necesario presentar al Despacho objeción al Juramento Estimatorio declarado por la parte demandante, en el sentido que se aspira equívocamente a apreciar sus pretensiones en el contenido del artículo 206 del C.G.P. especialmente a lo mentado en su escrito de Subsanación en lo

tocante a las “reparaciones realizadas al inmueble en infraestructura”⁷. Objeción a la que damos paso teniendo en cuenta los siguientes aspectos fundamentales, a saber:

- i) No existe coherencia en los valores declarados por el demandante, pues haciendo las operaciones aritméticas a fin de develar si el valor corresponde con los soportes documentales enunciados en el escrito de subsanación que a su juicio decantan tal estimación⁸, se devela que inicialmente ésta suma dignifica un valor mucho menor al aducido en el acápite objetado pues bajo la gravedad de juramento indica que es el equivalente \$60.000.000 millones de pesos, pero lo que arroja en realidad la operación es la suma de \$45.972.824 por este extremo demandando, lo que quiere decir que no existe claridad en el valor que a su juicio presume se le debe reconocer como compensación;
- ii) No es comprensible cual es el daño o perjuicio económico que pudiera haber generado mi poderdante, pues el concepto de “indemnización” hace referencia a la consecuencia relativa al incumplimiento en las obligaciones a cargo del arrendador devenido en este caso con relación al contrato objeto de controversia, empero, funda el demandante tales circunstancias en el devenir de la materialización de las “reparaciones” realizadas al inmueble ejecutadas a su propia cuenta sin que existiera autorización de por medio, hechos que están en gracia de discusión puesto que no hay prueba sumaria favor del demandante que permita inferir que se cumplieron con los preceptos legales y condiciones formales que lo faculten para adelantar tal reclamación.

En ese orden de ideas se manifiesta que el Código General del Proceso le impone la carga al demandante de demostrar claramente cuáles fueron los factores determinante que lo dirigieron a cuantificar y valorar la suma de tal compensación todo esto dentro del rango de lo razonable acreditando a su curso lo estimado con la documentación que así lo pudiera soportar; en todo caso el juramento estimatorio no es solo la declaración de circunstancias o hechos cuantificables pues es reconocido como medio de prueba y adicionalmente un requisito de la demanda que busca el reconocimiento de la indemnización solicitada, lo que a todas luces y en consecuencia al precario sustento del demandante para acreditar dicha prueba.

Este despacho debe valorar la estimación realizada por demandante y de ser el caso proceder a aplicar la sanción contenida en el inciso final del artículo 206 del C.G.P, pues a partir de los medios exceptivos formulados en esta contestación es claro concluir que existe la posibilidad que el arrendatario y demandante este cometiendo un fraude al estimar como perjuicios unos conceptos cuyo reconocimiento no le corresponden a mi poderdante por cuanto no derivan de la causación de daño alguno.

VI. PRUEBAS

• DOCUMENTALES

Por tales solicito que se tengan en cuenta:

⁷ Extraído del Folio 32 de la Demanda.

⁸ Extraído de los Soportes de pagos fechados de abril de 2018 por valor de (\$16.250.000) a favor de Cesar Augusto Santamaría, Julio 2018. Por valor de (\$21.250.000) favor de Cesar Augusto Santamaría y Facturas Legalmente Soportadas que según lo dicho por el demandante suman en total (\$8.472.824)

- ✓ Copia del acta de reparto y auto de admisión del proceso de restitución judicial de inmueble arrendado con fundamento en la mora en contra del demandante y de **LUZ AMPARO COTE OLARTE**.
- ✓ Copia del acta reparto y auto mediante el cual se libró mandamiento de pago del proceso de ejecutivo en contra del demandante y de **LUZ AMPARO COTE OLARTE**.
- ✓ Copia de los depósitos judiciales consignados (extemporáneamente) a órdenes del Juzgado PRIMERO DE PEQUELAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE FLORIDABLANCA.
- ✓ Copia de los depósitos de arrendamiento consignados (extemporáneamente) a favor de mi poderdante, pero a órdenes del Banco Agrario.
- ✓ Copia de las excepciones presentadas por **LUZ AMPARO COTE OLARTE** en el proceso de restitución judicial de inmueble arrendado.
- ✓ copia de la petición formulada a la Alcaldía de Floridablanca sin recibir contestación a la fecha.
- ✓ Copia de la petición formulada a la DIAN y su respuesta negativa.
- ✓ En archivo separado, el informe pericial realizado por el perito acreditado ERNESTO BARAJAS CORDERO.

- **PRUEBAS DE OFICIO**

Con fundamento en lo preceptuado en el artículo 169 del C.G.P. solicito a este Despacho se sirva decretar la prueba de oficio de requerir tanto a la Alcaldía de Floridablanca como a la DIAN para conocer los siguientes aspectos, los cuales fueron determinados en las peticiones formuladas a cada una de las entidades, en donde la primera no ha contestado y la segunda se negó a brindar la información por tener carácter de reserva:

- ✓ A la Alcaldía de Floridablanca, con el fin de conocer si **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** ha sido objeto de sanciones relacionadas con incumplimientos a las normas establecidas en la ley 1801 de 2016, específicamente con relación al cumplimiento de los requisitos para actividades económicas, en caso afirmativo solicitar se indique la fecha, el tipo de medida o sanción impuesta y si esta fuere económica conocer el valor de dicha medida. También se requiere que dicha entidad informe si a través de sus dependencias se ha llevado a cabo visitas o requerimientos al lugar donde opera **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** y si a raíz de tales visitas han sido objeto de sanciones, requerimientos o sellamientos al establecimiento, en caso afirmativo indicar la fecha de la sanción y la forma en que la misma se superó.
- ✓ A la DIAN, con el fin de conocer si los contratistas CESAR AUGUSTO SANTAMARIA y ENRIQUE HERNANDEZ en su información exógena del año gravable 2018 relacionaron pagos por los valores y conceptos determinados en las cuentas de cobro arrojadas a esta demanda, ello tomando en consideración que estas son el soporte sobre el cual el demandante se ampara acreditar el gasto y solicitar el reembolso.

- **PRUEBA PERICIAL**

Con fundamento en lo establecido en el artículo 226 y 227 del C.G.P. solicito a este despacho tener en cuenta el informe pericial aportado, realizado por el perito ERNESTO BARAJAS CORDERO.

- **TESTIMONIALES**

De conformidad a lo establecido en el Artículo 212 del Código General del Proceso, solicito citar a las siguientes personas para que depongan su declaración en cuanto los hechos que a continuación se señalan:

- ✓ JORGE HOSTIANO CARREÑO C.C. 1098634121: para que I) deponga lo que sabe, conoce y le consta sobre los hechos de la demanda y las pretensiones de la misma. II) deponga lo que sabe, conoce y le consta sobre las excepciones propuestas y sobre el contrato de arrendamiento que es objeto de la litis. Para efectos de la citación informo que la testigo se halla domiciliado en la ciudad de Floridablanca, y puede ser ubicado en la calle 8 N° 8-12-116 del barrio villabel o al correo impromicol@hotmail.com
- ✓ WILSON LAVACUDE ESPITIA C.C. 91.252.669: I) deponga lo que sabe, conoce y le consta sobre los hechos de la demanda y las pretensiones de la misma. II) deponga lo que sabe, conoce y le consta sobre las excepciones propuestas y sobre el contrato de arrendamiento que es objeto de la litis. Para efectos de la citación informo que la testigo se halla domiciliado en la ciudad de Floridablanca, y puede ser ubicado en la calle 20 N° 12-71 del barrio ciudad valencia, o al correo alumividrios3@hotmail.com
- ✓ Solicito igualmente al Despacho se sirva permitirme la interrogación a los testigos determinados por la parte demandante.

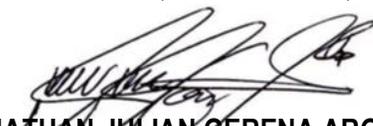
- **INTERROGATORIO DE PARTE**

En la misma forma solicito que se ordene la práctica del interrogatorio de parte bajo el apremio del Juramento, al señor **HELMUNT ARDILA COTE** representante legal de la sociedad demandante **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** el cual formularé en la Audiencia que sea programada.

VII. NOTIFICACIONES

Las recibiremos en la secretaría del Despacho y en mi oficina ubicada en la CARRERA 13 N° 35-15 OFICINA 601 del edificio Las Villas de Bucaramanga. Email: gerenaabgconsultores@gmail.com

De la señora Juez, con deferencia;


JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO
C.C. 1.098.638.939
T.P. 203.361 del C.S. de la J.

ACAPITE DE PRUEBAS

PRUEBA N° 1: PODER PARA ACTUAR



**JONATHAN
GERENA**
ABOGADOS CONSULTORES

Bucaramanga, Septiembre de 2020

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

REFERENCIA: PODER ESPECIAL
DEMANDANTE: HELLMUNT ARDILA COTE identificado con la C.C. N° 13.513.504
DEMANDADOS: HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA identificado con la C.C. 91.493.717
RADICADO: 68001400300620190051000

HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA, persona mayor y vecino del municipio de Piedecuesta, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.493.717 expedida en Bucaramanga, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente en lo que a Derecho se refiere, al **Dr. JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO** mayor de edad identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 1.098.638.939 y portador de la T.P. N° 203.361, para que en mi nombre y representación acuda a este Despacho y ejerza la defensa de mis legítimos intereses en trámite declarativo verbal de resolución de contrato interpuesto por el señor **HELLMUNT ARDILA COTE** identificado con la C.C. N° 13.513.504.

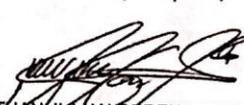
Mi apoderado está plenamente facultado para notificarse, contestar la demanda, proponer todo tipo de excepciones, conciliar judicial y extrajudicialmente, recibir todo tipo de documentos, títulos, está facultado para desistir, sustituir, transigir, transar, reasumir, interponer recursos, acumular demandas, retirar demanda, solicitar que le entreguen títulos y/o dineros a su nombre en virtud de la facultad expresa para recibir, cobrar, y en general todas las demás facultades contempladas en el artículo 77 del C.G del P.

Faculto expresamente a mi apoderado para que en mi nombre actué como parte demandante, dentro de las diligencias de conciliación a que haya lugar dentro del proceso, formule propuestas y acepte las que considere convenientes a los intereses de la sociedad, disponiendo del derecho en litigio.

Solicito reconocerle personería jurídica a mi apoderado para actuar y para los efectos del poder conferidos.

Del señor Juez, con respeto,


HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA
C.C. 91.493.717
Email: hulaes2008@hotmail.com

Acepto el poder,

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO
C.C. N° 1.098.638.939
T.P. de Abogado N° 203.361
EMAIL: gerenaabgconsultores@gmail.com

CRA 13 No 35-15
EDIFICIO LAS VILLAS, OFICINA 601
BUCARAMANGA- SANTANDER



6701401-3152440618



gerenaabgconsultores@gmail.com

PRUEBA N°2 – ACTA DE REPARTO DE PROCESO DE RESTITUCION JUDICIAL Y AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Fecha: 06/ago/2019 Página 1

REPORTE DE REPARTO GRUPO VERBALES SUMARIOS

JUZGADOS MUNICIPALES DE FLORIDABLANCA CD. DESP SECUENCIA: FECHA DE REPARTO [mm/dd/aaaa]
DEPARTIDO AL DESPACHO 040 9738 06/08/2019 11:26:40AM

JUZGADO PRIMERO PEQ CAUSAS Y COMP MULT F/BLANCA

<u>IDENTIFICACION</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>APELLIDO</u>	<u>SUJETO PROCESAL</u>
493717	HUMBERTO	LAVACUDE ESPITIA	01 *"
98638939	JONATHAN JULIAN	GERENA ARGUELLO	03 *"

אזהרה: המידע המוצג כאן הוא מידע פנימי ומוגן על ידי חוקי הגנת פרטיות. אין להעביר או לפרסם מידע זה לציבור.

DEPARTO_FLO CUADERNOS 1
pjuzflo EMPLEADO FOLIOS 10

OBSERVACIONES
COPIA AUTO RECHAZO, 3CDS, DDA, COPIA SIMPLE CTO ATO, COPIA SIMPLE ESC PCA 471, PODER,
COPIA SIMPLE CERT CCIO BGA, 2TRASLADOS Y ARCHIVO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE FLORIDABLANCA**

Floridablanca, veintisiete (27) de agosto de dos mil diecinueve (2019)

*Proceso: Restitución de inmueble Arrendado
Radicado: 2019-00593*

*De acuerdo con el informe secretarial que antecede y teniendo en cuenta que la demanda fue subsanada en debida forma, encontrándose reunidos los requisitos de los artículos 82, 83, 84 y 384 ss del C.G.P., se procederá a admitir la presente demanda, a la cual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 368 ibídem, se le imprimirá el trámite de un **PROCESO VERBAL**.*

RESUELVE:

1.- **ADMITIR** la demanda **VERBAL** de Restitución del Inmueble Arrendado, la cual se tramitará en **ÚNICA INSTANCIA**, promovida por **HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA** contra **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** y **LUZ AMPARO COTE OLARTE**, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento de los meses de mayo a julio de 2019.

2.- Córrese traslado de la demanda y sus anexos, a la parte demandada por el término de **DIEZ (10) días** para su contestación, advirtiéndole que para poder ser oída debe consignar a órdenes del Juzgado los cánones de arrendamiento, que en virtud del contrato asumió la obligación de pagar, y los que se causen durante el presente proceso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P.

3. Notificar el presente auto al extremo demandado, conforme a los artículos 290 al 292 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE,

URIEL IBAN-CHAPARRO FONSECA
Juez

<p>JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y MÚLTIPLES COMPETENCIAS Floridablanca</p> <p>La anterior providencia se notifica en el ESTADO No. 148 hoy 28 de AGOSTO de 2019 y se desliza a las 4:00 p.m., del presente día.</p> <p>JUAN FELIPE MONTILLA RONDÓN Secretario</p>

PRUEBA – ACTA DE REPARTO PROCESO EJECUTIVO Y AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Fecha: 25/jul/2019 Página 1

INCORPORACION GRUPO EJECUTIVO (MINIMA CUANTIA)
JUZGADOS MUNICIPALES DE FLORIDABLANCA CD. DESP SECUENCIA: FECHA DE REPARTO [mm/dd/aaaa]
REPARTIDO AL DESPACHO 042 9581 25/07/2019 12:19:33PM

JUZGADO TERCERO PEQ CAUSAS Y COMP MULT F/BLANCA

<u>IDENTIFICACION</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>APELLIDO</u>	<u>SUJETO PROCESAL</u>
193717	HUMBERTO	LAVACUDE ESPITIA	01 ***
98638939	JONATHAN JULIAN	GERENA ARGUELLO	03 ***

מס' תביעה: 98638939 מס' תביעה: 193717

REPARTO_FLO CUADERNOS 1
pjuzflo EMPLEADO FOLIOS 16

OBSERVACIONES
4CDS, DDA, CTO ATO, PODER, CERTIFICACION, MEDIDAS, 2 TRASLADOS Y ARCHIVO

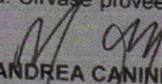
PROCESO EJECUTIVO
RADICADO: 2019-00385-00



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE FLORIDABLANCA
682764189003**

Al Despacho del señor Juez informándose que la parte actora dentro del término concedido subsanó la demanda. Sirvase proveer. Floridablanca, 16 de agosto de 2.019.


MONICA ANDREA CANINI MARTÍNEZ
Secretaría

Floridablanca, dieciséis (16) de agosto de dos mil diecinueve (2.019).

Subsanada la demanda y observándose que tanto ella como sus anexos se avienen a lo ordenado por la ley procesal, y que del documento que la acompaña (contrato de arrendamiento), se desprende obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles a favor del ejecutante y a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el artículo 422 del C.G.P., en concordancia con lo determinado en los artículos 424, 430 y 431 ibidem, por tanto, es procedente impartir la orden de pago invocada por la parte actora.

Por lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE FLORIDABLANCA,**

RESUELVE:

PRIMERO: Librar mandamiento de pago en contra de **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S. "SYM HAC"** y **LUZ AMPARO COTE OLARTE**, y a favor de **HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA**, para que dentro del término de cinco (05) días siguientes a la notificación de este auto paguen las siguientes sumas de dinero:

MES	AÑO	VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO
MAYO	2019	\$1.100.000.00
JUNIO	2019	\$1.100.000.00
JULIO	2019	\$1.100.000.00

SEGUNDO: Los intereses moratorios sobre las anteriores sumas, a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera, desde el 20/05/2019 y así sucesivamente el día veinte (20) de cada mes respecto a cada canon de

arrendamiento por el cual se libró mandamiento de pago hasta cuando se verifique su cancelación.

TERCERO: NOTIFIQUESE esta providencia a la parte demandada en la forma indicada en el artículo 290 del C.G.P., y adviértaseles a los ejecutados que cuentan con el término de cinco (5) días para pagar la obligación cobrada y de diez (10) días para ejercer los medios de defensa que considere necesarios. Estos términos corren simultáneamente a partir del día siguiente al de la notificación del presente proveído. Se señala a la parte ejecutante que deberá realizar la comunicación indicada en el numeral 3º del artículo 291 del C.G.P para la notificación de la parte demandada.

CUARTO: Désele a la presente actuación el trámite previsto en el libro tercero, sección segunda del título único del C.G.P.

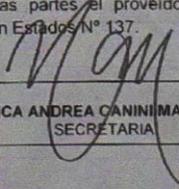
QUINTO: Sobre las costas se decidirá en el momento procesal oportuno.

NOTIFIQUESE,

JUAN DIEGO ROSERO RAMÍREZ
JUEZ

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE
FLORIDABLANCA

Hoy, 20 de agosto de 2019 a las 8:00 a.m., se
notifica a las partes el proveído anterior por
anotación en Estados N° 137.


MONICA ANDREA CANINI MARTÍNEZ
SECRETARIA

PRUEBA DE LOS DEPOSITOS DE ARRENDAMIENTO Y PAGOS POR CONSIGNACION JUDICIAL REALIZADOS DE MANERA EXTEMPORANEA

Banco Agrario de Colombia		CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES		DEPOSITOS JUDICIALES <input checked="" type="checkbox"/>	GIRO JUDICIAL <input type="checkbox"/>
FECHA DE CONSIGNACION AÑO MES DIA 2019 11 13		OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA CÓDIGO NOMBRE OFICINA 4973 FUNDACION		NÚMERO DE OPERACION 241806222	NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 682762051001
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE Juzgado 7 - Vigorosa Casas				NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 68276419900120190069300	
DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 3. NIT 5. TI 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP		NÚMERO 91493717		PRIMER APELLIDO SEGUNDO APELLIDO NOMBRES Llaneros Estela Hurtado	
DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 3. NIT 5. TI 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP		NÚMERO 90349594-2		PRIMER APELLIDO SEGUNDO APELLIDO NOMBRES Solano y Planamiento HRC SAS	
CONCEPTO <input type="checkbox"/> 1. DEPOSITOS JUDICIALES <input type="checkbox"/> 2. AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACION ADMINISTRATIVA <input type="checkbox"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="checkbox"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) <input type="checkbox"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="checkbox"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="checkbox"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="checkbox"/> 8. GARANTIAS MOBILIARIAS					
DESCRIPCIÓN: Canon de Arrendamiento					
* CTA. AHORROS (DILIGENCIA ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)				VALOR DEPOSITO (1) \$ 1100.000	
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONSIGNANTE Solano y Planamiento HRC SAS				C.C. O NIT No. TELEFONO 90349594-2 3132143347	
ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO					
FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPOSITO (1) \$ 1100.000					
COMISIONES (2) \$					
IVA (3) \$					
VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 1100.000				NOMBRE DEL SOLICITANTE C.C.No.	
NIT.800.037.800-8					

Banco Agrario de Colombia		CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES		DEPOSITOS JUDICIALES <input checked="" type="checkbox"/>	GIRO JUDICIAL <input type="checkbox"/>
FECHA DE CONSIGNACION AÑO MES DIA 2019 11 13		OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA CÓDIGO NOMBRE OFICINA 4973 FUNDACION		NÚMERO DE OPERACION 238216701	NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 682762051001
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE Juzgado 7 - Vigorosa Casas				NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 68276419900120190053300	
DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 3. NIT 5. TI 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP		NÚMERO 91493717		PRIMER APELLIDO SEGUNDO APELLIDO NOMBRES Llaneros Estela Hurtado	
DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 3. NIT 5. TI 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP		NÚMERO 90349594-2		PRIMER APELLIDO SEGUNDO APELLIDO NOMBRES Solano y Planamiento HRC SAS	
CONCEPTO <input type="checkbox"/> 1. DEPOSITOS JUDICIALES <input type="checkbox"/> 2. AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACION ADMINISTRATIVA <input type="checkbox"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="checkbox"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) <input type="checkbox"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="checkbox"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="checkbox"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="checkbox"/> 8. GARANTIAS MOBILIARIAS					
DESCRIPCIÓN: Canon Arrendamiento local Comercial mas Solano					
* CTA. AHORROS (DILIGENCIA ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)				VALOR DEPOSITO (1) \$ 1100.000	
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONSIGNANTE Hormonh Adria Cole				C.C. O NIT No. TELEFONO 13513504 332143347	
ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO					
FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPOSITO (1) \$ 1100.000					
COMISIONES (2) \$					
IVA (3) \$					
VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 1100.000				NOMBRE DEL SOLICITANTE C.C.No.	
NIT.800.037.800-8					

04

Banco Agrario de Colombia **CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES** DEPÓSITOS JUDICIALES GIRO JUDICIAL

FECHA DE CONSIGNACIÓN: AÑO 2019, MES 11, DÍA 17 CÓDIGO 1102 OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA: Nondolabancu NÚMERO DE OPERACIÓN: 238276976 NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL: 6827162051001

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: Organismo Veintuno de Pagos Casos NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 68271641189001201900059300

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO 91493717 PRIMER APELLIDO MURCATE SEGUNDO APELLIDO GARCIA NOMBRES ALBERTO

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO 208495942 PRIMER APELLIDO Soluciones y Mantenimiento SEGUNDO APELLIDO hac SAS NOMBRES

CONCEPTO: 1. DEPÓSITOS JUDICIALES 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) 5. PRESTACIONES SOCIALES 6. CUOTA ALIMENTARIA 7. ARANCEL JUDICIAL 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS

DESCRIPCIÓN: Canon de Arrendamiento Local Comercial mas Ocasos

* CTA. AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) VALOR DEPÓSITO (1) \$ 1.100.000

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE: Mahmoudh Modita Cote C.C. O NIT No. 1352504 TELÉFONO 332143341

FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 1.100.000

COMISIONES (2) \$ IVA (3) \$

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 1.100.000 NOMBRE DEL SOLICITANTE C.C.No.

NT.800.037800-8 88-FT-042 - MAR/16

COPIA CONSIGNANTE

Banco Agrario de Colombia **CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES** DEPÓSITOS JUDICIALES GIRO JUDICIAL

FECHA DE CONSIGNACIÓN: AÑO 2020, MES 11, DÍA 12 CÓDIGO 1102 OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA: Nondolabancu NÚMERO DE OPERACIÓN: 241806152 NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL: 6827162051001

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: Organismo 7 Pagos Casos NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 68271641189001201900059300

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO 91493717 PRIMER APELLIDO MURCATE SEGUNDO APELLIDO GARCIA NOMBRES ALBERTO

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO 208495942 PRIMER APELLIDO Soluciones y Mantenimiento SEGUNDO APELLIDO hac SAS NOMBRES

CONCEPTO: 1. DEPÓSITOS JUDICIALES 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) 5. PRESTACIONES SOCIALES 6. CUOTA ALIMENTARIA 7. ARANCEL JUDICIAL 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS

DESCRIPCIÓN: Canon de Arrendamiento

* CTA. AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) VALOR DEPÓSITO (1) \$ 1.100.000

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE: Soluciones y Mantenimiento hac SAS C.C. O NIT No. 208495942 TELÉFONO 332143341

FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 1.100.000

COMISIONES (2) \$ IVA (3) \$

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 1.100.000 NOMBRE DEL SOLICITANTE C.C.No.

NT.800.037800-8 88-FT-042 - MAR/16

COPIA CONSIGNANTE

Banco Agrario de Colombia **CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES** DEPÓSITOS JUDICIALES GIRO JUDICIAL

FECHA DE CONSIGNACIÓN: AÑO 2011 MES enero DÍA 12 CODIGO 9325 OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA SECRETARIA DE JUSTICIA NÚMERO DE OPERACIÓN 239392682 NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 00000000000000000000

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE SECRETARIA DE JUSTICIA NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 00000000000000000000

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO PRIMER APELLIDO SEGUNDO APELLIDO NOMBRES
 1. C.C. 3. NIT 5. TL
 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP 91448372 RAMIREZ LUIS RAMIREZ

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO PRIMER APELLIDO SEGUNDO APELLIDO NOMBRES
 1. C.C. 3. NIT 5. TL
 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP 903403244 RAMIREZ ANTONIO RAMIREZ

CONCEPTO
 1. DEPÓSITOS JUDICIALES 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA 3. CAUCIONES (ENCARCELACIONES) 4. REMATE DE BIENES (POSTURA)
 5. PRESTACIONES SOCIALES 6. CUOTA ALIMENTARIA 7. ARANCEL JUDICIAL 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS

DESCRIPCIÓN: Deposito de dinero para el proceso de Ramirez Luis

* CTA. AHORROS (DELEGUE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) VALOR DEPÓSITO (1) \$ 1.000.000

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE SECRETARIA DE JUSTICIA C.C. O NIT No. 900000000 TELÉFONO 3100000000

ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO

FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No. CHEQUE BANCO
 NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA

COMISIONES (2) EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No. CHEQUE BANCO
 NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA

IVA (3) EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No. CHEQUE BANCO
 NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 1.000.000 NOMBRE DEL SOLICITANTE SECRETARIA DE JUSTICIA C.C.No. 900000000

NT.800.037.800-8 58-FT-042 - MAR/16

Banco Agrario de Colombia **CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES** DEPÓSITOS JUDICIALES GIRO JUDICIAL

FECHA DE CONSIGNACIÓN: AÑO 2011 MES enero DÍA 12 CODIGO 9325 OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA SECRETARIA DE JUSTICIA NÚMERO DE OPERACIÓN 239392682 NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 00000000000000000000

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE SECRETARIA DE JUSTICIA NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 00000000000000000000

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO PRIMER APELLIDO SEGUNDO APELLIDO NOMBRES
 1. C.C. 3. NIT 5. TL
 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP 91448372 RAMIREZ LUIS RAMIREZ

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO PRIMER APELLIDO SEGUNDO APELLIDO NOMBRES
 1. C.C. 3. NIT 5. TL
 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUP 903403244 RAMIREZ ANTONIO RAMIREZ

CONCEPTO
 1. DEPÓSITOS JUDICIALES 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA 3. CAUCIONES (ENCARCELACIONES) 4. REMATE DE BIENES (POSTURA)
 5. PRESTACIONES SOCIALES 6. CUOTA ALIMENTARIA 7. ARANCEL JUDICIAL 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS

DESCRIPCIÓN: Deposito de dinero para el proceso de Ramirez Luis

* CTA. AHORROS (DELEGUE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) VALOR DEPÓSITO (1) \$ 1.000.000

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE SECRETARIA DE JUSTICIA C.C. O NIT No. 900000000 TELÉFONO 3100000000

ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO

FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No. CHEQUE BANCO
 NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA

COMISIONES (2) EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No. CHEQUE BANCO
 NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA

IVA (3) EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No. CHEQUE BANCO
 NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 1.000.000 NOMBRE DEL SOLICITANTE SECRETARIA DE JUSTICIA C.C.No. 900000000

NT.800.037.800-8 58-FT-042 - MAR/16

Banco Agrario de Colombia **CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES** DEPÓSITOS JUDICIALES GIRO JUDICIAL

FECHA DE CONSIGNACIÓN: AÑO 2010, MES 01, DÍA 13. OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA: CODIGO 0013, NOMBRE OFICINA: [illegible]. NÚMERO DE OPERACIÓN: 24404118. NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL: 0101102051001

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: Juzgado 1o de Provedor Cauca. NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 0101102051001

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1. C.C. 3. NIT. 5. T.I. 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUIP. NÚMERO: 91493717. PRIMER APELLIDO: [illegible]. SEGUNDO APELLIDO: ESPINA. NOMBRES: Humberto

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1. C.C. 3. NIT. 5. T.I. 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUIP. NÚMERO: 900849544-2. PRIMER APELLIDO: [illegible]. SEGUNDO APELLIDO: MONTENEGRO. NOMBRES: HAC S.A.S.

CONCEPTO: 1. DEPÓSITOS JUDICIALES 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) 5. PRESTACIONES SOCIALES 6. CUOTA ALIMENTARIA 7. ARANCEL JUDICIAL 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS

DESCRIPCIÓN: canon de alimentamiento

* CTA. AHORROS (DILIGENCIA ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) VALOR DEPÓSITO (1): \$ 1.100.000

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE: [illegible] HAC S.A.S. C.C. O NIT No: 900849544-2. TELÉFONO: 3152943347

ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DELEGADO POR EL BANCO

FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1): \$ 1.100.000. EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No. CHEQUE NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA

COMISIONES (2): \$ EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No. CHEQUE IVA (3): \$ NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3): \$ 1.100.000. NOMBRE DEL SOLICITANTE: [illegible]. C.C.No.:

Operación SELO y FIRMA. Nombre: SOLIDARIDAD INVERSIÓN HAC S

Oficina: 9773 - CB PLANTO DE PAGO FLORONA. Terminal: SERCO-FLORON Operación: 880284271. Transacción: COBROS EFECTIVO. Valor: \$1.100.000,00

NIT.000.037800-8 SB-FT-042 - MAR/16

Banco Agrario de Colombia **CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES** DEPÓSITOS JUDICIALES GIRO JUDICIAL

FECHA DE CONSIGNACIÓN: AÑO 2010, MES 01, DÍA 13. OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA: CODIGO 0013, NOMBRE OFICINA: [illegible]. NÚMERO DE OPERACIÓN: 244041122. NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL: 0101102051001

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: Juzgado 1o de Provedor Cauca. NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 0101102051001

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1. C.C. 3. NIT. 5. T.I. 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUIP. NÚMERO: 91493717. PRIMER APELLIDO: [illegible]. SEGUNDO APELLIDO: ESPINA. NOMBRES: Humberto

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1. C.C. 3. NIT. 5. T.I. 2. C.E. 4. PASAPORTE 6. NUIP. NÚMERO: 900849544-2. PRIMER APELLIDO: [illegible]. SEGUNDO APELLIDO: MONTENEGRO. NOMBRES: HAC S.A.S.

CONCEPTO: 1. DEPÓSITOS JUDICIALES 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) 5. PRESTACIONES SOCIALES 6. CUOTA ALIMENTARIA 7. ARANCEL JUDICIAL 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS

DESCRIPCIÓN: canon de alimentamiento

* CTA. AHORROS (DILIGENCIA ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) VALOR DEPÓSITO (1): \$ 1.100.000

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE: [illegible] HAC S.A.S. C.C. O NIT No: 900849544-2. TELÉFONO: 3152943347

ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DELEGADO POR EL BANCO

FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1): \$ 1.100.000. EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No. CHEQUE NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA

COMISIONES (2): \$ EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No. CHEQUE IVA (3): \$ NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No. CUENTA

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3): \$ 1.100.000. NOMBRE DEL SOLICITANTE: [illegible]. C.C.No.:

Operación SELO y FIRMA. Nombre: SOLIDARIDAD INVERSIÓN HAC S

Oficina: 9773 - CB PLANTO DE PAGO FLORONA. Terminal: SERCO-FLORON Operación: 880285612. Transacción: COBROS EFECTIVO. Valor: \$1.100.000,00

NIT.000.037800-8 SB-FT-042 - MAR/16

VIVIENDA

LOCAL COMERCIAL
 U OFICINA

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

FECHA EMISION AÑO MES DIA 2019 08 02		MUNICIPIO 2 FLORIDABLANCA	NUMERO DE OPERACION 326929226		NUMERO DE TITULO 460150000/133551
CODIGO OFICINA 8015	OFICINA RECEPTORA FLORIDABLANCA	CANON DE ARRENDAMIENTO		AÑO MES CAUSA 2019 08 NO RECIBE	
ARRENDATARIO O INQUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> TL 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUIP	NUMERO 9008485842	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES SOLUCIONES Y MANTENI
ARRENDADOR O BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> TL 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUIP	NUMERO 91492717	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES HUMBERTO
DIRECCION DEL INMUEBLE CALLE 12 117		DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE CALLE 12 117			
VALOR EN LETRAS SETECIENTOS SOLO MIL PESOS MIL QUINIENTOS Y CINCO CÉNTAVOS		VALOR EN LETRAS \$ 706.600,00			
FORMA DE RECAUDO: <input type="checkbox"/> EFECTIVO \$ <input type="checkbox"/> NOTA DEBITO \$					
TIPO DE CTA <input type="checkbox"/> AHORROS <input type="checkbox"/> CORRIENTE No. DE CTA.					
<input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL \$ No. CHEQUE BANCO <input type="checkbox"/>					
FIRMA DEPOSITANTE				FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	
				TITULO O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO	

PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROMISANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL CHEQUE -SB-FT444 AGOSTO/2018

ARRENDADOR O BENEFICIARIO

VIVIENDA

LOCAL COMERCIAL
 U OFICINA

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

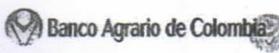
FECHA EMISION AÑO MES DIA 2019 08 02		MUNICIPIO 2 FLORIDABLANCA	NUMERO DE OPERACION 283429702		NUMERO DE TITULO 460150000/133552
CODIGO OFICINA 8015	OFICINA RECEPTORA FLORIDABLANCA	CANON DE ARRENDAMIENTO		AÑO MES CAUSA 2019 08 NO RECIBE	
ARRENDATARIO O INQUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> TL 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUIP	NUMERO 9008485842	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES SOLUCIONES Y MANTENI
ARRENDADOR O BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> TL 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUIP	NUMERO 91492717	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES HUMBERTO
DIRECCION DEL INMUEBLE CALLE 12 117		DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE CALLE 12 117			
VALOR EN LETRAS UN MILLON CIENTO MIL PESOS MIL QUINIENTOS Y CINCO CÉNTAVOS		VALOR EN LETRAS \$ 1.105.600,00			
FORMA DE RECAUDO: <input type="checkbox"/> EFECTIVO \$ <input type="checkbox"/> NOTA DEBITO \$					
TIPO DE CTA <input type="checkbox"/> AHORROS <input type="checkbox"/> CORRIENTE No. DE CTA.					
<input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL \$ No. CHEQUE BANCO <input type="checkbox"/>					
FIRMA DEPOSITANTE				FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	
				TITULO O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO	

PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROMISANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL CHEQUE -SB-FT444 AGOSTO/2018

ARRENDADOR O BENEFICIARIO

AGOSTO

11



DEPOSITO DE ARRENDAMIENTOS

No. 3190931 **40**

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 1 MES 2 DIA 3		MUNICIPIO 2 FLORIDABLANCA	NUMERO DE OPERACION 200000000	NUMERO DE TITULO 460150000/33553		
COODIGO OFICINA 6015	OFICINA RECEPTORA FLORIDABLANCA	CANON DE ARRENDAMIENTO	AÑO 2 3 1	MES 2 3 4		
ARRENDATARIO O INQUILINO		DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NIT. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUP	NUMERO 9008495942	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES SOLUCIONES Y MANTENI
ARRENDADOR O BENEFICIARIO		DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NIT. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUP	NUMERO 91493717	PRIMER APELLIDO LAUREANO ROJAS	SEGUNDO APELLIDO HUMBERTO	NOMBRES
DIRECCION DEL INMUEBLE UN MILLON CIEEN MIL PESOS CON QUINIENTOS N/CTE		DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE				
VALOR EN LETRAS		VALOR EN NUMEROS \$ 1.100.000.00				
FORMA DE RECAUDO: <input type="checkbox"/> EFECTIVO \$ <input type="checkbox"/> NOTA DEBITO \$						
TIPO DE CTA <input type="checkbox"/> AHORROS <input type="checkbox"/> CORRIENTE No. DE CTA.						
<input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL \$		No. CHEQUE		BANCO <input type="checkbox"/>		
FIRMA REPOSITANTE		TIMBRE O SELLO DE LA OFICINA RECEPTORA		FIRMA Y SELLO DE LA OFICINA RECEPTORA		



PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROBANTE DEBE SER RECIBIDO EN LA OFICINA RECEPTORA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL CHEQUE NIT.: 800.037.800-8 -58-FF444 AGOSTO/2018

ARRENDADOR O BENEFICIARIO

EXCEPCIONES DE LUZ AMPARO COTE OLARTE, PRESENTADAS EN PROC. DE RESTITUCION

Universidad Santo Tomás
Universidad Autónoma de Bucaramanga

Bucaramanga, noviembre de 2019.

SEÑOR:
JUEZ PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y MÚLTIPLES COMPETENCIAS DE FLORIDABLANCA
E.S.D.

JDD 1 PEQUEÑAS CAUSAS
7NOV 19m3:24
FLORIDABLANCA

RADICADO: 68276418900120190059300
REFERENCIA: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA
DEMANDADOS: SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S. (SYM HAC) Y LUZ AMPARO COTE OLARTE
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

SERGIO ALEJANDRO LIZARAZO HERNÁNDEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en el municipio de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía N° 91.525.768 de Bucaramanga, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional N° 162.670 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la coarrendataria **LUZ AMPARO COTE OLARTE**, ciudadana, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía N° 63.286.110 de Bucaramanga, respetuosamente manifiesto al Señor Juez, mediante el presente escrito, que procedo a contestar la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, promovida por **HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA**, identificado con la Cédula N° 91.493.917, a través de apoderado judicial, en los siguientes términos:

Por expresa disposición del numeral 4, inciso 2 del artículo 384 del Código General del Proceso, con la finalidad de ser oído al interior del presente proceso, al arrendatario y la coarrendataria han depositado en la cuenta de depósitos judiciales creada para tales fines y en la cuenta de depósitos judiciales a órdenes de este juzgado, los valores correspondientes a los cánones de los tres últimos meses y aquellos que el demandante alega no se le han pagado. Títulos que se adjuntan a la presente contestación de demanda.

PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LOS HECHOS:

FRENTE AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO, conforme a la escritura 471 del 2 de febrero de 2019 expedida por la Notaría Tercera del Circulo de Bucaramanga, aportada por la parte demandante.

FRENTE AL HECHO TERCERO: ES CIERTO.

FRENTE AL HECHO CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO. RESULTA CIERTO que, el término del arrendamiento fue estipulado con una duración de tres (3) años contados a partir del 20 de marzo de 2018, término durante el cual el canon de arrendamiento se fijó en un millón cien mil pesos (\$1.100.000). Sin embargo, NO ES CIERTO que, los demandados se hallen en mora en el pago del canon de arrendamiento de los meses de mayo, junio y julio de 2019, toda vez que, el arrendador ha sido renuente a recibir el dinero correspondiente al pago de dichos cánones, como se expondrá a continuación:

A) La CLAUSULA CUARTA del instrumento titulado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL o BODEGA" suscrito entre las partes, reza: "CUARTA.- OPORTUNIDAD PARA EL PAGO: El arrendatario se obliga a pagar al arrendador el canon mensual los veinte (20) de cada mes anticipados, dineros que serán entregados directamente al arrendador, en el local comercial." (Subrayas fuera de texto)

Carrera 20 N° 46 - 104 Oficina: 101 C.E. Artemetal
Celular: 317 638 13 62 E mail: sergiolizarazo007@hotmail.com
Bucaramanga - Colombia

Universidad Santo Tomás
Universidad Autónoma de Bucaramanga

De la lectura de la anterior disposición, claramente se evidencia que es el arrendador quien debe acudir personalmente a las instalaciones del local comercial arrendado, a recibir los dineros correspondientes a los cánones.

El día lunes 10 de junio de 2019 el señor HUMERTO LAVACUDE ESPITIA acudió a las instalaciones del local comercial arrendado y **recibió** el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de mayo de 2019, en presencia del Señor CAMILO ANDRÉS REY PULIDO C.C. N° 1.098.776.742 y a quien peticiono se cite como testigo para que deponga sobre este y otros hechos que le constan sobre respecto a la presente demanda y su contestación.

Toda la relación jurídica existente entre las partes, surgió por la suscripción de un instrumento denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL o BODEGA" cuyo preámbulo y cláusula primera señalan: "...hemos celebrado el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL o BODEGA** que se regirá por las normas aplicables a la materia y especialmente por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO:** El arrendador, propietario del local comercial o bodega, ubicado en el Calle 8 No. 12-107 del Barrio Villabel de Floridablanca, concede al arrendatario el uso y goce del mismo."

Luego lo anterior, y presumiendo la buena fe del arrendador en que el predio ofrecido en arrendamiento como local comercial o bodega, cumplía con los requisitos para el funcionamiento de la empresa SYMHAC S.A.S., fue suscrito dicho contrato por el arrendatario y la coarrendataria. Posteriormente, se evidenció en el recibo oficial de impuesto predial unificado del año 2019 expedido por la Alcaldía Municipal de Floridablanca, que el predio ubicado en la Calle 8 No. 12-107 del barrio Villabel de dicho municipio tiene un destino habitacional, destinación que riñe con lo plasmado en el contrato comercial y que resulta engañosa en perjuicio del arrendador; situación que el arrendatario puso de presente verbalmente al arrendador, solicitándole se sirviera hacer el cambio de uso de suelo de destinación habitacional a destinación comercial, para que de esta manera la empresa pudiera contar con los permisos requeridos para su normal funcionamiento.

Ante la negativa del arrendador a modificar el uso del suelo del predio arrendado a comercial, actualmente se tramita en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga bajo el radicado 2019-510-00, proceso de Resolución de Contrato, promovido por SYMHAC S.A.S., contra HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA, y cuya demanda ya se encuentra admitida, auto que se adjunta al presente escrito.

Es necesario indicar, que el arrendador deliberadamente dejó de recoger los dineros de los cánones para posteriormente alegar un incumplimiento por parte del arrendatario y mi mandante, para así justificar la solicitud de restitución de inmueble que nos ocupa, evadiendo de esta manera el cumplimiento de los compromisos que adquirió por cuenta del contrato suscrito con mi representada y el arrendatario.

B) Prueba del cumplimiento y de la buena fe en la ejecución del contrato, es la asistencia del señor HELMUNTH ARDILA COTE representante legal de SYMHAC S.A.S., a la cita convocada por el abogado de HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA, togado JONATHAN JULIAN GERENA AGUELLO, realizada el día 2 de septiembre de los corrientes en su oficina profesional, donde se le puso de presente la existencia de los títulos de depósito judicial No. 460150000133551 correspondiente al canon de arrendamiento del mes de junio, por valor de SETECIENTOS SEIS MIL PESOS M/CTE (\$706.000=) atendiendo a que como se le informara al arrendador y este aceptara verbalmente, se le aplicó un descuento de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$394.000=), correspondientes a daños a elementos de oficina ocasionados por goteras en la cubierta posterior del local comercial, por cuenta de la construcción que el propietario del inmueble adelantara en el resto del predio. Adicionalmente, se le informó la existencia de los títulos No. 460150000133552 y 460150000133553 por valor de UN MILLON CIEN MIL PESOS M/CTE (\$1.100.000=) cada uno, correspondientes a los cánones de julio y agosto de 2019 respectivamente;

Carrera 20 N° 46 - 104 Oficina: 101 C.E. Artemetal
Celular: 317 638 13 62 E mail: sergiolizarazo007@hotmail.com
Bucaramanga - Colombia

Universidad Santo Tomás
Universidad Autónoma de Bucaramanga

efectuados en el Banco Agrario de Colombia el día 2 de septiembre de 2019. A dicho apoderado se le dejó fotocopia de los referidos títulos judiciales.

C) Por otra parte, el arrendatario SYMHAC S.A.S a través de la comunicación adelantada el 28 de octubre de 2019, hizo entrega formal de las cuentas de cobro de la 011/2019 a los corrientes y reiteró: I) La información referente a la existencia de los títulos judiciales suministrada al abogado del accionante; II) La disposición de entregar tales títulos al arrendador; III) La información que por cuenta de este proceso judicial, los cánones de arrendamiento posteriores serán depositados a la cuenta de depósitos judiciales del despacho. Documentos de los que se desprende que este extremo demandado ha cumplido y se ha allanado a cumplir siempre, con las obligaciones emanadas del contrato, en especial lo atinente al pago de los cánones de arrendamiento.

Adicionalmente, mediante comunicación del 29 de octubre de 2019, el arrendatario solicitó al arrendador, informe por escrito el porcentaje que le corresponde pagar por concepto de servicio de agua, el cual según el contrato suscrito es compartido, y que a la fecha el arrendador ha sido renuente a informar dicho valor, puesto que no ha proferido respuesta formal a tal comunicación. Aquí nuevamente el arrendatario y la coarrendataria se están allanando al cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Cabe señalar que, las anteriores comunicaciones fueron recibidas personalmente por HUMERTO LAVACUDE ESPITIA el 30 de octubre de los corrientes, como se verifica en la prueba de entrega de la copia cotejada de las cartas, expedida por el servicio postal Enviamos Comunicaciones S.A.S.

FRENTE AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario ni la coarrendataria, acorde a los argumentos vertidos frente al hecho cuarto.

FRENTE AL HECHO SEXTO: ES CIERTO, conforme a la documentación visible en el dossier.

PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LAS PRETENSIONES:

FRENTE A LA PRIMERA: ME OPONGO a la Terminación Judicial, del Contrato de Arrendamiento "Comercial" celebrado entre las partes, toda vez que, como pretexto para fundar esta pretensión, el arrendador aduce incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del Arrendatario y mi poderdante; y como puede colegirse de los elementos materiales probatorios arimados con la contestación de la presente demanda y aquellos aportados por el representante legal de SYMHAC S.A.S., el 02 de septiembre de 2019, el arrendatario y la coarrendataria ha venido cumpliendo oportunamente con el pago de los cánones de arrendamiento; ha sido la renuencia del Arrendador a recibir los dineros, la excusa utilizada para promover la presente actuación judicial, sin embargo, para evitar precisamente esa argucia, el arrendatario procedió a depositar los dineros de los cánones en la cuenta de depósitos judiciales a favor del demandante.

RESPECTO A LA SEGUNDA: ME OPONGO, atendiendo a que el incumplimiento argüido no ha existido y por ende no debe terminarse por esta cuerda procesal el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, derivando la desocupación del inmueble y por esa misma vía la exoneración de las responsabilidades que le asisten al arrendador por las maniobras evasivas para el recibo de los dineros correspondientes a cánones y por haber arrendado un predio cuyo uso es habitacional, bajo la modalidad de uso y contrato de carácter Comercial.

A LA TERCERA: ME OPONGO, en la medida que el extremo pasivo de esta demanda, NO ha incumplido con su deber de pagar el canon de arrendamiento, dando lugar a la Restitución de Inmueble Arrendado que pudiera derivar el lanzamiento peticionado.

Carrera 20 N° 46 - 104 Oficina: 101 C.E. Artemetal
- Correo mail: sergiolizarazo007@hotmail.com

como lo demuestran los elementos materiales probatorios allegados; que dejan patente la buena Fe en las actuaciones del extremo demandado.

SOBRE LA CUARTA: ME OPONGO, toda vez que los demandados han cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento; ha sido el demandante, quien con su negativa a recibir los dineros de tales emolumentos ha querido deliberadamente provocar tal situación para esgrimir al interior de este proceso como fundamento de sus pretensiones; sin embargo, la buena fe de los demandados y su cumplimiento de sus reflejado en los pagos efectuados mediante depósitos judiciales a favor del demandante; también, mediante las comunicaciones del 28 y 29 de octubre de 2019, han dejado documentado su disposición de cumplir cabalmente con el contrato, pese a los incumplimientos del arrendador; sea este el escenario para pedir que si existe una condena por incumplimiento del contrato por valor de **dos millones doscientos mil pesos m/cte. (\$2.200.000=)**, sea a favor de los demandados e impuesta a cargo del arrendador, quien claramente ha contravenido los compromisos adquiridos en el pacto, como diáfano queda establecido el artificio perpetrado respecto a la calidad del bien que dio en arrendamiento, cuyo uso de suelo reza en dicho instrumento "comercial" y en realidad corresponde a Habitacional.

ATINENTE A LA QUINTA: ME OPONGO, por cuanto el extremo demandado no ha sido quien diera lugar a ningún incumplimiento que diera lugar al agotamiento de este procedimiento, como se evidencia en los fundamentos desplegados a lo largo de este escrito.

EXCEPCIONES DE FONDO

1. COBRO DE LO NO DEBIDO

El arrendatario ha pagado mediante la consignación de la cuenta de depósitos judiciales los cánones de arrendamiento que el arrendador de manera deliberada ha dejado de recibir al no acudir al inmueble a recoger tales dineros, para dar lugar a la alegación de incumplimiento respecto de este rubro; sin embargo, de los documentos allegados, los demandados ha ofrecido elementos de convicción al Juzgador para determinar que con éste argumento lo perseguido por el extremo activo es perjudicar al demandado y revertir a su posesión el inmueble arrendado sin reconocer ni pagar las sanciones por incumplimiento.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria en Sentencia de abril 23 de 2003, expediente 7651 se ha referido de la siguiente manera:

"cumple el pago entonces por excelencia una función de satisfacer al acreedor que, a su vez, constituye motivo de la extinción de toda obligación. Significa lo anterior que un pago adecuado, a la par que conforma o satisface al acreedor, extingue la obligación; ya librándose al deudor del vínculo que contrajo, si fue el mismo u otro en su nombre quien hizo el pago; o ya, sin que opere tal liberación, como ocurre en aquellos casos en que el tercero que paga toma la posición del acreedor con relación al deudor, lo cual no obsta para reconocer el efecto extintivo definitivo respecto del original acreedor.(...) aun habiendo obrado a sabiendas de que la deuda es ajena, puede acudir a la acción de repetición, particularmente cuando en ejercicio de una intervención legalmente aceptada, ha efectuado el pago de lo que lo que ciertamente no se debía, siendo ella modo expedito para ser restituido en el patrimonio que de ese modo le resulta menoscabado.

Así las cosas, los cánones de arrendamiento pedidos por esta cuerda, encuadran en aquellos que buscan el cobro de lo no debido.

2. MEJORAS DEL INMUEBLE REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO:

Para cumplimiento y desarrollo de las actividades del objeto social de la empresa SYMHAC S.A.S., el local comercial o bodega que tomara en arriendo mediante el

Carrera 20 N° 46 - 104 Oficina: 101 C.E. Artemetal
Celular: 317 638 13 62 E mail: sergiolizarazo007@hotmail.com
Bucaramanga - Colombia

Universidad Santo Tomás
Universidad Autónoma de Bucaramanga

Sergio Alejandro
Lizarazo Hernández
Abogado Especializado

Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, tuvo que acondicionarse mediante mejoras útiles y necesarias realizadas al predio; tales como remodelaciones consistentes en la nivelación del piso de la bodega, cambio de tejas y pintura de tejas de techo posterior, aseguramiento de habitación en parte posterior de la bodega, pintura de la fachada, de igual suerte en el informe de mayo 17 de 2019 presentado por el arrendatario, al ahora demandante, se expuso y rindió un informe detallado de todas las adecuaciones realizadas al predio; adicionalmente, en todas las oportunidades que el arrendador acudió al inmueble para recibir el pago de los cánones de arrendamiento pagados, dada su notoriedad las apreció y aún en la actualidad las puede verificar al encontrarse construyendo en la parte restante unos locales comerciales y apartamentos del mismo predio que se encuentra arrendado a la empresa demandada.

Copia del citado informe se allega a la presente contestación soportado con las respectivas copias de las cuentas de cobro y copias de facturas. La cuantía de las mejoras, sustentadas documentalmente ascendieron a la suma de **cincuenta y un millones quinientos veintisiete mil ciento setenta y seis pesos m/cte. (\$51.527.176=)**. Es preciso señalar que los documentos originales obran en el proceso que actualmente se tramita en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga bajo el radicado 2019-510-00, proceso de Resolución de Contrato, promovido por SYMHAC S.A.S. contra HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA, y cuya demanda ya se encuentra admitida, por lo cual pido prueba trasladada de todas y cada una de estas piezas procesales visíbles desde el folio 11 hasta el 63 del cuaderno principal del proceso, si el despacho lo estima necesario.

También se allega como prueba las fotografías de las mejoras realizadas en el predio.

La anterior excepción se plantea al tenor del Numeral 4 del Artículo 384 del C.G.P.

3. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

La teoría del enriquecimiento sin causa, según la jurisprudencia y la doctrina, surge del origen mismo de la justicia, como el sustento de las relaciones jurídicas, precepto bajo el cual no es permitido un traslado patrimonial entre dos o más personas, sin que exista una causa eficiente y justa para ello. Luego lo anterior, el equilibrio patrimonial existente en un determinado negocio jurídico, se ve afectado desde el momento en que la una se enriquece y la otra se empobrece injustificadamente.

Para el caso en concreto, el demandante pretende no solo la restitución del inmueble, también persigue el pago de unas sumas de dinero que no se le adeudan y por esta vía desconocer el reconocimiento y pago de las mejoras y adecuaciones realizadas por el arrendatario del local, lo cual, a la luz de nuestra legislación provocaría un enriquecimiento sin causa a favor del demandante y en perjuicio de los demandados; dicho lo anterior, de prosperar esta excepción, se petitiona a su Señoría, que el demandante sea condenado al reconocimiento y pago de las mejoras realizadas, por valor de **cincuenta y un millones quinientos veintisiete mil ciento setenta y seis pesos m/cte. (\$51.527.176=)**, a favor del demandado.

4. MALA FE

La temeridad y la mala fe de las partes y sus apoderados en las actuaciones procesales causan graves consecuencias si con ellas se perjudica a cualquier persona que haga parte del proceso.

A la luz del artículo 79 del Código General del Proceso, que en su tenor literal señala:

ARTÍCULO 79. TEMERIDAD O MALA FE. Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

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

Carrera 20 N° 46 - 104 Oficina: 101 C.E. Artemetal
Celular: 317 638 13 62 E mail: sergiolizarazo007@hotmail.com
Bucaramanga - Colombia

2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes.
3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.
4. Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.
5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.
6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas.

Ruego al Señor Juez, que mediante la aplicación de sus facultades y poderes y la valoración del caudal probatorio se sirva determinar si la presente actuación es temeraria, en la medida que no le asiste la razón al accionante que deliberadamente dejó de recibir los dineros referentes a los cánones de arrendamiento, para luego aducir incumplimiento contractual y así justificar la promoción de esta actuación, bajo el ropaje de incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento; situación que en efecto se puede avizorar. Otro aspecto que encuadra en este mismo sendero es el desconocimiento al interior del proceso, del pago del canon del mes de mayo de 2019, que efectivamente se pagó personalmente y fue recibido por el demandante, sólo para hacer viable el adelantamiento del presente proceso y así menoscabar los intereses de los demandados, lo cual no tiene asidero jurídico.

5. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Solicito al Señor Juez, se reconozcan y decreten las excepciones que resulten probadas en el trámite del proceso.

PRUEBAS

a) Documentales:

1. Títulos de depósito de arrendamientos N° 460150000133551 correspondiente al canon de arrendamiento del mes de junio de 2019, por valor de SETECIENTOS SEIS MIL PESOS M/CTE (\$706.000=), título N° 460150000133552 correspondiente al mes de julio de 2019 por valor de UN MILLON CIEN MIL PESOS M/CTE (\$1.100.000=) y título N° 460150000133553 atinente al mes de agosto de 2019, por valor de UN MILLON CIEN MIL PESOS M/CTE (\$1.100.000=).
2. Títulos de depósito judicial expedidos por el Banco Agrario de Colombia, de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de septiembre y octubre de 2019, depositados a órdenes de este juzgado, por valor de por valor de UN MILLON CIEN MIL PESOS M/CTE (\$1.100.000=) cada uno.
3. Copia del auto admisorio de la demanda de Resolución de Contrato tramitada en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga, bajo el radicado 2019-510-00, promovida por el representante legal de SYMHAC S.A.S., -demandado en esta actuación- contra: HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA -demandante de este proceso-.
4. Copia informal del Recibo oficial de impuesto predial unificado del año 2019 expedido por la Alcaldía Municipal de Floridablanca, que el predio ubicado en la Calle 8 No. 12-107 del barrio Villabel de dicho municipio.
5. Informe de adecuaciones locativas -mejoras- presentado al arrendador el 25 de abril de 2018.
6. Informe de eventualidades por daños ocurridos del 16 de mayo de 2019.
7. Informe final de adecuaciones locativas -mejoras- presentado al arrendador del 17 de mayo de 2019.

Carrera 20 N° 46 - 104 Oficina: 101 C.E. Artemetal
Celular: 317 638 13 62 E mail: sergiolizarazo007@hotmail.com
Colombia

**Sergio Alejandro
Lizarazo Hernández**
Abogado Especializado

Universidad Santo Tomás
Universidad Autónoma de Bucaramanga

8. Copias de las Cuentas de Cobro y facturas donde se soportan los costos y gastos de las adecuaciones locativas –mejoras- por valor de **cincuenta y un millones quinientos veintisiete mil ciento setenta y seis pesos m/cte. (\$51.527.176=)**
9. Copia cotejada de la Comunicación del 28 de octubre de 2019.
10. Copia cotejada de la Comunicación del 29 de octubre de 2019.
11. Registro fotográfico de las mejoras y adecuaciones realizadas por el Arrendatario en la parte del predio dado en arrendamiento, ubicado en la calle 8 # 12 – 107 del Barrio Villabel, Floridablanca, donde queda evidenciado el estado anterior y actual del inmueble.

b) Pruebas documentales trasladadas:

En el evento que su Señoría estime necesario, solicito se sirva ordenar se oficie al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga, para que remita a este despacho prueba trasladada –copias- de los elementos materiales probatorios allegados por este apoderado en copia informal, contentivos en los folios 11 hasta el 63 del cuaderno principal del proceso, Resolución de Contrato, promovido por SYMHAC S.A.S., contra HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA, bajo el radicado 2019-510-00, o de la totalidad del proceso.

c) Testimoniales:

CAMILO ANDRÉS REY PULIDO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.098.776.742, quien es testigo presencial del pago del canon del mes de mayo de 2019, recibido por el Arrendador y quien declarará sobre este hecho y los demás aspectos conducentes, pertinentes y útiles referentes a esta demanda y su contestación. La citación de este testigo podrá hacerse a la Calle 8 # 12 – 107 del Barrio Villabel, Floridablanca o a través del suscrito apoderado.

d) Interrogatorio de Parte

Ruego al señor Juez, se sirva citar al señor **HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA** identificado con cédula de ciudadanía N° 91.493.717 de Bucaramanga, para que en la fecha y hora que su Señoría disponga llevar a cabo audiencia, absuelva el interrogatorio de parte que mediante sobre cerrado o verbalmente le formularé sobre los hechos y pretensiones en los que funda su demanda.

e) Inspección Judicial

Petición al Señor Juez se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo diligencia de inspección judicial en el predio arrendado ubicado en la calle 8 # 12 – 107 del Barrio Villabel del municipio de Floridablanca, con la finalidad de verificar la realización y existencia de las mejoras útiles y necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato realizadas por el arrendatario, para su reconocimiento y pago.

ANEXOS:

1. Poder conferido a mi favor por parte de LUZ AMPARO COTE OLARTE, Coarrendataria.
2. Los demás documentos relacionados en el acápite de pruebas.

Del señor Juez:


SERGIO ALEJANDRO LIZARAZO HERNÁNDEZ
C.C. N° 91.525.768 de Bucaramanga
T.P. N° 162.670 del Consejo Superior de la Judicatura

Carrera 20 N° 46 - 104 Oficina: 101 C.E. Artemetal
Celular: 317 638 13 62 E mail: sergiolizarazo007@hotmail.com
Bucaramanga - Colombia

PETICION PRESENTADA A LA ALCALDIA DE FLORDIA SIN CONTESTACION

Bucaramanga 8 de octubre de 2020

Señores
ALCALDÍA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL (O A QUIEN CORRESPONDA)
Ciudad

REFERENCIA: DERECHO DE PETICION

HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA, mayor de edad, identificado con C.C. 91.493.717, por medio del presente escrito, con fundamento en el Artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, formulo a ustedes **DERECHO DE PETICIÓN** con el fin de obtener respuesta a las peticiones

PETICIONES

Sírvase informar si la sociedad SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S. identificada con el NIT 900.849.594-2, ha sido sujeta de alguna sanción por infracciones relacionadas con los siguientes aspectos:

- a) Sanciones económicas por incumplimiento a las normas establecidas en la ley 1801 de 2016, específicamente con relación al cumplimiento de los requisitos para actividades económicas; en caso afirmativo solicito indicar la fecha en que se le sancionó, el tipo de sanción o medida correctiva impuesta, y si esta fue económica favor indicar el monto al que ascendió tal medida correctiva.
- b) Informar si la alcaldía a través de sus dependencias o a través de la Secretaria Asesora de Planeación ha llevado a cabo visitas o requerimientos a dicha sociedad, que haya terminado en el sellamiento del establecimiento; en caso afirmativo favor indicar la fecha en que se haya impuesto esta sanción y la forma en que la misma se haya superado, indicando con precisión la forma en que se haya superado dicha sanción de sellamiento y la fecha en que se acreditó tal circunstancia.

FUNDAMENTOS DE LA PETICIÓN

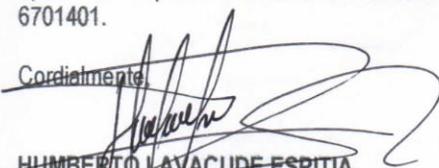
Las anteriores peticiones se formulan con el propósito de esclarecer aspectos de importancia probatoria en el proceso judicial que dicha sociedad comercial SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S. identificada con el NIT 900.849.594-2 ha impuesto en mi contra con el que busca la declaratoria judicial de resolución de contrato de arrendamiento y el reconocimiento y pago de unos perjuicios asociados a las limitaciones e imposibilidades de su ejercicio comercial.

La demanda a la que me refiero, surte su trámite en el Juzgado 6 Civil Municipal de Bucaramanga bajo el radicado 68001400300620190051000 y la respuesta emitida por ustedes es con el propósito de allegarla a dicha instancia judicial

NOTIFICACIONES

Las recibiré en mi correo electrónico hulaes2008@hotmail.com teléfono 3115774875 y/o al correo de mi apoderado especial Dr. Jonathan Gerena gerenaabgcconsultores@gmail.com ; teléfonos 3152440618 – 6701401.

Cordialmente,


HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA
C.C. 91.493.717

* Tipo de Consulta



Ticket

* Identificación/Ticket



20201009c4be112

CONSULTAR

HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA

hulaes2008@hotmail.com

Ticket:	20201009C4BE112		
Trámite:	Petición, Quejas, Reclamos y Denuncias (PQRD)	Asunto Interés:	Petición
Secretaría:	Oficina Asesora de Planeación	Clasificación:	Particular
Medio de Respuesta:	Correo electrónico	Tipo Solicitante:	Persona natural
Estado:	En Proceso	Fecha Solicitud:	09/10/2020

Tareas Trámite

Funcionario	Tarea	Tiempo Estimado	Fecha Vencimiento
arcangel .mateus arrieta	Recibir y radicar documentos	1 día(s)	10/10/2020
arcangel .mateus arrieta	Notificar al ciudadano	1 día(s)	11/10/2020

PETICION PRESENTADA A LA DIAN CON RESPUESTA NEGATIVA

75

DIAN No. Radicado 004E2020015929
Fecha 2020-10-13 02:32:27 PM
Remitente HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA
Destinatario 04- DIV GES ASISTENCIA AL CLIENTE



Bucaramanga 8 de octubre de 2020

Señores
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN)
Ciudad

REFERENCIA: DERECHO DE PETICION

HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA, mayor de edad, identificado con C.C. 91.493.717, por medio del presente escrito, con fundamento en el Artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, formulo a ustedes **DERECHO DE PETICIÓN** con el fin de obtener respuesta a las peticiones

PETICIONES

PRIMERA: Sírvase informar si la sociedad comercial **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** identificada con el NIT 900.849.594-2 reportó en medios magnéticos en el año gravable 2018 al señor **CESAR AUGUSTO SANTAMARIA** NIT 13.957.742-1; en caso afirmativo sírvase precisar los siguientes aspectos:

- a) Si al señor **CESAR AUGUSTO SANTAMARIA** como terceros le reportaron costos o gastos llevados por la sociedad
- b) El valor o los valores cargados a ese tercero.
- c) El concepto bajo el cual fue determinado el valor pagado.
- d) Si al señor **CESAR AUGUSTO SANTAMARIA** reportaron retenciones efectuadas con relación al pago o abono en cuenta por parte de la sociedad comercial **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.**, con el fin de conocer la cual es la base sobre la se efectuó y el valor de la retención.

SEGUNDO: Sírvase informar si la sociedad comercial **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** identificada con el NIT 900.849.594-2 reportó en medios magnéticos en el año gravable 2018 al señor **ENRIQUE HERNANDEZ** c.c. 91.272.921; en caso afirmativo sírvase precisar los siguientes aspectos:

- a) Si al señor **ENRIQUE HERNANDEZ** como terceros le reportaron costos o gastos llevados por la sociedad
- b) El valor o los valores cargados a ese tercero.
- c) El concepto bajo el cual fue determinado el valor pagado.
- d) Si al señor **ENRIQUE HERNANDEZ** reportaron retenciones efectuadas con relación al pago o abono en cuenta por parte de la sociedad comercial **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.**, con el fin de conocer cuál es la base sobre la que se efectuó y el valor de la retención.

FUNDAMENTOS DE LA PETICIÓN

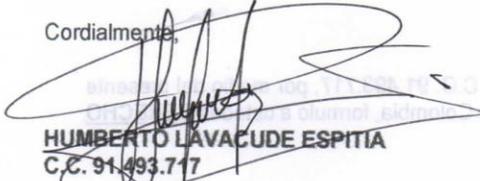
Las anteriores peticiones se formulan con el propósito de esclarecer aspectos de importancia probatoria en el proceso judicial que dicha sociedad comercial **SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S.** identificada con el NIT 900.849.594-2 ha impuesto en mi contra con el que busca la declaratoria judicial de resolución de contrato de arrendamiento y el reconocimiento y pago de unos perjuicios asociados a las limitaciones e imposibilidades de su ejercicio comercial, y al presunto pago de unas cuentas cuyo costo pretende endilgar como una responsabilidad del suscrito.

La demanda a la que me refiero, surte su trámite en el Juzgado 6 Civil Municipal de Bucaramanga bajo el radicado 68001400300620190051000 y la respuesta emitida por ustedes es con el propósito de allegarla a dicha instancia judicial

NOTIFICACIONES

Las recibiré en mi correo electrónico hulaes2008@hotmail.com teléfono 3115774875 y/o al correo de mi apoderado especial Dr. Jonathan Gerena gerenaabqconsultores@gmail.com ; teléfonos 3152440618 - 6701401.

Cordialmente,


HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA
C.C. 91.493.717

REFERENCIA: DERECHO DE PETICION

HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA, mayor de edad, identificado con C.C. 91.493.717, en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, formula a la Honorable Corporación Municipal de Bucaramanga la siguiente petición con el fin de obtener respuesta a las peticiones DE PETICION

PETICIONES

PRIMERA: Srvase informar a la sociedad comercial SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S. identificada con el NIT 808 843 894-2 reportó en medios magnéticos en el año gravable 2018 al señor CESAR AUGUSTO SANTAMARIA NIT 13 957 742-1, en caso afirmativo srvase precisar los siguientes aspectos:

- a) Si el señor CESAR AUGUSTO SANTAMARIA como tercero le reportaron costas o gastos llevados por la sociedad
- b) El valor o los valores cargados a ese tercero.
- c) El concepto bajo el cual fue determinado el valor pagado.
- d) Si el señor CESAR AUGUSTO SANTAMARIA reportaron retenciones efectuadas con relación al pago o abono en cuenta por parte de la sociedad comercial SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S. con el fin de conocer la cual es la base sobre la que se efectuó y el valor de la retención.

SEGUNDO: Srvase informar a la sociedad comercial SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S. identificada con el NIT 808 843 894-2 reportó en medios magnéticos en el año gravable 2018 al señor ENRIQUE HERNANDEZ c.c. 91 573 921; en caso afirmativo srvase precisar los siguientes aspectos:

- a) Si el señor ENRIQUE HERNANDEZ como tercero le reportaron costas o gastos llevados por la sociedad
- b) El valor o los valores cargados a ese tercero.
- c) El concepto bajo el cual fue determinado el valor pagado.
- d) Si el señor ENRIQUE HERNANDEZ reportaron retenciones efectuadas con relación al pago o abono en cuenta por parte de la sociedad comercial SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S. con el fin de conocer la cual es la base sobre la que se efectuó y el valor de la retención.

FUNDAMENTOS DE LA PETICION

Las anteriores peticiones se formulan con el propósito de solicitar aspectos de importancia probatoria en el proceso judicial que tiene en curso la Honorable Corporación Municipal de Bucaramanga con el NIT 808 843 894-2 en mi contra con el fin de que la decisoría judicial de resolución de contrato de arrendamiento y pago de unos valores asociados a las limitaciones e imposibilidades de su ejercicio comercial, y al presunto pago de unas cuantías cuyo costo pretendo asignar como una responsabilidad del sujeto

La demanda a la que me refiero surge su origen en el Juzgado 8 Civil Municipal de Bucaramanga bajo el radicado 88001400300820190087000 y la respuesta emitida por ustedes es con el propósito de allegarse a dicha instancia judicial

Espacio reservado para la DIAN

Página 2 de 2 Hoja No 2

Número de formulario 14749019378907

Respuesta final

1-04-201-237- 5341

Impuestos y Aduanas de Bucaramanga, 20 de Octubre de 2020

Señor(a)(es):
HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA
NO REGISTRA DIRECCION
Bucaramanga Santander
hulaes2008@hotmail.com

Ref: Respuesta final Solicitud No. 202082140100157466

Cordial saludo,

Gracias por contactarnos, para la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN es muy importante recibir su solicitud, la cual ayudará a fortalecer nuestro servicio.

Atendiendo el oficio de fecha 08 de octubre de 2020, recibido por el Grupo interno de documentación de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales de Bucaramanga, en el cual solicitan información del reporte de medios magneticos hecho or la empresa SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC SAS NIT.900.849.594-2, nos permitimos indicarle que no es posible acceder a lo solicitado por cuanto lo requerido cuenta con reserva legal, y para levantar esta las autoridades judiciales, legislativas o administrativas deberán ordenarlo, debiendo acreditar también que lo requerido es para el desempeño de las funciones propias de su competencia, esto en aplicación a lo señalado en el artículo 27 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA., razón por la cual se debe aportar copia del auto que decreto la prueba pedida.

Sobre este tema la Oficina Jurídica de la DIAN se pronunció a través del Oficio 057336 del 23/08/200 señalando que la información que suministran los contribuyentes, tanto en las declaraciones como en los registros tributarios, goza de especial protección constitucional y legal, hecho que obliga a la administración tributaria a garantizar su reserva, salvo en los casos en que las mismas normas autoricen su entrega o intercambio.

Esta responsabilidad le impide a la administración la entrega de información individual de los contribuyentes o la publicación de información estadística general que comprometa a sectores o grupos de contribuyentes que, dado su escaso número o especificidad, puedan ser identificados, con la consiguiente violación del derecho a la intimidad. ..”

Contra la presente, procede recurso de insistencia ante el Tribunal Contencioso Administrativo de Santander, dentro de los 10 días siguientes al recibo de la presente, esto de conformidad con lo consagrado en el artículo 26 del Código Contencioso Administrativo de Santander .