

Señores
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
E.S.D.

PROCESO	DECLARATIVO VERBAL DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS
DEMANDANTE	HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS
DEMANDADOS	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARCO JULIO DIAZ CARO.
PROCESO	2019/00248-00

Asunto: Contestación

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ, abogada en ejercicio, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 51.720.498 de Bogotá, Tarjeta Profesional número 138.114 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de los señores **JANET ASTRID DIAZ RINCON, OMAR FERNANDO DIAZ TORRES y JORGE OMAR DIAZ LAVERDE**, herederos en representación del señor **JORGE OMAR DIAZ VARGAS**, hijo y heredero determinado de **MARCO JULIO DIAZ CARO (q.e.p.d.)**, por medio de este escrito, descorro traslado de la demanda, encontrándome dentro del término, doy contestación a la misma en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL HECHO 1.- ES CIERTO: Así se desprende de la escritura aportada como prueba por el demandante, inmueble que hace parte del acervo hereditario del proceso de sucesión intestada de **MARCO JULIO DIAZ CARO**, que actualmente cursa en el Juzgado de Familia de Paz de Ariporo, bajo el radicado 2018-0040.

AL HECHO 2.- ES CIERTO: Así lo prueba el certificado de libertad presentado como prueba por el accionante.

AL HECHO 3.- NO ES CIERTO.- Toda vez que el inmueble, donde se ubican los locales objeto de este litigio, es una casa de dos pisos, el segundo piso fue destinado a vivienda de los padres y hermanos del demandante, en el primer piso se encuentran cinco (5) locales.

En vida de **MARCO JULIO DIAZ CARO**, los locales estaban arrendados a la señores **FLOR MARINA FIERRO VELA**, a quien le habían arrendado un apartamento en el primer piso, para vivienda inicialmente, y luego ella lo transformo en local comercial para la fábrica y venta de cortinas; el segundo local en que actualmente funciona la cacharrería, fue arrendado en vida del causante **MARCO JULIO DIAZ CARO** al señor **EDGAR EMILIO PIEDRAHITA**, y en enero de 2011, se le realizaron unas mejoras y el canon se arrendamiento se incrementó a **UN MILLON DE PESOS**; el tercer local donde actualmente funciona el local comercial **PIE SPORT**, también fue arrendado en vida por el causante, al señor **MARCO ROJAS** y funcionaba una venta de plásticos, el demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS** sin ser el propietario,

solicitó la entrega del local y le realizó unas mejoras por **NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000.-)** lo tomo en arriendo por un canon de **\$300.000.- y pacto con la propietaria sobreviviente que para que él no le cobrara las mejoras, no pagaría el arriendo hasta cubrir el monto de las mismas** y en el otro local funcionaba un taller, que el aquí demandante solicito, se lo dejaran para parquear su automóvil, y montar una publicidad política. Así lo afirmo y lo declaró bajo la gravedad de juramento, en el interrogatorio de parte surtido ante Juzgado Segundo de Familia, proceso de la sucesión intestada de **MARCO JULIO DIAZ CARO**, padre del actor, radicado 2005/0080 de julio 3 de 2012, (Cuaderno de queja, interrogatorio de parte del señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, folios 86 a 90 que se anexan como prueba.

Se transcribe a la letra el interrogatorio de parte evacuado por el aquí Demandante, bajo la gravedad de juramento, el día 3 de julio de 2012, obrante en el cuaderno de queja folios 86 al 90. A continuación se reproduce lo obrante a Folio 88, Renglón 7 al 40, se transcribe a la letra *PREGUNTADO: En relación con el inmueble de la Carrera 20 No. 10-16/18/20/22/24/30/32/34, diga cuales locales posee quien los ocupa y a que título desde el fallecimiento de su padre. CONTESTO: El inmueble de la Carrera 20 consta de dos locales y un apartamento que fue arrendado en vida de mi padre para vivienda a la señora FLOR MARINA FIERRO VELA pero que posteriormente lo tomó para comercio la misma señora, utilizándolo para fabrica y ventas de cortinas, ese local en mención se ha visto afectado por varias circunstancias ya que la señora duro más de tres años sin subir el canon de arrendamiento, se suscitaron unas desavenencias en el pago con mi madre en el pago de los arriendos y a raíz de esto la señor FLOR decidió consignar los arriendos en el banco Agrario y posteriormente en vista de los procesos que se iniciaron solicitándole la restitución de inmueble por vía jurídica, tomo la decisión de cancelar en Banco Agrario en depósitos judiciales por orden del Juzgado (...); el local donde actualmente existe una cacharrería estaba arrendado desde en vida de mi padre y el inquilino continúa actualmente quien cancelaba un canos de arrendamiento en esa época no superior a cuatrocientos mil pesos y que posteriormente se le incremento a SEISCIENTOS MIL PESOS, habiendo transcurrido más de tres años sin incrementar este valor dado que mi mamá en un acto de benevolencia y ayuda les colabora no incrementando este valor posteriormente en octubre de 2011, el inquilino desea continuar pero toca hacer una remodelación del local por un valor aproximada de nueve millones de pesos y se le incremento el cano a partir de enero de 2011 a la suma de UN MILLON DE PESOS, ese inquilino se llama EDGAR EMILIO PIEDRAHITA, es quien paga el valor del arriendo a mi señora madre; El tercer local que también estaba desde en vida de mi padre hace doce años, al señor MARCO ROJAS, y allí funcionaba una venta de plásticos y pagaba un canon de arrendamiento hasta ese día en que me entregó la suma de \$200.000.- pesos, local que yo solicite fuera entregado por el deterioro por la mora en el pago y por el valor irrisorio del canon, dicho señor me hizo entrega pero me toca rebajarle e cobro de siete meses, posteriormente para julio del 2009, le hice una remodelación general por un costo superior a los seis millones de pesos y llegamos a un acuerdo con mi madre de que yo lo tomaría en arriendo y acordamos un canon de arrendamiento por la suma de \$300.000.- pero a cambio de que yo no le cobrara las mejoras implantadas, ella no me cobraría el canon de arrendamiento, más o menos hasta cubrir dicho valor, quien con ella tenemos un contrato de arrendamiento y allí funciona un almacén de calzado de propiedad de mi Señora esposa y mi hija GINAMILENA DIAZ (...).*

Se resalta con negrilla y subrayado, la declaración del demandante que indica, que los locales fueron arrendados en vida por el señor **MARCO JULIO DIAZ CARO (q.e.p.d.)**.

Es evidente la MALA FE del actor al argumentar que existían (121 m²) de terreno no construido, que la reclama construcción de su propio peculio de los locales que estaban en funcionamiento desde hace más de doce años en vida del causante **MARCO JULIO DIAZ CARO**, tal como lo afirmó el actor en el interrogatorio de parte, de fecha 3 de julio de 2012, para el Juzgado Segundo de Familia, al proceso 2005/0080.

AL HECHO 4. PARCIALMENTE CIERTO.-: Toda vez, que el señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**, siempre mantuvo el control de sus bienes y los administro sin intervención de sus hijos, quienes simplemente lo acompañaban para realizar algunas transacciones, pero nunca entrego el MANDO DE SUS PROPIEDADES NI EL MANEJO DE SUS NEGOCIOS a ninguno de sus hijos. El demandante declara expresamente que señores **MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA VARGAS DE DIAZ** y el convinieron un contrato de **arrendamiento el 20 de abril de 1998, contrato que se terminaba el 20 de abril de 2006** y que en la cláusula adicional lo autorizaban a construir tres locales comerciales, de haber sido cierto la autorización para construir 3 locales comerciales con sus propios recursos, de ser esto cierto, entonces:

- i) ¿Por qué afirmar bajo la gravedad de juramento, en el interrogatorio de parte, ante el Juzgado Segundo de Familia que el predio de la Carrera 20 No. 10-10-16/18/20/22/24/30/32/34, existían los locales que rentaba la señora FLOR MARINA FIERRO VELA (fábrica y venta de cortinas), el señor Edgar Emilio Piedrahita, (cacharrería), de los cuales reclama mejoras?
- ii) ¿Por qué afirmar que el Local donde funciona el almacén de Calzado PIE SPORT es de su propiedad, simplemente por las mejoras que le hizo, si por las mismas convino no pagar el canon de arrendamiento por 20 meses, para que las mejoras quedarán en propiedad del arrendador sobreviviente? Local que en vida de MARCO JULIO fue arrendado al señor Marco Rojas (venta de plásticos). Es resumen la propietaria sobreviviente fue quien pago las mejoras.
- iii) ¿Por qué afirma, que construyo los locales, a su propio costa, buscando inducir en ERROR AL JUEZ, cuando los locales habían sido arrendados en vida de su padre? No creo que la señora que tenía la fábrica de cortinas en el apartamento, ni el que tenía la cacharrería, ni donde estaba el almacén de venta de plásticos, recibieran los locales en piso de tierra, como pretende hacer creer al Juez y sustenta para una experticia pericial, sin prueba documental alguna, que los locales no estaban cimentados.
- iv) ¿Por qué esperar MAS DE SEIS (6) AÑOS, para empezar a realizar adecuación alguna, si contaba con autorización desde abril 20 de 1998?. Situación está, que genera una duda razonable, en cuanto a la veracidad de la autorización incluida en el contrato de arrendamiento, ya que con el fallecimiento de sus arrendadores, no hay quien pueda controvertir, si esa cláusula adicional existía en el contrato original, porque ellos, no están en disposición de controvertir lo argumentado por el demandante, también es preciso señalar que el contrato no fue autenticado, en el momento de su constitución, tal como lo prueba el demandante, en la copia simple del contrato que aporta.
- v) ¿Por qué afirma, que realizó excavación, y adecuo locales, en el predio donde reclama las mejoras, si en su interrogatorio afirmo bajo la gravedad de juramento, que los locales existían hace más de doce años y que su padre fue quien los arrendo? Tal como obra en la transcripción que hace parte de la contradicción al hecho 3.

- vi) ¿Por qué **NO** reclamó el pago de las mejoras, en el tiempo pertinente, como lo establecía el Código de Procedimiento Civil entonces vigente, al contestar la demanda el 29 de Enero de 2007 en el proceso de Sucesión Intestada de **MARCO JULIO DIAZ CARO**? Y viene a peticionarlas catorce (14) años después. Cabe recordarle que a la señora DIOSELINA VARGAS de DÍAZ, no le canceló arriendo de \$300.000.- por más de 20 meses, hasta que se cubriera el monto de las mejoras que le realizó al local, donde hoy opera el almacén PIE SPORT.
- vii) Por qué esperar a que la arrendadora sobreviviente, quedará en inconciencia, por su avanzada edad y quebrantos de salud, en diciembre de 2019, para presentar la demanda por el pago de mejoras? Mejoras que son las argüidas por el demandante, pero que fueron pagadas por los arrendatarios y descontadas de los cánones de arrendamiento, como lo prueban las copias de algunos contratos que se aportan como pruebas.

AL HECHO 5. ES CIERTO: Le entregaron a título de arriendo el terreno donde funcionaba el taller, nunca le entregaron el dominio, posesión y mucho menos le vendieron el mismo. **Es pertinente aclarar que el inmueble que ocupan los locales comerciales, corresponden a la nomenclatura urbana, Carrera 20 números 10-16/ 10-18/ 10-22/ 10-24 / 10-30/ 10-32/ y 10-34, correspondientes a CINCO (5) LOCALES**, como se deduce de la diligencia de entrega del inmueble al secuestre, efectuada por comisión, por Juzgado Primero Civil Municipal de Yopal, el día enero 17 de 2020. De acuerdo a la diligencia del 17 de enero de 2020, los locales que el actor ha explotado por más de 15 años, son los locales objeto de este proceso. Y que actualmente son: **JOYERIA ORO EXPRESS, MIMAITOS, PIE SPORT, TECNOLOGIA Y SONIDO, JOYERIA CATA VARIEDADES.**

Es decir que los propietarios **MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA VARGAS DE DIAZ**, arrendaron el local donde funcionaba el taller, ya que los otros locales estaban arrendados a la señora **FLOR MARINA FIERRO VELA** que deposito hasta el año 2017 el canon de arrendamiento al Banco Agrario en depósitos judiciales al proceso de sucesión intestada; al señor **EDGAR EMILIO PIEDRAHITA** le tomo en arrendamiento al señor **MARCO JULIO DIAZ CARO (q.e.p.d.)** y actualmente sigue como locatario; al señor **MARCO ROJAS** quien también fue arrendatario del causante, hasta que el Demandante aquí le pidió el local en enero de 2009; además el local donde funcionaba el taller del señor **NEFTALI HERNANDEZ**. El local donde funcionaba el taller, fue el que entrego el señor **MARCO JULIO DIAZ CARO** en arriendo a su hijo **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**.

Con la diligencia del 17 de enero de 2020, se probó que los locales que el actor ha explotado por más de 15 años, son los locales objeto de este proceso, ya que es él quien percibe los cánones de arrendamiento. Y que actualmente son: **JOYERIA ORO EXPRESS, MIMAITOS, PIE SPORT, TECNOLOGIA Y SONIDO, JOYERIA CATA VARIEDADES.**

También se probó que el aquí demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, también percibe los cánones de arrendamiento del otro bien inmueble ubicado al frente, que corresponde a la nomenclatura urbana de Carrera 10 Carrera 20, predio que consta de cuatro (4) locales, tres de ellos (3) han sido explotados por el

demandante desde el fallecimiento del señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**, en Diciembre de 2004.

AL HECHO 6. NO ES CIERTO.- El que el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, tenga un contrato de arrendamiento, no lo hace poseedor, y mucho menos dueño, simplemente es un tenedor de la cosa arrendada, y como lo reconoce el Demandante, en todo el escrito demandatorio, en los hechos 5, 6, 9,12, él es un simple arrendatario. Siempre que se reconozca la calidad de propietario en otra persona, como lo hace el Demandante en todo su libelo, no puede argumentar que actúa como poseedor y mucho menos señor y dueño del bien que reconoce como propiedad de otro, como es el caso que nos ocupa, el reconoce que los propietarios son **MARCO JULIO DIAZ CARO (q.e.p.d.) y DIOSELLINA DIAZ DE VARGAS (q.e.p.d.)**, quienes convinieron un contrato de arriendo con el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, como arrendatario, dándole las facultades de subarrendar, el lote donde funcionaba el local el taller que era rentado por **NEFTALI HERNANDEZ**, ya que los demás locales fueron arrendados en vida por el señor **MARCO JULIO DIAZ CARO a FLOR MARINA FIERRO VELA, EDGAR EMILIO PIEDRAHITA, MARCO ROJAS**. Según se deduce del interrogatorio de parte, evacuado por el Demandante ante el Juzgado Segundo de Familia de Yopal, radicado 2005/0080, y surtido en julio 3 de 2012 a las 9:00 a.m. **La calidad de arrendatario**, que reconoce y ha reconocido con la presentación de esta demanda, reafirma que el ánimo de señor y dueño lo sustentan actualmente, **todos los herederos determinados e indeterminados de la mortuoria de los señores MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA VARGAS DE DIAZ**.

AL HECHO 7. NO ES CIERTO QUE SE PRUEBE.- Se evidencia la existencia del avalúo realizado por el arquitecto **CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**.

Pero al señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, no se le adeuda suma alguna. Debido a que todas las mejoras, argumentadas temerariamente por el demandado, no son ciertas, toda vez que induce al ERROR al perito, como se desvirtuara el peritaje, en la contradicción al Juramento Estimatorio.

Como por ejemplo, el Demandante olvido mencionar al perito que el piso estaba ya cimentado, cuando él lo tomo en arrendamiento, y por tanto indujo al error al perito que realizó la experticia, que aporta como prueba, no le allego documentación alguna que soportará la excavación por ende la partida de actividades de excavación y cimentación argumentada, es de oídas, no sustentada, ni probada, ya que los locales existían en vida del **propietario MARCO JULIO DIAZ CARO**, tan es así que en vida el arrendo los mismos a los señores FLOR MARINA FIERRO VELA (el apartamento que tenía 2 habitaciones, que después la arrendataria, lo utilizó para la fábrica y venta de cortinas); EDGAR EMILIO PIEDRAHITA (cacharrería); MARCO ROJAS (venta de plásticos); NEFTALI HERNANDEZ (taller), locales sobre los que reclama la excavación, incluida en su petición de mejoras, y que corresponden a los locales actuales y descritos en la entrega de los mismos al secuestre, en la diligencia del 17 de enero de 2020, realizada por el Juzgado Primero Civil Municipal. (que se adjunta). **JOYERIA ORO EXPRESS, MIMAITOS, PIE SPORT, TECNOLOGIA Y SONIDO, JOYERIA CATA VARIEDADES**.

AL HECHO 8. La calidad de perito avalador, la verifica el Juez de conocimiento.

AL HECHO 9. ES IMPOSIBLE y TEMERARIA, LA AFIRMACION DEL ACTOR EN ESTE HECHO.

Como lo afirma reiteradamente el Demandante, en el plenario él es un simple **arrendatario**, y un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, no es igual a un CONTRATO DE COMPRAVENTA. El título traslativo de dominio de un bien inmueble y que le da la calidad de propietario es el Registro ante la Superintendencia de Notariado y registro. Y como lo prueba el mismo Demandante, la propiedad de todo el predio, donde está ubicada la vivienda y los locales, objeto de la reclamación de mejoras está en cabeza de **MARCO JULIO DIAZ CARO (q.e.p.d.) y DIOSELINA VARGAS DE DIAZ (q.e.p.d.)**, (artículo 756 del Código Civil). El contrato de arrendamiento exhibido por el Demandante, solo le da la calidad de tenedor.

Ni dentro de los seis (6) años siguientes a la firma del contrato de arrendamiento, con su progenitor y propietario **MARCO JULIO DIAZ CARO (q.e.p.d.)**, ni dentro de los 11 años que la arrendadora la señora **DIOSELINA VARGAS DE DIAZ**, sobrevivió a su esposo, le fue entregado un desenglobe del terreno, ni se enajeno el terreno que hace parte del inmueble, ni se le escritura, ni se le registro en Instrumentos públicos, el terreno donde se encontraban los locales, **NO se entiende porque** que afirma temerariamente que son de su propiedad, pese a que fueron arrendados en vida por el causante. Es importante tener en cuenta que el Contrato de Arrendamiento, solo le otorga al arrendatario **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS** la tenencia provisional de la cosa, pero en ningún momento el dominio y propiedad de la misma. Las mejoras realizadas por los arrendadores de los locales comerciales, las ha cobrado con creces, ya que el Demandante ha cobrado y usufructuado los cánones de arrendamiento que ha cobrado desde el 1 de enero de 2006, y se ha negado a rendir cuentas a los demás coherederos de la mortuoria.

Ahora, si, supuestamente contaba con la autorización de construir locales comerciales, como lo pretende, validar con la presentación del contrato, tuvo que esperar a que falleciera el señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**, 18 de Diciembre de 2004, para empezar a realizar las supuestas mejoras en 2006, en vida del causante, jamás se lo hubiera permitido, así lo afirman mis representados, y sus hermanos. Pese a que se haya autonombrado administrados de la herencia.

De ser cierto, lo argumentado en las cláusulas adicionales, que le autorizaban a construir locales para sostenerse, también lo es, que nunca le transfirieron o enajenaron el terreno donde funcionaba el taller y el supuestamente monto los locales, aunque 4 de ellos los arrendo en vida el causante. Si el contrato se firmó en abril de 1998, tuvo más de seis (6) años para exigirle a sus arrendadores el desenglobe del terreno y cuatro (4) años más para reclamar las mejoras a los demás herederos, y la cónyuge, su progenitora, a quien él le administraba los dineros, debido a su avanzada edad y su demencia senil, según lo indican mis prohijados. También es preciso manifestar, que de acuerdo a lo regulado por el Artículo 627 del Código de Procedimiento Civil, vigente a la presentación de la demanda de sucesión intestada indicaba que "El comunero, que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación especificándolas debidamente y pidiendo las pruebas correspondientes", el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS** no reclamo su derecho en la contestación al proceso 2005/0080-01 que se tramitaba en el Juzgado Segundo de Familia de Yopal, hoy de conocimiento del Juzgado Único de Familia de Paz de Ariporo.

AL HECHO 10. QUE SE PRUEBE. Este acuerdo no ha sido reconocido por ningún juez de familia, ya que es un acuerdo leonino, que afecta sobre todo a los herederos en representación del señor **JORGE OMAR DIAZ VARGAS**, mis representados, quienes manifiestan bajo la gravedad de juramento que se entiende con la presentación de este escrito, que lo afirmado y a ellos supuestamente asignado como cuota parte de la herencia de su difunto padre **JORGE OMAR DIAZ VARGAS**, de la sucesión de **MARCO JULIO DIAZ CARO** vulnera el derecho a la igualdad, ya que los demás herederos han usufructuado, explotado y administrado la herencia de su abuelo señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**, sin permitir que los herederos en representación de **JORGE OMAR DIAZ VARGAS**, perciban fruto alguno, además que la cuota que se les pretende asignar es mucho menor a las percibidas por los demás herederos de **MARCO JULIO DIAZ CARO**. Hasta la fecha, ningún Juez que ha tenido conocimiento del proceso de sucesión intestada de **MARCO JULIO DIAZ CARO**, ha querido dar trámite al acuerdo que alega el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ**, donde el aquí demandante es el mayor beneficiado.

En cuanto a lo afirmado en ese acuerdo, es pertinente que se tenga en cuenta que el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, no realizó mejoras a sus expensas, ya que los subarrendatarios fueron los que las realizaron y las descontaron de los cánones de arrendamiento que le entregan únicamente al actor, a pesar que todos los herederos determinados e indeterminados, también tenían derecho a percibir los frutos que los arriendos de este inmueble ha generado.

AL HECHO 11. ES CIERTO. El señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**, falleció el 18 de Diciembre del año 2004.

AL HECHO 12. NO ES CIERTO, NO ESTA VIGENTE, COMO SE OBSERVA LA FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, FUE PACTADA PARA ABRIL 20 DE 2006. Por tanto no le asiste derecho a reclamar, posesión y dominio sobre los locales y el terreno donde estos están ubicados. El Contrato finiquito.

AL HECHO 13. ES CIERTO. La cónyuge **DIOSELINA VARGAS DE DIAZ**, está reconocida el proceso de sucesión que se adelanta en el Juzgado de Paz de Ariporo.

AL HECHO 14. ES CIERTO. Los señores **ORLANDO DIAZ VARGAS, FANNY DIAZ VARGAS, MARIA SUSANA DIAZ VARGAS, MARIA NELLY DIAZ VARGAS**, están reconocidos como hijos y herederos determinados del señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**.

ES CIERTO que JULIO JAVIER DIAZ GARAVITO, está reconocido como heredero en representación del señor **CARLOS AREVALO DIAZ VARGAS**;

Y también **ES CIERTO que los señores JANET ASTRID DIAZ RINCON, JORGE OMAR DIAZ LAVERDE, DIANA CAROLINA DIAZ CASTILLO, OMAR FERNANDO DIAZ TORRES, MARTHA SOFIA DIAZ TORRES y ANGIE FAISURE DIAZ ROPERO** están reconocidos como herederos en representación de **JORGE OMAR DIAZ VARGAS**, hijo mayor de los señores **MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA VARGAS DE DIAZ**.

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: ME OPONGO:- Como se observa el contrato, fue firmado en abril 20 de 1998, y los demás herederos de los arrendadores entre ellos mis representados, no les consta que sea cierto, que lo adicionado en el contrato de arrendamiento, en el que supuestamente autorizaban al señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS, para realizar adecuaciones construcciones y/o mejoras en el terreno y locales ubicados en la carrera 20 No. 10-30/32/34**, ya que solo tuvieron conocimiento del contrato que arguye el demandante, en la contestación a la demanda en el proceso de sucesión 2005/0050 impetrado por la señora **FANNY DIAZ VARGAS**, donde dicho sea de paso, lo aporto autenticado en mayo de 2008, diez (10) años después y en este litigio aporto copia del contrato sin autenticar.

Es preciso hacer notar que el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, afirma en el hecho 12 de esta demanda que él es un **ARRENDATARIO**; por otro lado, los arrendadores, que podían confirmar si era cierto o no lo adicionado en el contrato, han fallecido y por ende, no pueden dar testimonio alguno, lo cual genera una duda razonable. Duda que se consolida, toda vez, que el DEMANDANTE, espero que falleciera su progenitor, es decir seis (6) años, para empezar a realizar las mejoras, que según él, le autorizaron realizar en el año 1998, lo que evidencia claramente, que **NO EXISTÍA AUTORIZACION ALGUNA** para realizar mejora o adecuación alguna, ya que el señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**, al decir de mis mandantes, no le permitía específicamente a **HECTOR HERNANDO DIAZ CARO**, administrar sus bienes.

A LA SEGUNDA: ME OPONGO a que se declare que las mejoras realizadas en los tres (3) locales, que reseña en esta demanda, fueron realizadas por el señor HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS, como quiera que el mismo declaro en el interrogatorio de parte, que fue realizado por el entonces Juez Segundo de Familia, en el proceso de sucesión 2005/0080-01, que en vida su padre había arrendado un apartamento (2 habitaciones) a la señora **FLOR MARINA FIERRO VELA**, que ella cambio la destinación de vivienda a comercio, destinando a la fabricación y venta de cortina, que la mencionada señora hasta la fecha del interrogatorio en julio 3 de 2012, consignaba en depósitos judiciales en Banco Agrario, a nombre del proceso de sucesión intestada desde hace varios años. El causante en vida arrendo el local a **EDGAR PIEDRAHITA**, donde sigue funcionando actualmente una cacharrería. Un cuarto local, que el Demandante exigió la entrega y es donde funciona el almacén de Calzado **PIE SPORT**, es decir que estos locales ya existían y por ende no se realizó excavación alguna, ni se pusieron muros o columnas de contención, ya que estos fueron puestos por el causante cuando derrumbo la casa en adobe y construyo en ladrillo, los dos pisos del predio objeto de la reclamación de mejoras.

Además el demandante desde la muerte del señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**, es quien ha **usufructuado en exclusiva** los cánones de arrendamiento. como se deduce de la declaración del demandante en el interrogatorio de parte, de julio 3 de 2012, que a la letra dice: página 1 renglón 31 fallecido él, tome las riendas y el manejo de estos locales representación que sigue sustentando desde diciembre de 2004 a la fecha de presentación de esta contestación;

A LA TERCERA: ME OPONGO- Como se desprende de los contratos de arrendamiento en los locales, de la casa ubicada en la Calle 10 con Carrera 20, los locatarios, contractualmente se obligaron a hacer las mejoras y las descontaron de los cánones de arrendamiento, la arrendataria que tiene un local de peluquería, se negó a realizar las mejoras, por tanto ese local está en las mismas condiciones que se encontraba, y así quedo estipulado contractualmente (folio 24 cuaderno de queja, se allega como prueba). Y del contrato de la **JOYERIA ORO EXPRESS**, uno de los locales sobre los que recae petición de mejoras, indica en la cláusula sexta, parágrafo tercero lo siguiente: *"Parágrafo tercero: No obstante lo anterior, de conformidad con lo negociado entre las partes, se establece que el **ARRENDATARIO**, de forma concomitante a la celebración del presente negocio jurídico, está en la obligación de cancelar a los **ARRENDADORES** la suma de \$4'500.000 (cuatro millones quinientos mil pesos), por concepto de reformas locativas que han de realizarse en el inmueble. De este valor, se determina que el **ARRENDATARIO** asume \$3.000.000 (tres millones de pesos), mientras que los **ARRENDADORES**; el monto restante, es decir 1'500.000 (un millón quinientos pesos), de manera tal que a partir del mes de agosto de 2019 en adelante, por un plazo de cinco meses, es decir, cubriendo hasta el mes de diciembre del mismo año, se le descontarán al **ARRENDATARIO** \$300.000 (trescientos mil pesos) del canon de arrendamiento mensual.* En resumidas cuentas el Arrendatario cubrió las mejoras correspondientes a las puertas de vidrio en seguridad, con su instalación, la reja de seguridad aérea con varilla de ½ pulgada, como quiera que es el único local que tiene ese tipo seguridad.

A LA CUARTA: ME OPONGO, NUEVAMENTE A QUE SE DECLARE QUE LAS MEJORAS FUERON REALIZADAS POR EL SEÑOR HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS, toda vez que las reformas las realizaron los arrendatarios, que ocuparon los locales con nomenclatura urbana carrera 20 No. 10-30/32/34, como se deduce del contrato.

A LA QUINTA: - ME OPONGO.- a que se declare el valor de las mejoras en **126.213.971.00**, toda vez que el avalúo se está incluyendo toda la vivienda, si bien es cierto, el lote que compraron **MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA VARGAS DE DIAZ**, tenía una construcción en Adobe, madera y techo en lámina de zinc, también lo es, que el señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**, excavo el terreno, monto los cimientos y construyó una casa, de dos plantas, con vigas de cimentación, columnas en concreto reforzadas, placa base en concreto, incluido el andén, adecuaciones y mejoras que no deben hacer parte del avalúo, al incluir estos ítems, se evidencia la MALA FE, del Demandante, que indujo al ERROR al perito, porque la construcción de los pisos, con los locales, la realizó en vida el propietario **MARCO JULIO DIAZ CARO**. Y lo aquí descrito lo prueba la diligencia de embargo y secuestro realizada el 15 de mayo de 2018.

Es por esto que el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, no puede aportar pruebas documentales que justifique el pago de materiales de construcción, vigas de cimentación, columnas en concreto, placa base, plancha, material eléctrico, hidráulico y pago de mano de obra, planos, excavaciones, estas facturas las debieron conservar los propietarios, cuando elevaron la construcción del inmueble de dos (2) plantas, además también la soportan los subarrendadores de los locales, que hicieron las adecuaciones.

A LA SEXTA.- ME OPONGO. A QUE SE DECLARE QUE EL DEMANDANTE TIENE DERECHO DE RETENCION. Toda vez que el contrato firmado por las partes, establece en la

Cláusula quinta: (...) En todo caso, al término del contrato, las mejoras quedarán de propiedad del ARRENDADOR", en este caso las mejoras actualmente son propiedad de todos los herederos determinados e indeterminados de **MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA VARGAS DE DIAZ**, y como se demuestra, en los cuadros que se anexan, las mejoras ya le fueron pagadas al señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, toda vez, que él ha sido el único que ha recibido los cánones de arrendamiento de los locales, y que las mejoras que pretende reclamar, y debieron ser descontadas de los usufructos que los mismos han producido desde enero de 2006 a la fecha, los frutos es decir los cánones de arrendamiento, le corresponden a cada uno de los coherederos, como quiera que el Demandante se ha negado reiterativamente a reconocer, distribuir, pagar y entregar los frutos que los locales han producido, desde el 18 de diciembre de 2004 hasta el día de hoy. El señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, es el único que ha percibido los arriendos, como lo declararon los arrendatarios en la diligencia de enero 16 de 2010, realizado por comisión del Juzgado Primero Civil municipal, radicado número 2018-1431.

A LA SEPTIMA. ME OPONGO a que queden registradas a nombre del señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, ya que este es un predio que hace parte de la sucesión intestada del señor **MARCO JULIO DIAZ VARGAS** y el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, ha percibido a mutuo propio, todos los usufructos que el inmueble ha producido en perjuicio de los demás comuneros a quienes les ha negado el derecho a percibir el fruto que los locales han producido, desde 18 de enero de 2004 hasta la fecha de presentación de este escrito. Además de haberse hecho asignar el sesenta (60%) del predio rural del palmar 2, que estaba supuestamente secuestrado, generando nuevamente un detrimento patrimonial a los demás coherederos de la mortuoria, pretende que se declare como único propietario de los locales sobre los que pide las mejoras, los cuales fueron arrendados en vida del propietario **MARCO JULIO DIAZ CARO (q.e.p.d.)**, a los señores **FLOR MARINA FIERRO, EDGAR EMILIO PIEDRAHITA, MARCO ROJAS y NEFTALI HERNANDEZ**.

A LA OCTAVA. ME OPONGO a la condena en costas, como quiera que el **DEMANDANTE**, ha sido el único que se ha beneficiado de los usufructos, generando un detrimento patrimonial a los co-herederos determinados, e indeterminados.

AL JURAMENTO ESTIMATORIO

ME OPONGO AL VALOR ASIGNADO EN EL JURAMENTO ESTIMATORIO Y A LA EXPERTICIA QUE LO SUSTENTA. Toda vez, que la experticia fue realizada a todo el inmueble, en lo que se refiere a cimentación, excavación, vigas de cimentación, columnas vigas aéreas, las cuales se plantaron por parte de los propietarios, al construir el inmueble de dos plantas y lo único que debía tenerse en cuenta era uno de los locales objeto de esta demanda. Por ende me opongo al valor asignado por el perito.

Si bien es cierto, y como lo prueba el demandante, cuando los señores **MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA VARGAS DE DIAZ**, compraron el inmueble, la casa era en adobe, madera y teja lámina de zinc, con el tiempo construyeron una casa con dos pisos, 5 locales, un garaje, cocina y baño en el primer piso. Cuatro

habitaciones, balcón, 3 baños, sala comedor, cocina, patio de ropas en segundo piso, como lo prueba la diligencia de embargo y secuestro realizada al predio el 15 de Mayo de 2008 al predio, donde se encuentran los locales objeto de esta demanda, y se detalla todo el predio, al renglón 34 y ss, se describe así: *se constituye en una construcción con dos pisos, con muros de carga, en ladrillo, pañetados pintados con vinilo, cubierta en teja de eternit, ventanería en hierro, puertas interiores en madera, con las siguientes especificaciones, en el segundo piso una vivienda de 4 alcobas, tres baños, sala comedor, cocina, vacío central, un balcón hacia la Carrera 20, una escalera que va al primer piso encuentra a garaje en el primer piso se encuentran seis locales comerciales. Que se identifican de la siguiente manera: local (1) ocupado por JORGE SALGADO, FUNCIONA UN CONCEL, con un área de 43 mt 2, local (2) venta de calzado, ocupado por el señor CLEVER CACERES RAMIREZ, el tercero (3) local ocupado por FERNANDO GUZMAN, dedicado a la cerrajería, A continuación el garaje que da acceso al segundo piso un área aproximada de 15 mts 2; luego sigue un cuarto (4) local ocupado por el señor EDGAR EMILIO PIEDRAHITA, funciona una cacharrería, un quinto local comercial con acceso a un zaguán que da acceso a una vivienda y fábrica de cortina ocupada por FLOR MARINA FIERRO VELA, a continuación un último local ocupado por la señora CECILIA ORTEGA, con un almacén de calzado."*

Cuando los señores **MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA VARGAS DE DIAZ**, construyen el inmueble de dos pisos, debieron, hacer el salado y limpieza de la casa lote, excavar la tierra, para sembrar los cimientos, es decir, las vigas de cimentación en concreto reforzado de 3000 PSI, poner las columnas en concreto reforzado de 3000 PSI, como se desprenden estas las fotos que se anexan, el frente de la casa es plano, lo que sale, sobre el andén son los parasoles, esto indica que las vigas de cimentación, que constituyen el piso, fueron sembradas en el piso en vida del señor **MARCO JULIO**, cuando construyo la casa. Las columnas en concreto reforzado, dan soporte tanto al primer como al segundo piso, por ende **NO** fueron puestas por el Demandante, lo mismo ocurre con la viga aérea en concreto reformado de 3000 PSI y la Placa Base en concreto de 3.000 PSI, incluido el andén, todo esto hace parte de la construcción de la casa de dos plantas. **Por lo tanto, debe excluirse de la experticia los valores que a continuación se detallan, porque estos fueron puestos cuando se construyó la vivienda por parte de los causantes unas y otras por los arrendatarios.**

100	ACTIVIDADES PRELIMINARES	
101	Localización trazado y replanteo	\$ 748.990.00
102	Excavación manual en material común, incluye excavación	\$ 100.764.00
200	ESTRUCTURAS EN CONCRETO	
201	Salado de limpieza	\$ 2.038.839.00
202	Viga de cimentación en concreto reforzado de 3000 PSI	\$12.893.920.00
203	Columnas en concreto reforzado de 3000 PSI	\$15.255.048.00
204	Viga aérea en concreto reforzado de 3000 PSI	\$17.233.832.00
205	Placa Base en concreto de 3000 PSI, e=0.01 m incluido andén	\$12.816.630.00
206	Bordillo en concreto	\$ 327.745.00
300	ACERO DE REFUERZO	
301	Acero de 60000 en la revista Construdata el máximo valor por Kilo es de \$2.600 y el perito le asignan un valor de \$4.732 el Kilo (950 kilos), cabe resaltar que se está cobrando doble este ítem. Además ese acero hace parte de las columnas de concreto, las vigas de cimentación, la viga aérea y la placa base.	\$ 4.495.000.00

	Los ítems anteriores, hacen parte de la construcción de la vivienda realizada por los causantes y deben ser excluidos de la experticia.	\$65.910.768.00
600	PISOS Y ENCHAPES	
602	Cerámicas piso baños	\$ 79.763.00
	SUBTOTAL	\$ 79.763.00
	El baño del primer piso fue puesto por los propietarios, y como se deduce de la diligencia de Enero 17 de 2020, el baño es inservible y está en pésimas condiciones.	
700	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	
701	Punto sanitario de 4"	\$ 93.354.00
702	Punto sanitario de 2"	\$ 38.148.00
703	Tubería sanitaria de 4"	\$ 348.024.00
704	Tubería sanitaria de 2"	\$ 2.238.504.00
705	Punto hidráulico de ½ "	\$ 93.902.00
706	Caja de inspección de 60 x 60 incluye tapa	\$ 494.076.00
707	Sanitario	\$ 223.553.00
708	Lavamanos	\$ 88.371.00
709	Ducha de baño	\$ 78.414.00
710	Tanque Lavadero	\$ 390.000.00
711	Tanque plástico elevado	\$ 570.000.00
	SUBTOTAL	\$ 4.656.356.00
	Estas instalaciones fueron realizadas por los propietarios, cuando construyeron la casa, el Demandante no realizo mejora alguna al zaguán del primer piso. Y de acuerdo a la diligencia de entrega del bien al secuestre en enero 17 de 2020, visible al numeral 5, de la misma, deja constancia que consta de una cocina, dos cuartos, una unidad de baño con tanque y lavadero <u>sin funcionamiento, y en pésimo estado de conservación. Por cuanto se advierte el abandono de dicha construcción.</u>	
1000	CARPINTERIA Y PUERTAS	
1001	Puerta vidrio de seguridad incluye instalación, debe excluirse porque fue pagada por el representante legal del local Joyería Oro Express, sociedad comercial de NEGOCIOS BACHUE S.A.S., como lo expresa el contrato de arrendamiento, que se anexa como prueba.	\$ 3.282.215.00
1004	Reja de seguridad aérea en barrilo de ½ pulgada, 4 soldada con espacio de 5 cm, incluye instalación,	\$ 4.500.000.00
1005	Suministro e instalación de materia en material con ornamento en cada una, estos son adornos que no requieren los locales, ni hacen parte de la actividad comercial de los mismos	\$ 1.455.000.00
	SUBTOTAL	\$ 9.237.215.00
	TOTAL QUE DEBE EXCLUIRSE DE LA EXPERTICIA	\$79.884.092.00

VALOR TOTAL A EXCLUIRSE DEL JURAMENTO ESTIMATORIO LA SUMA DE SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y DOS PESOS (\$79.884.092).

Debe tenerse en cuenta, que los valores unitarios, por metro, metro cuadrado (m²), metro cubico (m³), kilo y unidad, están sobre facturados, y no guardan relación alguna la tabla de precios establecidos en la revista Construdata que regula el

precio de mercado de las obras, materiales de construcción, insumos, cableado, instalaciones, mano de obra, para la elaboración de obras civiles a nivel nacional.

El perito, da una valoración a los construcciones del predio, pero no aporla soporte alguno, cotización, factura, lista de precios, etc., que justifique los precios que asigna al metro (m), metro cuadrado (m²), metro cúbico (m³), kilo, unidad.

Además, como quiera, el arquitecto realizó la experticia en Diciembre de 2019, no se entiende porque no visualizó, que las dependencias ubicadas en el zaguán del primer piso, es decir, los dos (2) cuartos, el baño, la cocina, el lavadero, el tanque no funcionaban y se encontraban en pésimo estado y no prestaban ningún servicio. Se denota que no observo la debida diligencia en la revisión del inmueble ya que estas instalaciones están en estado de abandono, según se desprende de la diligencia de embargo y secuestro, efectuada el mes siguiente enero 17 de 2020 efectuada por el Juez Primero Civil Municipal de Yopal.

Tampoco el Demandante aporta documentación alguna, que sustente las sumas que temerariamente está reclamando, máxime si se tiene en cuenta que él ha sido el único beneficiario desde el Enero de 2006, de los arriendos que han producido los locales.

Es aras de demostrar la buena fe y la oposición por parte de mis mandantes al monto de \$126.213.971.00, que reclama el Demandante y que sustenta con la experticia el juramento estimatorio, es pertinente indicar a su despacho que el ARRENDATARIO aquí demandante, argumenta que a su costa instaló los vidrios de seguridad que se encuentran en el local comercial **Joyería Oro Express**, de la sociedad **NEGOCIOS BACHUE S.A.S.**, representada por la persona jurídica **ADMINISTRACION DE NEGOCIOS NUTIBARA S.A.S.**, cuyo representante legal es el señor **LUIS SEBASTIAN MURILLO CARDONA**, según contrato que se adjunta como prueba, indica en la Cláusula SEXTA, parágrafo tercero: que se transcribe a la letra:

(...) Parágrafo Tercero: No obstante lo anterior, de conformidad con el negocio entre las partes, se establece que el ARRENDATARIO (NEGOCIOS BACHUE S.A.S. en este contrato) de forma concomitante a la celebración del presente negocio jurídico, está en la obligación de cancelar a los ARRENDADORES la suma de \$4.500.000 (cuatro millones quinientos mil pesos), por concepto de las reformas locativas que han de realizar en el inmueble. De este valor, se determina que el ARRENDATARIO asume \$3.000.000 (tres millones de pesos), mientras que los ARRENDADORES; el monto restante, es decir \$1.500.000 (un millón quinientos mil pesos), de manera tal que a partir del mes de agosto de 2018 en adelante, por un plazo de cinco meses, es decir, cubriendo hasta el mes de diciembre del mismo año, se le descontaran al ARRENDATARIO \$300.000 (trescientos mil pesos) del canon de arrendamiento mensual.

Como puede observar, señor Juez, que tanto el ARRENDATARIO aquí demandante, como, el perito que realizó la experticia, incluyeron valores en el material de vidrio de seguridad, instalación, puerta metálica y demás, de este local que fueron cancelados por la sociedad **NEGOCIOS BACHUE S.A.S.** y pretenden inducir al error a su señoría, manifestándose la mala fe del Demandante que reclama el pago de las mejoras efectuadas al local comercial **JOYERIA ORO EXPRESS**.

El Demandante olvido mencionar al perito que el piso estaba ya cimentado, cuando él lo tomo en arrendamiento, y por tanto indujo al error al perito que realizó la experticia, que aporta como prueba, no le allego documentación alguna que soportará la excavación, por ende la partida de actividades de excavación y cimentación argumentada, es de oídas, no sustentada, ni probada, ya que los locales existían en vida del propietario **MARCO JULIO DIAZ CARO**, tan es así que en vida el arrendo los mismos a los señores **FLOR MARINA FIERRO VELA** (el apartamento

que tenía 2 habitaciones, que después la arrendataria, una (1) habitación para vivienda y la otra, la utilizó para la fábrica y venta de cortinas); **EDGAR EMILIO PIEDRAHITA** (cacharrería); **MARCO ROJAS** (venta de plásticos); **NEFTALI HERNANDEZ** (taller), locales sobre los que reclama la excavación, incluida en su petición de mejoras, y que corresponden a los locales actuales y descritos, en la diligencia comisoría de entrega de los mismos al secuestre, en la diligencia del 17 de enero de 2020, realizada por el Juzgado Primero Civil Municipal. (que se adjunta). **JOYERIA ORO EXPRESS, MIMAITOS, PIE SPORT, TECNOLOGIA Y SONIDO, JOYERIA CATA VARIEDADES.**

A LAS PRUEBAS

AL AVALUO PERICIAL:

- Con respecto al avalúo que soporta las temerarias pretensiones del demandante es preciso tener en cuenta, que el avalador, no presenta, documentación alguna que soporte los precios asignados a las diferentes partidas,
- Incluye en su avalúo el valor de excavación, vigas de cimentación, que corresponden a los trabajos que se han de realizar, para construir los cimientos de un inmueble, excavaciones, cimentación, columnas, vigas aéreas, placas de concreto, bordillo, son necesarios para sostener la construcción, de dos pisos, incluidos los muros y el techo, que conforman los dos (2) pisos del inmueble donde se encuentran localizados los locales objeto del proceso. Por tal razón, adolece de veracidad, lo esgrimido en la experticia.

TESTIMONIOS. SOLICITO EN NOMBRE DE MIS REPRESENTADOS LOS SIGUIENTES TESTIMONIOS.

1.- Si bien es cierto que los señores **ORLANDO DIAZ VARGAS, MARY NELLY DIAZ VARGAS, MARIA SUSANA DIAZ VARGAS, JULIO JAVIER DIAZ GARAVITO**, y a mi prohijada **JANET DIAZ RINCON** ingeniera civil, son demandados en el presente litigio, solicito a su despacho se les interrogue:

- Sobre quien construyo la vivienda de dos pisos, donde se encuentran los locales, sobre los que reclama mejoras el demandante;
- Si la vivienda en la que se encuentran los locales objeto de las mejoras fue construida por **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**;
- A mi prohijada **JANET ASTRID DIAZ RINCON**, en su calidad de ingeniera civil, le indique al despacho, que se requiere para que un primer piso, soporte un segundo piso en ladrillo, con muros de carga, plancha en concreto, con cuatro alcobas, tres baños, sala comedor, cocina baño, vació de escalera, balcón, patio de ropas.

Toda vez, que en la experticia del arquitecto **CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**, argumenta que se realizaron excavaciones, vigas de cimentación en concreto reforzado de 3000 PSI, Viga Aérea en concreto reforzado de 3000 PSI, Placa base en concreto de 3000 PSI e=0.01 metro incluido andén, estructuras y elementos típicos de una construcción de una casa, como en la que se encuentran los locales objeto de la reclamación de mejoras, ubicados en el primer piso, si bien en algunos locales se

visualizan las columnas, éstas sostienen la construcción de ambos pisos, lo que prueba que lo referido anteriormente no fueron puestas ni sembradas por el Demandante.

2.- Se fije fecha y hora para que se rindan testimonio, los representantes legales y/o los administradores de los locales comerciales, sobre los que recae la reclamación de mejoras

- a) se solicite el testimonio del señor **LUIS SEBASTIAN MURILLO CARDONA**, identificado con cédula de ciudadanía número 1.128.270.217, en su calidad de representante legal de la sociedad **NEGOCIOS BACHUE S.A.S.** identificada con NIT 900.580.551-9, domiciliada en Tunja, Boyacá, Dirección comercial Calle 22 No. 09-96, Dirección de notificación: Carrera 50 No. 52-96, Barrio Centro, Medellín, Teléfono de notificación (+4) 2515458, correo electrónico para notificación: carlos.calle@negociosnutibara.com representada por la persona jurídica **ADMINISTRACION DE NEGOCIOS NUTIBARA S.A.S.**, con NIT. 900.410.098-5 para que rinda testimonio, sobre las mejoras que se realizaron en el establecimiento comercial **JOYERIA ORO EXPRESS**, cuales mejoras se llevaron a cabo, el monto que se pagó por las mejoras, quien pago las mejoras. Quien cobra y a quien se le paga el canon de arrendamiento. Se ordene también aportar los documentos, facturas, pago de mano de obra por instalación de las mejoras.
- b) Se ordene el testimonio del señor **YESID SOTAQUIRA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.118.554.847, propietario del establecimiento comercial **TECNOLOGIA Y SONIDO**, ubicado en la Carrera 20 No. 10-34 de Yopal dirección en la que se notifica, local sobre el cual el Demandado exige el pago de mejoras, para que rinda testimonio conoce quien era el arrendatario anterior, si se han realizado mejoras, quien realizó las mejoras, quien cancelo las mejoras, cual fue el monto de las mismas. Se le ordene aportar copia del contrato de arrendamiento suscrito con el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, que indique además, quien cobra y recibe el canon de arrendamiento. Se ordene si a ello hay lugar, aportar los documentos soporte de las mejoras efectuadas al establecimiento comercial, facturas de materiales, insumos y mano de obra
- c) Se ordene el testimonio de los señores **ROLANDO REAL y ADRIANA MORA**, propietarios del establecimiento comercial **JOYERIA CATA VARIEDADES**, O en su defecto se cite a la señora **ROSMIRA CATAÑO PADILLA**, identificada con cedula de ciudadanía número 1.118-535.257 de Yopal, quien surtió la diligencia de enero 17 de 2020, y estaba reacia a entregar información sobre los propietarios y/o administradores del establecimiento, sírvanse notificarlos a la dirección de notificación del establecimiento comercial Carrera 20 No. 10-32 de Yopal-. Local sobre el cual exige el pago de mejoras. Para que rindan testimonio, cuales mejoras se le realizó al local comercial, el monto que se pagó por las mejoras, quien pago a las mejoras, si las mejoras fueron descontadas del canon de arrendamiento, a quien se le paga el canon de arrendamiento. Se ordene a los propietarios del establecimiento comercial **JOYERIA CATA VARIEDADES**, si a ello hay lugar, aportar los documentos soporte de las mejoras efectuadas al establecimiento comercial, facturas de materiales, insumos y mano de obra y el contrato de arrendamiento suscrito con el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**.

- d) Se ordene el testimonio de la señora **MARTHA MONTES**, identificada con la cédula de ciudadanía número 44.001.282 de Medellín, en su calidad de propietaria del establecimiento comercial **MIMAITOS**, ubicado en la Carrera 20 No. 10-30 donde recibe notificaciones y que se trata de uno de los locales sobre pesa la solicitud de mejoras, para que indique, si a este lugar se le realizaron mejoras como indica el Demandante, cuando se realizaron las mejoras, cual fue el monto que pago de las mejoras, quien pago las mismas. Se ordene el Aporte pruebas documentales sobre la ejecución de las mejoras, como facturas, cuentas de cobro etc., y el aporte del contrato de arrendamiento, se le indague, cual es el monto del canon, quien lo cobra y a quien se le paga.

PRUEBAS DE OFICIO QUE SOLICITAN LOS DEMANDADOS

1.- Se solicita al despacho que oficie a la sociedad DATALEY S.A.S. con Nit. 901.234.437-8, dirección de notificación Carrera 14 No. 26-24, oficina 803, Edificio Pasos de Yopal-Casanare, correo electrónico dataleys.a.s@gmail.com celular 311 5917458, para que alleguen los contratos de arrendamiento de los locales comerciales objeto de esta demanda de mejoras, **JOYERIA OROEXPRESS, MIMAITOS, TECNOLOGIA Y SONIDO, PIE SPORT, JOYERIA CATA VARIEDADES**. Como quiera que se le requirió, para que allegará copia de los mismos, para probar la existencia de la relación contractual entre el Demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS** y sus locatarios, y a la fecha de presentación de este escrito, no se ha obtenido respuesta alguna.

2.- Comedidamente, solicito a su despacho, se oficie a un auxiliar de justicia, titulado como ingeniero civil y/arquitecto, a costa de los aquí demandados, para que realice un peritaje a los locales del inmueble ubicado en la Carrera 20 No. 10-16/18/22/24/30/32/34. Para que determine cuales estructuras en concreto, son comunes para los pisos primero y segundo; En qué estado se encuentra la infraestructura hidráulica y sanitaria del primer piso, si la misma tiene el mismo tiempo de instalación y vetustez que la obrante en el segundo piso; que determine si las adecuación y mejoras argumentadas por el Demandante son veraces; Qué determine si los precios argumentados en la experticia entregada por el Demandante, están acorde a los precios vigentes a los años 2006 al 2009, tiempo en que se realizaron, las supuestas mejoras que declara el Demandante.

De no ser posible, se nos otorgue un plazo de dos meses, para contratar un especialista en avalúos, ya que por la emergencia sanitaria por la que estamos pasando, se ha hecho imposible para nosotros, que un perito de confianza realice la experticia.

PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS POR LOS DEMANDADOS.

Cordialmente, solicito a su señoría se tengan como pruebas documentales de la contestación las siguientes:

1.- Interrogatorio de parte, evacuado por el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, el día 3 de julio de 2012, ante el Juzgado Segundo de Familia de Yopal, en el proceso de sucesión intestada del señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**, radicado 2005/0080. (5 folios) **Fin de Prueba:** probar lo argumentado a la oposición del Hecho 3, párrafos 2, 3 y 5; Al hecho 4 numerales i, ii; al Juramento Estimatorio, párrafo 2; Al Juramento estimatorio párrafo 2; A la pretensión 2, párrafos 1 y 2; A la excepción de falso testimonio.

- 2.- Diligencia de entrega al secuestre, de fecha enero 17 de 2020, realizada por el Juez Primero Civil Municipal de Yopal. **Fin de la Prueba:** Sustentar lo argüido al Hecho 5, párrafo 3; Al Hecho 7, párrafo 2; Al Juramento Estimatorio, párrafo 6 y al cuadro de análisis.
- 3.- Diligencia de embargo y secuestro del predio ubicado en la Carrera 20 No 10-12/14/16/18/20/22/24/30/32/34 de mayo 15 de 2008. **Fin de la prueba:** respaldar lo replicado al Juramento estimatorio, párrafo 2; La excepción de mala fe y conducta temeraria, párrafo 4; Excepción de falso testimonio.
- 4.- Contrato de arrendamiento suscrito, entre el Demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, y el representante legal del establecimiento comercial **OROEXPRESS**. **Fin de la prueba:** apoyar lo objetado en el cuadro de análisis del ítems 1001, 1004, párrafos 8 y 9; Excepciones de mala fe y conducta temeraria párrafo 4; Excepción de Falso testimonio, párrafo 2.
- 5.- Cuadros de la liquidación de arriendos percibidos de los locales del inmueble, donde se encuentran los locales, sobre los cuales pide el reconocimiento de mejoras el Demandante, en los que se incluye la lesión enorme y la indexación causa desde enero de 2005 a la fecha. **Fin de la prueba:** Demostrar que mis prohijados, no tienen porque pagar las mejoras que solicita el Demandante, toda vez que ellos no han percibido emolumento alguno de los arriendos de los locales.
- 6.- Resumen histórico del IPC.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Comendidamente solicito a su Señoría fija fecha y hora para surtir el INTERROGATORIO DE PARTE al Demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.517.804 de Sogamoso y quien se notifica en la carrera 20 No. 10-14 de Yopal, email: hernadodiazv15@gmail.com.

A LAS MEDIDAS CAUTELARES

ME OPONGO, a que se impongan medidas cautelares, sobre los derechos herenciales de los demás herederos determinados e indeterminados, toda vez, que el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, es el único que ha percibido los frutos generados por los arrendamientos de los locales, situación está que, se encuentra debidamente probada, ya que los arrendatarios de los locales ubicados en el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 470-68096, y nomenclatura urbana carrera 20 No. 10-30/ 32 y 34, objeto de este proceso, declararon ante el Juez Primero Civil Municipal de Yopal, en la diligencia comisorio de entrega, de fecha enero 16 de 2020, que el **DEMANDANTE HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, es el **único** que recibe el pago de los cánones de arrendamiento.

Mis prohijados, declaran bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada, con la presentación de este escrito, que a los herederos en representación de **JORGE OMAR DIAZ VARGAS**, que jamás el **DEMANDANTE**, les ha entregado suma alguna, correspondiente a la cuota parte que por derecho de herederos en representación, les corresponde de los frutos que el arrendamiento de los locales ha generado, desde el 18 de Diciembre de 2004 a la fecha de esta contestación.

EXCEPCIONES DE LOS DEMANDADOS

De acuerdo a la argumentado anteriormente, me permito allegar en escrito separado las excepciones previas y de fondo a la demanda que por reconocimiento de mejoras en el inmueble con matrícula inmobiliaria 470-68096 presentó el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**.

PRETENSIONES DE LOS DEMANDADOS

De acuerdo a la presente contestación, y a lo referido en el escrito separado de excepciones solicito a su despacho lo siguiente:

- 1.- Se excluya como prueba el dictamen pericial, del arquitecto **CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**, por **ERROR GRAVE**, aportado como prueba por el Demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, para sustentar las pretensiones de la demanda.
- 2.- Una vez probado el **ERROR GRAVE**, obrante en la experticia, se le impongan al demandado, las sanciones pecuniarias establecidas en el Artículo 206 del Código General del proceso.
- 3.- Se declare, que los herederos en representación del señor **JORGE OMAR DIAZ VARGAS (q.e.p.d.)**, no adeudan suma alguna, por el concepto de mejoras que argumenta el Demandante, como quiera que él y solo él ha percibido los cánones de arrendamiento que los locales que los dos predios urbanos de la mortuoria han generado desde el año 2006.
- 4.- Se exonere a los herederos en representación de **JORGE OMAR DIAZ VARGAS (q.e.p.d.)**, del pago de cualquier suma de dinero, que el Demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, pretenda cobrar por las mejoras que propone en este proceso. Porque de existir mejoras por pagar, estas ya fueron canceladas por mis representados, ya que nunca han recibido fruto alguno, de los cánones que exclusivo usufructúa el Actor, desde enero de 2006.
- 5.- En consecuencia de los dos numerales que anteceden, se declare y ordene el pago que por frutos, reflejados en los cánones de arrendamiento, han dejado de percibir los herederos en representación de **JORGE OMAR DIAZ VARGAS** y que ascienden a suma en promedio de.
- 6.- Se ordene a quien corresponda se declare a favor de mis representados la lesión enorme y la indexación de las sumas que mis representados dejaron de percibir, por la cuota parte que le correspondía al señor **JORGE OMAR DIAZ VARGAS (q.e.p.d.)**, de los cánones de arrendamiento de todos los locales comerciales del predio ubicado en la Carrera 20 No. 10-16/18/20/22/24/30/32/34.
- 7.- Se declaren prosperas a favor de mis representados, las excepciones de fondo, expuestas en contra del Demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**.
- 8.- Que el demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, sea condenado en costas.

ANEXO:

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
Abogada
Calle 95 No. 71-45 Int. 5 Apto 803 Bogotá,
Móvil 316 3274493, email: aidavallejo36@gmail.com

Las pruebas documentales relacionadas, los poderes otorgados por mis mandantes.

NOTIFICACIONES

Mis representados se notifican en la calle 15 No. 21-79 de Yopal, correos electrónicos de **JANET DIAZ RINCON** yaasdirin@hotmail.com; de **OMAR FERNANDO DIAZ TORRES y JORGE OMAR DIAZ TORRES** diaztorresomarfernando@gmail.com.

La aquí firmante me notifico en la Calle 95 No. 71-45, Interior 5 apto. 803 barrio Pontevedra, Bogotá, móvil 316 317 44 94, correo electrónico aidavallejo36@gmail.com.

Cordialmente,

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ

C.C. No. 51.720.498 de Bogotá

T.P. No. 138.114 C.S. de la J.

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
E.S.D.

PROCESO	DECLARATIVO VERBAL DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS
DEMANDANTE	HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS
DEMANDADOS	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARCO JULIO DIAZ CARO.
PROCESO	2019/00248-00

Asunto: Excepciones

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ, abogada en ejercicio, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 51.720.498 de Bogotá, Tarjeta Profesional número 138.114 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de los señor **OMAR FERNANDO DIAZ TORRES y JORGE OMAR DIAZ LAVERDE**, herederos en representación del señor **JORGE OMAR DIAZ VARGAS**, hijo y heredero determinado de **MARCO JULIO DIAZ CARO**, por medio de este escrito, presento escrito de excepciones de fondo, a lo argüido en el proceso declarativo verbal de reconocimiento de mejoras.

EXCEPCIONES DE LOS DEMANDADOS

De acuerdo a lo argumentado anteriormente, me permito allegar en escrito separado las excepciones previas y de fondo a la demanda que por reconocimiento de mejoras en el inmueble con matrícula inmobiliaria 470-68096 presentó el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Es pertinente indicar a su despacho que los herederos en representación del señor **JORGE OMAR DIAZ VARGAS (q.e.p.d.)**, de acuerdo a lo argumentado por el **DEMANDANTE** y los demás herederos, el único que ha cobrado, y recibido el pago de los arriendos que la cosa produce, omitiendo entregar a los demás herederos, la cuota parte que les corresponde por derecho, siendo el **ACTOR** el único que ha percibido los frutos generado por los arrendamientos de los locales, situación está que, se encuentra debidamente probada, ya que los arrendatarios de los locales ubicados en el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 470-68096, y nomenclatura urbana carrera 20 No. 10-16/18/20/22/24/30/32/34, declararon ante el Juez Primero Civil Municipal de Yopal, en la diligencia comisoría de entrega, de fecha enero 16 de 2020, que el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, era quien recibía los cánones de arrendamiento.

PAGO EFECTIVO DE LAS MEJORAS:

El contrato de arrendamiento que aporta el Demandante, tenía una fecha de inicio 20 de Abril de 1998 y finalizaba el 20 de abril de 2006. Como el señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**, ARRENDADOR había fallecido el 18 de Diciembre de 2004, el contrato había que suscribirse nuevamente con los herederos determinados e indeterminados del causante, quienes son los llamados a percibir los cánones de arrendamiento, que cobraba y cobra en exclusivo, el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**. Los herederos del **ARRENDADOR** deben percibir el 50% de los

cánones producidos por los locales comerciales y el otro 50% le correspondía por ley a la cónyuge sobreviviente, sin embargo, estos cánones los recibe y goza en exclusiva el **DEMANDANTE**, desde hace más de veinte (20) años. Teniendo en cuenta esto, el pago de mejoras que reclama con este litigio, han sido pagadas en repetidas ocasiones por los demás herederos de la sucesión intestada de **MARCO JULIO DIAZ CARO**. Por tanto no le asiste derecho alguno al demandante, a cobrar las mejoras que ya han sido canceladas con los cánones de arrendamiento que ha percibido desde enero de 2005 a la fecha, sin rendir cuentas, ni distribuir entre los herederos con igual derecho los frutos generados por los cánones.

En conclusión mis ahora representados, en caso de una sentencia favorable al demandante, estarían cancelando por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, las mejoras de las cuales son propietarios, como lo prueba la liquidación de los cánones de arrendamiento de cada local que se anexa como se prueba, y que se sustenta con lo argumentados por los arrendatarios, en la diligencia de entrega de fecha enero 17 de 2020, realizada por el Juzgado Primero Civil municipal de Yopal.

MALA FE Y CONDUCTA TEMERARIA DEL DEMANDANTE

Se manifiesta claramente la MALA FE del Demandante, al solicitar que se le reconozcan mejoras por el local ubicado en la Carrera 20 No. 10-30, establecimiento comercial **MIMAITOS**, cuando argumenta a que dicho local le realizó mejoras; en tanto la arrendataria **MARTHA MONTES** afirma que tomo en arriendo el local, en las condiciones en que esta desde el mes de junio de 2006, cuando el demandado no había realizado reforma alguna. Así mismo sustenta una serie de adecuaciones a los locales, como son la excavación, vigas de cimentación en concreto, columnas de concreto, placa base en concreto, viga área en concreto, 3000 PSI, excavación, vigas de cimentación, vigas aéreas en concreto, placa base en concreto que son necesarias, que fueron sembradas y elevadas, cuando los propietarios, **MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA VARGAS DE DIAZ** tumbaron la casa lote de adobe, madera y teja en zinc, y construyeron el inmueble de dos pisos, con muros de carga, en ladrillo, con placa base en concreto para soportar la construcción de dos pisos, toda vez que vigas de cimentación, vigas aéreas, placa base, columnas en concreto, ya hacían parte de los lotes, como quiera que las mismas sustentaban el segundo piso, por ende, estas no fueron plantadas, ni sembradas por el Demandante, como pretende hacer creer al despacho, esto denota la temeridad del actor, ya que nunca requirió hacer excavaciones, porque los locales objeto de su reclamación ya estaban cimentados.

Por ende se solicita que se excluya del análisis pericial las partidas denominadas preliminares 100 (101 y 102), estructuras en concreto 200 (201, 202, 203, 204, 205 y 206), Acero reforzado 300 (301), Pisos y Enchapes 600 (602) ya que estas fueron puestas por los propietarios **MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA DIAZ DE VARGAS**, y que ascienden a la suma de \$65.910.768.00

Se manifiesta la MALA FE y TEMERIDAD del demandado a solicitar que se le reconozcan mejoras, por el baño, tanque del lavadero, tanque plástico elevado, punto sanitario de 4", punto sanitario de 2", tubería sanitaria de 4", tubería sanitaria de 2", punto hidráulico de ½", sanitario, lavamanos, ducha baño, caja de inspección de 60 X 60 con tapa, cuando en la diligencia realizada por el Juzgado

Primero Civil municipal de Yopal indica que el baño, sanitario, lavamanos, lavadero, tanque plástico y por ende la tuberías no funcionaban, que se encontraban en un pésimo estado y en total abandono. Por ende la suma de \$4.736.119, que corresponden a los ítems Pisos y enchapes 600 (602) e Instalaciones hidráulicas y sanitarias 700 (701 al 711) de ser excluidas del análisis pericial, ya que hicieron parte de la construcción realizada por los propietarios, como lo indican mis prohijados y nunca fueron realizadas por el Demandante. Esta MALA FE y CONDUCTA TEMERARIA, es plena y evidente en la experticia rendida por el perito, toda vez, que no pudo advertir que las dependencias que se encontraban en el zaguán del primer piso, no funcionaban y se encontraban en pésimo estado y en total abandono, entonces sobre qué base elaboro la experticia, como le asigna un valor a elementos sanitarios inservibles?, ¿Cuál es el método que utiliza, para asignar un valor a instalaciones que no funcionan, inservibles y en total estado de abandono desde hace más de 20 años? .

También se desprende tanto de los contratos de arrendamiento, como de la declaración del señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, en el interrogatorio de parte obrante a folios 86 a 90, folio 86 renglón 31 en adelante, que el señor se autodenomino administrador de la herencia, por ende de los locales, que se realizaron mejoras por parte de los arrendatarios, mejoras que eran descontadas de los cánones de arrendamiento, como lo afirma el demandado en los folios 86, 87 y 88 a los locales ubicados en los inmuebles Calle 10 con Carrera 20, esquina, y al inmueble objeto de la reclamación de mejoras Carrera 20 No. 10-30/32/34, tal como lo prueba el contrato firmado con **NEGOCIOS BACHUE S.A.S.** en donde exige al arrendador pagar la suma de \$4.500.000.- por las adecuaciones que se deben realizar al inmueble como lo prueba la cláusula sexta, parágrafos segundo y tercero (contrato aportado como prueba). Basta decir, que las modificaciones no salieron de su peculio, como afirma en el escrito demandatorio, sino que las mismas fueron pagadas por los arrendatarios, por tanto, la conducta temeraria del demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, cuando pese a que las mejoras fueron canceladas, con los cánones de arrendamiento, que el percibió en exclusivo, sin repartir los frutos que el inmueble producía entre los herederos determinados e indeterminados de la mortuoria, pretende que quienes no han percibido fruto alguno, el paguen las mejoras, que él y solo él ha usufructuado. Si el Demandante actuara conforme a derecho, sería consciente que mis representados no le adeudan suma alguna, en tanto que han sido los más afectados en la muy peculiar, por así decirlo, distribución del acervo hereditario de la mortuoria de **MARCO JULIO DIAZ CARO**.

FALSO TESTIMONIO.

En la diligencia de embargo y secuestro de mayo 15 de 2008, se indica que el local comercial **PIE SPORT**, es manejado por la esposa del demandante, quien declara bajo la gravedad de juramento, que ocupo el local el día 14 de mayo de 2008. Y en el interrogatorio de parte expresa bajo la gravedad de juramento, que le pidió el local al señor **NEFTALI HERNANDEZ**, y empezó a realizar la remodelación en julio de 2009, remodelación que descontó de los cánones de arrendamiento, previo acuerdo con la propietaria, se abstuvo de pagar el canon por 20 meses, a fin de no cobrarle los 9.000.000, por la mejoras realizada a la propietaria, **es decir estas mejoras ya le fueron pagadas**. Folio 88, renglones 31 y ss, del cuaderno de queja.

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
Abogada
Calle 95 No. 71-45 Int. 5 Apto 803 Bogotá,
Móvil 316 3274493, email: aidavallejo36@gmail.com

Asimismo argumenta que las mejoras fueron realizadas con sus recursos, declaración está que es desvirtuada por el sub-arrendatario sociedad comercial **NEGOCIOS BACHUE S.A.S.** identificada con NIT 900.580.551-9, cuyo representante legal es el señor **LUIS SEBASTIAN MURILLO CARDONA**, en el contrato de arrendamiento del local comercial **JOYERIA OROEXPRESS**, ubicado en la Carrera 0 No. 10-18 de Yopal, único local de los reclamados en esta demanda que tiene vidrios de seguridad. El mencionado contrato prueba que el **LOCATARIO**, es decir **NEGOCIOS BACHUE S.A.S.**, asume el valor de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, por las reformas locativas que han de realizarse en el inmueble. (Contrato de arrendamiento, Cláusula Sexta, Parágrafo Tercero, página 3 de 9, del contrato, párrafo 8). Esto evidencia la falta de veracidad en la experticia rendida, que sustenta las pretensiones del señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, y queda de manifiesto el falso testimonio, ya que el contrato celebrado expresa claramente, que fue la sociedad comercial **NEGOCIOS BACHUE S.A.S.**, pago las mejoras de este local. Por tanto queda probada el Falso testimonio, cuando la bajo la gravedad de juramento en la presentación de la demanda argumenta que las adecuaciones las cubrió de sus propios ingresos, en tanto que el Contrato de Arrendamiento indica lo contrario, que las mejoras las cubrió el arrendatario, es decir el establecimiento comercial **OROEXPRESS**.

PRESCRIPCION

De acuerdo a lo regulado por el Artículo 412 del Código General del Proceso, al Demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, le prescribió el término para solicitar la declaración, reconocimiento y pago de mejoras, ya que debió declararlas y hacerlas valer en el proceso de sucesión intestada de la mortuoria de su progenitor **MARCO JULIO DIAZ VARGAS**, de conocimiento del Juzgado Segundo de Familia, radicado 2005/0080 al momento de contestar la demanda, la cual contestó el 29 de enero de 2007. Y después de 13 años, pretende solicitar la declaración, reconocimiento y pago de las mejoras, que nunca antes había reclamado, cuando ya el término para declararlas prescribió, presentando el escrito demandatorio, ante la Jurisdicción Civil, obviando indicar al juzgador que el proceso de sucesión intestada, se inició en febrero de 2005, y aun no se ha finiquitado y que actualmente es de conocimiento del Juzgado de Familia de Paz de Ariporo, declaración de mejoras que debió conocer en el momento procesal oportuno el Juzgado Segundo de Familia de Yopal, que tramitaba la sucesión desde febrero de 2005.

Cordialmente,

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
C.C. No. 51.720.498 de Bogotá
T.P. No. 138.114 C.S. de la J.

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
Abogada
Calle 95 No. 71-45 Int. 5 Apto 803 Bogotá,
Móvil 316 3274493, email: aidavallejo36@gmail.com

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
Abogada
Calle 95 No. 71-45 Int. 5 Apto 803 Bogotá,
Móvil 316 3274493, email: aidavallejo36@gmail.com

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
Abogada
Calle 95 No. 71-45 Int. 5 Apto 803 Bogotá,
Móvil 316 3274493, email: aidavallejo36@gmail.com

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO DE FAMILIA
Yopal-Casanare

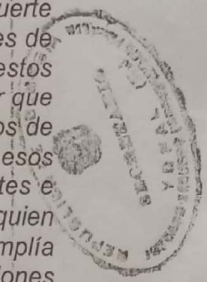
DILIGENCIA INTERROGATORIO DE PARTE

REF: PROCESO SUCESION OBJECION INVENTARIOS Y AVALUOS No. 2005-080

DEMANDANTE: FANNY DIAZ VARGAS

CAUSANTE: MARCO JULIO DIAZ CARO

En Yopal - Casanare, a los tres (3) días del mes de Julio del dos mil doce (2012), siendo las 9:00 a. m., de la mañana día y hora señalado mediante auto de fecha mayo nueve (09) del presente año, para realizar la presente diligencia. Acto seguido el suscrito Funcionaria por ante su Secretario, constituyen el Despacho del Juzgado en audiencia declarando abierto el acto. A la audiencia se hace presente el interrogado señor HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS identificada con la C.C. No. 9.517.804 expedida en Sogamoso y un Señor y una Señora que dicen llamarse ORLANDO DIAZ y DIOSELINA DIAZ VARGAS pero que no portan sus documentos de identificación, el apoderado de la parte incidentante doctor LAUREANO HUMBERTO MANRIQUE RODRIGUEZ, y el apoderado de la parte incidentada Doctor GERMANE DUARDO PULIDO DAZA, debidamente identificados y reconocidos en autos, el suscrito funcionario procede a tomarle el juramento al Señor HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS previa imposición de los Art. 383, 385 Y 389 del C. P. y 442 del C. P., prometiendo decir la verdad en las respuestas a dar a las preguntas que se le van a formular.- PREGUNTADO. Manifiéstele al Despacho sus generales de ley. CONTESTADO: Me llamo e identifico como quedo anotado, tengo 58 años de edad, estado civil casado, natural y residente en Yopal, soy Ingeniero de alimentos, soy heredero de MARCO JULIO DIAZ.- Acto seguido se concede el uso de la palabra al doctor GERMAN EDUARDO PULIDO DAZA para que interroge por ser procedente. PREGUNTADO 1: Diga al Juzgado si conoce los locales ubicados en la calle 10 No. 20-04/10/14/16/18 de este Municipio, en caso tal precise quienes los han ocupado desde la muerte de su padre y a que titulo. CONTESTO: Si los conozco perfectamente todos los locales, que forman parte del inmueble esquinero de la Cra. 20 calle 10, que el esquinero es un expendio de carnes y otro el almacén eléctrico, ya que estos bienes son patrimonio de la familia por mas de 40 años, cuando mi padre murió el tenia arrendado los locales desde hacia muchos años, y había tendido diferente tipo de inquilinos, locales que a partir de la muerte de mi padre se encontraban en abandono y absoluto deterioro y el valor de los canones de arrendamiento de estos era un valor muy bajo, es tanto que la cuantía del valor de estos canones no superaba el millón cincuenta mil pesos de todo el inmueble, es de anotar que dejó por error no se, quedaron piratizados los servicios públicos por mala fe de algunos de los inquilinos a quien el les arrendó, fallecido el, tome las riendas y el manejo de esos locales lo primero que hice fue sanear las deudas causadas por este tipo de incidentes e iniciar juicio de lanzamiento con uno de los inquilinos el Señor HERNAN SALGADO, quien ocupaba el local mas grande esquinero donde funcionaba un restaurante que no cumplía con las normas sanitarias, el Señor me entregó el local pero se fue debiendo tres millones y medio de arriendo servicios de agua, luz y gas, trasteo de noche y no hizo entrega formal del inmueble el Señor en mención solo cancelaba SEINSCIENTOS MIL PESOS de canon de arrendamiento, me toco sanear todo y perder la plata, el local duro sin arrendar tres meses más tres meses que duró en reparación, posteriormente lo tomo un nuevo inquilino el Señor EDILBERTO PALACIOS CABULLA, quien duro haciendo tres meses las reparaciones del local, acordando que el pago del canon por un millones de pesos y quien se hizo cargo de hacer las reparaciones generales por un costo de doce millones de pesos, descontando gradualmente del canon cuatrocientos mil pesos mensuales, entrega el local el Señor EDILBERTO PALACIOS y queda como arrendatario la Señora ROSALBA



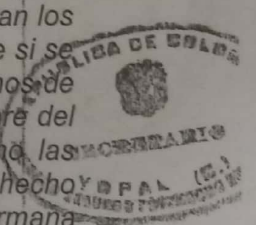
PRUEBA 1
5 folios

87

CACERES CORDERO, quien esta actualmente ocupando el local en calidad de inquilina el arriendo se ha venido gradualmente de acuerdo a la norma y en la actualidad paga un canon de arrendamiento mensual de UN MILLON NOVECIENTOS MIL PESOS; Otro local que esta arrendado desde en vida de mi padre hace aproximadamente veinte años, donde funciona el salón de belleza continua en manos de la inquilina ESPERANZA TORRES, quien pagaba en vida de mi padre un canon de DOSCIENTOS MIL PESOS, y en la actualidad paga SEISCIENTOS MIL PESOS, el tercer local mi padre lo tenía arrendado a un Señor donde funcionaba una tienda estaba totalmente deteriorado, el se llama RAFAEL, quien al solicitarle me hizo entrega del Inmueble, y este local duró desocupado aproximadamente de cuatro a cinco meses y posteriormente lo arrende en coordinación con mi madre a los Señores ADELMO VELANDIA y YAREN ASTRID RINCON VELANDIA, por el valor de UN MILLONE DE PESOS, quien se hicieron cargo de hacer las mejoras respectivas por un valor de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS, descontando gradualmente del valor del canon mensual para cubrir las mejoras, la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS, hasta el 20 de julio del 2009, cuando por orden del Juzgado solicitaron embargo del inmueble junto con el canon de arrendamiento, a partir de esta fecha todos los canones restantes o pendientes hasta la fecha han sido cancelados en depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia, y también desde esta fecha nos e ha renovado contrato ni se ha incrementado el valor del mismo ya que esto le correspondia junto con los otros bienes secuestrados única y exclusivamente al Juzgado e cabeza del Señor Secuestre EMEL SILVA quien nunca ha dado fe no se ha apersonado en lo absoluto de las circunstancias, quien tendría que haber rendido informe sobre todo lo ocurrido y no yo habiéndome tomado por interés propio, personal de preservar y valorar los bienes en beneficio de toda la sucesión sin recicar a cambio ningún incentivo por el contrario colocando mi em peño y voluntad y tiempo y hasta dinero de su propio recurso para sufragar estos gastos y otros más, la parte importante a partir de estos actos de embargo pretendieron dejar a mi madre sin recurso alguno bien sabia todo el mundo de los interesados que de allí se sacaban los recursos para los gastos de mi madre, pago de servicios, empleada domestica, seguro, droga y el mantenimiento de dos predios rurales como la Finca San Rafael y el Palmar 2 y palmar 1, quienes sostuvimos los gastos de esos predios durante cinco años, estos gastos mensuales de sostenimiento de encargados, mercado, alimentación de animales perros, cerdos, gallinas, ganado, gasolina o para los vehículos estas sumas de gastos de estos bienes ascendía mensualmente a dos millones s y medio de pesos mensuales al intervenir el canon del local del inquilino ADELMO VELANDIA se diezmaron los ingresos y sometieron a mi mama con esto a pasar necesidades ya que los dineros no alcanzaban en lo absoluto a cubrir todo, únicamente mi madre recibía los cánones de arrendamiento del local esquinero menos el descuento que le hacían y el del salón de belleza ya que el secuestre no cobro por que cuando llego a cobrar los inquilinos habían pagado dos años consecutivos por que mi madre había hecho un arreglo con ellos para no quedar sin ningún ingreso, dineros que ha venido cobrando mi madre hasta la fecha, como lo demuestran algunos recibos de pago y documentos aportados, dinero del cual sigue pagando todos sus gastos y obligaciones aportando para las fincas, ayudadndo a sus hijos especialmente a sus hijas, nietos auxilia a los pobres y da donaciones especiales para la iglesia y construcción de la nueva iglesia. PREGUNTADO: Precise claramente a la muerte de su padre cuantos locales había o formaban parte del inmueble de la calle 10 con Cra 20 esquina, y cuantos existen actualmente allí. CONTESTO: Los locales que han existido desde en vida de mi padre en ese inmueble son cinco y actualmente existen los mismo son cinco. PREGUNTADO: Con toda precisión y desde la muerte de su padre, diga que personas han percibido la renta de los cinco locales que menciono en su respuesta anterior. CONTESTO: El valor de los canones de arrendamiento desde la muerte de mi padre en adelante los ha cobrado mi madre única y exclusivamente por hay en raras ocasiones me han cancelado el del salon de belleza. PREGUNTADO: En términos actuales diga cuanto paga cada arrendatario de arrendamiento por cada local, en total, osea sin hacer deducciones. CONTESTO: el valor recibido en cada local es el siguiente: local esquinero \$1.900.000,00 pesos; Salon de Belleza \$600.000,00 pesos; Local de Electro red del Casanare hasta el día del embargo julio del 2009, cancelaba \$1.700.000,00 pesos; y el cuarto local del expendio de carnes que tiene mi hermano ORLANDO DIAZ, quien lo posee hace aproximadamente treinta años, por un acuerdo entre mi señor padre y mi madre donde no le cobrarían ningún valor de arrendamiento,

215

pero a cambio de esto ha venido suministrando la carne para mi mama y parte para la finca San Rafael y algunos familiares. Quiero aclarar que no se trata de cinco locales si no cuatro. PREGUNTADO: En relación con el zaguán donde funciona la cerrajería, diga quien lo ocupa y porque no lo incluyo como si se tratara de un local en su respuesta. CONTESTO: El supuesto local que conforma el zaguán forma parte del inmueble esquinero y este entró en el mismo contrato de arrendamiento en el local esquinero por tanto no devenga ningún valor adicional. PREGUNTADO: En relación con el inmueble de la Carrera 20 No. 10-16/18/20/22/24/30/32/34, diga cuantos locales posee quien los ocupa y a que titulo desde el fallecimiento de su padre. CONTESTO: El inmueble de la Cra. 20 consta de dos locales y un apartamento que fue arrendado en vida de mi padre para vivienda a la Señora FLOR MARIAN FIERRO pero que posteriormente lo tomo para comerciá la misma Señora utilizándolo para fabrica y ventas de cortinas, ese local en mención se ha visto afectado por varias circunstancias ya que la Señora duró mas de tres años sin subir el canon de arrendamiento se suscitaron unas desavenencias con mi madre en el pago de los arriendos y a raíz de esto la Señora FLOR decidió consignar los arriendos en el banco agrario y posteriormente en vista de los procesos que se le iniciaron solicitándola restitución del inmueble por via jurídica tomo la determinación de cancelar en banco agrario en depósitos judiciales por orden del Juzgado hace tres años de este dinero consignado en los depósitos judiciales por necesidad mi madre solicito a su apoderado que retirara el valor de algunos canones como en su defecto ocurrió y mi madre habiendo decidido el beneficio en efectivo; el local donde actualmente existe una cacharrería estaba arrendado desde en vida de mi padre y el inquilino continua actualmente quien cancelaba un canon de arrendamiento en esa época no superior a cuatrocientos mil pesos y que posteriormente se le incremento a SEISCIENTOS MIL PESOS, habiendo transcurrido mas de tres años sin incrementar este valor dado que mi mama en un acto de benevolencia y ayuda les colabora no incrementado este valor posteriormente en octubre del 2011, el inquilino desea continuar pero toco hacer una remodelación del local por un valor aproximado a los nueve millones de pesos y se le incremento el canon a partir de enero del 2011, a la suma de UN MILLON DE PESOS, ese inquilino se llama EDGAR EMILIO PIEDRAHITA, es quien paga el valor del arriendo a mi señora madre; El tercer local que también estaba arrendado desde en vida de mi padre hace doce años, al Señor MARCO ROJAS, y allí funcionaba una venta de plásticos y pagaba un canon de arrendamiento hasta el día en que entregó la suma de \$200.000,00 pesos, local que yo solicite fuera entregado por el deterioro por la mora en el pago y por el valor irrisorio del canon, dicho señor me hizo entrega pero me toco rebajarle el cobro de siete meses, posteriormente para julio del 2009, le hice una remodelación general por un costo superior a los seis millones de pesos, y llegamos a un acuerdo con mi madre de que yo lo tomaría en arriendo y acordamos un canon de arrendamiento por la suma de \$300.000,00 pesos, pero a cambio de que yo no cobrara las mejoras implantadas ella no me cobraría el canon de arrendamiento, mas o menos hasta cubrir dicho valor, quien con ella tenemos un contrato de arrendamiento y allí funciona un almacén de calzado de propiedad de mi Señora esposa y mi hija GINA MILENA DIAZ. PREGUNTADO: Durante todo este tiempo después de la muerte de su padre que personas han percibido las rentas de estos locales del inmueble de la Cra. 20 con calle 10 de los que se acaba de referir y en qué tiempo. CONTESTO: El valor de estos cánones durante el transcurso de la muerte de mi padre han sido recibidos por mi madre. PREGUNTADO: Explique al Juzgado, desde la muerte de su padre que persona ha hecho uso del predio el palmar 1 y San Rafael que refirió antes en su respuesta en que actividades y por cuenta de quien. CONTESTO: Desde la muerte de mi padre los predios denominados San Rafael y Palmar 1, fueron ocupados por toda la familia en cabeza de mi madre es decir todos los herederos hasta los nietos pero en el cuido, mejoras, preservación y gastos generales que estos predios demandaban los sostuvimos mi madre y yo sin que nadie haya hecho aporte alguno a cambio de que si se beneficiaron, hasta que le hice entrega a mi hermanan SUSANA DIAZ, en los últimos de abril de 2009, por un acuerdo de partición hecho por unanimidad el día 27 de octubre del 2010, quien tomo posesión de el con autonomía y dominio absoluto y ha hecho las respectivas y lo tomo como parte de su herencia junto con el palmar 1 como un hecho positivo y definitivo y en lo cual no se retracta. Aclaro que yo le hice entrega a mi hermana SUSANA DIAZ del predio el palmar 1 con base en un arreglo anterior al del 2010 que realizamos en el mana. PREGUNTADO: Dina sien estos predios San Rafael y el Palmar por los que ha respondido antes existían encargados, en caso tal hasta cuando y por

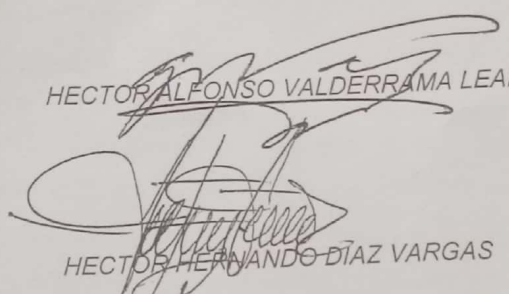


cuenta de quien. CONTESTO: En los predios mencionados toda la vida han existido encargados desde en vida de mi padre y posteriormente de la muerte de el manejo junto con mi madre aproximadamente unos once encargados por un tiempo de cinco años, estos encargados demandaban un costo mensual de \$550.000,00 pesos, que aparte de eso tocaba alimentarlos. PREGUNTADO: a esos predios del Palmar y san Rafael que uso se les dio luego de la muerte de su padre, quien los uso. CONTESTO: Estos predios después de la muerte de mi padre fueron usados o utilizados por todos los herederos de la sucesión, quien todos tuvieron semovientes durante todo este tiempo. PREGUNTADO: Diga Cuantos semovientes tuvo la Señora MARINELI DIAZ en estos predios y hasta cuando. CONTESTO: esporádicamente tenia semovientes y en una ocasión tuvo 23 semovientes, se utilizaba esporádicamente por que el predio era pequeño y no se podía utilizar por que los partos de acababan, mas que todo fue utilizado estos predios como paradero de ganado y hasi sucesivamente tuvo varios ganados en el transcurso que yo tuve la finca. PREGUNTADO: Con relación a un predio conocido como LA LICORERA diga quien ha hecho uso de el desde la muerte de mi padre. CONTESTO: El predio denominado la licorera desde la muerte de mi padre fue utilizado por todos los herederos a excepción de FANY DIAZ y JULIO JAVIER DIAZ, quienes vendieron y sacaron sus semovientes que les correspondieron en el reparto del ganado, los demás seguimos teniendo allí algunas cabezas de ganado como mi mama, SUSANA, NELLY, HERNANDO y ORLANDO DIAZ que se apersono de este bien de cuidarlo, preservarlo y hacerle las mejoras respectivas después de fallecido mi padre y tiene la posesión y dominio absoluto de este bien. PREGUNTADO: Diga como es cierto si o no que usted es quien ha realizado los negocios de arrendar cobrar, recibir las rentas de los dos inmuebles ubicados en la Cra 20 con calle 10 de esta Ciudad y que se componen de todos los locales que usted ha descrito. CONTESTO: Referente a los locales mencionados de la Cra. 20 con calle 10 esquina y los dos de la carrera 20 de la casa paterna, el manejo y la administración tales como mejoras, cambio de inquilinos, pago de servicios elaboración de contratos de arrendamientos lo hago yo en coordinación y aprobación y voluntad de mi Señora Madre, quien firma en conjunto con mi persona dichos contratos. PREGUNTADO: Porque con relación al Inmueble de la Cra. 20 10-16/18/20/22/24/30/32/34, porque no cito o se refirió al local de la cerrajería ni al local de venta de artículos de comunicaciones y a local de la miscelánea o cacharrería. CONTESTO: REFERENTE a los locales contiguos a la casa paterna de la nomenclatura Cra. 20 No. 10-30/32/34, quiero manifestar que desde en vida de mi padre era un lote de terreno donde funcionaba un taller y el propietario de ese taller era el Señor NEFTALI FERNANDEZ, quien duró un tiempo aproximado a diez años y pagaba a mi padre por el arriendo la suma de \$30.000,00 pesos, en el año 1997, haciendo una campaña política le dije a mi padre que me diera permiso de colocar unos avisos para la campaña pero antes le dije a mi papa que pagara un canon que estaba pagando tan barato y me dijo mijo pida el lotecito era un taller de mala imagen lleno escombros, basura, chatarra, sin techo sin servicios de agua y luz y los servicios de los cuales se beneficiaba el arrendatario era pirateada, entonces el Señor hace entrega del lote este queda vacio y mi papa me da las llaves para que yo guardara el carro arreglara el muro e hiciera un aviso político y posteriormente me dijo coja el lote y haga algo con el, arréglole, uselo o arriéndelo, obtenga algún beneficio de el ya que no se le está ganado nada, a partir de este momento me apersono de este lote y le hice la limpieza pertinente, arregle lo de los servicios públicos, pague las multas, arregle el muro el techo y arrende ese lote en esas condiciones y posteriormente fui construyendo tres locales no muy bien adecuados para el comercio y así poco a poco los fui levantando hasta adecuarlos para funcionamiento respectivo a partir de ese momento hace quince años, conservo la posesión y dominio absoluto, y usufructo que genera ese bien y no lo comparto con nadie, estos locales fueron construidos única y exclusivamente con el esfuerzo y recursos propios por lo tanto son de mi absoluta y legitima propiedad por que nadie de los herederos en absoluto que ha hecho aporte alguno para construirlos a parte de esto arregle el problema de matrícula de agua y luz las cuales figuran a nombre mio y solicite a planeación la nomenclatura que allí aparece ya que no existía, por lo tanto solicito que los cánones de arrendamiento que estos locales generan no entren a formar parte del producido junto con los demás locales, en este estado de la diligencias y teniendo en cuenta lo avanzado de la hora como lo prologado del interrogatorio y el hecho de que las otras dos personas no trajeron identificación se procede a señalar el 16 de agosto del presente año a partir de las 7:30 de la mañana. En este estado y no siendo otro el objeto

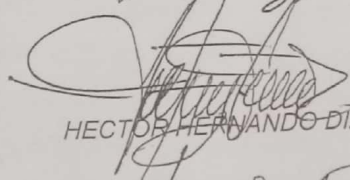


de la presente diligencia se termina y se firma como aparece por los que en ella intervinieron.

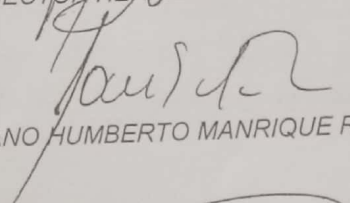
El Juez,


HECTOR ALFONSO VALDERRAMA LEAL

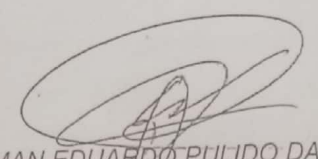
El interrogado,


HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS

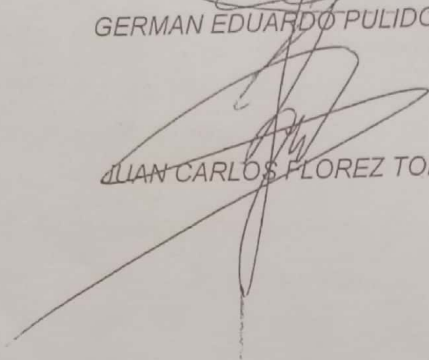
El apoderado,


LAUREANO HUMBERTO MANRIQUE RODRIGUEZ

El apoderado de la interrogada,


GERMAN EDUARDO PULIDO DAZA

El Secretario,


JUAN CARLOS FLOREZ TORRES



Distrito Judicial de Yopal
Juzgado 1º Civil Municipal
CODIGO 850C-1-3001 AC CSI 201/97
Carrera 14 No 12 a. + 2 Bloque A
Teléfono 0986342287
Yopal (Casanare)
DILIGENCIA DE ENTREGA
SUCESION RAD.2018-1431

29

En Yopal (Casanare), a los diecisiete (17) días del mes de enero de dos mil veinte (2020), siendo las 08:00 AM, día y hora señalados en diligencia de fecha noviembre 15 de 2019 (FL65C1), para efectuar diligencia de entrega, en el recinto del juzgado nos reunimos el suscrito juez, secretario judicial, el DR. OSWALDO PUENTES apoderado de los demandantes JULIO DIAZ y FANY DIAZ, el doctor ALVARO SIXTO RINCON CARDENAS, identificado con C.C.13.349.986 y T.P.40.692 en calidad de apoderado judicial de la heredera MARIA NELLY DIAZ DE NOSSA, así mismo la doctora AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ identificada con C.C.51.720.498 y T.P.138.114 del C.S. de la J. como apoderado judicial de los señores YANET ASTRID DIAZ RINCON, JORGE OMAR DIAZ LAVERDE, DIANA CAROLINA DIAZ CASTILLO, OMAR FERNANDO y MARTHA SOFIA DIAZ TORRES en representación del señor JORGE OMAR DIAZ VARGAS, y el señor HENRY RIANO CRISTIANO, autorizado por la sociedad jurídica designada como sucesorio DATALEY S.A.S. quien aporta el respectivo Certificado de Existencia y Representación Legal de la misma, quien promete cumplir bien y fielmente con los deberes que el cargo le impone, a quien el juzgado procede a posesionarlo en el cargo.

Acto seguido nos trasladamos al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.470-68096 y dirección Carrera 20 No.10-16/18/22/24/30/32/34 conforme con lo consagrado en la diligencia de señalamiento efectuado el día 15 de mayo de 2008. En primera medida se deja constancia que el inmueble consta de una pluralidad de locales comerciales de la siguiente manera:

- 1) LOCAL No.1, con nomenclatura Carrera 20 No.10-18 donde funciona "JOYERIA OROEXPRESS", siendo atendidos por el señor MOISES DE JESUS NORIEGA TATIS, identificado con C.C.1.046.399.920 de Achi (Bolívar) quien manifiesta ser el administrador del negocio y a quien se le entera del objeto de la diligencia. Así las cosas se efectúa el juramento de rigor y se le hacen las siguientes preguntas: PREGUNTADO: Manifiesta al despacho quien funge como arrendatario de este local? CONTESTO: el señor LUIS SEBASTIAN MURILO CARDONA como representante legal de "Negocios Bachue S.A.S." PREGUNTADO: Hace cuánto tiempo están en este local comercial?

PRUEBA 2

6 folios

1/6

CONTESTO: Hace un año y medio desde el 01 de mayo de 2018
PREGUNTADO: Tiene usted conocimiento del valor del arrendamiento mensual? CONTESTO: \$1.660.000 mensuales "PREGUNTADO: Tiene conocimiento a quien se le cancela ese canon? CONTESTO: Al señor HECTOR HERNANDO DIAZ PREGUNTADO: Tiene usted conocimiento si ese pago de arrendamiento está registrado, o hace parte de la declaración de renta que usted representa? CONTESTO: No tengo conocimiento. El juzgado solicita copia del contrato de arrendamiento el cual consta en folios y que es facilitado por el administrador. Finalmente se le hace la advertencia de que de ahora en adelante el canon de arrendamiento debe ser consignado en la cuenta de depósitos judiciales del juzgado comitente y el señor secuestre que hoy hace presencia en la diligencia será quien administre el local comercial, advirtiéndolo al administrador que cualquier novedad en cuanto tiene que ver con la ejecución del contrato de arrendamiento tiene que ser tratada con el señor secuestre, manifestando el señor administrador que el próximo canon a cancelar corresponde al mes de febrero de 2020 y a más tardar el día 05 de ese mismo mes.

En este estado de la diligencia se da constancia al despacho que atendiendo el extenso lapso de tiempo transcurrido en los secuestros efectuados y el día de hoy los locales comerciales se encuentran ocupados para actividades comerciales distintas a las que contienen las mentadas diligencias de secuestro, para lo cual entonces se atenderá a lo contenido en las mismas para efectos de la plena identificación de cada uno de ellos.

- 2) LOCAL No.2, ubicado en la Carrera 20 No.10-34 con un área aproximada de 43 mts aproximadamente en donde funciona el establecimiento comercial denominado "TECNOLOGIA Y SONIDO", siendo atendido por el señor YESID SOTAQUIRA identificado con C.C.1118.554.547 de Yopal quien manifiesta ser el propietario del establecimiento a quien se le enteró el motivo de la diligencia, Así las cosas se efectúa el juramento de rigor y se le hacen las siguientes preguntas: PREGUNTADO: Manifieste en que calidad está ocupando el local comercial? CONTESTO: en calidad de arrendatario. PREGUNTADO: Manifiesta al despacho quien funge como arrendador de este local? CONTESTO: El señor HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS PREGUNTADO: Hace cuánto tiempo están en este local comercial? CONTESTO: Hace 4 años PREGUNTADO: Tiene usted conocimiento del valor del arrendamiento mensual? CONTESTO: \$1.450.000 mensuales PREGUNTADO: Tiene usted conocimiento si ese pago de arrendamiento está

2

registrado o hace parte de la declaración de renta que usted representa?
CONTESTO: No señor. Manifiesta el declarante aportar copia del contrato de arrendamiento celebrado. Finalmente se le hace la advertencia de que de ahora en adelante el canon de arrendamiento debe ser consignado en la cuenta de depósitos judiciales del juzgado comitente y el señor secuestre que hoy hace presencia en la diligencia será quien administre el local comercial, advirtiéndole al administrador que cualquier novedad en cuanto tiene que ver con la ejecución del contrato de arrendamiento tiene que ser tratada con el señor secuestre, manifestando el señor administrador que el próximo canon a cancelar corresponde al mes de febrero de 2020 y a más tardar el día 05 de ese mismo mes.

- 3) LOCAL No.3, ubicado en la Carrera 20 No.10-32 con un área aproximada de 28 mts² de local y de la parte trasera 5 mts.² como pasillo de todos los locales comerciales, en donde funciona el establecimiento comercial denominado "JOYERIA CATA VARIEDADES", siendo atendido por la señora ROSMIRA CATANO PADILLA identificada con C.C.1.118.535.257 de Yopal quien manifiesta ser empleada del establecimiento a quien se le enteró el motivo de la diligencia, Así las cosas se efectúa el juramento de rigor y se le hacen las siguientes preguntas: PREGUNTADO: Manifieste en que calidad está ocupando el local comercial? CONTESTO: en calidad de arrendatario. PREGUNTADO: Tiene usted conocimiento quienes son los propietarios del negocio? CONTESTO: ROLANDO LEON y ADRIANA MORA. PREGUNTADO: Hace cuánto tiempo están en este local comercial? CONTESTO: Hace 2 años aproximadamente. PREGUNTADO: Tiene conocimiento cuanto cancelan de arrendamiento? CONTESTO: No tengo conocimiento. PREGUNTADO: Tiene usted conocimiento quien es el arrendador? CONTESTO: No señor, dicen que es don HERNANDO. Manifiesta el declarante no tener copia del contrato de arrendamiento celebrado. Finalmente se le indica que debe comunicar a los propietarios la advertencia de que de ahora en adelante el canon de arrendamiento debe ser consignado en la cuenta de depósitos judiciales del juzgado comitente y el señor secuestre que hoy hace presencia en la diligencia será quien administre el local comercial, advirtiéndole al administrador que cualquier novedad en cuanto tiene que ver con la ejecución del contrato de arrendamiento tiene que ser tratada con el señor secuestre, manifestando la señora declarante que desconoce la fecha del próximo canon de arrendamiento.

4) LOCAL No.4, ubicado en la Carrera 20 No.10-30 con un área aproximada de 33 mts aproximadamente en donde funciona el establecimiento comercial denominado "MIMAITOS", siendo atendido por la señora MARTHA MONTES GARCIA identificada con C.C.44.001.282 de Medellín quien manifiesta ser la propietaria del establecimiento a quien se le enteró el motivo de la diligencia. Así las cosas se efectúa el juramento de rigor y se le hacen las siguientes preguntas: PREGUNTADO: Manifieste en que calidad está ocupando el local comercial? CONTESTO: en calidad de arrendataria. PREGUNTADO: Manifiesta al despacho quién funge como arrendador de este local? CONTESTO: El señor HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS. PREGUNTADO: Hace cuánto tiempo están en este local comercial? CONTESTO: Desde el mes de junio de 2006 aproximadamente. PREGUNTADO: Tiene usted conocimiento del valor del arrendamiento mensual? CONTESTO: \$1.450.000 dentro de los primeros cinco días de cada mes. PREGUNTADO: Tiene usted conocimiento si ese pago de arrendamiento está registrado o hace parte de la declaración de renta que usted presenta? CONTESTO: Si rindo declaración de renta pero no tengo certeza de que incluya el contrato. Manifiesta la declarante no contar con copia del contrato de arrendamiento celebrado. Finalmente se le hace la advertencia de que de ahora en adelante el canon de arrendamiento debe ser consignado en la cuenta de depósitos judiciales del juzgado comitente y el señor secuestre que hoy hace presencia en la diligencia será quien administre el local comercial, advirtiéndole al administrador que cualquier novedad en cuanto tiene que ver con la ejecución del contrato de arrendamiento tiene que ser tratada con el señor secuestre, manifestando el señor administrador que el próximo canon a cancelar corresponde al mes de febrero de 2020 y a más tardar el día 05 de ese mismo mes.

5) En seguida procedemos al primer y segundo piso de la edificación ajena a los locales comerciales; en cuanto al primero ingresamos por el zaguán identificado en la diligencia de secuestro antes celebrada y que conforme con el dicho de los herederos era donde funcionaba una fábrica de cortinas relacionada en la misma diligencia. Al respecto se deja constancia que consta de una cocina, dos cuartos, una unidad de baño con tanque y lavadero sin funcionamiento y en pésimo estado de conservación por cuanto se advierte el abandono de dicha construcción. Respecto al segundo piso ingresamos por el garaje que cuenta con nomenclatura Carrera 20 No.10-24 de Yopal, dejando constancia el despacho que confrontada la identificación que obra en la diligencia de secuestro celebrada el día 15 de mayo de 2008 con la efectuada el día de hoy con acompañamiento del señor secuestre, la edificación guarda

4

exacta correspondencia. Manifiestan los herederos al unisono que en este momento la casa no convive nadie en el segundo piso y que la última persona que convivia corresponde a la señora DIOSELINA VARGAS DE DIAZ (QEPD) hasta el día 15 de enero de 2020. Igualmente se deja constancia que el segundo piso se encuentra totalmente amoblado.

6) LOCAL No.5, ubicado en la Carrera 20 No.10-14 con un área aproximada de 10 mts² aproximadamente que es contigua al zaguán y el más aproximado a la calle 10, en donde funciona el establecimiento comercial denominado "PIE SPORT", y que si bien no coincide con las nomenclaturas a que relación la diligencia de secuestro manifiestan los herederos que el mismo hace parte de la edificación. En este estado de la diligencia manifiesta el señor heredero HERNANDO DIAZ que dicho local lo usa su señora esposa CECILIA ORTEGA VARGAS DE DIAZ, su esposa no se hace presente en la diligencia dejando constancia el despacho que el establecimiento se encuentra cerrado y manifiesta el heredero no contar con llaves de ingreso al establecimiento; no obstante a ello considera este despacho que no hay necesidad de ingresar de manera forzada al mismo por cuanto desde la vía pública es posible advertir el estado del local y la actividad comercial desarrollada dentro del mismo. En consecuencia de lo anterior, se requerirá al señor secuestre para que previa información por parte del heredero citados se contacte con la señora CECILIA ORTEGA DE DIAZ, para efectos de que ponga en pleno conocimiento de las consecuencias de la presente diligencia e igualmente se le impone la obligación al señor HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS de que informe la presente diligencia a su cónyuge y las implicaciones que ello conlleva, advertido ya de las mismas.

En consecuencia de todo lo anterior, no resta advertir que no obstante la modificación en las nomenclaturas contenidas en el acta de la diligencia de secuestro con las que hoy cuentan tanto los locales comerciales como la vivienda este despacho deja constancia de que los mismos coinciden y por tanto se hace entrega formal y material de los mismos al señor secuestre con las advertencias de ley. Se le concede el uso de la palabra al señor secuestre. El bien objeto de la presente diligencia se observa que es antiguo y la construcción como tal está en muy regular estado en especial la casa de dos pisos presenta humedades, deteriora del cielo raso en machimbre y la pintura en parte esta saltada.

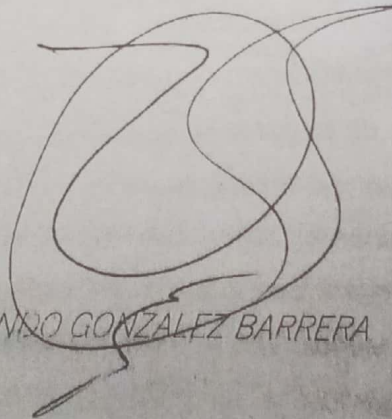
No siendo otro el objeto de la diligencia se termina y firma por los presentes,
siendo las 11:040 am.

Juez,



HAROLD HARVEY VELOZA ESTUPIÑAN

Secretario Ad-hoc,



ZAMIR ORLANDO GONZALEZ BARRERA

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE YOPAL
INSPECCION SEGUNDA MUNICIPAL DE YOPAL
REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE YOPAL

INSPECCION SEGUNDA MUNICIPAL DE POLICIA

110.12-05

DILIGENCIA DE EMBARGO Y SECUESTRO DE UN BIEN INMUEBLE SEGUN
DESPACHO COMISORIO No. 032 DENTRO DE LA SUCESION No.2005-080
EMANADO DEL JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU DE FAMILIA DE YOPAL-
CASANARE

En Yopal, a los quince (15) días del mes de Mayo del año dos mil ocho (2008), siendo la fecha y hora señalada en auto anterior para llevar a cabo Diligencia de Embargo y Secuestro de un bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 470-68-096 De la oficina de Instrumentos Públicos de Policía la Casanare. Nos reunimos en el Despacho de la Inspección Segunda de Policía la Inspectora Segunda Municipal de Policía, EMERATRIZ TORRES FARFAN, la auxiliar administrativo ALMA DORIS ROJAS CHAVARRO, el DR. JAIME BAYARDO SIERRA AVELLA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.518.916 De Sogamoso y T.P. No. 63.356 Del C.S.J., apoderado de la parte actora, el señor RIGOBERTO MARIN HENAO identificado con la cédula de ciudadanía No.1.284.492 expedida en samaria, quien fue nombrado de la lista de auxiliares de la justicia, por tal el despacho le da posesión, para lo que promete cumplir bien y fielmente con los deberes del cargo. Acto seguido para dar cumplimiento a lo ordenado por el Juzgado Civil del Circuito el despacho en compañía de los antes mencionados se traslada al lugar de la diligencia.

No.10-24, Una vez allí, fuimos atendidos por el señor HERNANDO VAREAS, quien permitió el acceso al inmueble abriendo la puerta principal e indicando la entrada por la escalera acceso al segundo piso, allí conociendo ya el motivo de nuestra diligencia se le informó además a la señora DIOCELINA VARGAS, a quien a su avanzada edad, con mucho cuidado y prudencia explicar por parte del apoderado el mecanismo de esta diligencia. Así las cosas el despacho le concede la palabra al DR. JAIME BAYARDO SIERRA A. apoderado actor. Con la venia del despacho solicito se decrete el Embargo y secuestro del siguiente inmueble se trata de una casa ubicada en el Municipio de Yopal, en el centro ubicado en la kra.20 con la nomenclatura 10-16 1192224/30/32/34 el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde 470-69-096, el inmueble se encuentra alindado por el NORTE : en 10 Mts. con la calle 10, en este estado de la diligencia el señor HERNANDO DIAZ aclara los linderos: Por el ORIENTE: con la kra.20; en aproximadamente 24.50 Mts.; por el OCCIDENTE: colinda con CON JOSE MEDINA, en 24.50 Mts. aproximadamente. por el NORTE: colinda CON EL SEÑOR EDUARDO SANTO; SUR: colinda con la señora DELFINA NOCUA SE CORRIGE VIUDA DE NOCUA. Se constituye en una construcción de dos pisos, con muros de carga, en ladrillo pañetados pintados con vinilo, cubietta en teja de eternit, ventanaeria en hierro, puertas interiores en madera, con la siguientes especificaciones, en el segundo piso una vivienda de 4 alcobas, tres baños, sala comedor, cocina, un baño central, un balcon hacia la kra.20, una escalera que va al primer piso encuentra al garage en el primer piso se encuentran seis locales comerciales, que se identifican de la siguiente manera: local uno (1) lo ocupa DO POR JORGE SALGADO FUNCIONA UN COMCEL, con un área aprox. de 43 Mts.2. local dos (2) vende de calzado ocupado por el señor CLEVER CACERES RAMIREZ, tercero (3) local ocupado por FERNANDO GUZMAN, dedicado a la cerrajería. A continuación se encuentra el garge que da acceso a 1 segundo piso un área aprox. de 15 Mts.2; luego sigue un cuarto (4) local ocupado por el señor EDGAR EMILIO PIEDRAHITA; funciona una cachaerria una vivienda y local de, a ciertas acceso a un sa guan ocupada por

PRUEBA 3

2 folios

INSPECCION SEGUNDA MUNICIPAL DE POLICIA

CONFORMACION DE DILIGENCIA DE EMBARGO Y SEQUESTRO DE INMUEBLE DESPACHO
COMISORIO No.032.

HOJA No.02

una fabrica de cortinas por FLOR MARINA FIERRO VELA. A continuacion el ultimo local el sexto ocupado por la señora CECILIA ORTEGA, con un almácén de Calzado; En este estado de la diligencia el señor HERNANDO DIAZ, manifiesta que el lo ocupa. El área total del terreno es de aproximadamente 283 Mts.2; la edificación acusa vetustez tiene mas de 20 años de construida. sobre este inmueble solicito se decrete su sequestro y se le haga entrega al señor sequestre. Una vez verificado la ubicacion del inmueble y la ubicacion del mismo este despacho lo declara legalmente embargado y sequestrado cumpliendo con la comisión y se le hace entrega en forma real y material al señor sequestrador para lo de su cargo quien estando presente manifiesta: Recibo entera satisfaccion, dejando constancia de que la construcción se encuentra en regular estado de conservación, pre pido al despacho muy respetuosamente se interrogue al señor HERNANDO DIAZ, como Administrador de los locales, con respecto al valor del canon de arrendamiento de cada local y la fecha en que cada arrendatario debe cancelarlo gratias. Acto seguido el despacho le solicita al señor HERNANDO VARGAS, responder la peticion del señor Sequestre: quien estando presente manifiesta: El local No.1 de COMCEL abiendo de 700 mil pesos paga los primeros cinco dias de cada mes. Local No.2 funciona Zapateria paga 600 mil pesos los primeros 5 dias de cada mes. Local 3, funciona cerrajería y llaves cancela 600 mil pesos los primeros 5 dias de cada mes; cuatro (4) local cacharrería paga 600 mil pesos los primeros cinco (5) dias de cada mes. El local No.5 funciona cortinas 500 mil pesos. el último lo tiene el señor HERNANDO DIAZ, y se ocupo a partir del día de ayer 14 de mayo. Acto seguido el despacho concede nuevamente el uso de la fabrica al señor sequestre para que continúe su intervencion, quien manifiesta: Atendiendo la sugerencia del D. SIERRA, me permito dejar el bien sequestrado a titulo provisional y gratuito por el termino de veintium (21) dias corrientes a partir de la fecha en la señora DIOCELINA VARGAS, conyuge, término que considera prudente para intentar un arreglo, vencido el cual si no se lleva tal arreglo asumire más funciones. Agrego que el bien que se acaba de sequestrar es el mismo a que se refiere la escritura No.70 de junio 11 de 1973 de la Notaria Unica de Yopal. Acto seguido el despacho como honorarios provisionales al señor sequestre le asigna la suma de CIENTO SETENTA MIL PESOS, que son cancelados en el acto por el apoderado de la parte actora. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por quienes en ella intervinieron.

EMPERATRIZ TORRES PAREAN
Inspectora Segunda de Policia

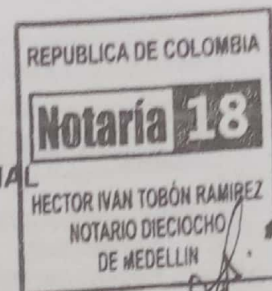
DIOCELINA VARGAS
DIOCELINA VARGAS VDA DE DIAZ
Quien atendió diligencia

RIGOBERTO MARIN HENAO
El sequestre

DR. JAIME RAYARDO SIERRA AVELLA
Apoderado Actor

HERNANDO VARGAS DIAZ
Quien atendió diligencia

ALMA DORIS BOJAS CHAVARRO
Auxiliar Activo.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

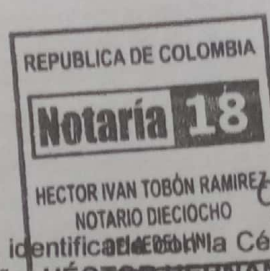
INTRODUCCIÓN

1. **FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO:** 26 (veintiséis) de marzo de 2018
2. **ARRENDADOR Nro. 1:** DIOSELINA VARGAS DE DÍAZ
Identificación: C.C. 23.738.756 de Yopal
Domicilio: Yopal, Casanare
Dirección: Carrera 20 Nro. 10 -24
3. **ARRENDADOR Nro. 2:** HÉCTOR HERNANDO DÍAZ VARGAS
Identificación: C.C. 9.517.804 de Sugamoso
Domicilio: Yopal, Casanare
Dirección de notificación: Carrera 20 Nro. 10 -14
Celular: 320 209 0089
4. **ARRENDATARIO:** NEGOCIOS BACHUE S.A.S.
NIT Nro.: 900.580.551-9
Domicilio: Tunja, Boyacá
Dirección comercial: Calle 22 Nro. 09-96
Dirección de notificación: Carrera 50 Nro. 52-96, Barrio centro, Medellín
Teléfono para notificación: (+4) 2515458
Correo electrónico para notificación: carlos.calle@negociosnutibara.com
Representante legal: ADMINISTRACIÓN Y NEGOCIOS NUTIBARA S.A.S.
NIT Nro.: 900.410.098-5
Representante legal: Luis Sebastián Murillo Cardona
C.C. Nro.: 1.128.270.217
5. **INMUEBLE:** Local comercial, que hace parte de un predio de mayor extensión este último no es objeto de arrendamiento.
Domicilio: Yopal, Casanare
Matrícula: 470-68096
Dirección: el local se individualiza con la nomenclatura Carrera 20 Nro. 10-18.
Descripción de Cabida y Linderos del inmueble de mayor extensión se describe así: (Según certificado de libertad y tradición): Toda una casa de lote, ubicada dentro del sector urbano de Yopal, distinguida al catastro Nro. 01-1-048-007, carrera 6 Nro. 8-43, con una capacidad de lote de terreno de 264 m² (aunque en la matrícula catastral figuren 292 m²). La casa está construida en materiales de adobe, madera y teja de láminas de zinc y está comprendida dentro de los siguientes linderos: por el occidente: (frente) mide distancia de 24 m, da con la carrera 9ª hoy carrera 20; por el oriente: 24 m, colinda con José Antonio Medina y hermanos; norte: mide distancia de 11m, lindando con predio de Edibina Gaitán; sur: los mismos 11m, colinda con predio de Delfina de Nocua.

Parágrafo 1: El inmueble que se entrega en arrendamiento consta de un área de 30 metros cuadrados, alinderado así: por el oriente: 6 m, colinda con José Antonio Medina y hermanos; norte: mide distancia de 5m, lindando con predio de los arrendadores; sur: los mismos 5m, colinda con predios de el misma arrendador. por el occidente: (frente) mide distancia de 6 m, da con la carrera 20.

Parágrafo 2: El inmueble se entiende arrendado como cuerpo cierto y no por cabida.

PRUEBA 4



TEXTO

Entre los suscritos a saber, la Señora **DIOSELINA VARGAS DE DÍAZ**, identificada con la Cédula de Ciudadanía Nro. 23.738.756 de Yopal, vecina de esta ciudad y el Señor **HÉCTOR HERNANDO DÍAZ VARGAS**, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 9.517.804 de Sogamoso y con domicilio en Yopal, quienes a partir de la celebración del presente contrato se denominarán **LOS ARRENDADORES**, por un lado y por el otro, **EL ARRENDATARIO**, cual es la sociedad comercial **ASOCIADOS BACHUE S.A.S.**, registrada con el NIT Nro. 900.580.551-9, domiciliada en la ciudad de Tunja, y representada legalmente por **ADMINISTRACIÓN Y NEGOCIOS NUTIBARA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con el NIT Nro. 900.410.098-5, a su vez legalmente representada por el Señor Luis Sebastián Murillo Cardona, con Cédula de Ciudadanía Nro. 1.128.270.217; se ha manifestado la intención de celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, el cual quedará sometido a las regulaciones pertinentes del Código de Comercio y del Código Civil, en lo general, y en lo particular a las siguientes cláusulas contractuales:

PRIMERA.- OBJETO: Por medio del presente Contrato de Arrendamiento, los **ARRENDADORES** del Local Comercial entregan para su uso y goce a título de arrendamiento el bien Inmueble descrito en el numeral quinto paragrafo de la introducción.

SEGUNDA.- VIGENCIA: La duración del presente contrato de arrendamiento es de 3 (tres) años contados a partir del 01 (primero) de mayo de 2018, finalizando por tanto el 30 (treinta) de abril de 2021. Sin embargo, las partes acuerdan que cumplido el termino el contrato no sera prorrogado sino por expresa aprobacion de los arrendadores o propietarios, por consiguiente las partes renuncian a desahucios y prorrogas automaticas.

✓ **TERCERA.- PRECIO, FORMA y OPORTUNIDAD DE PAGO DE CANON DE ARRENDAMIENTO:** El valor mensual del canon de arrendamiento es de \$1'660.000 (un millón seiscientos sesenta mil pesos), moneda legal, valor que el arrendatario deberá cancelar por mensualidades anticipadas y dentro de los 5 (cinco) primeros días de cada periodo mensual. La falta de pago del canon de arrendamiento por fuera del plazo estipulado, constituye en Mora al **ARRENDATARIO**

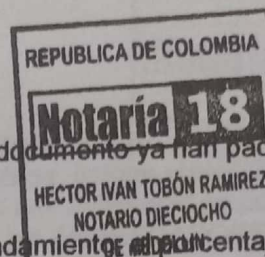
Parágrafo primero: Se pacta entre las partes que el **ARRENDATARIO** cancelará de manera concomitante al perfeccionamiento del presente contrato, un valor equivalente a 4'800.000 (cuatro millones, ochocientos mil pesos), moneda legal, sin IVA en virtud a que los arrenadores no facturan, por concepto de pago anticipado de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de mayo, junio y julio de 2018.

Parágrafo Segundo: Los anteriores valores y demás sumas pecuniarias que se generen a favor de los **ARRENDADORES** con ocasión de la ejecución del presente contrato, deberán consignarse a la cuenta de ahorros del Banco Caja Social Nro. 24507619134, a nombre del Señor **HÉCTOR HERNANDO DÍAZ VARGAS**.

CUARTA.- REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: Cada 01 (primero) de mayo acaecido durante la ejecución de este contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado con base en el IPC (índice de precios al consumidor). Si al término del periodo pactado en este contrato o de sus prórrogas o renovaciones, las partes deciden prorrogarlo o renovarlo, el nuevo canon tendrá el incremento señalado en la presente cláusula.

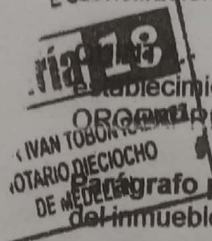
Parágrafo Primero: El **ARRENDATARIO** acepta lo expresado anteriormente y libera a los **ARRENDADORES** de la necesidad de informarle por escrito sobre el monto y la fecha en que se





hará efectivo el reajuste, toda vez que las partes a través del presente documento ya han pactado el porcentaje de incremento anual y la fecha en que se efectuará.

Parágrafo Segundo: Si llegada la fecha de reajuste del canon de arrendamiento el porcentaje de aumento pactado no es cancelado por el **ARRENDATARIO**, los **ARRENDADORES** podrán recibir el canon sin reajuste que pague el **ARRENDATARIO**, sin que ello se considere como una aceptación tácita o formal de mantener igual el canon de arrendamiento para la nueva vigencia del contrato. Para ello habrá que esperar a verificar si la situación se soluciona a través de una conciliación o si se llega a instancias judiciales.



DESTINACIÓN: el local se destinará exclusivamente para la operación de un establecimiento de comercio de propiedad del **ARRENDATARIO**, consistente en una JOYERÍA ORFEBRERÍA.

Parágrafo primero: EL **ARRENDATARIO** no podrá modificar total ni parcialmente la destinación del inmueble, cederlo ni subarrendarlo sin previo consentimiento escrito de los **ARRENDADORES**.

Parágrafo segundo: El **ARRENDATARIO** declara que la destinación dada al inmueble es lícita, so pena de que los **ARRENDADORES** puedan unilateralmente exigir la terminación del contrato.

SEXTA.- REPARACIONES: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el **ARRENDATARIO**, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad, por el **ARRENDATARIO**.

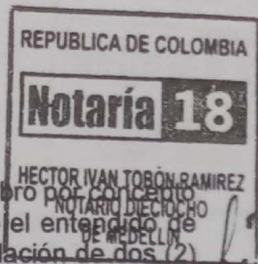
Parágrafo Primero: En todo caso, el **ARRENDATARIO** se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del **ARRENDATARIO**.

Parágrafo Segundo: El **ARRENDATARIO** sólo hará mejoras de cualquier clase con permiso previo y escrito de los **ARRENDADORES**. Autorizadas las mejoras por los **ARRENDADORES**, estas serán por cuenta del **ARRENDATARIO** y de su exclusivo riesgo. En caso de terminación del Contrato de Arrendamiento, los **ARRENDADORES** podrán adquirirlas, pagando el valor de los materiales. Si los **ARRENDADORES** no hicieren uso de esta opción, el **ARRENDATARIO** podrá retirar los materiales de las mejoras, siempre que ello no implique el deterioro del bien; esta facultad del **ARRENDATARIO** no implica derecho de retención sobre el inmueble. En caso de hacerse alguna mejora sin dicho consentimiento, estas pasarán a ser del propietario del inmueble sin derecho a que se reconozca dinero alguno por dichas mejoras realizadas sin permiso.

Parágrafo tercero: No obstante lo anterior, de conformidad con lo negociado entre las partes, se establece que el **ARRENDATARIO**, de forma concomitante a la celebración del presente negocio jurídico, está en la obligación de cancelar a los **ARRENDADORES** la suma de \$4'500.000 (cuatro millones quinientos mil pesos), por concepto de las reformas locativas que han de realizarse en el inmueble. De este valor, se determina que el **ARRENDATARIO** asume \$3.000.000 (tres millones de pesos), mientras que los **ARRENDADORES**; el monto restante, es decir 1'500.000 (un millón quinientos mil pesos), de manera tal que a partir del mes de agosto de 2018 en adelante, por un plazo de cinco meses, es decir, cubriendo hasta el mes de diciembre del mismo año, se le descontarán al **ARRENDATARIO** \$300.000 (trescientos mil pesos) del canon de arrendamiento mensual.

SÉPTIMA.- RESTITUCIÓN: El **ARRENDATARIO** restituirá el inmueble a los **ARRENDADORES** vencido el periodo inicial del contrato o al de la última prórroga o renovación. El **ARRENDATARIO** lo restituirá en las mismas condiciones en que lo recibió de los **ARRENDADORES**, salvo el





deterioro natural causado por el uso normal, al igual que entregará la factura de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble del último mes debidamente cancelada, bajo el entendido de que realizará su entrega en el domicilio de los **ARRENDADORES**, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del inmueble a los **ARRENDADORES**.

Parágrafo: Los **ARRENDADORES** podrán negarse a recibir el inmueble cuando el **ARRENDATARIO** no cumpla con las condiciones descritas en la presente cláusula o si a su juicio existieren **OBLIGACIONES PENDIENTES** a cargo del **ARRENDATARIO** que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que la obligación insatisfecha en cabeza del **ARRENDATARIO** subsistiera aún después de restituidos los inmuebles, mientras los **ARRENDADORES** no hayan entregado los Paz y Salvo correspondientes por escrito al **ARRENDATARIO**.

OCTAVA.- SERVICIOS PÚBLICOS: El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar los servicios públicos del inmueble, en las debidas fechas de pago, por el tiempo que lo ocupe. Por lo mismo, el **ARRENDATARIO** se compromete a pagar facturas que lleguen con posterioridad a la terminación de este contrato, pero que correspondan a consumos o cobros generados durante la vigencia del contrato. En caso de mora en el pago de los servicios públicos que amenacen con el corte de dichos servicios, los **ARRENDADORES** podrán pagarlos para evitar dicho corte, teniendo el derecho a realizar su recobro al **ARRENDATARIO**. Las Facturas de Servicios Públicos que deban pagar los **ARRENDADORES** por omisión del **ARRENDATARIO**, prestarán Merito Ejecutivo. De igual manera, la mora en el pago de los servicios públicos por parte del **ARRENDATARIO** es causal para terminar el Contrato de Arrendamiento que se celebra en este documento.

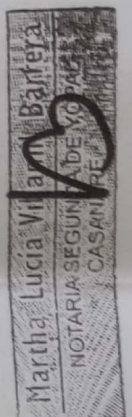
NOVENA.- CAUCIÓN POR SERVICIOS PÚBLICOS: El **ARRENDATARIO** consignará a los **ARRENDADORES** el valor de la última cuenta de servicios públicos cancelada, lo cual representa una garantía para el pago de los mismos al mes siguiente, teniendo en cuenta que las cuentas de servicios públicos son facturadas mes vencido por las entidades prestadoras.

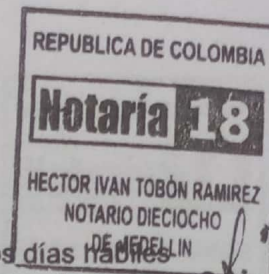
Parágrafo: Una vez se liquiden las cuentas de servicios correspondientes a la fecha de entrega del inmueble arrendado, los **ARRENDADORES** notificarán al **ARRENDATARIO** sobre la liquidación de la misma y en caso de que hubieren excedentes o faltantes habrá lugar al reintegro de los mismos.

DÉCIMA.- AUTORIZACIÓN: El **ARRENDATARIO** autoriza expresamente a los **ARRENDADORES** y a sus eventuales cesionarios para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos la información relacionada o derivada de este contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DE LOS ARRENDADORES: LOS **ARRENDADORES** se obligan especialmente a: 1) Entregar al **ARRENDATARIO** el inmueble arrendado en las condiciones en que se encuentra, a satisfacción suya; 2) A mantener el inmueble en condición de servir para el fin a que ha sido arrendado; 3) A librar al **ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado.

DÉCIMA SEGUNDA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones especiales del **ARRENDATARIO** las siguientes: 1) Pagar el canon mensual estipulado en forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual por el medio que determinen los **ARRENDADORES**. En caso de que dicho plazo coincida con un dominical o festivo, el pago se realizará al día hábil siguiente. El pago realizado por fuera de este término constituirá al **ARRENDATARIO** en mora. La mera tolerancia de los **ARRENDADORES** en aceptar el pago del canon por fuera de este término, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago. Asimismo, la mera tolerancia de los **ARRENDADORES** en recibir pagos



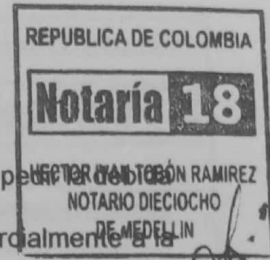


o abonos parciales dentro del término estipulado para el pago del canon (5 primeros días hábiles de cada mes) pero sin llegar a completar el valor total del canon mensual, en caso de que el **ARRENDATARIO** lo(s) haga, constituirá al **ARRENDATARIO** en mora; 2) Usar el bien exclusivamente en la destinación para la cual le fue arrendado, sin que pueda destinarlo a otro objeto diferente al convenido; 3) Efectuar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias en virtud de daños que sean ocasionados por hechos imputables a sus trabajadores o dependientes; 4) Permitir en cualquier tiempo, a los **ARRENDADORES, PROPIETARIOS** o a las personas que estos designen, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que sean de su interés; 5) Pagar las cuentas de servicios públicos, acueducto, alcantarillado, energía, tasa de aseo, impuesto de industria y comercio, etc.; conservar las instalaciones respectivas y someterse a los reglamentos de las empresas prestadoras, desde el momento en que le ha sido entregado el inmueble hasta la fecha de la restitución del mismo a los **ARRENDADORES**. Si por su culpa o negligencia son suspendidos algunos o todos los servicios públicos, el **ARRENDATARIO** deberá cancelar las cuentas atrasadas y los gastos que demande la reinstalación de los servicios; 6) Pagar los gastos que impliquen las disposiciones presentes o futuras de las autoridades de policía, higiene, etc. en relación con el establecimiento de comercio ubicado en el inmueble arrendado y someterse a ellas; 7) Pagar a los **ARRENDADORES** intereses a la tasa máxima mensual permitida por el Gobierno Nacional, por razón de cualquier suma de dinero que quede a deber al finalizar este contrato y durante su vigencia, desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo; 8) Cefirse a las reglas contenidas en el reglamento de administración de Propiedad Horizontal del edificio, en caso de que el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento esté sometido a éste; 9) El **ARRENDATARIO** estará obligado a mostrar a los **ARRENDADORES** mensualmente la(s) respectiva(s) cuenta(s) de servicios públicos, debidamente cancelada(s) cuando éste las solicite; 10) Restituir el inmueble a los **ARRENDADORES** a la terminación del contrato de arrendamiento, en el mismo estado en que lo recibió. El inmueble deberá ser restituido a paz y salvo por concepto de cánones de arrendamientos, servicios públicos, publicidad, etc. en este caso, el **ARRENDATARIO** deberá desocupar completamente el local, ponerlo a disposición de los **ARRENDADORES** en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural que éste haya sufrido por el paso del tiempo, el uso, goce legítimos y deberá entregar las llaves correspondientes al momento en que el inmueble se encuentre saneado, libre de todo vicio. En el momento en que se reciban las llaves se deberá firmar una Terminación al Contrato de Arrendamiento, relacionando todo lo que se entrega y en las condiciones en que se hace, adicional a la recepción de las facturas mencionadas anteriormente de servicios públicos debidamente canceladas. Los únicos autorizados para recibir las llaves del inmueble serán los **ARRENDADORES**, y no se entenderán entregadas las llaves si se envían por correo certificado o por cualquier otro medio diferente al estipulado en la presente cláusula.



DÉCIMA TERCERA.- PROHIBICIONES PARA EL ARRENDATARIO: Al **ARRENDATARIO** le estará prohibido: 1) Subarrendar total o parcialmente el inmueble o permitir la instalación transitoria o definitiva de terceras personas ajenas a este contrato dentro del local arrendado; 2) Guardar en el inmueble materiales u objetos perjudiciales a la salubridad de las personas y conservación del inmueble, así como material explosivo, inflamable o ilícitos; los gastos de desinfección o de cualquier otra medida tendiente a restablecer o mantener la salubridad y seguridad, serán asumidos por el **ARRENDATARIO** según las prescripciones de las autoridades competentes y 3) Instalar transmisiones, motores, máquinas, etc. que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la Propiedad, o que puedan afectar la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

DÉCIMA CUARTA.- LESIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS ARRENDADORES: Para los efectos del cambio de destinación del inmueble y del subarriendo, son lesivos de los derechos de los **ARRENDADORES**, los siguientes actos:

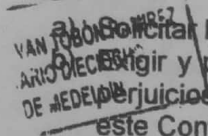


1. Subarrendar para **ACTIVIDAD DIFERENTE** a la estipulada en este contrato y sin poder de autorización a los **ARRENDADORES**.
2. Usar el bien arrendado destinándolo a **ACTIVIDADES DIFERENTES** total o parcialmente a la estipulada en este contrato, sin permiso escrito de los **ARRENDADORES**.

DÉCIMA QUINTA.- CONSTITUCIÓN EN MORA: Si hubiere mora en el pago de los cánones de arrendamiento, los **ARRENDADORES** darán por terminado este contrato y exigirán la entrega inmediata del inmueble.



DÉCIMA SEXTA.- INCUMPLIMIENTO: Ante el incumplimiento contractual ya sea del **ARRENDATARIO** o **ARRENDADORES**, la parte a quien se incumplió podrá ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que elija:



a) **Reconocer** la Declaratoria de terminación del contrato
b) **Exigir** y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CLÁUSULA PENAL: En el evento de incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas de este contrato por cualquiera de las partes, se deberá pagar a la contraparte una suma equivalente a 2 cánones de arrendamiento mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de sanción.

DÉCIMA OCTAVA: En caso de que el **ARRENDATARIO** quiera desocupar el inmueble antes de la fecha de vencimiento del presente Contrato de Arrendamiento, se aplicará el artículo 2003 del Código Civil Colombiano, sin embargo, lo anterior no lo exime del pago de la Cláusula Penal.

DÉCIMA NOVENA. MÉRITO EJECUTIVO: Tanto el **ARRENDATARIO** como los **ARRENDADORES** reconocen que el presente contrato de arrendamiento presta título ejecutivo con miras a hacer efectivas las obligaciones que de él se derivan para las partes.

VIGÉSIMA.- VENCIMIENTO: Vencido el término estipulado, si el **ARRENDATARIO** ha ocupado no menos de dos años el inmueble, tendrá derecho a la renovación de éste contrato, salvo en los siguientes casos:

- a. Si ha incumplido el contrato.
- b. Si los **ARRENDADORES** necesitan el local para establecer en él un negocio de su propiedad sustancialmente distinto al del arrendatario.
- c. Si el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la desocupación o entrega, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva (art. 518 del Código de Comercio).



VIGÉSIMA PRIMERA.- DESAHUCIO: En los casos previstos en los literales b) y c) de la cláusula anterior, los **ARRENDADORES** y **ARRENDATARIO** renuncian al desahucio al determinarse que no opera la prórroga automática.

VIGÉSIMA SEGUNDA. SUSTITUCIÓN: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

VIGÉSIMA TERCERA.- MANTENIMIENTO DE TECHOS, BAJANTES Y CANOAS: Si hubiere lugar al mantenimiento de Techos, bajantes y canoas, estos gastos correrán por cuenta de los **ARRENDADORES**.



VIGÉSIMA CUARTA.- PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: EL **ARRENDATARIO** declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado, así como los usos administrativos permitidos en el mismo. Serán de cuenta y riesgo del **ARRENDATARIO** la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para la apertura y el desarrollo de su proyectada actividad, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo.

VIGÉSIMA QUINTA.- ABANDONO DEL INMUEBLE: El **ARRENDATARIO**, faculta expresamente a los **ARRENDADORES** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, en procura de evitar deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. Y los bienes que se encuentren dentro del inmueble se ubicarán en una bodega asumiendo el **Arrendatario** el pago que se cause por el depósito.

VIGÉSIMA SEXTA.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES: Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 1581 de 2012, sobre protección de datos personales, sus reglamentos y demás normas concordantes, las partes le darán las siguientes finalidades a los **DATOS PERSONALES** suministrados para la celebración del presente contrato:

1) "Gestión Técnica y Administrativa – Envío de comunicaciones" (envío de comunicados, llamados de atención, entre otros); 2) "Finalidades varias - Atención al ciudadano/cliente (Gestión PQR)" (datos de contacto para el correcto funcionamiento de la administración de los inmuebles: reparaciones, desahucios, negociaciones, reformas, etc.); 3) "Finalidades varias - Gestión de sanciones, amonestaciones, llamados de atención, exclusiones" (llamados de atención cuando los clientes no cumplen con sus obligaciones dinerarias, obligaciones dispuestas en el contrato, aplicación de cláusulas penales, etc.); 4) "Finalidades varias - Procedimientos administrativos" (para facturación de cánones de arrendamiento, reformas, etc.); 5) "Finalidades varias - Fidelización de clientes" (Realizar campañas comerciales y de mercadeo sobre productos o servicios afines, medir el nivel de satisfacción respecto de los productos y servicios y realizar investigaciones de mercado); 6) "Finalidades varias – Campañas de Actualización de datos e información de cambios en el tratamiento de datos personales" (para cuando requieran hacer alguna modificación al tratamiento de sus datos); 7) "Gestión contable, fiscal y administrativa - Gestión de cobros y pagos" (para cobro de cánones, cobros pre jurídicos, entre otros.); 8) "Gestión contable, fiscal y administrativa - Gestión de facturación" (cobro de canon de arrendamiento, administraciones, entre otros.); 9) "Justicia - Procedimientos judiciales" (cuando se deben iniciar procesos jurídicos por incumplimiento del contrato de arrendamiento); 10) "Publicidad y prospección comercial – Ofrecimiento productos y servicios" (oferta de inmuebles u otros servicios que ofrezca la inmobiliaria).

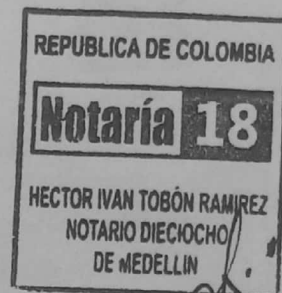
A partir de la firma del presente Contrato, tanto los **ARRENDADORES** como el **ARRENDATARIO** recíprocamente prestan su **AUTORIZACIÓN** para el Tratamiento de Datos Personales única y exclusivamente para las finalidades manifestadas.

Para constancia de lo anterior, este contrato se firma en 2 (dos) ejemplares de igual valor y contenido, con autenticación ante notario, el 26 (veintiséis) de marzo de 2018.

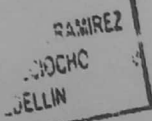




Los Arrendadores,



Dioselina Vargas de Diaz
DIOSELINA VARGAS DE DÍAZ
Cédula de Ciudadanía Nro. 23.738.756



Hector Henando Diaz Vargas
HÉCTOR HENANDO DÍAZ VARGAS
Cédula de Ciudadanía Nro. 9.517.804

El Arrendatario,

[Signature]
NEGOCIOS BACHUE S.A.S.
R.L Administración y Negocios Nutibara S.A.S.
R.L Luis Sebastián Murillo Cardona
Cédula de Ciudadanía Nro. 1.128.270.217

535-bd5166e

NOTARÍA SEGUNDA DE YOPAL

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante la Notaria Segunda de Yopal - Casanare

COMPARECIO

DIAZ VARGAS HECTOR HERNANDO

Quien se identificó con la:

C.E. 9517804

y declaró que la firma que aquí aparece es suya y por lo tanto es autentica El compareciente autorizó el uso de sus datos personales, razón por la cual se verificó su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

[Signature]
Firma

Yopal - Casanare, 2018-04-04 10:15:32

Indice Derécho

MARTHA LUCIA VILLAMIL BARRERA
NOTARIA 2 DEL CIRCULO DE YOPAL

[Signature]
Firma

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA
SEGUNDA DE YOPAL CASANARE

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



116161



COLOMBIA

18

TOBÓN RAMÍREZ
DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintitrés (23) de abril de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Medellín, compareció:

LUIS SEBASTIAN MURILLO CARDONA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1128270217, presentó el documento dirigido a CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



23ku1q8edw0g
23/04/2018 - 14:42:02-295



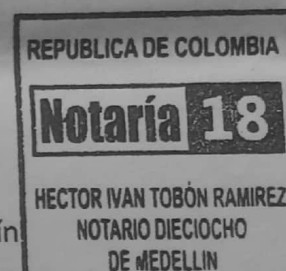
Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



HÉCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ

Notario dieciocho (18) del Círculo de Medellín



El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 23ku1q8edw0g

PRUEBA 5. LOCALES DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 20 No. 10-16/18/20/22/24/30/32/34
liquidados según la diligencia de enero 17 de 2020 del Juzgado Primero Civil Municipal de Yopal

Casa Lote		JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL		RAD. 2018-1431		folios 79 al 84	
		Matrícula inmobiliaria 470-68096					
		Kra. 20 #10-14/16/18/20/22/24/30/32/34					
		local 1 según diligencia de entrega de fecha 17 de enero de 2020					
		Joyería Oro Express		Carrera 20 No.10-18			
Lesión		Enorme =		Valor IPC *canon*#de meses			
Indexación		el doble de		la Lesión Enorme			
AÑO	IPC	LOCAL	MESES	CANON	CANON ANUAL	LESION ENORME	INDEXACION
2005	4,85	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 465.600	\$ 931.200
2006	4,48	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 430.080	\$ 860.160
2007	5,69	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 546.240	\$ 1.092.480
2008	7,67	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 736.320	\$ 1.472.640
2009	2,00	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 192.000	\$ 384.000
2010	3,17	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 304.320	\$ 608.640
2011	3,73	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 358.080	\$ 716.160
2012	2,44	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 234.240	\$ 468.480
2013	1,94	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 186.240	\$ 372.480
2014	3,66	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 351.360	\$ 702.720
2015	6,77	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 649.920	\$ 1.299.840
2016	5,75	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 552.000	\$ 1.104.000
2017	4,09	Cerrajería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 392.640	\$ 785.280
2018	4,09	Cerrajería	4	\$ 800.000	\$ 3.200.000	\$ 130.880	\$ 261.760
2018	3,18	Joyería Oro Express	7	\$ 1.660.000	\$ 11.620.000	\$ 369.516	\$ 739.032
2019	3,8	Joyería Oro Express	12	\$ 1.660.000	\$ 19.920.000	\$ 756.960	\$ 1.513.920
2020	3,8	Joyería Oro Express	6	\$ 1.660.000	\$ 9.960.000	\$ 378.480	\$ 756.960
TOTAL			185		\$ 169.500.000	\$ 7.034.876	\$ 14.069.752

El 1 de mayo de 2018 tomo el local en arriendo la Sociedad Negocios Bachue SAS, y su establecimiento comercial Joyería Oro Express

De acuerdo a la información suministrada al Sr. Juez Primero Civil Municipal en la diligencia de enero 17 de 2020

Al respaldo del folio 79, parrafo 2, el Juez Primero Civil Municipal deja constancia que por el extenso lapso de tiempo transcurrido los locales se encuentran ocupados para actividades comerciales distintas a las mentadas diligencias de secuestro

Casa Lote		JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL		RAD. 2018-1431		folios 79 al 84	
		Matrícula inmobiliaria 470-68096					
		Kra. 20 #10-14/16/18/20/22/24/30/32/34					
		local 2 según diligencia de entrega de fecha 17 de enero de 2020					
		Tecnología y Sonido		Kra 20 No 10-34			
Lesión		Enorme =		Valor IPC *canon*#de meses			
Indexación		el doble de		la Lesión Enorme			
AÑO	IPC	LOCAL	MESES	CANON	CANON POR AÑO	LESION ENORME	INDEXACION
2005	4,85	Cacharrería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 465.600	\$ 931.200
2006	4,48	Cacharrería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 430.080	\$ 860.160
2007	5,69	Cacharrería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 546.240	\$ 1.092.480
2008	7,67	Cacharrería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 736.320	\$ 1.472.640
2009	2,00	Cacharrería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 192.000	\$ 384.000
2010	3,17	Cacharrería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 304.320	\$ 608.640
2011	3,73	Cacharrería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 358.080	\$ 716.160
2012	2,44	Cacharrería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 234.240	\$ 468.480
2013	1,94	Cacharrería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 186.240	\$ 372.480
2014	3,66	Cacharrería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 351.360	\$ 702.720
2015	6,77	Cacharrería	12	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 649.920	\$ 1.299.840
2016	5,75	Tecnología y Sonido	12	\$ 1.450.000	\$ 17.400.000	\$ 1.000.500	\$ 2.001.000
2017	4,09	Tecnología y Sonido	12	\$ 1.450.000	\$ 17.400.000	\$ 711.660	\$ 1.423.320
2018	3,18	Tecnología y Sonido	12	\$ 1.450.000	\$ 17.400.000	\$ 553.320	\$ 1.106.640
2019	3,8	Tecnología y Sonido	12	\$ 1.450.000	\$ 17.400.000	\$ 661.200	\$ 1.322.400
2020	3,8	Tecnología y Sonido	6	\$ 1.450.000	\$ 8.700.000	\$ 330.600	\$ 661.200
TOTAL			186		\$ 183.900.000	\$ 7.711.680	\$ 15.423.360

Sobre este local, reclama mejoras, por construcción del mismo, por un valor de \$9.000.000.- Es importante resaltar que este predio, fue arrendado en vida por el señor MARCO JULIO DIAZ CARO, al señor EDGAR EMILIO PRIEDRAHITA, para una cacharrería. Así lo declaró HERNANDO DIAZ VARGAS en diligencia de interrogatorio de parte el 18 de julio 2012 al Juzgado 2 de familia de yopal (Cuaderno queja folio 88)

Al respaldo del folio 79, parrafo 2, el Juez Primero Civil Municipal deja constancia que por el extenso lapso de tiempo transcurrido los locales se encuentran ocupados para actividades comerciales distintas a las mentadas diligencias de secuestro

Casa Lote		JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL		RAD. 2018-1431		folios 79 al 84	
		Matrícula inmobiliaria 470-68096					
		local 3 según diligencia de entrega de fecha 17 de enero de 2020					
		Joyería Cata Variedades		Kra 20 No 10-32			
Lesión		Enorme =		Valor IPC *canon*#de meses			
Indexación		el doble de		la Lesión Enorme			
AÑO	IPC	LOCAL	MESES	CANON	CANON ANUAL	LESION ENORME	INDEXACION
2005	4,85	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 349.200	\$ 698.400
2006	4,48	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 322.560	\$ 645.120
2007	5,69	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 409.680	\$ 819.360
2008	7,67	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 552.240	\$ 1.104.480
2009	2,00	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 144.000	\$ 288.000
2010	3,17	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 228.240	\$ 456.480
2011	3,73	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 268.560	\$ 537.120
2012	2,44	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 175.680	\$ 351.360
2013	1,94	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 139.680	\$ 279.360
2014	3,66	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 263.520	\$ 527.040
2015	6,77	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 487.440	\$ 974.880
2016	5,75	Confección y venta de cortinas	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 414.000	\$ 828.000
2017	4,09	DESOCUPADO					
2018	3,18	Joyería Cata Variedades	12				
2019	3,8	Joyería Cata Variedades	12				
2020	3,8	Joyería Cata Variedades	6				
TOTALES			174		\$ 86.400.000	\$ 3.754.800	\$ 7.509.600

Este local sobre el cual el demandante reclama Mejoras, por haberlo construido de su propio pecunio. Fue arrendado en vida del propietario MARCO JULIO DIAZ CARO a la señora FLOR MARINA FIERRO VELA, quien rento el apartamento para vivienda y despues desti-nado para vivienda una habitación y fabrica y venta de cortinas la otra

Así lo declaró HERNANDO DIAZ VARGAS en diligencia de interrogatorio de parte el 18 de julio 2012 al Juzgado 2 de familia de yopal (Cuaderno queja folio 88)

Al respaldo del folio 79, parrafo 2, el Juez Primero Civil Municipal deja constancia que por el extenso lapso de tiempo transcurrido los locales se encuentran ocupados para actividades comerciales distintas a las mentadas diligencias de secuestro

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL			RAD. 2018-1431		folios 79 al 84			
Casa Lote			Matrícula inmobiliaria 470-68096					
Kra. 20 #10-14/16/18/20/22/24/30/32/34			local 4 según diligencia de entrega de fecha 17 de enero de 2020					
Mimitos			Kra 20 No 10-30					
Lesión	Enorme =	Valor IPC * canon * #de meses						
Indexación	el doble de	la Lesión Enorme						
AÑO	IPC	LOCAL	MESES	CANON	CANON ANUAL	LESION ENORME	INDEXACION	NOTAS
2005	4,85	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 523.800	\$ 1.047.600	
2006	4,48	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 483.840	\$ 967.680	
2007	5,69	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 614.520	\$ 1.229.040	
2008	7,67	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 828.360	\$ 1.656.720	
2009	2,00	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 216.000	\$ 432.000	
2010	3,17	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 342.360	\$ 684.720	
2011	3,73	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 402.840	\$ 805.680	
2012	2,44	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 263.520	\$ 527.040	
2013	1,94	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 209.520	\$ 419.040	
2014	3,66	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 395.280	\$ 790.560	
2015	6,77	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 731.160	\$ 1.462.320	
2016	5,75	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 621.000	\$ 1.242.000	
2017	4,09	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 441.720	\$ 883.440	
2018	3,18	Miscelanea Mimitos	12	\$ 900.000	\$ 10.800.000	\$ 343.440	\$ 686.880	
2019	3,8	Miscelanea Mimitos	12	\$ 1.450.000	\$ 17.400.000	\$ 661.200	\$ 1.322.400	
2020	3,8	Miscelanea Mimitos	6	\$ 1.450.000	\$ 8.700.000	\$ 330.600	\$ 661.200	
SUBTOTALES			186	\$	177.300.000	\$ 7.409.160	\$ 14.818.320	

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL		RAD. 2018-1431		folios 79 al 84				
Casa Lote		Matrícula inmobiliaria 470-68096						
Kra. 20 #10-14/16/18/20/22/24/30/32/34		local 5 según diligencia de entrega de fecha 17 de enero de 2020						
Calzado Pie Sport		Kra 20 No 10-34						
Indexación	el doble de	la Lesión Enorme						
AÑO	IPC	LOCAL	MESES	CANON	CANON ANUAL	LESION ENORME	INDEXACION	NOTAS
2005	4,85	Venta de calzado	12	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 116.400	\$ 232.800	Antes del fallecimiento lo rentaba el señor MARCO ROJAS por \$200.000 se le condonaron 7 meses de alquiler para que entregara el local, eso afirmo el señor Hector Hernando Diaz Vargas
2006	4,48	Venta de calzado	12	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 107.520	\$ 215.040	
2007	5,69	Venta de calzado	12	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 136.560	\$ 273.120	
2008	7,67	Venta de calzado	12	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 184.080	\$ 368.160	
2009	2,00	Calzado Pie Sport Julio 2009	5	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
2010	3,17	Calzado Pie Sport	12	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	Este local lo tomo en arrendamiento el señor HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS en Julio de 2009, y le realizo mejoras por \$6.000.000, y se acordo como canon mensual la suma de \$300.000.- que no se cancelaron hasta quedar saldado las mejoras, es decir 20 meses Así lo declaró HERNANDO DIAZ VARGAS en diligencia de interrogatorio de parte el 18 de julio 2012 al Juzgado 2 de familia de yopal (Cuaderno queja folio 88)
2011	3,73	Calzado Pie Sport	9	\$ 300.000	\$ 2.700.000	\$ 100.710	\$ 201.420	
2012	2,44	Calzado Pie Sport	12	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 87.840	\$ 175.680	
2013	1,94	Calzado Pie Sport	12	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 69.840	\$ 139.680	
2014	3,66	Calzado Pie Sport	12	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 131.760	\$ 263.520	
2015	6,77	Calzado Pie Sport	12	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 243.720	\$ 487.440	
2016	5,75	Calzado Pie Sport	12	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 207.000	\$ 414.000	
2017	4,09	Calzado Pie Sport	12	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 147.240	\$ 294.480	
2018	3,18	Calzado Pie Sport	12	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 114.480	\$ 228.960	
2019	3,8	Calzado Pie Sport	12	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 136.800	\$ 273.600	
2020	3,8	Calzado Pie Sport	3	\$ 300.000	\$ 900.000	\$ 34.200	\$ 68.400	
		TOTAL	173	\$	42.000.000	\$ 1.818.150	\$ 3.636.300	

A JUNIO 2020 EL DEMANDANTE HA PERCIBIO POR ARRENDAMIENTOS		
DESDE ENERO 1 DE 2006 LA SUMA DE	\$	652.100.000
Lesión Enorme liquidada de enero 1 de 2006 a Junio 30 de 2020	\$	27.728.666
Indexación		\$ 85.457.332
TOTAL	\$	765.285.998

RESUMEN HISTORICO	
I.P.C.	
INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR	
COLOMBIA	
AÑO	IPC
1967	7,90
1968	6,46
1969	8,90
1970	7,06
1971	12,84
1972	13,53
1973	22,49
1974	25,00
1975	17,52
1976	25,60
1977	27,45
1978	19,75
1979	28,81
1980	25,96
1981	26,36
1982	24,03
1983	16,62
1984	18,28
1985	22,45
1986	20,95
1987	24,02
1988	28,12
1989	26,12
1990	32,36
1991	26,82
1992	25,13
1993	22,60
1994	22,59
1995	19,46
1996	21,63
1997	17,68
1998	16,70
1999	9,23
2000	8,75
2001	7,65
2002	6,99
2003	6,49
2004	5,50
2005	4,85
2006	4,48
2007	5,69
2008	7,67
2009	2,00
2010	3,17
2011	3,73
2012	2,44
2013	1,94
2014	3,66
2015	6,77
2016	5,75
2017	4,09
2018	3,18
2019	3,80

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
Abogada
Calle 95 No. 71-45 Int. 5 Apto 803 Bogotá,
Móvil 316 3274493, email: aidavallejo36@gmail.com

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
E.S.D.

PROCESO	DECLARATIVO VERBAL DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS
DEMANDANTE	HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS
DEMANDADOS	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARCO JULIO DIAZ CARO.
PROCESO	2019/00248-00

Asunto: Excepciones

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ, abogada en ejercicio, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 51.720.498 de Bogotá, Tarjeta Profesional número 138.114 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de los señores **JANET ASTRID DIAZ RINCON, OMAR FERNANDO DIAZ TORRES y JORGE OMAR DIAZ LAVERDE**, herederos en representación del señor **JORGE OMAR DIAZ VARGAS**, hijo y heredero determinado de **MARCO JULIO DIAZ CARO**, por medio de este escrito, presento escrito de excepciones de fondo, a lo argüido en el proceso declarativo verbal de reconocimiento de mejoras.

EXCEPCIONES DE LOS DEMANDADOS

De acuerdo a lo argumentado anteriormente, me permito allegar en escrito separado las excepciones previas y de fondo a la demanda que por reconocimiento de mejoras en el inmueble con matrícula inmobiliaria 470-68096 presentó el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Es pertinente indicar a su despacho que los herederos en representación del señor **JORGE OMAR DIAZ VARGAS (q.e.p.d.)**, de acuerdo a lo argumentado por el **DEMANDANTE** y los demás herederos, el único que ha cobrado, y recibido el pago de los arriendos que la cosa produce, omitiendo entregar a los demás herederos, la cuota parte que les corresponde por derecho, siendo el **ACTOR** el único que ha percibido los frutos generado por los arrendamientos de los locales, situación está que, se encuentra debidamente probada, ya que los arrendatarios de los locales ubicados en el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 470-68096, y nomenclatura urbana carrera 20 No. 10-16/18/20/22/24/30/32/34, declararon ante el Juez Primero Civil Municipal de Yopal, en la diligencia comisoría de entrega, de

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
Abogada
Calle 95 No. 71-45 Int. 5 Apto 803 Bogotá,
Móvil 316 3274493, email: aidavallejo36@gmail.com

fecha enero 16 de 2020, que el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, era quien recibía los cánones de arrendamiento.

PAGO EFECTIVO DE LAS MEJORAS:

El contrato de arrendamiento que aporta el Demandante, tenía una fecha de inicio 20 de Abril de 1998 y finalizaba el 20 de abril de 2006. Como el señor **MARCO JULIO DIAZ CARO**, ARRENDADOR había fallecido el 18 de Diciembre de 2004, el contrato había que suscribirse nuevamente con los herederos determinados e indeterminados del causante, quienes son los llamados a percibir los cánones de arrendamiento, que cobraba y cobra en exclusivo, el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**. Los herederos del **ARRENDADOR** deben percibir el 50% de los cánones producidos por los locales comerciales y el otro 50% le correspondía por ley a la cónyuge sobreviviente, sin embargo, estos cánones los recibe y goza en exclusiva el **DEMANDANTE**, desde hace más de veinte (20) años. Teniendo en cuenta esto, el pago de mejoras que reclama con este litigio, han sido pagadas en repetidas ocasiones por los demás herederos de la sucesión intestada de **MARCO JULIO DIAZ CARO**. Por tanto no le asiste derecho alguno al demandante, a cobrar las mejoras que ya han sido canceladas con los cánones de arrendamiento que ha percibido desde enero de 2005 a la fecha, sin rendir cuentas, ni distribuir entre los herederos con igual derecho los frutos generados por los cánones.

En conclusión mis ahora representados, en caso de una sentencia favorable al demandante, estarían cancelando por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, las mejoras de las cuales son propietarios, como lo prueba la liquidación de los cánones de arrendamiento de cada local que se anexa como se prueba, y que se sustenta con lo argumentados por los arrendatarios, en la diligencia de entrega de fecha enero 17 de 2020, realizada por el Juzgado Primero Civil municipal de Yopal.

MALA FE Y CONDUCTA TEMERARIA DEL DEMANDANTE

Se manifiesta claramente la MALA FE del Demandante, al solicitar que se le reconozcan mejoras por el local ubicado en la Carrera 20 No. 10-30, establecimiento comercial **MIMAITOS**, cuando argumenta a que dicho local le realizó mejoras; en tanto la arrendataria **MARTHA MONTES** afirma que tomo en arriendo el local, en las condiciones en que esta desde el mes de junio de 2006, cuando el demandado no había realizado reforma alguna. Así mismo sustenta una serie de adecuaciones a los locales, como son la excavación, vigas de cimentación en concreto, columnas de concreto, placa base en concreto, viga área en concreto, 3000 PSI, excavación, vigas de cimentación, vigas aéreas en concreto, placa base en concreto que son necesarias, que fueron sembradas y elevadas, cuando los propietarios, **MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA VARGAS DE DIAZ** tumbaron la casa lote de adobe, madera y teja en zinc, y construyeron el inmueble de dos pisos, con muros de carga, en ladrillo, con placa base en concreto

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ

Abogada

Calle 95 No. 71-45 Int. 5 Apto 803 Bogotá,

Móvil 316 3274493, email: aidavallejo36@gmail.com

para soportar la construcción de dos pisos, toda vez que vigas de cimentación, vigas aéreas, placa base, columnas en concreto, ya hacían parte de los lotes, como quiera que las mismas sustentaban el segundo piso, por ende, estas no fueron plantadas, ni sembradas por el Demandante, como pretende hacer creer al despacho, esto denota la temeridad del actor, ya que nunca requirió hacer excavaciones, porque los locales objeto de su reclamación ya estaban cimentados.

Por ende se solicita que se excluya del análisis pericial las partidas denominadas preliminares 100 (101 y 102), estructuras en concreto 200 (201, 202, 203, 204, 205 y 206), Acero reforzado 300 (301), Pisos y Enchapes 600 (602) ya que estas fueron puestas por los propietarios **MARCO JULIO DIAZ CARO y DIOSELINA DIAZ DE VARGAS**, y que ascienden a la suma de \$65.910.768.00

Se manifiesta la MALA FE y TEMERIDAD del demandado a solicitar que se le reconozcan mejoras, por el baño, tanque del lavadero, tanque plástico elevado, punto sanitario de 4", punto sanitario de 2", tubería sanitaria de 4", tubería sanitaria de 2", punto hidráulico de ½", sanitario, lavamanos, ducha baño, caja de inspección de 60 X 60 con tapa, cuando en la diligencia realizada por el Juzgado Primero Civil municipal de Yopal indica que el baño, sanitario, lavamanos, lavadero, tanque plástico y por ende la tuberías no funcionaban, que se encontraban en un pésimo estado y en total abandono. Por ende la suma de \$4.736.119, que corresponden a los ítems Pisos y enchapes 600 (602) e Instalaciones hidráulicas y sanitarias 700 (701 al 711) de ser excluidas del análisis pericial, ya que hicieron parte de la construcción realizada por los propietarios, como lo indican mis prohijados y nunca fueron realizadas por el Demandante. Esta MALA FE y CONDUCTA TEMERARIA, es plena y evidente en la experticia rendida por el perito, toda vez, que no pudo advertir que las dependencias que se encontraban en el zaguán del primer piso, no funcionaban y se encontraban en pésimo estado y en total abandono, entonces sobre qué base elaboro la experticia, como le asigna un valor a elementos sanitarios inservibles?, ¿Cuál es el método que utiliza, para asignar un valor a instalaciones que no funcionan, inservibles y en total estado de abandono desde hace más de 20 años? .

También se desprende tanto de los contratos de arrendamiento, como de la declaración del señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, en el interrogatorio de parte obrante a folios 86 a 90, folio 86 renglón 31 en adelante, que el señor se autodenomino administrador de la herencia, por ende de los locales, que se realizaron mejoras por parte de los arrendatarios, mejoras que eran descontadas de los cánones de arrendamiento, como lo afirma el demandado en los folios 86, 87 y 88 a los locales ubicados en los inmuebles Calle 10 con Carrera 20, esquina, y al inmueble objeto de la reclamación de mejoras Carrera 20 No. 10-30/32/34, tal como lo prueba el contrato firmado con **NEGOCIOS BACHUE S.A.S.** en donde exige al arrendador pagar la suma de \$4.500.000.- por las adecuaciones que se deben realizar al inmueble como lo prueba la cláusula sexta, parágrafos segundo y tercero

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
Abogada
Calle 95 No. 71-45 Int. 5 Apto 803 Bogotá,
Móvil 316 3274493, email: aidavallejo36@gmail.com

(contrato aportado como prueba). Basta decir, que las modificaciones no salieron de su peculio, como afirma en el escrito demandatorio, sino que las mismas fueron pagadas por los arrendatarios, por tanto, la conducta temeraria del demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, cuando pese a que las mejoras fueron canceladas, con los cánones de arrendamiento, que el percibió en exclusivo, sin repartir los frutos que el inmueble producía entre los herederos determinados e indeterminados de la mortuoria, pretende que quienes no han percibido fruto alguno, el paguen las mejoras, que él y solo él ha usufructuado. Si el Demandante actuara conforme a derecho, sería consciente que mis representados no le adeudan suma alguna, en tanto que han sido los más afectados en la muy peculiar, por así decirlo, distribución del acervo hereditario de la mortuoria de **MARCO JULIO DIAZ CARO**.

FALSO TESTIMONIO.

En la diligencia de embargo y secuestro de mayo 15 de 2008, se indica que el local comercial **PIE SPORT**, es manejado por la esposa del demandante, quien declara bajo la gravedad de juramento, que ocupó el local el día 14 de mayo de 2008. Y en el interrogatorio de parte expresa bajo la gravedad de juramento, que le pidió el local al señor **NEFTALI HERNANDEZ**, y empezó a realizar la remodelación en julio de 2009, remodelación que descontó de los cánones de arrendamiento, previo acuerdo con la propietaria, se abstuvo de pagar el canon por 20 meses, a fin de no cobrarle los 9.000.000, por la mejoras realizada a la propietaria, **es decir estas mejoras ya le fueron pagadas**. Folio 88, renglones 31 y ss, del cuaderno de queja.

Asimismo argumenta que las mejoras fueron realizadas con sus recursos, declaración está que es desvirtuada por el sub-arrendatario sociedad comercial **NEGOCIOS BACHUE S.A.S.** identificada con NIT 900.580.551-9, cuyo representante legal es el señor **LUIS SEBASTIAN MURILLO CARDONA**, en el contrato de arrendamiento del local comercial **JOYERIA OROEXPRESS**, ubicado en la Carrera 0 No. 10-18 de Yopal, único local de los reclamados en esta demanda que tiene vidrios de seguridad. El mencionado contrato prueba que el **LOCATARIO**, es decir **NEGOCIOS BACHUE S.A.S.**, asume el valor de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, por las reformas locativas que han de realizarse en el inmueble. (Contrato de arrendamiento, Cláusula Sexta, Parágrafo Tercero, página 3 de 9, del contrato, párrafo 8). Esto evidencia la falta de veracidad en la experticia rendida, que sustenta las pretensiones del señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, y queda de manifiesto el falso testimonio, ya que el contrato celebrado expresa claramente, que fue la sociedad comercial **NEGOCIOS BACHUE S.A.S.**, pago las mejoras de este local. Por tanto queda probada el Falso testimonio, cuando la bajo la gravedad de juramento en la presentación de la demanda argumenta que las adecuaciones las cubrió de sus propios ingresos, en tanto que el Contrato de Arrendamiento indica lo contrario, que las mejoras las cubrió el arrendatario, es decir el establecimiento comercial **OROEXPRESS**.

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
Abogada
Calle 95 No. 71-45 Int. 5 Apto 803 Bogotá,
Móvil 316 3274493, email: aidavallejo36@gmail.com

PRESCRIPCION

De acuerdo a lo regulado por el Artículo 412 del Código General del Proceso, al Demandante **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, le prescribió el término para solicitar la declaración, reconocimiento y pago de mejoras, ya que debió declararlas y hacerlas valer en el proceso de sucesión intestada de la mortuoria de su progenitor **MARCO JULIO DIAZ VARGAS**, de conocimiento del Juzgado Segundo de Familia, radicado 2005/0080 al momento de contestar la demanda, la cual contestó el 29 de enero de 2007. Y después de 13 años, pretende solicitar la declaración, reconocimiento y pago de las mejoras, que nunca antes había reclamado, cuando ya el término para declararlas prescribió, presentando el escrito demandatorio, ante la Jurisdicción Civil, obviando indicar al juzgador que el proceso de sucesión intestada, se inició en febrero de 2005, y aun no se ha finiquitado y que actualmente es de conocimiento del Juzgado de Familia de Paz de Ariporo, declaración de mejoras que debió conocer en el momento procesal oportuno el Juzgado Segundo de Familia de Yopal, que tramitaba la sucesión desde febrero de 2005.

Cordialmente,

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
C.C. No. 51.720.498 de Bogotá
T.P. No. 138.114 C.S. de la J.

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL

E.

S.

D.

PROCESO	RECONOCIMIENTO DE MEJORAS
DEMANDANTE	HECTOR HERNANDO DÍAZ VARGAS
DEMANDADOS	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARCO JULIO DÍAZ CARO
RADICADO	2019/00248

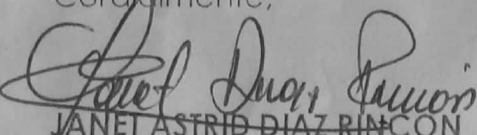
Asunto: PODER

JANET ASTRID DIAZ RINCON, mayor de edad, domiciliada en Yopal, Casanare, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 47.430.947 de Yopal, en mi calidad de heredera en representación de mi fallecido padre **JORGE OMAR DIAZ VARGAS**, hijo legítimo y heredero del señor **MARCO JULIO DIAZ CARO (Q.E.P.D.)**, por medio del presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente a la abogada **AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ**, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 51.720.498 de Bogotá, con Tarjeta Profesional número 138.114 del Consejo Superior de la Judicatura, para que asuma mi defensa, en el proceso de **RECONOCIMIENTO DE MEJORAS**, presentado por el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, de conocimiento de este despacho con el radicado número 2019/00248.

Mi apoderada está facultada, para contestar demanda, presentar excepciones de mérito y de fondo, objetar, presentar demandas de reconvención, aportar pruebas, controvertir, conciliar, rescindir, resolver, sustituir poder, reasumir, interponer los recursos ordinarios de reposición, apelación, queja, los recursos extraordinarios de casación, revisión, queja y súplica, presentar acciones de Tutela, y todos los recursos procesales que se requieran para el cumplimiento de su mandato.

Ruego, a su señoría otorgar personería jurídica a mi apoderada judicial en los términos del presente escrito.

Cordialmente,


JANET ASTRID DIAZ RINCON
C.C. No. 47.430.947 de Yopal

Acepto:


AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
C.C. No. 51.720.498 de Bogotá



NOTARÍA SEGUNDA DE YOPAL

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante la Notaria Segunda de Yopal - Casanare

COMPARECIO Jancé Astud Díaz Rincón

quien se identificó con la C.C. No. 47430942

de Yopal y declaró que el

contenido del presente documento es cierto

y que la firma que allí aparece es la suya. La

huella dactilar impresa corresponde a la del

compareciente

06

Yopa - Casanare

30 ABR 2020

FIRMA

HUELLA DEL
INDICE DERECHO Autorizó el reconocimiento



51 NOTARÍA DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y DE RECONOCIMIENTO

EL CIRCULO DE BOGOTÁ

Ante la NOTARIA 51 del círculo de Bogotá, D.C. se presentó personalmente:

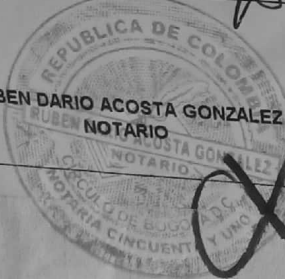
AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ

Quien se identificó con Cédula de Ciudadanía 51720498 y T.P. No: 138114 y declaró que el contenido del presente documento es cierto y la firma que aparece es suya.

En Bogotá, el 01/07/2020 a las 03:19:55 PM se presentó:

Firma

RUBEN DARIO ACOSTA GONZALEZ
NOTARIO



Señores
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL
E. S. D.

PROCESO
DEMANDANTE
DEMANDADOS

RECONOCIMIENTO DE MEJORAS
HECTOR HERNANDO DÍAZ VARGAS
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARCO
JULIO DÍAZ CARO
2019/00248

RADICADO

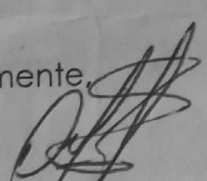
Asunto: PODER

OMAR FERNANDO DIAZ TORRES, mayor de edad, residenciado en Yopal, Casanare, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 9.434.996 de Yopal, en mi calidad de heredero en representación de mi fallecido padre **JORGE OMAR DIAZ VARGAS**, hijo legítimo y heredero del señor **MARCO JULIO DIAZ CARO (Q.E.P.D.)**, por medio del presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente a la abogada **AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ**, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 51.720.498 de Bogotá, con Tarjeta Profesional número 138.114 del Consejo Superior de la Judicatura, para que asuma mi defensa, en el proceso de **RECONOCIMIENTO DE MEJORAS**, presentado por el señor **HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS**, de conocimiento de este despacho con el radicado número 2019/00248.

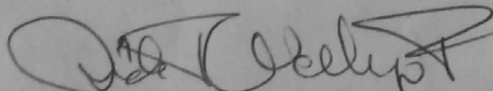
Mi apoderada está facultada, para contestar demanda, presentar excepciones de mérito y de fondo, objetar, presentar demandas de reconvención, aportar pruebas, controvertir, conciliar, rescindir, resolver, sustituir poder, reasumir, interponer los recursos ordinarios de reposición, apelación, queja, los recursos extraordinarios de casación, revisión, queja y súplica, presentar acciones de Tutela, y todos los recursos procesales que se requieran para el cumplimiento de su mandato.

Ruego, a su señoría otorgar personería jurídica a mi apoderada judicial en los términos del presente escrito.

Cordialmente,


OMAR FERNANDO DIAZ TORRES
C.C. 9.934.996 de Yopal

Acepto:


AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
C.C. No. 51.720.498 de Bogotá
T.P. No. 138.114 del C.S. de la J.

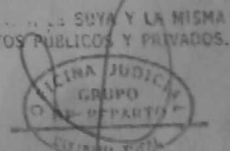
DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL
OFICINA JUDICIAL YOPAL
EL ANTERIOR ESCRITO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR:


C.C. 9.434.996 de Yopal T.P. 1

HOY 02 MAR 2020

MANIFESTANDO QUE ACOSTUMBRÓ EN TODOS SUS ACTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.

EL COMPROBANTE



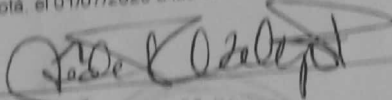
NOTARIA 51

DILIGENCIA DE PRESENTACION
PERSONAL Y DE RECONOCIMIENTO

Ante la NOTARIA 51 del círculo de Bogotá, D.C. se presentó personalmente

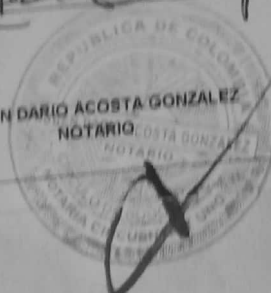
AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ

Quien se identificó con Cédula de Ciudadanía 51720498
y T.P. No 138114 y declaró que el contenido del presente documento es
cierto y la firma que aparece es suya
En Bogotá, el 01/07/2020 a las 03:19:55 PM se presentó:



Firma

RUBEN DARIO ACOSTA GONZALEZ
NOTARIO: DARIO GONZALEZ



Señores
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL
E. S. D.

PROCESO	RECONOCIMIENTO DE MEJORAS
DEMANDANTE	HECTOR HERNANDO DÍAZ VARGAS
DEMANDADOS	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARCO JULIO DÍAZ CARO
RADICADO	2019/00248

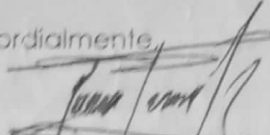
Asunto: PODER

JORGE OMAR DIAZ LAVERDE, mayor de edad, residenciado en Yopal, Casanare, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 74.860.333 de Yopal, en mi calidad de heredero en representación de mi fallecido padre JORGE OMAR DIAZ VARGAS, hijo legítimo y heredero del señor MARCO JULIO DIAZ CARO (Q.E.P.D.), por medio del presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente a la abogada AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 51.720.498 de Bogotá, con Tarjeta Profesional número 138.114 del Consejo Superior de la Judicatura, para que asuma mi defensa, en el proceso de RECONOCIMIENTO DE MEJORAS, presentado por el señor HECTOR HERNANDO DIAZ VARGAS, de conocimiento de este despacho con el radicado número 2019/00248.

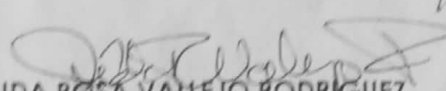
Mi apoderada está facultada, para contestar demanda, presentar excepciones de mérito y de fondo, objetar, presentar demandas de reconvención, aportar pruebas, controvertir, conciliar, rescindir, resolver, sustituir poder, reasumir, interponer los recursos ordinarios de reposición, apelación, queja, los recursos extraordinarios de casación, revisión, queja y súplica, presentar acciones de Tutela, y todos los recursos procesales que se requieran para el cumplimiento de su mandato.

Ruego, a su señoría otorgar personería jurídica a mi apoderada judicial en los términos del presente escrito.

Cordialmente,

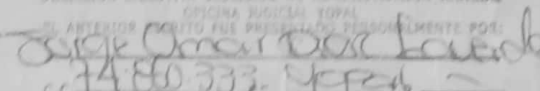

JORGE OMAR DIAZ LAVERDE
C.C. 74.430.333 de Yopal

Acepto:


AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ
C.C. No. 51.720.498 de Bogotá
T.P. No. 138.114 del C.S. de la J.

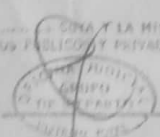
DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL
OFICINA JUDICIAL YOPAL

EL ANTERIOR PODER FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR:


cc 74.860.333 - Yopal

HOY 02 MAR 2020

MANIFESTANDO QUE NO TIENE EN TERCEROS SUS ACTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.


EL DELEGADO JUDICIAL

ANDRÉS PÉREZ

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

Ante la NOTARÍA 51 del círculo de Bogotá, D.C. se presentó personalmente:

AIDA ROSA VALLEJO RODRIGUEZ

Quien se identificó con Cédula de Ciudadanía 51720498

y T.P. No. 138114 y declaró que el contenido del presente documento es cierto y la firma que aparece es suya.

En Bogotá, el 01/07/2020 a las 03:19:55 PM se presentó:

Firma

RUBEN DARIO ACOSTA GONZALEZ
NOTARIO

