

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Tel 886 4483,
celular 3124338475, correo perdomooctavio@yahoo.com

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ (CUNDINAMARCA)

E.

S.

D.

Ref.: EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA
Radicado: 0874-2019
De: EDIFICIO MULTIFAMILIAR ARAUCARIA
Contra: JORGE HERNANDO NIETO PULIDO

OCTAVIO PERDOMO BUENAVENTURA, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en Fusagasugá e identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en condición de Apoderado del señor **JORGE HERNANDO NIETO PULIDO**, *-conforme al poder otorgado y allegado con el presente escrito*; me dirijo a su Despacho con el fin de presentar **INCIDENTE DE NULIDAD**, con fundamento en la causal prevista en el numeral 8º del Art. 133 C. G. del P. y para ello me permito sustentar la misma en los siguientes términos:

HECHOS.-

PRIMERO.- El señor JORGE HERNANDO NIETO PULIDO, es copropietario de unos inmuebles que se encuentran en el EDIFICIO MULTIFAMILIAR ARAUCARIA, copropiedad que se localiza en la Transversal 12 No. 15ª- 17 de Fusagasugá; los bienes propiedad del mencionado señor son:

- ✓ Garaje # 16 distinguido con matrícula inmobiliaria 157-58364
- ✓ Local # 1 distinguido con matrícula inmobiliaria 157-58376
- ✓ Local # 2 distinguido con matrícula inmobiliaria 157 58377
- ✓ Apartamento 202 distinguido con matrícula inmobiliaria 157-58379
- ✓ Apartamento 701 distinguió como matrícula inmobiliaria 157-58397

SEGUNDO.- Los anteriores predios están sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y por ende deben cancelar unas cuotas de administración, las cuales entraron en mora; para lo cual el propietario de los inmuebles realizó una propuesta de pago por escrito al Consejo de Administración para el mes de enero del 2020, quedando pendiente la respuesta, la cual nunca se dio quizás porque meses después inició la pandemia.

TERCERO.- Mi poderdante requirió en varias ocasiones a la Administración del Conjunto para que le diesen respuesta a su requerimiento de pago, e incluso para el mes de enero del 2020 realizó un abono por CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000,00) los cuales al parecer fueron aplicados a una cuota extraordinaria.

Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Tel 886 4483,
celular 3124338475, correo perdomooctavio@yahoo.com

CUARTO.- A principios de este año, para el mes de febrero, mi poderdante suscribió una promesa de compraventa sobre uno de los inmuebles de su propiedad con el señor ÁLVARO BUSTOS, promesa que recayó sobre el Apartamento 202 y fue así como cuando se procedió a sacar un Certificado de Libertad del inmueble, el mismo se encontraba embargado mediante un proceso que cursa en este Juzgado dentro del asunto de la referencia.

QUINTO.- Tras lo hallado en el Certificado de Libertad y luego de verificarse por mi poderdante con el número del proceso los Estados que publica el Despacho, se enteró que dentro del proceso ya había sido notificado y que al aparecer se había proferido el correspondiente fallo.

SEXTO.- Según manifestaciones de mi poderdante, se dio en la tarea de indagar, cómo fue qué se surtió supuestamente su notificación, ya que a él nunca le fue entregado nada, y fue allí cuando luego de indagar con la señora YOLIMA MORA MORA, persona encargada del aseo del Edificio Araucaria y que permanece en la portería del Edificio pues trabaja a órdenes de la copropiedad aquí demandante; la misma le comentó que hacía ya bastante tiempo a ella le habían entregado un sobre que le manifestaron que era de un Juzgado para el señor JORGE NIETO y que ella lo metió por debajo de la puerta de uno de los locales del frente del Edificio de propiedad del señor NIETO, esperando que se lo entregasen.

SÉPTIMO.- Enterado de tal circunstancia, el señor JORGE NIETO procedió a acercarse al local, con el fin de indagarle a la persona que tiene en arrendamiento el mismo, por el supuesto sobre que dice la citada señora metió por debajo de la puerta, recibiendo como respuesta por parte del Arrendador que él desconocía tal aspecto, pero que le iba a preguntar a las personas del aseo, porque ese local por estar arrendado a un médico que apenas se encontraba haciendo las adecuaciones del mismo y debido a la pandemia permaneció cerrado por mucho tiempo, que verificaría si quizás el personal de aseo habría recogido dicho sobre.

OCTAVO.- Posteriormente, al buscar entre la papelería existente en el local fue encontrado el sobre con el supuesto aviso de la demanda, el cual sólo contenía como lo dice la constancia que aparece dentro del mismo, copia informal del auto de mandamiento de pago, pero no contenía la copia de la demanda y sus anexos como lo ordena y lo exige el Decreto 806 de 2020 en concordancia con el Artículo 91 del Código General del Proceso.

NOVENO.- Por la manera y forma tan indebida en que se llevó a cabo la notificación de la demanda por aviso, se le cercenó el derecho a mi poderdante a defenderse y se atentó contra el debido proceso, ya que el mismo, no fue notificado en la debida forma como se debe realizar la notificación por aviso con posterioridad al Decreto 806 de 2020.

DÉCIMO.- Conforme a las pruebas que se allegarán con el presente incidente, es claro que se da la nulidad del proceso por indebida notificación

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Tel 886 4483,
celular: 3124338475, correo: perdomooctavio@yahoo.com

ARGUMENTOS DE LA NULIDAD.-

Establece el Art. 133 del C. G. del P, dentro de sus causales de nulidad, la siguiente, en el numeral 8º:

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.

La notificación en legal forma de una de las partes, en este caso la demandada, se realiza conforme a los parámetros establecidos por el Art. 290 del C. G. del P., el cual indica claramente cuándo deberá hacerse la notificación personal, quedando establecido en su numeral 1º que se notificará personalmente al demandado o su representante o apoderado judicial, el auto admisorio de la demanda y la del mandamiento ejecutivo.

El artículo 291 del C. G. de P., establece cómo se debe realizar la práctica de la notificación personal siendo de suma importancia tener en cuenta lo que establece el numeral 3 y 6, de la precitada norma:

3. La parte interesada remitirá una comunicación a quien deba ser notificado, a su representante o apoderado, por medio de servicio postal autorizado por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, en la que le informará sobre la existencia del proceso, su naturaleza y la fecha de la providencia que debe ser notificada, previniéndolo para que comparezca al juzgado a recibir notificación dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su entrega en el lugar de destino. Cuando la comunicación deba ser entregada en municipio distinto al de la sede del juzgado, el término para comparecer será de diez (10) días; y si fuere en el exterior el término será de treinta (30) días.

La comunicación deberá ser enviada a cualquiera de las direcciones que le hubieren sido informadas al juez de conocimiento como correspondientes a quien deba ser notificado. Cuando se trate de persona jurídica de derecho privado la comunicación deberá remitirse a la dirección que aparezca registrada en la Cámara de Comercio o en la oficina de registro correspondiente.

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Tel 886 4483,
celular 3124338475, correo perdomooctavio@yahoo.com

Cuando la dirección del destinatario se encuentre en una unidad inmobiliaria cerrada, la entrega podrá realizarse a quien atienda la recepción.

La empresa de servicio postal deberá cotejar y sellar una copia de la comunicación, y expedir constancia sobre la entrega de esta en la dirección correspondiente. Ambos documentos deberán ser incorporados al expediente.

Cuando se conozca la dirección electrónica de quien deba ser notificado, la comunicación podrá remitirse por el Secretario o el interesado por medio de correo electrónico. Se presumirá que el destinatario ha recibido la comunicación cuando el iniciador recepcione acuse de recibo. En este caso, se dejará constancia de ello en el expediente y adjuntará una impresión del mensaje de datos.

6. Cuando el citado no comparezca dentro de la oportunidad señalada, el interesado procederá a practicar la notificación por aviso. PARÁGRAFO 1o. *La notificación personal podrá hacerse por un empleado del juzgado cuando en el lugar no haya empresa de servicio postal autorizado o el juez lo estime aconsejable para agilizar o viabilizar el trámite de notificación. Si la persona no fuere encontrada, el empleado dejará la comunicación de que trata este artículo y, en su caso, el aviso previsto en el artículo 292.*

PARÁGRAFO 2o. *El interesado podrá solicitar al juez que se oficie a determinadas entidades públicas o privadas que cuenten con bases de datos para que suministren la información que sirva para localizar al demandado.*

A su vez el artículo 292 del C. G. del P., establece la notificación por aviso indicando claramente que:

*Cuando no se pueda hacer la notificación personal del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo al demandado, o la del auto que ordena citar a un tercero, o la de cualquiera otra providencia que se debe realizar personalmente, **se hará por medio de aviso que deberá expresar su fecha y la de la providencia que se notifica, el juzgado que conoce del proceso, su naturaleza, el nombre de las partes y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.***

Cuando se trate de auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo, el aviso deberá ir acompañado de copia informal de la providencia que se notifica.

El aviso será elaborado por el interesado, quien lo remitirá a través de servicio postal autorizado a la misma dirección a la que

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Tel 886 4483,
celular 3124338475, correo perdomooctavio@yahoo.com

haya sido enviada la comunicación a que se refiere el numeral 3 del artículo anterior.

La empresa de servicio postal autorizado expedirá constancia de haber sido entregado el aviso en la respectiva dirección, la cual se incorporará al expediente, junto con la copia del aviso debidamente cotejada y sellada. En lo pertinente se aplicará lo previsto en el artículo anterior.

Cuando se conozca la dirección electrónica de quien deba ser notificado, el aviso y la providencia que se notifica podrán remitirse por el Secretario o el interesado por medio de correo electrónico. Se presumirá que el destinatario ha recibido el aviso cuando el iniciador recepcione acuse de recibo. En este caso, se dejará constancia de ello en el expediente y adjuntará una impresión del mensaje de datos.

La presente regla tiene su excepción, si observamos lo presupuestado por el Art. 293 del C. G. del P., el cual determina que se hará la notificación por emplazamiento de quien deba ser notificado personalmente cuando la parte interesada en la notificación personal indique que ignora la habitación y el lugar de trabajo de quien debe ser notificado, manifestación que debe hacerse bajo la gravedad de juramento.

De igual manera hay que tener de presente lo reglado por el artículo 91 de la misma norma que trata lo referente al traslado de la demanda, disposición que reza:

En el auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo se ordenará su traslado al demandado, salvo disposición en contrario.

El traslado se surtirá mediante la entrega, en medio físico o como mensaje de datos, de copia de la demanda y sus anexos al demandado, a su representante o apoderado, o al curador ad litem. Cuando la notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago se surta por conducta concluyente, por aviso, o mediante comisionado, el demandado podrá solicitar en la secretaría que se le suministre la reproducción de la demanda y de sus anexos dentro de los tres (3) días siguientes, vencidos los cuales comenzarán a correr el término de ejecutoria y de traslado de la demanda.

Siendo varios los demandados, el traslado se hará a cada uno por el término respectivo, pero si estuvieren representados por la misma persona, el traslado será común.

Tras la llegada de la pandemia, fueron creadas unas normas las cuales continúan vigentes, las que buscan poder continuar con el ejercicio de la administración de Justicia, para lo cual se implementaron modificaciones a instituciones establecidas por el Código General del Proceso, estando entre ellas la notificación de las

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Tel 886 4483,
celular 3124338475, correo perdomooctavio@yahoo.com

demandas, es así cómo entró en vigor el Decreto 806 del 2020, el cual en su artículo 8º dispone claramente:

ARTÍCULO 8o. NOTIFICACIONES PERSONALES. Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. **Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.**

El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.

Para los fines de esta norma se podrán implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos.

Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.

PARÁGRAFO 1o. Lo previsto en este artículo se aplicará cualquiera sea la naturaleza de la actuación, incluidas las pruebas extraprocesales o del proceso, sea este declarativo, declarativo especial, monitorio, ejecutivo o cualquier otro.

PARÁGRAFO 2o. La autoridad judicial, de oficio o a petición de parte, podrá solicitar información de las direcciones electrónicas o sitios de la parte por notificar que estén en las Cámaras de Comercio, superintendencias, entidades públicas o privadas, o utilizar aquellas que estén informadas en páginas web o en redes sociales.

De la normatividad señalada se desprende claramente las siguientes circunstancias:

1. Que el auto admisorio de la demanda se debe notificar de manera personal y de no poderse hacer, previo haber cumplido todos los trámites exigidos por la Ley para la notificación personal, se procederá a notificar por aviso.
2. Que con antelación a la pandemia y a la expedición del Decreto 806 del 2020, la notificación por aviso se realizaba a través del correo certificado y dicho correo

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Tel 886 4483,
celular 3124338475, correo perdomooctavio@yahoo.com

debería contener el aviso al demandado de presentarse dentro de los 3 días siguientes al Despacho a notificarse de la demanda y sus anexos; pasados esos 3 días desde la constancia de entrega del aviso, si la persona no se presentaba empezaban a correr los términos de la contestación de la demanda; siempre y cuando el correo certifique que el aviso fue recibido, porque si se constata que no fue entregado personalmente y se desconoce el paradero del demandado, se entrega a quien no es el demandante, debe solicitar el emplazamiento.

3. Tras la llegada de la pandemia fue expedido y entró en vigor el Decreto 806 del 2020 (*por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica*), la manera de presentar una demanda y notificar la misma cambiaron sustancialmente, siendo entonces necesario que el demandante presente la demanda y sus anexos de manera digital, así como realice la notificación personal de la demanda de conformidad con lo establecido en el Artículo 8 de la precitada Ley. Además de allegar con el aviso, la demanda y sus anexos por cuanto los estrados judiciales se encuentran cerrados y sin atención al público.

Asimismo, conforme a lo señalado por el artículo 91 del C. G. de P., es claro que el traslado de la demanda debe llevar copia de la demanda y sus anexos, ahora bien, si el aviso se realiza, como en el presente asunto. después de entrar en vigor el Decreto 806 del 2020, el demandante está en la obligación de anexar con el aviso, no sólo los documentos establecidos por el Artículo 292 del C. G. de P., es decir, la copia informal de la providencia que se notifica, sino que también se debe a llegar la demanda y sus anexos; lo anterior por cuanto el Despacho judicial se encontraba cerrado por la pandemia, siendo esa época de cierre cuando se realizó la supuesta notificación por aviso en el presente proceso y le quedaba al demandante, de haber conocido a tiempo ese aviso (*circunstancia que no ocurrió por cuanto se lo entregaron a la empleada del propio demandante quien no dijo nada y lo dejó fue por debajo de la puerta de un local distinto a la residencia del demandado*), prácticamente imposible pasar al Despacho dentro de los 3 días siguientes para que le entregasen copia de la demanda y sus anexos, pues se reitera el Despacho no estaba atendiendo público.

Adicionalmente, al parecer el demandante por intermedio de su propia empleada introdujo por debajo de la puerta de un establecimiento de Comercio que se encontraba cerrado por la pandemia, lo que era conocido por ellos y que adicionalmente no es el domicilio del demandado, es un local comercial arrendado y que se encontraba cerrado. Además, el demandante sabe bien cuál es el domicilio real del demandado y colocó la dirección de un edificio como lugar de notificaciones sin indicar que fuese un local, apartamento, etc., y metió el aviso por debajo de la puerta de un local arrendado y cerrado por pandemia, asegurando con ello que el aviso no sería conocido por mi poderdante, en el tiempo fijado por la Ley.

Ahora bien, este hecho de haber sido dejado el aviso por parte de la demandante conociendo de la manera tan irregular como lo hizo, claramente lo coloca en las circunstancias generadoras de la nulidad invocada y establecidas por el numeral 8º del Art. 133 C. G. del P., cuales son:

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Tel 886 4483,
celular: 3124338475, correo: perdomooctavio@yahoo.com

- La primera de ellas, originada porque no se notificó personalmente, en legal forma al demandado, a sabiendas de dónde podía localizarse, ello con la única intención de sacar provecho dentro del proceso, y evitar que el demandado, con la notificación personal, conociera y supiera de primera mano sobre la existencia del proceso y ejerciera su derecho a la defensa, circunstancia que no aconteció gracias a que el demandante nunca envió la demanda y sus anexos y desconoció que es una obligación impuesta por el Decreto 806 de 2020 y el Artículo 91 del C.G.P; al momento de correr traslado de la demanda, ya que se reitera el Juzgado no estaba atendiendo público.
- El demandante, fuera de enviar el aviso a una dirección correspondiente a un edificio y nunca especificó a qué apartamento o local la enviaba, auto recibió el aviso a través de su empleada de aseo, señora YOLIMA MORA MORA, quien no lo entregó personalmente, ni llamó para que lo recogieran, sino que lo dejó por debajo de la puerta de un local que estaba cerrado por pandemia y sólo cuando se le preguntó mucho tiempo después, manifestó que sí había recibido un sobre de un Juzgado y lo había metido por debajo de la puerta del local que se encontraba cerrado.
- Luego de buscar el sobre contentivo del aviso y encontrarlo, al destapar el mismo se encontró que sólo contiene la manifestación de la notificación del aviso, sin indicar como lo exige la norma, que tiene 3 días para pasar a recoger las copias de la demanda y sus anexos y que vencidos esos días empieza a correr el término, como se hacía antes de la pandemia y sin allegar copia de la demanda y sus anexos como es obligación realizarlo en tiempos de pandemia por encontrarse cerrados los Juzgados.

La nulidad por indebida notificación no sólo se encuentra establecida en las normas procedimentales, como en éste caso el Art. 133, numeral 8º del C. G. del P., sino que la jurisprudencia ha decantado el tema en varias sentencias; mírese para ello cómo la Corte Constitucional en Sentencia T-025 del 06 de febrero de 2018, M.P. GLORIA STELLA ORTÍZ DELGADO, en la cual se hace alusión a otros fallos jurisprudenciales, ha referido respecto al tema:

*En esta oportunidad, esta Corporación reitera las reglas jurisprudenciales en las que se establece que: (i) todo procedimiento en el que se haya pretermitido una etapa procesal consagrada en la ley, se encuentra viciado por vulnerar el derecho fundamental al debido proceso de las partes y constituye un defecto procedimental absoluto; (ii) el error en el proceso debe ser de tal trascendencia que afecte de manera grave el derecho al debido proceso, debe tener una influencia directa en la decisión de fondo adoptada y no puede ser atribuible al actor; (iii) la notificación personal constituye uno de los actos de comunicación procesal de mayor efectividad, toda vez que garantiza el conocimiento real de las decisiones judiciales con el fin de aplicar de forma concreta el derecho al debido proceso; (iv) **la indebida notificación judicial constituye un defecto procedimental que lleva a la nulidad del proceso.** (negrilla fuera de texto).*

De igual manera, Señor Juez, fuera de la declaratoria de la nulidad aquí planteada, la cual debe prosperar, por hallar eco en las disposiciones legales y

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Tel 886 4483,
celular 3124338475, correo perdomooctavio@yahoo.com

jurisprudenciales, resulta de gravedad extrema que la demandante haya afirmado por intermedio de su apoderado, bajo la gravedad de juramento, que realizó la notificación por aviso, cuando envió el sobre del aviso a una dirección correspondiente a un edificio de la administración de la misma copropiedad, lo hizo recibir de su empleada, lo que quiere decir que la parte demandante se notificó ella misma de la llegada del aviso y jamás le informó a mi poderdante sobre tal circunstancia, cercenándose con ello el derecho a la defensa y el debido proceso de mi representado, el cual no lo pudo ejercer porque prácticamente el demandante le impidió su derecho a notificarse, siendo el mismo demandante quien se notificó del aviso.

Por lo aquí manifestado solicito al Despacho, mediante trámite incidental, DECLARAR LA NULIDAD de lo actuado a partir del auto que dio por notificada la Demanda, por no haber sido notificado éste en debida forma, teniendo conocimiento la parte actora del lugar donde podía ser notificado el demandado personalmente y además realizando una notificación por aviso totalmente irregular, incurriendo en la causal 8º del Art. 133 del C. G. del P.

Como consecuencia de lo anterior, disponer retrotraer el proceso a la etapa procesal correspondiente, es decir, a la etapa de ordenar la notificación de la demanda, dejando sin valor ni efecto los autos posteriores a esa etapa y CONDENAR en costas a la parte Incidentada.

PRUEBAS.-

TESTIMONIAL.-

- ✓ Sírvase recibir testimonio de la señora YOLIMA MORA MORA, persona mayor de edad, domiciliada y residiada en la ciudad de Fusagasugá, identificada con la C.C. No. 39.629.619, para que declare lo que le conste en relación con este Incidente y en especial para que declare sobre el conocimiento que tiene respecto a este asunto, así como la manera y forma como recibió el aviso y que hizo con el mismo; esta señora puede ser notificada en la recepción de Edificio - Transversal 12 No. 15ª -17 de Fusagasugá.
- ✓ Sírvase recibir testimonio de la señora ALEXANDRA ESPITIA BUSTOS persona mayor de edad, domiciliada y residiada en la ciudad de Fusagasugá, para que declare lo que le conste en relación con los hechos y circunstancias planteadas en este Incidente; esta testigo será notificada por mi intermedio o al correo joniconstructores@hotmail.com

OFICIOSA

- ✓ Se sirva oficiar a la Empresa Postal a través de la cual fue enviado el aviso a mi representado, para que certifique la dirección que le fue aportada para realizar la notificación, y allegue copia, en el caso de tenerla, del memorial contentivo del

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Tel 886 4483,
celular 3124338475, correo perdomooctavio@yahoo.com

aviso que fue sellado por la Empresa como cotejo, ello en aras de establecer si dicho escrito concuerda con la realidad expresada en el expediente por la demandante.

Se hace necesaria que esta prueba de oficio sea practicada por el Despacho, por ser útil para esclarecer y verificar los hechos y alegaciones planteadas en este incidente; siendo imposible que dicha prueba sea practicada por nuestra parte por cuanto no se tiene la información de la Empresa postal por medio de la cual fue enviado el aviso y mucho menos de la Guía de envío, porque se reitera, a mi poderdante jamás le fue entregado tal aviso personalmente por el correo, ni por quien recibió el mismo, persona que trabaja para la demandante.

DOCUMENTAL.-

- Contrato de Arrendamiento de vivienda Urbana, respecto del inmueble ubicado en la Tv 12 No. 15ª-09 y 15ª- 17, Edificio La Araucaria, Locales 01-02; con el que se demuestra desde cuándo se encuentra arrendado el local.

NOTIFICACIONES.-

Los demandantes en la dirección aportada en la demanda.

Mi poderdante en la Avenida Las Palmas No. 20-55, por detrás de la Cámara de Comercio de Fusagasugá. Email: joniconstructores@hotmail.com

El suscrito en la Secretaría del Juzgado ó en la Carrera 6 No. 7-36, Oficina 212 del Centro Comercial Escorial Center de Fusagasugá. Email: perdomooctavio@yahoo.com

Del Señor Juez,

Atentamente,



OCTAVIO PERDOMO BUENAVENTURA
C. C. No. 7.690.266 de Neiva (Huila)
T. P. No. 86.434 del C. S. de la J.

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Ccd. 312-4338475

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASGÁ

E. S. D.

REFERENCIA:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:

Proceso Ejecutivo No. 2019-0874
EDIFICIO MULTIFAMILIAR ARAUCARIA
JORGE HERNANDO NIETO PULIDO

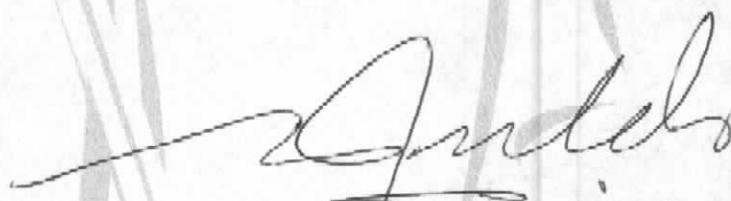
JORGE HERNANDO NIETO PULIDO, mayor de edad, con domicilio y residencia en ésta ciudad e identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en nombre propio; por medio del presente escrito manifiesto al Señor Juez, que confiero Poder especial, amplio y suficiente al Dr. **OCTAVIO PERDOMO BUENAVENTURA**, también mayor de edad y vecino de Fusagasugá e identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.690.266 de Neiva (Huila) y portador de la Tarjeta Profesional No. 86.434 del C.S. de la J., para que en mi nombre y representación, asuma la defensa de mis legítimos derechos dentro del proceso.

Mi Apoderado queda ampliamente facultado para recibir, sustituir, desistir, reasumir, transigir, conciliar, solicitar pruebas, interponer recursos, solicitar nulidades, proponer excepciones y todas las demás facultades inherentes al presente mandato y las legalmente otorgadas.

Sírvase su Señoría, reconocerle personería jurídica a mi Apoderado, Dr. **OCTAVIO PERDOMO BUENAVENTURA**.

Del Señor Juez,

Atentamente,



JORGE HERNANDO NIETO PULIDO
C. C. No. 11.374.802 de Fusagasugá

Acepto,



OCTAVIO PERDOMO BUENAVENTURA
C. C. No. 7.690.266 de Neiva (Huila)
T. P. No. 86.434 del C.S. de la J.



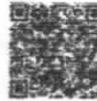
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



9304538

En la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el once (11) de marzo de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Fusagasugá, compareció: JORGE HERNANDO NIETO PULIDO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 11374802 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Jorge Nieto Pulido



xvzx2q2284ld
 11/03/2022 - 15:48:35

----- Firma autógrafa -----

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.

Este folio se vincula al documento de PODER PARA JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA signado por el compareciente, en el que aparecen como partes JORGE HERNANDO NIETO PULIDO.

Maria Deisi Arias de Alarcón



MARIA DEISI ARIAS DE ALARCÓN

Maria Deisi Arias de Alarcón
 NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA

Notario Segundo (2) del Círculo de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: xvzx2q2284ld

Jorge Nieto Pulido

JORGE HERNANDO NIETO PULIDO
 C. C. No. 11.374.802 de Fusagasugá

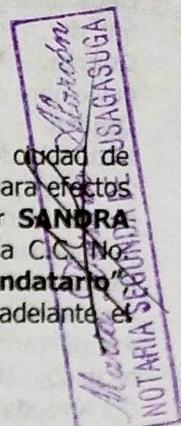
Acto

Acta 1

OCTAVIO PERDOMO BUENAVENTURA
 C. C. No. 3.690.566 de Neiva (Huila)

721.
677
1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL



JORGE HERNANDO NIETO PULIDO, varón, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Fusagasugá, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 11.374.802 de Fusagasugá, quien para efectos de este contrato se denominará el "**Arrendador**", por una parte, y por la otra parte el señor **SANDRA LILIANA BAQUERO ZAMUDIO**, mayor de edad, vecino de Fusagasugá, e identificado con la C.C. No. 1069739069 de FUSAGASUGA, quien para efectos de este contrato se denominará el "**Arrendatario**". manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de Local Comercial, en adelante el "**Contrato**", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario los siguientes bienes inmuebles: LOCAL 01, y LOCAL 02, que forman parte del EDIFICIO ARAUCARIA ubicado en la Transversal 12 No. 15 A-09 y 15 A - 17, e la Urbanización Fontanar de la ciudad de Fusagasugá, determinados así: **LOCAL No. 01.-** Tiene acceso por la Transversal 12 A No. 15 A-17 conformado por el local en sí, el depósito y un baño; con alturas de 2.50 metros y 2.70 metros, con un área privada aproximada de 61.02 M2. Folio de Matrícula de Inmobiliaria No. 157-58376 y Registro Catastral No. 01-00-0485-0064-902. **LOCAL No. 02.-** Tiene acceso por la Transversal 12 A No. 15 A-09 conformado por el local en sí, el depósito y un baño; con alturas de 2.50 metros y 2.70 metros, con un área aproximada de 46.74 M2. Folio de Matrícula de Inmobiliaria No. 157-58377 y Registro Catastral No. 01-00-0485-0065-902, Los linderos de los inmuebles aquí señalados y dados en arrendamiento, se encuentran contenidos en la Escritura de Compraventa No. 331 del 23-02-2013 suscrita en la Notaría Primera del Círculo de Fusagasugá; y los cuales serán exclusivamente destinados para el desarrollo del objeto social, negocio o actividad comercial del Arrendatario, y que en adelante se denominará, el "**Inmueble**". **Parágrafo 1.-** Es preciso indicar que, por tratarse de inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, El Arrendatario se obliga a dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de la Copropiedad del Edificio. **Parágrafo 2: CUERPO CIERTO:** El local se arrienda en el estado físico, constructivo y de instalaciones que presenta actualmente el mismo, con carácter de cuerpo cierto, y en la situación jurídica y urbanístico – administrativa y de licencias que presenta en el momento de la firma. El arrendatario declara conocer las características físicas y el estado de conservación del inmueble y aceptarlas expresamente, así como también declara haber recibido de parte del Arrendador, copia del uso de suelo comercial emitido por la Alcaldía de Fusagasugá con fecha 01 de noviembre de 2019, del inmueble objeto del presente contrato.

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/LEGAL (\$3.800.000,00)** más IVA, que el Arrendatario pagará anticipadamente, durante la vigencia del Contrato, al Arrendador en efectivo en la dirección contractual, Transversal 12 No. 15 A-09/17 del Municipio de Fusagasugá, del primero (01) al cinco (05) de cada mes, y en caso de ser domingo o festivo, se cancelará el día anteriormente hábil. **Parágrafo 1.-** Si EL ARRENDATARIO presenta mora en el pago de los cánones de arrendamiento establecidos en la presente cláusula, cancelará intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente establecida por la Superintendencia Financiera en el momento de presentar la mora. **Parágrafo 2.-** El Impuesto al Valor Agregado (IVA) se cancelará por parte del Arrendatario a partir de que la DIAN expedida la Resolución de cambio a "Responsable de IVA" del Arrendador, situación que le será comunicada previamente al Arrendatario, de manera escrita; mientras no exista tal resolución, el Arrendador no podrá cobrar al arrendatario valor alguno por concepto de IVA, ni podrá presentar Factura de Venta, sino, cuenta de Cobro, respetando la actual condición como persona Natural "No Responsable de IVA". **Parágrafo 3.-** La Cuota mensual de Administración de los Inmuebles será cancelada por el Arrendatario. **Parágrafo 4.-** Acuerdan las partes, que el Arrendatario pagará de manera anticipada al Arrendador los cánones de arrendamiento correspondiente a los doce (12) primeros meses del presente contrato, comprendidos entre el 15 de noviembre de 2020 al 14 de noviembre de 2021, otorgando el Arrendador un descuento comercial por la forma adelantada de pago equivalente a la suma de **SIETE MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS M/L (\$7.600.000)**, es decir, entregando El Arrendatario al Arrendador y en efectivo, a la firma del presente contrato la suma de **TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$38.000.000,00)**.

Tercera. – Reajuste del Canon de Arrendamiento: Cumplido el primer (01) año de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al IPC + 4 puntos, que se calcularán sobre el canon mensual pactado, sin tener en cuenta el descuento comercial otorgado por el pago anticipado del primer año de la vigencia de este contrato. Es decir que, para el primer reajuste se tendrá como base la suma de **Tres Millones Ochocientos mil pesos m/l (\$3.800.000)** tal como señala la



cláusula segunda y así, sucesivamente para los años siguientes, se tomará la base del año inmediatamente anterior.

Cuarta. – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de cinco (03) años contados a partir del 15 de noviembre de 2020 y hasta el 14 de noviembre de 2025.

Quinta. – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara (i) recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1. Se anexa registro fotográfico para lo concerniente al inventario y la forma en que se recibe el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento del local comercial.

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. 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 1:** El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador.

Séptima. – Servicios Públicos: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos (Agua y Luz) del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador, constituyéndose como incumplimiento del contrato por parte del Arrendatario. **Parágrafo 1:** El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2:** El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador. **Parágrafo 3:** Los impuestos de cualquier índole, ya sean nacionales, departamentales o municipales, que se originen por el uso del inmueble o de la actividad desarrollada en el mismo por parte de **EL ARRENDATARIO** durante el tiempo que ocupe el inmueble, serán de su cuenta y riesgo. El impuesto predial y de valorización será cancelado por el propietario del inmueble.

Octava. – Destinación: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para el desarrollo de su negocio, objeto social o actividad comercial, la cual consiste en: **PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD, ESTÉTICA Y COSMETOLOGÍA, COMERCIO DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS Y MEDICINALES, COMERCIO AL POR MENOR DE ALIMENTOS (VIVIRES EN GENERAL) BEBIDAS Y TABACO.** **Parágrafo 1: CESION:** El Arrendatario podrá ceder en todo o en parte este contrato de arrendamiento, **ÚNICAMENTE** cuando el mismo y/o su codeudor, cree la Persona Jurídica que continuará con el objeto social de que habla al inicio de esta cláusula Octava de este contrato siempre y cuando el Arrendatario y/o su codeudor sean Socios-Accionistas en un porcentaje no inferior al 50% del capital o acciones de la misma sociedad y que sea demostrable mediante el certificado de Cámara de Comercio, proceso que actualmente adelanta el Arrendatario con las autoridades competentes. En todo caso, dicha cesión solo se podrá realizar, previa autorización escrita por parte del Arrendador, documento que se anexará al presente contrato. En el evento que **EL ARRENDADOR**, compruebe que existe omisión ó incumplimiento en este parágrafo, el Arrendador podrá dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. **Parágrafo 2:** El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

Novena. - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo

el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador. **Parágrafo 1:** No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan 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 el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario. **Parágrafo 3:** La solicitud del inmueble se realizará con seis (6) meses de antelación tal y como lo estipula el código de comercio para los locales comerciales. En todo caso el arrendatario se acoge a lo estipulado en nuestro código comercial en lo que respecta que después de entregar el inmueble o inmuebles que reciben en arrendamiento, el arrendador no podrá arrendarlo para la misma destinación como es el caso "PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD, ESTÉTICA Y COSMETOLOGÍA, COMERCIO DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS Y MEDICINALES, COMERCIO AL POR MENOR DE ALIMENTOS (VIVIRES EN GENERAL) BEBIDAS Y TABACO.", hasta que no pase un lapso de (2) dos años.

Décima. – Renuncia: El Arrendatario declara que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima Primera. – Cesión: El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

Décima Segunda. – Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: (i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Décima Tercera. – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

Décima Cuarta. – Mérito Ejecutivo: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago. **Parágrafo:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Décima Quinta. – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

Décima Sexta. – Cláusula Penal: En el evento de un incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente a DOS (2) CÁNONES de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la Parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

Décima Séptima. – Autorización: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

Décima Octava. – Abandono: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Décima Novena. – Recibos de pago de servicios públicos: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagadas por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la factura respectiva, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

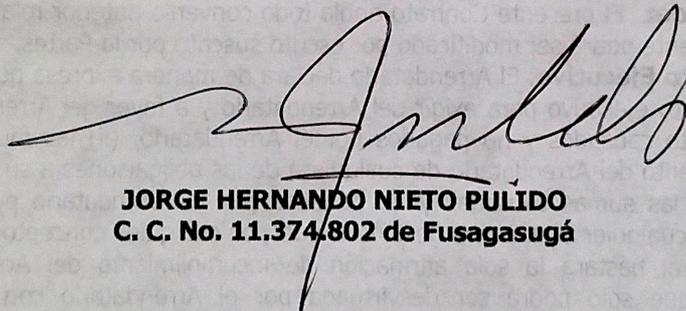
Vigésima.- Primas.- Convienen además las partes contratantes que al arrendar este inmueble no se cobrará ninguna clase de prima o valores por good will y así también el Arrendatario renuncia en todo caso a cobrar tal indemnización por este concepto al Arrendador, pero el ARRENDATARIO se acoge a lo estipulado en la ley comercial de que EL ARRENDADOR no podrá arrendar el inmueble que por este contrato arrienda para la misma destinación es decir para **PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD, ESTÉTICA Y COSMETOLOGÍA, COMERCIO DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS Y MEDICINALES, COMERCIO AL POR MENOR DE ALIMENTOS (VIVIERES EN GENERAL) BEBIDAS Y TABACO.** hasta tanto no pasen dos años tal y como lo estipula el Código del Comercio, siempre y cuando el arrendatario pague los cánones de arrendamiento dentro del cinco (5) días de cada periodo mensual.

Vigésima Primera. – Garantías: El Arrendatario deberá constituir y entregar al Arrendador una póliza y/o garantía en la que debe figurar como asegurado y/o beneficiario **JORGE HERNANDO NIETO PULIDO** identificado con cédula de ciudadanía No 11.374.802 de Fusagasugá, expedida por una compañía de seguros legalmente constituida y autorizada en Colombia para el efecto, por un monto equivalente al 100% del valor total del canon mensual de arrendamiento con una vigencia anual, antes del vencimiento del Contrato para prorrogar el mismo en el período subsiguiente, comprometiéndose a mantener vigente ésta póliza durante la ejecución del contrato, y permitiendo al Arrendador verificar esta condición, para lo cual el Arrendatario aportará la misma con un (1) mes de anticipación al vencimiento de la vigencia del contrato y/o póliza.

Parágrafo.- Si el Arrendatario opta por efectuar el pago del canon de arrendamiento de manera anual anticipada, para efectos de la prórroga del Contrato, no será obligatorio el cumplimiento de la Garantía o Póliza de Seguros; sin embargo, dicho convenio será estipulado de mutuo acuerdo entre las partes, suscribiendo para ello un documento, mediante escrito separado que hará parte integrante de éste Contrato, en el cual se estipule el valor anual cancelado.

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de Fusagasugá, a los veinte y tres (23) días del mes de Octubre del año dos mil veinte (2020), en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

El Arrendador,

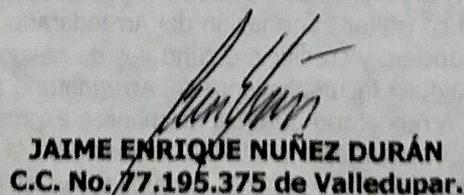


JORGE HERNANDO NIETO PULIDO
C. C. No. 11.374.802 de Fusagasugá

El Arrendatario,

Sandra Liliana Baquero Z -
SANDRA LILIANA BAQUERO ZAMUDIO
C.C. No 1.069.039.069 de Fusagasugá

El Codeudor,



JAIME ENRIQUE NUÑEZ DURÁN
C.C. No. 77.195.375 de Valledupar.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



28677

NOTARIA
Círculo de Fusagasugá

En la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el diez (10) de noviembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Fusagasugá, compareció:

SANDRA LILIANA BAQUERO ZAMUDIO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUJP #1069739069 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Sandra Liliana Baquero Zamudio

----- Firma autógrafa -----



nb6r1es1o8ix
10/11/2020 - 12:54:55:153



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea por la siguiente razón: Otras excepciones de ley

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL y en el que aparecen como partes SANDRA LILIANA BAQUERO ZAMUDIO.

Maria Deisi Arias de Alarcón



MARIA DEISI ARIAS DE ALARCÓN
Notaria dos (2) del Círculo de Fusagasugá

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: nb6r1es1o8ix

Maria Deisi Arias de Alarcón
NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



28721

En la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el diez (10) de noviembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Dos (2) del Circulo de Fusagasugá, compareció:

JAIIME ENRIQUE NUÑEZ DURAN, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0077195375 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



nb6gq08d90b7

10/11/2020 - 16:15:02:248



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea por la siguiente razón: Otras excepciones de ley

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y en el que aparecen como partes **JAIIME ENRIQUE NUÑEZ DURAN**.



MARIA DEISI ARIAS DE ALARCÓN
Notaria dos (2) del Circulo de Fusagasugá

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: nb6gq08d90b7

Maria Deisi Arias de Alarcón
NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGÁ

INCIDENTE DE NULIDAD

Octavio Perdomo <perdomooctavio@yahoo.com>

Mar 22/03/2022 16:37

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Cundinamarca - Fusagasuga <j03cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Ref.: EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA

Radicado: 0874-2019

De: EDIFICIO MULTIFAMILIAR ARAUCARIA

Contra: JORGE HERNANDO NIETO PULIDO

OCTAVIO PERDOMO B.

Abogado Litigante y Consultor

Carrera 6 No. 7-36 Ofc. 212 C.C. Escorial Center - Fusagasugá

Tel. (1) 8864483/ Cel. 312-4338475