

Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO (SUCRE)

E. S. D.

RAD: N.º 2021-00438-00

CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: CARLOS ARTURO DUQUE GOMEZ

DEMANDADOS: NASSER HOYOS HOYOS CC. N.º 8.783.983, JULIO RAMOS HOYOS CC. 15.040.200 Y MARIA REGINO PEREZ CC. N.º 26.883.520.

YOCER DE JESÚS MADERA MEDINA, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía C.C. No. 1.118.833.924 de Riohacha, La Guajira y portador de la Tarjeta Profesional No. 341.824 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado de los señores **JULIO RAMOS HOYOS CC. 15.040.200 Y MARIA REGINO PEREZ CC. N.º 26.883.520**; manifiesto a usted respetuosamente que por medio del presente escrito presento **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del auto de fecha febrero 07 del año 2022, que dispuso Librar Mandamiento de pago contra de mis representados, por tanto, existe un incumplimiento de los requisitos formales en el título ejecutivo que sirvió para librar el mandamiento de pago, razones de derecho que indico a continuación:

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

Para el caso en concreto, nos encontramos dentro del término legal indicado, en el artículo 402 del Código General del Proceso, ya que, la notificación por aviso se realizó el día 05 de febrero de 2023 para invocar el recurso de reposición de conformidad a lo señalado, "

Los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago."

En concordancia a lo expresado, el artículo 430 del Código General del Proceso nos indica en relación al título ejecutivo aportado con la demanda debe contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible, inequívoca, sin que le sea dable pronunciarse al respecto de situaciones ajenas a ello; y en el caso que nos ocupa, al hacer una análisis de estos tres requisitos, nos encontramos frente a un documento donde no es **expresa la obligación:** En referencia la doctrina ha señalado, que una obligación es expresa, cuando aparece manifiesta de la redacción misma del contrato; es decir, el documento que contiene esa obligación deben constar en forma nítida, en primer término, el crédito del ejecutante y, en segundo término, la deuda del ejecutado; tiene que estar expresamente declaradas estas dos situaciones, sin que haya para ello que acudir a elucubraciones o suposiciones, este requisito faltará cuando se pretenda

deducir la obligación de razonamientos lógico jurídicos, considerándolo una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta como se observa en el contrato donde a juicio de la literalidad existen errores desde el título del mismo, más aún cuando entramos en la cláusula segunda relativa al objeto y destinación del mismo, donde carece de claridad del "bien" sujeto a ser arrendado y su destinación, lo que nos dará los derroteros que regirán para efectos legales el contrato.

En referencia a **la claridad** debe entenderse en un solo sentido, pero en el caso concreto, no es así, pues no sabemos si estamos frente a un contrato de arrendamiento de local comercial entre dos personas como se ha llevado el proceso ejecutivo, o existen yerros en la configuración de la Litis consorcio como podemos leer en el parágrafo cuarto de la cláusula segunda, de igual forma en la cláusula décimo sexta, haciendo referencia a la frase " arrendatarios solidarios" o en su defecto, el documento es la declaración de una deuda pendiente entre las partes; prueba de ello es la cláusula cuarta en su parágrafo primero. y es que la obligación que presuntamente se reconoces en el documento, se indica que es de los periodos correspondiente a los meses de octubre de 2019 hasta febrero de 2021, para esta fecha existía el contrato numero 105-08 de arrendamiento entre el señor **CARLOS ARTURO DUQUE GOMEZ** por intermedio de la inmobiliaria **ARAUJO SEGOVIA y BADRAN** y los señores **RICARDO ANTONIO SALAZAR SALAZAR, LUIS EDUARDO ARAUJO ESCORBAR, WALTER MANUEL RIEVERA PEREZ** esto en representación de la asociación de conductores de operación nacional " **ASOCOPENAL**" y es que, el inmueble objeto de ese contrato es el mismo cubículo en el cual el deudor principal de la obligación exigida en el presente proceso, no tenía injerencia para la época, al consultar con la inmobiliaria sobre el estado del contrato de arrendamiento 105-08 de dicho inmueble para esa fecha, esta informa por medio de un certificado de fecha 08 de febrero de 2023, por medio del cual, manifiesta que hasta el 31 de diciembre de 2019 se cancelaron los cánones de arredramiento en su totalidad y que el inmueble fue entregado a los señores propietario a corte de 31 de marzo de 2021,al igual certifica que para esa fecha los responsables de esa obligación eran los sujetos antes mencionados y ASOCOPENAL. Situación que deja entredicho la claridad de la obligación, ya que según el demandante la obligación que supuestamente reconoce el deudor principal corresponde a los meses de octubre de 2019 hasta febrero de 2021, situación que no es clara. Y es que se puede inferir que existió una coacción para la aceptación de la obligación, ya que, el reconocimiento de esta obligación se dio dentro del contrato, el cual, no guarda relación alguna con el anterior y tampoco se manifiesta con claridad cuáles fueron los conceptos que derivan en esa obligación a reconocer, además de esto el señor NASSER HOYOS no tenía poder, ni facultades para reconocer esa obligación, al igual, esto no fue una aceptación independiente y voluntaria por parte del señor HOYOS, ya que estaba condicionada para la renovación del contrato.

En relación a la **exigibilidad**, tenemos que la vigencia del contrato inicia el 15 de abril de 2021, pero a su vez fue suscrito el 15 de abril del 2015, entendiendo de esto que en el caso concreto existe duda de la fecha cierta, en que se configuró el título, pues constituye un asunto sustancial de la obligación que no puede ser subsanado al tenor del despacho con la siguiente afirmación “en el escrito introductorio de aclaración y subsanación presentado por la parte ejecutante, a través de una profesional del derecho se afirma que efectivamente le asiste razón al Juzgado al manifestar que existió un error, en cuanto a la fecha de suscripción del contrato, pues en él aparece 15 de abril de 2015, siendo lo correcto el 15 de abril de 2021” ; por tanto, debe ser claro para el despacho, o no se debe confundir el hecho de que independientemente de las correcciones efectuadas en el escrito de la demanda, para los casos concretos donde la obligación nace a la vida jurídica en un contrato, este debe ser claro, expreso y exigible en su integridad, no dando espacios a consideraciones o conclusiones que no son propias de la génesis del derecho en disputa que es el contrato, no el escrito de la demanda , que para efectos prácticos es un acto procesal; a estas alturas de la sustentación del recurso, es válido afirmar,

que el trámite notarial no puede ser asumido en su totalidad como fecha cierta a todos los interesados en la Litis, pues solo dos presentan sello de presentación personal en fechas distintas y se observan espacios en blanco de los citados codeudores que contrario a los indicados en las cláusulas respectivas, no refrendaron su firma en el documento, lo que es contrario al artículo 442 del Código General del Proceso, indicando que solo **“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él”**.

Y es que a simple vista se observa que mi poderdante la señora **MARIA DEL SOCORRO REGINO PEREZ**, no hizo nota de presentación personal.

También se puede observar que la firma plasmada en el contrato de arrendamiento no coincide con la rúbrica de la nota de presentación personal.

La hoja donde se realizó la nota de presentación personal no coincide con el membrete del documento contentivo del contrato de arrendamiento lo que puede inferir que fue sustraída de otro documento.

Atendiendo a las disposiciones legales transcritas y luego de hacer un estudio pormenorizado de la demanda, se puede establecer sin vacilación alguna las falencias del documento en que se origina el mandamiento de pago.

PETICIONES.

1. Solicitamos al Despacho revocar en todas sus partes la providencia de fecha Febrero 07 de febrero del 2022, que dispuso Librar Mandamiento de pago contra de mis representados **JULIO RAMOS HOYOS CC. 15.040.200 Y MARIA REGINO PEREZ CC. N° 26.883.520**, y en su lugar, abstenerse de librar mandamiento de pago en contra de los demandados.
2. Solicito al despacho se ordene levantar las medidas cautelares decretadas dentro del presente proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Con fundamento en los hechos expuestos, háganse valer los artículos 100,101 318,430, 442 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

ANEXOS.

- Poder especial
- Tarjeta profesional
- Copia de la cedula
- Contrato de arrendamiento 105-08
- Certificado Araujo Segovia y Badran LTDA

NOTIFICACIONES.

Para efectos de notificaciones, calle 12 #44-23, Sincelejo –Sucre.
Correo electrónico: yoccermadera@hotmail.com, celular 3002181702

Del señor Juez,

Atentamente,



YOCER DE JESÚS MADERA MEDINA

C. C. No. 92.522.057 de Sincelejo (Sucre)

T. P. No. 341.824 del Consejo Superior de la Judicatura.

APODERADO

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO.

REFERENCIA: **PODER ESPECIAL**

MARIA DEL SOCORRO REGINO PEREZ, mayor de edad, domiciliado y residente en el municipio de Sincelejo, Sucre, identificado con la cédula de ciudadanía No. **26.883.520** expedida en fundación, por medio del presente documento manifiesto a usted muy respetuosamente, confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al abogado **YOCER DE JESÚS MADERA MEDINA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Sincelejo, identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.118.833.924** Portador de la tarjeta profesional número **341.824** expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, gestione todo lo relacionado con la defensa dentro del **PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA CON RADICADO 2021-00438-00**.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y todas aquéllas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión de conformidad a lo establecido en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Exímase al Doctor **YOCER DE JESÚS MADERA MEDINA** del pago de costas procesales.

Téngase como correo electrónico del apoderado yoccermadera@hotmail.com el cual, se encuentra inscrito en sirna.

Al igual, téngase como correo de la poderdante mayito.63.18@gmail.com

Sírvase reconocer personería en los términos aquí señalados.

Atentamente,

MARÍA DE SOCORRO REGINO PEREZ
CC: 26.883.520 DE FUNDACION
ACEPTO.

YOCER DE JESÚS MADERA MEDINA
C.C. No. 1.118833924
T.P. No. 341824 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura
Email : yoccermadera@hotmail.com
Celular: 3002181702
Calle 12 # 44-23 – Sincelejo.

 Calle 12 No. 44-23 / Sincelejo  300 218 1702
 yoccermadera@hotmail.com





 Imprimir  Cancelar

PODER ESPECIAL

Maria Regino

<mayito.63.18@gmail.com>

Mar 7/02/2023 10:20 PM

Para: yoccermadera@hotmail.com

<yoccermadera@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (334 KB)

PODER MARIA REGINO.pdf;

Doctor, Buenas noches

Aquí le adjunto el poder a modo de que realice la defensa dentro del proceso con radicado 2021-00438-00

Atte,

María Regino Pérez

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO.

REFERENCIA: **PODER ESPECIAL**

JULIO ENRIQUE RAMOS HOYOS, mayor de edad, domiciliado y residente en el municipio de Sincelejo, Sucre, identificado con la cédula de ciudadanía No. **15.040.200** expedida en Sahagún, por medio del presente documento manifiesto a usted muy respetuosamente, confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al abogado **YOCER DE JESÚS MADERA MEDINA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Sincelejo, identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.118.833.924** Portador de la tarjeta profesional número **341.824** expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, gestione todo lo relacionado con la defensa dentro del **PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA CON RADICADO 2021-00438-00**

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y todas aquéllas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión de conformidad a lo establecido en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Exímase al Doctor **YOCER DE JESÚS MADERA MEDINA** del pago de costas procesales.

Téngase como correo electrónico del apoderado yoccermadera@hotmail.com el cual, se encuentra inscrito en sirna.

Al igual, téngase como correo del poderdante julioramos hoyos@gmail.com

Sírvase reconocer personería en los términos aquí señalados.

Atentamente,

JULIO ENRIQUE RAMOS HOYOS

CC: 15.040.200 DE SAHAGUN.

ACEPTO.

YOCER DE JESÚS MADERA MEDINA

C.C. No. 1.118833924

T.P. No. 341824 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura

Email : yoccermadera@hotmail.com

Celular: 3002181702

Calle 12 # 44-23 – Sincelejo.

📍 Calle 12 No. 44-23 / Sincelejo 📞 300 218 1702
✉️ yoccermadera@hotmail.com



PODER ESPECIAL

Julio Ramos Hoyos <julioramos hoyos@gmail.com>

Mar 7/02/2023 10:33 PM

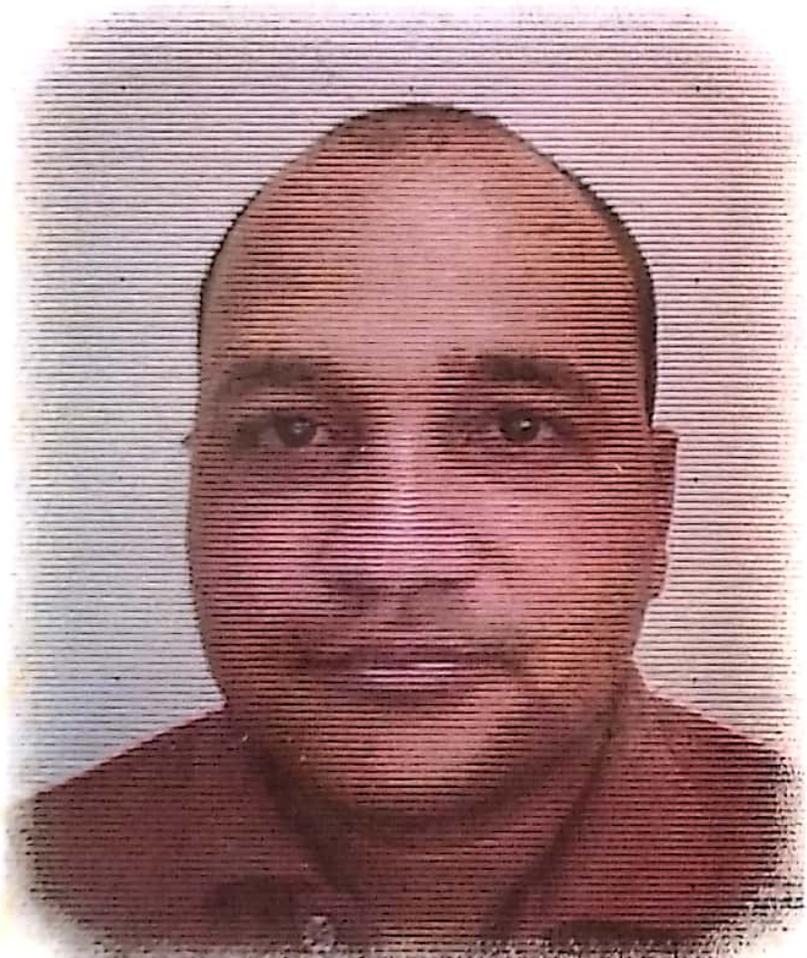
Para: yoccermadera@hotmail.com <yoccermadera@hotmail.com>

Doctor buenas noches

Aquí le adjunto el poder a modo de que realice la defensa dentro del proceso con radicado 2021-00438-00

Atte,

Julio Ramos Hoyos



Firma

Apellidos

MADERA MEDINA

NUIP

1.118.833.924

Nombres

YOCER DE JESUS

Nacionalidad

COL

Estatura

1.65

Sexo

M

Fecha de nacimiento

28 MAR 1990

G.S.

B+

Lugar de nacimiento

SINCELEJO (SUCRE)

Fecha y lugar de expedición

10 NOV 2008, RIOHACHA

Fecha de expiración

07 FEB 2032





Consejo Superior
de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES:

YOCGER DE JESUS

APELLIDOS:

MADERA MEDINA



UNIVERSIDAD
CORP. U. DEL CARIBE

CEDULA
1118833924

FECHA DE GRADO
05/12/2019

FECHA DE EXPEDICION
10/02/2020

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

MAX ALEJANDRO FLÓREZ RODRÍGUEZ

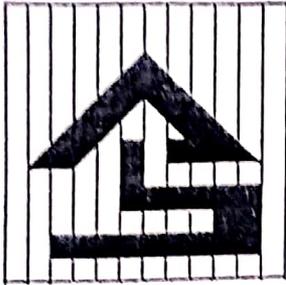
CONSEJO REGIONAL
SUCRE

TARJETA N°
341824

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PÚBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 130 DE 1996.**

**SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**

2024/10/11



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE LOCAL COMERCIAL
N° 105-08**

INICIACION:

VENCIMIENTO:

PARTE ARRENDADORA: ARAUJO SEGOVIA & BADRAN LTDA

PARTE ARRENDATARIA: ASOCIACION DE CONDUCTORES DE OPERACIÓN NACIONAL "ASOCOPENAL", REP. LEGAL : RICARDO ANTONIO SALAZAR SALAZAR, LUIS EDUARDO ARAUJO ESCOBAR, WALTER MANUEL RIVERA PEREZ.

LOCAL COMERCIAL: UBICADO EN LA CARRERA 25 # 33-100 AVENIDA OKALA

**LINDEROS: FRENTE:
DERECHA
IZQUIERDA**

Por el presente documento se hace constar que entre las partes **ARRENDADORA Y ARRENDATARIA** anteriormente descritas, se ha celebrado el presente Contrato de Arrendamiento, contenido en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: OBJETO. La parte **ARRENDADORA** entrega a título de arrendamiento el **LOCAL** descrito y alinderado anteriormente, que la parte **ARRENDATARIA** declara recibir a su entera satisfacción, obligándose a restituirlo al vencimiento o terminación del Contrato, en el mismo estado en que se encuentra a la fecha de la firma del presente documento. En el evento de estar conformada la parte **ARRENDATARIA** por dos o más personas, éstas responderán solidaria y mancomunadamente por las obligaciones derivadas del presente contrato.

SEGUNDA: ESTADO DEL INMUEBLE. El bien dado en arrendamiento se encuentra en perfecto estado, y consta de todas las instalaciones y servicios cuyos integrantes aparecen detallados en inventario suscrito por los contratantes en pliego aparte que se tendrá como parte integrante de este contrato. El inmueble fue visitado personalmente por la parte arrendataria y acepta las condiciones en que se entrega y manifiesta conocer las regulaciones urbanísticas y ambientales que lo afectan, y de la misma manera manifiesta de forma inequívoca, que renuncia a la acción de saneamiento por vicios que llegare a presentar la cosa arrendada, ya que acepta la entrega que se le hace y el estado de la cosa.

TERCERA: TERMINO DEL CONTRATO. El término de duración de este contrato será de **DOCE (12) MESES** contados a partir del

PARÁGRAFO PRIMERO: PRORROGAS. Vencido el término inicial, si con treinta (30) días de anticipación ninguna de las partes ha comunicado a la otra su intención de darlo por terminado, por medio de carta enviada por correo certificado o telegrama, se entenderá prorrogado en forma

días de preaviso, la parte **ARRENDATARIA** se obliga a permitir que el inmueble sea visitado para su posterior arrendamiento por un término no menor de tres (3) horas hábiles diarias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: RENOVACIONES: Si al vencimiento del término inicial o de cualquiera de las prórrogas tácitas la parte **ARRENDATARIA** ha ocupado a título de arrendamiento el inmueble, con un mismo establecimiento de comercio por dos años consecutivo, podrá cualesquiera de las partes pedir la renovación del contrato, comunicando a la otra su intención de suscribir uno nuevo, con treinta (30) días de anticipación al vencimiento del término principal o prórrogas tácitas y mediante carta enviada por correo certificado o telegrama. Si por el contrario no ha ocupado el local por dicho término, podrá la parte **ARRENDADORA** a su arbitrio solicitar la entrega del inmueble, o renovar el contrato en las condiciones que las partes acuerden.

CUARTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE. En los casos previstos en los numerales segundo y tercero del Artículo 518 del Código de Comercio la parte **ARRENDADORA** desahuciará a la parte **ARRENDATARIA** con no menos de seis (6) meses de anticipación por medio de carta enviada por correo certificado o telegrama. La parte **ARRENDATARIA**, deberá comunicar con anticipación no menor de un mes al vencimiento del término principal o de cualquiera de las prórrogas tácitas la intención de hacer entrega del inmueble a la parte **ARRENDADORA**.

QUINTA: SANCION POR RETARDO EN LA RESTITUCIÓN. Si vencido el presente contrato producidos los preavisos a que se refiere la Cláusula Tercera, Parágrafo Primero o el Artículo 520 del Código de Comercio, la parte **ARRENDATARIA** no hiciere devolución de la tenencia del mismo, pagará a título de pena un canon adicional equivalente al valor de cinco (5) días de arrendamiento por cada día de demora en la entrega, además del canon pactado, y sin perjuicio del derecho a exigir la restitución.

SEXTA: DESTRATE. Si la parte **ARRENDATARIA** desocupa el inmueble materia del presente contrato antes del vencimiento del término señalado en la Cláusula Tercera o de sus prórrogas o renovaciones, deberá cancelar a título de indemnización a la parte **ARRENDADORA** un valor equivalente a cinco (5) veces el último canon mensual de arrendamiento.

SÉPTIMA: EL PRECIO. El canon o precio mensual de arrendamiento se pacta inicialmente en la suma mensual de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.500.000.00)** moneda legal, más IVA si aplica, que tendrá vigencia durante el plazo estipulado en la cláusula tercera. La parte **ARRENDATARIA** se obliga a pagar cada mensualidad, anticipadamente, durante los Cinco (5) primeros días comunes siguientes al Primero (1o) de cada mes, en las oficinas de la parte **ARRENDADORA** o a su orden, durante el término de vigencia de este contrato, sus prórrogas tácitas o renovaciones expresas, en caso de que el pago se efectúe por transferencia electrónica en el sistema bancario colombiano, la parte **ARRENDATARIA**, que efectúa el pago, deberá incluir el sobrecosto que implique dicha transacción, de otra manera, la parte **ARRENDADORA**, descontará dicho valor sobre el que no se entenderá como abono al canon de arrendamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: La mera tolerancia de la parte **ARRENDADORA** en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) primeros días de cada mensualidad no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si vencido el plazo inicial o principal, la parte **ARRENDATARIA** o sus causahabientes continúan ocupando el inmueble, ya sea prórroga tácita o renovación expresa se modificará el canon mensual aumentándose su valor anualmente en el **VEINTE (20%)** al vencimiento del término del presente contrato o sus prórrogas y así sucesivamente, siempre aplicando dicho aumento al valor del canon en el período inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si vencido el plazo inicial o principal, la parte **ARRENDATARIA** o sus causahabientes continúan ocupando el inmueble, ya sea prórroga tácita o renovación expresa se modificará el canon mensual aumentándose su valor anualmente en el **VEINTE (20%)** al vencimiento del término del presente contrato o sus prórrogas y así sucesivamente, siempre aplicando dicho aumento al valor del canon en el período inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de mora en el pago del precio mensual de arrendamiento la parte **ARRENDATARIA** pagará a la parte **ARRENDADORA** intereses moratorios a la tasa más alta permitida por el gobierno, sin perjuicio de las acciones previstas en la Cláusula Décima del presente contrato.

OCTAVA: DESTINACION DEL INMUEBLE. La parte **ARRENDATARIA** destinará el inmueble exclusivamente para los fines del establecimiento comercial denominado **ASOCOPENAL** en el desarrollo específico de las siguientes actividades comerciales, **ASOCIAR A LOS CONDUCTORES Y PROPIETARIOS DE VEHICULOS DE SERVICIO PUBLICO PARA SU BUEN DESARROLLO EN LA PRESTACION DEL SERVICIO A LA COMUNIDAD EN GENERAL**. La parte **ARRENDATARIA** no podrá sin autorización de la parte **ARRENDADORA** subarrendar el inmueble en condiciones distintas a las señaladas en la ley, ni darle una destinación diferente a la prevista en el presente contrato. La violación de esta cláusula da derecho a la parte **ARRENDADORA** a exigir la desocupación y la entrega, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los que renuncia la parte **ARRENDATARIA**.

NOVENA: VENTA O CESION DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Dado que el presente contrato lo celebra la parte **ARRENDADORA** en consideración a las calidades personales y las referencias comerciales de la parte **ARRENDATARIA**, teniendo por lo tanto el carácter del "intuito persona", la parte **ARRENDATARIA** acepta que el derecho al arrendamiento derivado del presente contrato no forme parte del establecimiento de comercio señalado en la cláusula anterior. En consecuencia, la venta o enajenación de dicho establecimiento de comercio, en ningún caso comprenderá los derechos al arrendamiento aquí contenidos, siendo inválida por lo tanto la cesión del presente contrato cuando se pretenda realizada como consecuencia de la enajenación del mencionado establecimiento de comercio.

PARÁGRAFO PRIMERO. La venta del establecimiento de comercio indicado conllevará la terminación ipso-facto del presente contrato, debiendo la parte **ARRENDATARIA** proceder a su entrega inmediata so pena de incumplimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En todo caso, y como el contrato de arrendamiento es "intuito persona" en razón de las calidades del arrendatario y de sus coarrendatarios, se prohíbe la cesión del arriendo a terceros, so pena de terminación ipso-facto del contrato, con las cláusulas penales a cargo del arrendatario y sus coarrendatarios que vienen estipuladas en el mismo.

En caso de Cesión sin autorización, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos, situaciones estas que se comunicarán por escrito al arrendatario.

DECIMA: PROHIBICIONES. Queda prohibido expresamente a la parte **ARRENDATARIA**: 1. Guardar o permitir guardar en el inmueble materias u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación y seguridad del mismo; 2. Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros y cieloraso; 3. Conectar aparatos que causen daño en las instalaciones y/o acometidas eléctricas o hidráulicas; 4. Destinar el inmueble para los fines contemplados en literal B del parágrafo del

Artículo 3ro. Del Decreto 180 de 1988 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1986; 5. Las demás que establezca la Ley y el presente contrato.

DECIMA PRIMERA: REPARACIONES Y MEJORAS. La parte **ARRENDATARIA** está obligada a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas a que haya lugar, tales como arreglos de goteras, llaves de agua, servicios sanitarios, cañerías o desagües; enlucimiento de paredes, techos, pisos y fachadas; reposición de vidrios rotos, conservación de llaves, cerraduras de las puertas, instalaciones eléctricas, etc.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cualquier seguridad, accesorios o implemento adicional que la parte **ARRENDATARIA** instale en las puertas, ventanas o cualquier otro lugar del inmueble, tales como cerraduras, cadenas, pasadores, rejas, etc., no las podrá retirar y quedarán de propiedad de la parte **ARRENDADORA** sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No podrá la parte **ARRENDATARIA** efectuar en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin previa autorización por escrito de la parte **ARRENDADORA**. Si las ejecutare, y aún en el caso de contar con dicha autorización, acrecerán al inmueble, y no podrá alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de la parte **ARRENDADORA** indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. De todas formas, la parte **ARRENDADORA** podrá exigir su retiro, debiendo la parte **ARRENDATARIA** entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió.

PARÁGRAFO TERCERO: La parte **ARRENDATARIA** no podrá introducirle modificaciones al inmueble sin la previa autorización por escrito de la parte **ARRENDADORA**. El incumplimiento de lo expresado será igualmente causal de terminación del contrato de arrendamiento, quedando la parte **ARRENDATARIA** obligada a pagar a la parte **ARRENDADORA** las penas que vienen estipuladas en el presente contrato, en razón de la violación de lo aquí dispuesto. Así mismo, será causal de terminación del contrato por parte de la parte **ARRENDADORA**, si la parte **ARRENDATARIA** diere motivo por mera negligencia a que el inmueble sufra desperfecto o deterioros o que no le hagan las reparaciones a que por la ley está obligada.

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso la parte **ARRENDADORA** conviene en abonarle a la parte **ARRENDATARIA** el valor de cualquier mejora que efectúe en el inmueble, entendiéndose que la parte **ARRENDATARIA** renuncia al derecho de retención sobre ellas.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO Todos los servicios públicos de que goza el inmueble, así como el pago de la cuota mensual de mantenimiento, si se tratare de un condominio, correrán por cuenta de la parte **ARRENDATARIA** la que constituye en este acto de comercio, un depósito reembolsable a su nombre, por un valor igual al canon mensual, depósito que se reembolsará al término de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La parte **ARRENDATARIA** se obliga a presentar a la parte **ARRENDADORA** los recibos de pago de los servicios señalados correspondientes al mes anterior, al momento de cancelar el respectivo canon de arrendamiento. La parte **ARRENDADORA** podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando la parte **ARRENDATARIA** no presente los recibos señalados, dado que dicha presentación constituye una condición resolutoria del presente contrato, constituyendo además un incumplimiento de la parte **ARRENDATARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La parte **ARRENDATARIA** se obliga a la conservación y reparación de los servicios citados, y a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que la parte **ARRENDADORA** asuma responsabilidad por las deficiencias en la prestación de tales servicios.

PARÁGRAFO TERCERO: La mora en el pago de las expensas comunes por concepto de administración del inmueble, o de los servicios públicos, será igualmente causal de terminación del contrato de arrendamiento. Para la comprobación de las primeras bastará en certificado que en tal sentido, debidamente autenticado, expida el administrador de la copropiedad.

PARÁGRAFO CUARTO: El inmueble se entrega con la línea telefónica número: xxxxxxxxxxxx

DECIMA TERCERA: SANCIONES CLAUSULA PENAL. La parte ARRENDADORA podrá exigir la restitución judicial o extrajudicial del inmueble sin necesidad de requerir a la parte ARRENDATARIA privada o judicialmente en los siguientes casos: 1. Por la mora en el pago del canon mensual dentro del término y forma estipulada; 2. Por la mora en la entrega del inmueble cuando la parte ARRENDATARIA esté obligada de acuerdo con el código de comercio y el presente contrato; 3. Por la destinación del inmueble para fines distintos contemplados en la Cláusula Octava del presente contrato o a fines ilícitos o reñidos con la moral o las buenas costumbres; 4. Por el hecho de no presentar la parte ARRENDATARIA los recibos de pago de los servicios públicos de que goce el inmueble, conforme a lo estipulado en la cláusula Décima Segunda; 5. Por el hecho de que las Empresas prestadoras de servicios públicos suspendan y/o retiren los medidores de agua, energía, gas o teléfono, por no haberse realizado el pago oportunamente; 6. Si fuere el caso, por la no-cancelación de las cuotas de mantenimiento, para lo cual hará plena prueba la certificación del administrador del condominio; 7. Cuando la parte ARRENDATARIA reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos; 8. Por la cesión del arriendo o el subarriendo total o parcial del inmueble; 9. por la violación o el incumplimiento de cualesquiera de las demás obligaciones y prohibiciones que la Ley y este contrato impone a la parte ARRENDATARIA. 10. Por el no pago del incremento establecido en este contrato, para el canon de arrendamiento.

PARÁGRAFO: En cualquiera de los eventos anteriores, la parte ARRENDATARIA se obliga a pagar a la parte ARRENDADORA, a título de cláusula penal, una suma igual a cinco (5) veces el canon mensual de arrendamiento vigente al momento de iniciar la acción judicial sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales renuncia expresamente la parte ARRENDATARIA, así como a los establecidos en los Artículos 2035 y 2007 del Código Civil y 434 numeral segundo del Código de Procedimiento Civil, como al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento mediante caución, en caso de juicio de lanzamiento, y sin perjuicio de la sanción diaria por retardo prevista en la cláusula quinta del presente contrato.

DECIMA CUARTA: ESPACIOS EN BLANCO. Podrá la parte ARRENDADORA llenar los espacios en blanco que se hayan dejados en este documento, especialmente los linderos del inmueble.

DECIMA QUINTA: CESIÓN DEL CONTRATO. La parte ARRENDATARIA acepta desde ahora toda cesión que la parte ARRENDADORA haga del presente contrato y de cualesquiera de los derechos que emanen del mismo, antes o después de vencido el plazo inicial o durante sus prórrogas o renovaciones. Para la legalización de la cesión del contrato de arrendamiento bastará con el endoso del contrato al pie del mismo y la comunicación por correo certificado o telegrama de la parte ARRENDADORA en que le haga saber a la parte ARRENDATARIA tal hecho.

DECIMA SEXTA: IMPUESTOS Y GASTOS. El valor de los derechos fiscales y demás gastos que cause el otorgamiento de este contrato, de sus prórrogas o renovaciones, o de sus cesiones, correrán por cuenta de la parte ARRENDATARIA.

DECIMA SÉPTIMA: VENTA DEL INMUEBLE. En caso de venta del inmueble, la parte ARRENDADORA no asume responsabilidades por perjuicios que pueda sufrir la parte ARRENDATARIA.

DECIMA OCTAVA: MERITO EJECUTIVO. Con el lleno de los requisitos legales, cualesquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, y en especial la de pagar el canon de arrendamiento con sus debidos incrementos, podrá ser exigida ejecutivamente por la parte **ARRENDADORA**, con base en el presente contrato. En cuanto a los servicios públicos, si la parte **ARRENDADORA** se viere obligada a efectuar su pago por el incumplimiento de la parte **ARRENDATARIA**, la primera podrá repetir lo pagado contra la segunda por la vía ejecutiva, mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes Empresas Públicas debidamente cancelados.

DECIMA NOVENA: FALLECIMIENTO DE UN ARRENDATARIO: A la muerte de alguna de las personas que integran la parte **ARRENDATARIA**, podrá la parte **ARRENDADORA** para efectos -de la acción ejecutiva, acogerse al artículo 1434 del Código Civil respecto de uno cualesquiera de los herederos a su elección y seguir el juicio con él o con ellos, sin necesidad de notificar o demandar a los demás. Por lo tanto el pago de las obligaciones derivadas del presente contrato no podrá hacerse parcialmente por los herederos de la parte **ARRENDATARIA**, pudiendo ser obligado cada uno de éstos a pagar el total de la deuda.

VIGÉSIMA REPORTE A CENTRALES DE RIESGO. La parte **ARRENDATARIA** autoriza de manera irrevocable a la parte **ARRENDADORA**, para que en caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos, incrementos a la renta al vencimiento del término contractual, pueda reportar su comportamiento contractual o crediticio, incorporando sus nombres, apellidos, cédula de ciudadanía o documento de identificación, a los archivos de deudores morosos con referencia negativa que lleva la centrales de riesgo **DATA CREDITO**, o cualquier otra entidad que en el futuro se establezca con este propósito, junto con los fundamentos que lo justifiquen, y ellos se sujetarán a las sanciones previstas.

CLAUSULAS ADICIONALES:

Para constancia se firma en Sincelejo a los **VEINTIDOS (22) Días** del mes de **OCTUBRE** de 2008 en dos (02) ejemplares del mismo tenor literal, consintiendo las partes en que cada uno de ellos pueda ser usado para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Huella Índice Derecho ()



Ricardo Salazar

PARTE ARRENDADORA
ARAUJO SEGOVIA & BADRAN LTDA
NIT: 892.200.120-0

PARTE ARRENDATARIA
ASOCIACION DE CONDUCTORES
DEOPERACION NACIONAL "ASOCOPENA"
NIT: 900.075.672-6 REP. LEGAL: RICARDO ANTONIO SALAZAR SALAZAR
C.C. # 92.504.678 DE SINCELEJO

Luis E. Arajó E.
LUIS EDUARDO ARAUJO ESCOBAR
C.C. # 92.025.227 DE SINCE
DIRECCION: CRA 38 # 22-29 TEL.2801716
TRABAJA: ASOCOPENAL

Walter Manuel Rivera Perez
WALTER MANUEL RIVERA PEREZ
C.C. No. 92.517.197 DE SINCELEJO
DIRECCION: CRA 24 # 11-30 TEL.2745938
TRABAJA: INDEPENDIENTE

Luis Jose González Anaya Notario Tercero Pinar del Rio
Luis Jose González Anaya Notario Tercero Pinar del Rio
del Circuito ha go consistir que las firmas que
al suceden y que correspondier a los
del Circuito ha go consistir que las firmas que
al suceden y que correspondier a los
cc 92 504 678
NOTARIA DE SINCELEJO
CIRCUITO NOTARIAL ENERGENCO 001
PUELLA DE SINCELEJO

COLOMBIA
ESTADOS UNIDOS
PROCESO



ARAUJO SEGOVIA & BADRAN LTDA

NIT-892.200.120-0

enta

Afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Sincelejo
Propiedad Horizontal

Arrendamientos, Avalúos
Urbanizaciones Compra
Administración de Inmuebles

08 de febrero de 2023

A SOLICITUD DE LOS INTERESADOS CERTIFICAMOS

En Sincelejo a los OCHO (08) días del mes de febrero de 2023, se deja constancia que existió el contrato N° 105-08 a nombre de Asociación de Conductores de Operación Nacional "ASOCOPENAL", representando legalmente por el señor Carlos Alberto Vivas Payares, Luis Eduardo Araujo Escobar y Walter Manuel Rivera Pérez en calidad de ARRENDATARIOS y la firma comercial **ARAUJO SEGOVIA & BADRAN LTDA** en calidad de ARRENDADOR, sobre un inmueble ubicado en la Carrera 25 N° 33-100 de la ciudad de Sincelejo, Sucre, los cuales cancelaron arriendos hasta diciembre de 2019. El inmueble fue desocupados por los arrendatarios y entregado totalmente desocupado a los propietarios la Familia Duque a corte de 31 de marzo de 2021.

Atentamente,

Liana Bamón O.
ARAUJO SEGOVIA & BADRAN LTDA
NIT.892.200.120-0