

Recurso de Reposición 2021- 0204 - 00

J

Julian torres hurtado Torresabogadosasociados <juliantorresasociadosabogados@gmail.com>

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira

Mar 12/07/2022 3:02 PM

RECURSO DE REPOSICIÓN.pdf

266 KB

⌵

RECIBOS DE PAGO.pdf

72 KB

⌵

DEMANDA.pdf

1 MB

⌵

⌵

Mostrar los 5 datos adjuntos (13 MB)

☁

Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

⬇

Descargar todo

Buenas tardes adjunto memorial dentro del siguiente proceso:

DEMANDANTE:

AEROCALI SA

DEMANDADO:

DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ

REFERENCIA:

RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO:

2021- 0204 - 00

--

Atentamente,

EDGAR JULIAN TORRES HURTADO
T.P. 183.752 del C.S.J.
Teléfono:3113137632

↩

Responder

➡

Reenviar

TORRES ASOCIADOS ABOGADOS

Calle 30 # 4B-06

Teléfono: 3113137632

e-mail: juliantorresasociadosabogados@gmail.com

Cali

Doctor

ALVARO JOSE CARDONA OROZCO

JUEZ 01 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA

PROCESO:	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE:	AEROCALI S.A.
DEMANDADO:	DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ
REFERENCIA:	2021-00204-00
ASUNTO:	RECURSO DE REPOSICIÓN

EDGAR JULIAN TORRES HURTADO, abogado titulado y en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de procurador suplente de la parte demandada, dentro del proceso arriba referenciado, por medio del presente escrito, me permito interponer recurso de reposición en contra del auto del 5 de julio de 2022, por medio del cual se negó la suspensión del proceso, debido a que, *“...el extremo pasivo no puede ser escuchado en el proceso hasta tanto no demuestre que ha consignado a ordenes del juzgado el valor total de lo indicado en la demanda como adeudado o presente los comprobantes correspondientes a los pagos de los últimos tres (3) periodos, expedidos por el arrendador...”*

Ante la consideración del despacho, resulta menester advertir el defecto factico en él que se está incurriendo y señalar lo siguiente:

1. En el expediente reposan los últimos cuatro recibos de pago al momento de radicarse la demanda, correspondientes a los meses de junio, julio, agosto y septiembre del 2021, los cuales prueban el cumplimiento de la carga procesal establecida en el artículo 384 del Código General del Proceso.
2. Como se advirtiera en el escrito radicado en días pasados, por el cual se solicita la prejudicialidad, se informa que, ya fue radicado el recurso extraordinario de revisión, el cual le correspondió a la **SALA CIVIL Y FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA, M.P. BARBARA LILIANA TALERO ORTIZ**, bajo el Radicado No. 76111221300020220010600, recurso que se instauro, fundamentado en las causales 1 y 6 del artículo 355 del C.G.P. situación que deberá ser considerada en conjunto con el presunto fraude procesal al momento de decidir de fondo la solicitud de prejudicialidad.
3. Cumplida la carga procesal de que trata el artículo 384 del C.G.P., la solicitud de prejudicialidad debe ser estudiada de fondo.

En consecuencia, se solicita se reponga la providencia recurrida, teniendo en cuenta la viabilidad de la petición elevada al despacho y se proceda con el estudio y posterior suspensión del proceso, por cumplirse con lo establecido por la norma para su concesión.

TORRES ASOCIADOS ABOGADOS

Calle 30 # 4B-06

Teléfono: 3113137632

e-mail: juliantorresasociadosabogados@gmail.com

Cali

ANEXOS

1. Recibos de pago correspondientes a los últimos Cuatro cánones de arrendamiento al momento de la demanda (junio, julio, agosto, septiembre del 2021.)
2. Recurso extraordinario de revisión, anexos y acta de reparto.

Atentamente,



EDGAR JULIAN TORRES HURTADO

C.C. 14.467.598 de Cali

T.P. 183.752 del C.S.J.

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

Señores

HONORABLES MAGISTRADOS

SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DE BUGA

E.S.D.

REFERENCIA: **RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN EN CONTRA DE LA SENTENCIA DEL 4 DE MAYO DEL 2021, PROFERIDA POR JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE UNICA INSTANCIA EXPEDIENTE RADICADO No. 2019-0044-00**

ACCIONANTE: **DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ**

EDGAR JULIAN TORRES HURTADO, abogado titulado y en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de procurador suplente del señor **DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ**, mayor de edad y vecino de Rozo – Valle, identificado con la C.C. 16.724.770 encontrándome dentro del término legal para hacerlo, por medio del presente escrito, me permito impetrar **RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN**, en contra de la **SENTENCIA DEL 4 DE MAYO DEL 2021, PROFERIDA POR EL JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE UNICA INSTANCIA, TRAMITADO BAJO EL RADICADO No. 2019-0044-00**, debidamente ejecutoriada el mismo día, por ser una sentencia de única instancia, la cual regulo el valor del canon de arrendamiento a regir entre las partes, teniendo en cuenta el área establecida en el contrato de arrendamiento de local comercial **CL4103AR**, suscrito el 08 de febrero de 1995 y el valor del metro cuadrado reportado por el único peritaje legal y valido, practicado dentro del proceso. Se manifiesta que, el expediente se encuentra en el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA** y que, en la presente acción se invocan las causales No. 1 y 6 del artículo 355 del C.G.P. con el fin de que, se sirvan invalidar la sentencia revisada y dictar la que en derecho corresponde, integrando al contradictorio las pruebas documentales, que hubieran cambiado la decisión del fallo y que a su vez constituyeron una maniobra fraudulenta, con fundamento en los siguientes:

I.CAUSALES INVOCADAS

Las causales que motivan el presente recurso extraordinario de revisión, son las establecidas en los numerales 1 y 6 del artículo 355 del C.G.P.

1. *Haberse encontrado después de pronunciada la sentencia documentos que habrían variado la decisión contenida en ella, y que el recurrente no pudo aportarlos al proceso por fuerza mayor o caso fortuito o por obra de la parte contraria.*

6. *Haber existido colusión u otra maniobra fraudulenta de las partes en el proceso en que se dictó la sentencia, aunque no haya sido objeto de investigación penal, siempre que haya causado perjuicios al recurrente.*

La sentencia que solicita sea Revisada por la honorable magistratura, se profirió dentro de un proceso verbal ordinario de regulación de canon de arrendamiento de única instancia, promovida por **AEROCALI S.A.** en contra del señor **DIEGO ALBERTO GARICA**

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

LOPEZ, ya que, cuando se resolvió, no se pudieron aportar documentos que habrían cambiado la decisión, **concretamente en el resultado del valor del canon de arrendamiento regulado.**

Los documentos que fundamentan la presente acción, no fueron aportados por causas ajenas a mi representado, por el contrario, obedecen a estrategias desleales y fraudulentas por parte de AEROCALI S.A. con el fin de inducir en error al operador judicial y obtener un provecho ilegal en perjuicio de mi prohijado, tal y como se pasa a exponer.

II. HECHOS GENERALES

1.- El 15 de mayo del 2018 **EL JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, mediante auto interlocutorio No. 1608 admite demandada de *regulación de canon de arrendamiento* instaurada por **AEROCALI S.A** en contra de mí prohijado.

2.- En el término de traslado, se interpuso recurso de reposición (excepción previa) y en subsidio el de apelación, contra el auto que admitía la demanda, porque, el juzgado carecía de **JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA**, ya que, mi cliente tiene su domicilio en el corregimiento de Rozo – Valle.

3.- **EL JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, resuelve el RECURSO DE REPOCISION mediante Auto Interlocutorio No. 122 de enero 21 de 2019, declarando probada la excepción de **FALTA DE COMPETENCIA TERRITORIAL** y ordeno, conforme al inciso 2 del artículo 90 del C.G.P. enviar la demanda junto con los anexos al señor **JUEZ CIVIL MUNICIPAL (REPARTO) de PALMIRA VALLE**, a fin de que conozca de la misma por competencia y cancela la radicación.

4.- Remitido el expediente al municipio de Palmira, le correspondió conocerlo al **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**, en el cual se tramita el proceso bajo el Radicado No. 76520400300720190004400.

5.- Mediante Auto Interlocutorio No. 152 del 27 de febrero del 2019, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**, avoca conocimiento del proceso VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO, aceptando su competencia.

6.- Mediante Auto Interlocutorio No. 0362 del 12 de abril del 2019, procede de conformidad con el artículo 392 del C.G.P. ordenando el interrogatorio de las partes, y cita a audiencia para lo previsto en los artículos 372,373.

7.- Contra el Auto descrito anteriormente se instaura recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, fundamentado en que el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**, debía pronunciarse sobre la jurisdicción, ya que, esta estaba pendiente por resolver de acuerdo con lo descrito en el numeral **SEGUNDO** de este instrumento.

8.- El **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**, mediante Auto Interlocutorio No. 570 del 21 de junio de 2019, rechaza los recursos interpuestos.

9.- El 28 de junio de 2019 se Instaura recurso de Queja contra el Auto descrito en el numeral anterior, el cual fue confirmado por el juez de circuito de Palmira.

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

10.- El 03 de marzo del 2020, se propuso Nulidad, fundamentada en que el proceso se estaba tramitando por la jurisdicción Ordinaria y debía tramitarse por la jurisdicción de lo contencioso administrativo.

11.- Mediante Auto Interlocutorio No. 0421 del 15 de octubre del 2021, el Juzgado Accionado rechaza la nulidad propuesta y declara no probada la falta de jurisdicción.

12.- El peritaje presentado por los accionantes fue objetado, por carecer de los requisitos necesarios para su validez, por tal motivo, fue excluido del acervo probatorio, ante esta circunstancia, la titular del despacho, de manera oficiosa decidió nombrar la práctica de un nuevo peritaje.

13.- El 04 de mayo del 2021, se celebró audiencia en la cual fue practicado el peritaje nombrado por el despacho de manera oficiosa, pero, debió excluirse al igual que su antecesor porque, estaba concebido bajo la misma ilegalidad, dejando como pruebas determinantes, para el cálculo de la regulación del canon de arrendamiento, el contrato de arrendamiento CL4103AR, el dictamen pericial aportado por mi poderdante, en el cual aparece un área 6.563 Mts2, y la declaración de parte del representante legal de **AEROCALI S.A.** donde reconoce que el contrato de arrendamiento ha sufrido cambios a través del tiempo.

14.- El mismo 04 de mayo del 2021, se profirió sentencia de única instancia, la cual resulto adversa a los intereses de mi representado, debido a que, para el cálculo del valor del canon de arrendamiento, se tuvo en cuenta un área superior a la ocupada, incurriendo así, en notorias vías de hecho, que configuraron a defectos facticos y sustantivos, los cuales no pudieron ser susceptibles de recursos ordinarios, dada la naturaleza de única instancia de la acción.

Esta sentencia regulo el valor del nuevo canon de arrendamiento a regir entre las partes, teniendo en cuenta el valor del metro cuadrado establecido en el único dictamen pericial valido practicado dentro del proceso y el área que reportaba el contrato de arrendamiento de local comercial CL4103AR suscrito en el año de 1995, pero, para establecer el área ocupada, no se tuvo en cuenta el único dictamen pericial valido, que demostraba un área inferior y mucho menos las actas que se aportan con este instrumento, porque no se contaba con ellas y tampoco fueron aportadas por la parte activa con fines fraudulentos.

15. La presente acción se fundamenta en la imposibilidad que tuvo el juzgado de instancia en valorar los documentos que prueban, que el área pactada en el Contrato de arrendamiento de local comercial CL4103AR suscrito en el año de 1995, fue **RESTITUIDA** en el año de 1998, como lo prueba el 1.) **ACTA DE RESTITUCIÓN No 129 del 04 de mayo de 1998**, por medio del cual el cedente – arrendatario, restituyo el local comercial arrendado bajo el contrato CL4103AR, que inicialmente tenía un área de 11.25 mts2. Y 2.) El **ACTA DE ENTREGA No. 132/98**, por la cual se REUBICA al cedente – arrendador de la miscelánea, en un **ÁREA DE: 4.55**. Actuación que constituye Fraude, pues se indujo en error al operador judicial con el fin de obtener un provecho ilegal en detrimento de los intereses de mi representado.

III. HECHOS CONCRETOS EN QUE SE FUNDAMENTA EL RECURSO

PRIMERO: La presente acción encuentra su sustento jurídico en **LOS DOS DOCUMENTOS QUE EMERGIERON POSTERIOR AL FALLO DE ÚNICA INSTANCIA** los cuales no pudieron ser aportados por mi representado al momento de la demanda ordinaria, toda vez que se desconocía su existencia, de haberse aportado estos documentos por **AEROCALI S.A.** y/o cualquier otro documento, que probara las

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

modificaciones al contrato arrendamiento de local comercial CL4103AR, con la presentación de la demanda, había cambiado de manera considerable el **valor del canon de arrendamiento regulado en la sentencia**. Con esta actuación, los demandantes indujeron en error al operador judicial, pues la sentencia, tuvo como parámetro el área que reposa en el contrato de arrendamiento, sin poder advertir que esta área, ya había sido **RESTITUIDA** en 1998 y que actualmente, el área ocupada es inferior, tal y como lo prueban los documentos presentados en esta acción y, en el dictamen pericial aportado por mi representado, dentro del proceso ordinario.

SEGUNDO: A sabiendas de la mutabilidad de la relación contractual entre las partes desde el año 1998¹, cuando se instauró la demanda, presentaron el contrato de arrendamiento de local comercial CL4103AR del 08 de febrero de 1995, sin ninguna modificación, no aportaron cualquier otro documento, que probara las variaciones en el mismo, como lo era el área ocupada en arriendo, (Ejemplo: *otro si donde se cambie el área del contrato, Actas de entrega y restitución, entre otras*)

TERCERO: Los documentos hoy presentados, no fueron recibidos por mi cliente al momento de la cesión del contrato de arrendamiento de local comercial CL4103AR por parte del señor ZACCOUR NADER, cuando se compró el establecimiento de comercio, se recibió conforme lo establece el artículo 516 del Código de Comercio, en ese momento solo se entregó por parte del cedente, el contrato de arrendamiento de local comercial **CL4103AR**, suscrito el 08 de febrero de 1995, sin ningún cambio y se recibió de esta manera, dado que existía gran expectativa de la oportunidad de negocio que se presentaba para mi representado, en ese momento, se recibió como se veía (espacio e infraestructura), la cantidad de metros en ese entonces no resultaba determinante para la realización del negocio, pues lo que importaba en ese momento, era el establecimiento de comercio como tal, que funcionaba perfectamente en el espacio que ocupaba en ese momento y bajo el precio que se ofrecía y tocaba seguir pagando en arriendo.

CUARTO: Debido al valor tan elevado regulado en la sentencia, mi cliente quedo muy preocupado, pues a simple vista era evidente, que el local que ocupa, no contaba con 11.25 Mts², además, el profesional que contrato, para realizar peritaje al local, dentro del proceso de regulación de canon de arrendamiento, reportaba a través de su informe, un área menor, situaciones que daban seguridad de la ilegalidad que se estaba cometiendo en su contra, por tal motivo, se dio a la tarea de buscar a los familiares del señor **CARLOS ZACCOUR NADER Q.E.P.D.**, para lograr reunir alguna documentación existente del local comercial, que respaldara la ilegalidad, fue así, como emergieron estos documentos, que prueban que, el área establecida en el contrato con el que se inició la demanda y con el que se regulo el valor del canon de arrendamiento en la sentencia, había sido restituida en 1998 y en consecuencia no se encontraba vigente a la fecha de la providencia recurrida de manera extraordinaria.

En este punto, resulta menester realizar un recuento cronológico del **contrato de arrendamiento de local comercial CL4103AR del 08 de febrero de 1995**, que inicio con el señor **CARLOS ZACCOUR NADER Q.E.P.D.** y que posteriormente fue cedido a mi prohiado:

1. La relación contractual del señor **CARLOS SACOUR NADER Q.E.P.D.** (Cedente) y la Aeronáutica Civil, inicio el 08 de noviembre de año de 1989 con la firma del

¹ El representante legal de AEROCALI S.A. en interrogatorio de parte reconoció que el contrato ha sufrido modificaciones en el tiempo.

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

Contrato No. 6.911 en ese entonces, el objeto del contrato de arrendamiento eran dos locales, donde funcionarían una **HELADERÍA** y una **MISCELÁNEA**, con un área de 40 mts discriminados así:

HELADERÍA: 34.20 Mts2

MISCELÁNEA: 6.00 Mts2 LOCAL 152

PARA UN TOTAL DE: 40 Mts2

Según se desprende del contrato No. 6.911 el 08 de noviembre de año de 1989 en su clausula primera.

2. El contrato descrito en el numeral anterior, fue objeto de modificación realizada el 27 de julio de 1992, por medio del Contrato Adicional No. 6911-01, el cual modifica las CLÁUSULAS PRIMERA, SEGUNDA, CUARTA, SEXTA Y DECIMA CUARTA PARAGRAFO2.

Estas modificaciones recaían sobre el **ÁREA, el precio, el valor de la póliza de cumplimiento, entre otros**, con este cambio contractual, el área de los locales arrendados, pasaría de 40 Mts2 a 25.55 Mts2, discriminados así:

HELADERÍA: 19.55 Mts2

MISCELÁNEA: 6.00 Mts2

Para un total de: 25.55 Mts2 por los dos locales, según se desprende del CONTRATO ADICIONAL No. 6911-01

3. El 08 de febrero de 1995, el señor **CARLOS ZACCOUR NADER**, celebro el contrato de **ARRENDAMIENTO CL 4103 AR**, es decir que, la relación contractual que se sostenía con la **AERONÁUTICA CIVIL**, se empezaría a regir con este nuevo contrato, el cual establecía un área de **11.25 Mts2**.

4. Mediante ACTA DE RESTITUCIÓN No 129 del 04 de mayo de 1998, el señor **CARLOS ZACOUR NADER** (cedente) **RESTITUÍA** a la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil el establecimiento de comercio Miscelánea Local 152, con un **ÁREA DE 11.25 MTS2**, local que ostentaba a título de arrendamiento según contrato CL4103/95 del 8 de febrero de 1995.

5. Mediante ACTA DE ENTREGA No. 132/98, **SE REUBICA LA MISCELÁNEA** que funciona en un local comercial de 11.25 Mts2, a uno de **ÁREA DE 4.55 MTS2**.

Esta acta describe el local objeto de reubicación con un área de: **4.55 M2**. Es decir que, al año 1998, fecha en la cual se realizó la cesión del contrato de arrendamiento de local comercial, el área que estaba vigente en la relación contractual cedida **ERA DE 4.55 MTS2**.

6. El 18 de mayo de 1998 el señor **CARLOS SACCOUR NADER**, radico misiva a la **AERONÁUTICA CIVIL**, solicitando autorización, para ceder el contrato de arrendamiento CL 4103 AR al señor **DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ**. (*autorización para ceder 4.55 Mts2.*)

Como se logra probar, **el área de 11.25 mts2** establecida en el CONTRATO CL4103AR, suscrito el 08 de febrero de 1995, el cual sirvió de referencia por parte de la titular del **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**, al momento de hacer la operación aritmética, para establecer el valor del canon de arrendamiento en la sentencia de

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

única instancia, ***FUE RESTITUIDA*** exactamente hace 23 años al momento de la sentencia, de tal suerte que, esta prueba resultaba ***INEPTA E ILEGAL***, analizada por sí sola, sin los documentos aportados hoy.

QUINTO: Afortunadamente para los intereses de mi representado, en la búsqueda exhaustiva de toda la documentación referente a este negocio jurídico, se hallaron los siguientes documentos: **1.) ACTA DE RESTITUCIÓN No 129 del 04 de mayo de 1998**, por medio del cual el cedente – arrendatario, ***RESTITUYO*** el local comercial arrendado bajo el contrato CL4103AR, **suscrito el 08 de febrero de 1995**, que inicialmente tenía un área de 11.25 mts². Y **2.) El ACTA DE ENTREGA No. 132/98**, por la cual se reubica al cedente – arrendador de la miscelánea, en un **ÁREA DE: 4.55** Vigente a la fecha de la demanda.

SEXTO: Con la aparición de los dos documentos mencionados en el numeral anterior, se tipifica la causal # 1 y 6 del artículo 355 del C.G.P. toda vez que, no fueron aportados de manera dolosa por parte de los accionantes, aun cuando tenían el deber legal de hacerlo. La postura de **AEROCALI S.A.** es totalmente reprochable en el sentido de que, además de incurrir en tipos penales, trasgrede ***LOS PRINCIPIOS DE BUENA FE, SOLIDARIDAD, TRANSPARENCIA, INTEGRIDAD, EQUIDAD, LEALTAD PROCESAL, Y CARGA DINÁMICA DE LA PRUEBA***, que a todas luces denota su intención de ***INDUCIR EN ERROR*** al operador judicial, con el fin de obtener provecho ilícito de esta situación, pues entre mayor sea el área declarada por el juzgado, mayor será el valor del canon de arrendamiento.

SÉPTIMO: Por medio de la presente acción, se probará que las dos actas:

1. ACTA DE RESTITUCIÓN No 129 del 04 de mayo de 1998
2. ACTA DE ENTREGA No. 132/98.

Inciden directamente en el fallo, al momento de hacer la operación aritmética que calcule el precio del canon de arrendamiento regulado dentro de la sentencia a revisar ($\text{Valor de Mt}^2 \times \text{Área} = \text{Valor Real}$) debido a que, al ser inferior el área real, el valor final disminuirá en igual proporción.

OCTAVO: En estos momentos existe proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por **AEROCALI S.A** tramitado en el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**, bajo el radicado No. **2021-00204**, debido a que, el retroactivo obtenido del incremento en el precio del canon de arrendamiento, no ha sido posible de sufragar por mi representado, además, desde el principio se le ha advertido a **AEROCALI S.A.** que, el área de 11.25 Mts², no corresponde a la realidad, tal y como se ve a simple vista y como lo probo el único dictamen pericial válido practicado dentro del proceso y que, en consecuencia, el cobro era excesivo e ilegal. Este llamado no ha sido atendido por **AEROCALI S.A.**, con el fin de que se cobre el valor real y posible de pagar, para poder continuar en el local comercial, donde se ha permanecido por más de veinte años.

NOVENO: De igual forma, en el **JUZGADO CUARTO CIVIL DE CIRCUITO DE PALMIRA**, existe proceso ejecutivo, tramitado bajo el Radicado: 2021-00083-00, cuyo objeto base de recaudo es la sentencia, que baso su operación aritmética para regular el canon de arrendamiento, en un área superior a la realmente ocupada, obtenida de una prueba inepta.

DECIMO: Como consecuencia del presunto FRAUDE se procedió a instaurar denuncia penal por el presunto delito de **FRAUDE PROCESAL**, en contra del señor **RICARDO LENIS STEFFENS**, identificado con cedula de ciudadanía 16.640.596, en calidad de

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

representante legal de **AEROCALI SA**, la cual le correspondió conocer a la **FISCALÍA 52 SECCIONAL** de Palmira Valle, bajo el **SPOA: 760016099165202253344**, porque, aun a sabiendas de las modificaciones contractuales (como lo reconociera en interrogatorio de parte), no aportó ningún documento que las probara.

DECIMO PRIMERO: En respuesta que proporcionara **AEROCALI SA** a un derecho de petición impetrado por mi representado, esta entidad continúa desconociendo las dos actas que motivaron la interposición de esta acción, argumentando que se atan a lo resuelto en la sentencia a revisar, por cuanto hace transito a cosa juzgada, todo con el fin de mantener el provecho ilegal obtenido de sus maniobras fraudulentas.

DECIMO SEGUNDO: Los documentos aportados en el presente recurso, deben ser integrados al contradictorio en instancia de revisión, con el fin de que sean interpretados de manera sistemática con el contrato de arrendamiento CL4103AR, para que se profiera un fallo en derecho, que regule un precio **JUSTO** de acuerdo a la realidad contractual.

PETICIONES

PRIMERO: Declarar fundado el recurso de revisión motivado en las causales 1 y 6 del artículo 355 del C.G.P.

SEGUNDO: En consecuencia, se sirva invalidar la **SENTENCIA DEL 4 DE MAYO DEL 2021 REVISADA** y dictar la que en derecho corresponde, regulando el precio **justo** del canon de arrendamiento, teniendo como base de cálculo el **AREA DE 4.55**, por ser la vigente a la fecha, tal y como reposa el **ACTA DE ENTREGA No. 132/98**, ya que, no se tuvo en cuenta el área del único dictamen pericial practicado dentro del proceso.

TERCERO: Se condene a **AEROCALI S.A.** a Restituir el inmueble arrendado, de acuerdo con el contrato de arrendamiento comercial CL4103AR Y el **ACTA DE ENTREGA No. 132/98**, el cual fue terminado y restituido de manera forzada a través del proceso de restitución de inmueble arrendado, si y solo si, ya hubo sentencia dentro de este proceso.

CUARTO: Que se declare que, la restitución de que trata el numeral anterior, deberá efectuarse, previo pago por parte del recurrente, del retroactivo que resulte de la revisión de la **SENTENCIA DEL 4 DE MAYO DEL 2021**, preferida por el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**.

QUINTO: Se condene en abstracto **AEROCALI S.A.** al pago del lucro cesante, en ocasión a la pérdida de la oportunidad del accionante, debido a la imposibilidad de poder continuar desarrollando el objeto social, en su establecimiento de comercio, si solo si, se ha dado la restitución de inmueble arrendado. *Se solicita en abstracto, debido a que, al momento de la interposición de la presente acción, aun no se ha proferido sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, por lo cual no se podrá calcular el valor actualmente y deberá hacerse a través de incidente.*

SEXTO: Que se condene en costas y agencias en derecho a **AEROCALI S.A.**

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La demanda encuentra sustento jurídico en los numerales 1 y 6 del artículo 355 del C.G.P.

1. *Haberse encontrado después de pronunciada la sentencia documentos que habrían variado la decisión contenida en ella, y que el recurrente no pudo aportarlos al proceso por fuerza mayor o caso fortuito o por obra de la parte contraria.*
6. *Haber existido colusión u otra maniobra fraudulenta de las partes en el proceso en que se dictó la sentencia, aunque no haya sido objeto de investigación penal, siempre que haya causado perjuicios al recurrente.*

El juez apreció una prueba que fue determinante en la decisión del proceso objeto de revisión, la cual no ha debido tenerse en cuenta porque resultaba INEPTA su valoración, si se efectuaba de manera aislada de los documentos aportados en esta acción, por lo tanto, su valoración probatoria debe integrarse, con los dos documentos que hoy se arriman, los cuales no pudieron aportarse por la parte que represento, porque se desconocían y no se contaba con ellos y, los accionantes, aun a sabiendas de su existencia, no los aportaron de manera dolosa, con el fin de obtener un provecho ilegal en detrimento de mí representado.

La **OMISION** premeditada, perpetrada por los accionantes dentro del proceso verbal ordinario, permitió al juzgado de instancia, realizar una apreciación incompleta al contrato de arrendamiento de local comercial **CL4103AR**, suscrito el 08 de febrero de 1995, por el señor **CARLOS ZACCOUR NADER Q.E.P.D.**, quien posteriormente lo cedería a mi representado, pues, este contrato ha variado en el tiempo, dada la dinámica de su naturaleza y costumbre entre las partes, por lo tanto, **No** debía realizarse un examen al literal del mismo y mucho menos aislado de la realidad, la cual prueba, que a través del tiempo, esta relación ha sufrido diferentes modificaciones, como queda demostrado en el recuento cronológico de que trata el numeral **CUARTO** del acápite de los **HECHOS CONCRETOS**, en las actas: **1.) ACTA DE RESTITUCIÓN No 129 del 04 de mayo de 1998 y 2.) ACTA DE ENTREGA No. 132/98** en concordancia con la declaración de parte del representante legal de **AEROCALI** rendida en audiencia inicial dentro del proceso ordinario, cuando admitió, que este contrato ha variado en el tiempo.

La valoración indebida que se alega al juez de instancia, fue inducida en error por parte de **AEROCALI S.A.**, al aportar al acervo probatorio, solo el contrato inicial de arrendamiento de local comercial, omitiendo, aportar los demás documentos que prueban las modificaciones realizadas al área establecida en el año 1995, así como también lo hicieran, cuando se presentó la Acción de tutela contra la sentencia a revisar, cuando no allego los demás elementos probatorios que tuviera en su poder, tal y como lo ordenara el **JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO**, mediante *Auto Interlocutorio Número. 0714 del 03 de septiembre del 2021. (concretamente las actas de restitución y entrega del 98)* convirtiendo su actuación en una maniobra fraudulenta², la cual a la fecha se mantiene, como se puede observar en la respuesta al derecho de petición, en la cual se niegan a reconocer la existencia de los documentos que varían sustancialmente le valor del canon de arrendamiento regulado.

Desafortunadamente, no se pudo contar con este material probatorio, por circunstancias atribuibles a la parte actora, porque mi representado no contaba con ellos, ni sabía de su existencia, debido a que, al momento de la compra del establecimiento de comercio en el año de 1998, el señor **ZACCOUR NADER Q.E.P.D.**, no se los proporciono a mí cliente,

² #6 del artículo 355 del C.G.P.

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

además, en ese momento lo mas importante era la oportunidad de negocio que se presentaba, pues, se advertía por el vendedor que, este local funcionaba perfectamente en ese lugar y bajo el costo que se vendía y tenía que asumir en arriendo, en ese momento lo que importaba era el establecimiento de comercio como tal, mas no, el área que ocupaba en arriendo, pues en el espacio que estaba el negocio daba sus frutos y justificaba su adquisición. Tampoco podemos pasar por alto que, el Juez Constitucional en 1ra Instancia contra la sentencia a revisar, en el ejercicio de sus facultades, en desarrollo de la inversión de la carga de la prueba, Requirió a **AEROCALI S.A.** para que allegara al contradictorio, todos los elementos probatorios con los que contaba de la relación jurídica entre ellos y el señor **DIEGO ALBERTO GARCÍA LÓPEZ**. pese a este requerimiento, no fueron aportados y de manera premeditada mantuvo su **omisión**.

Los documentos: **1.-) ACTA DE RESTITUCIÓN No 129 del 04 de mayo de 1998 y 2.-) ACTA DE ENTREGA No. 132/98**, no fueron aportadas por **AEROCALI S.A.** de manera dolosa, con el fin, de contar con área mucho mayor a la real ocupada por mi representado e inducir en error al operador judicial en ese sentido, se asegura que existe presencia de dolo, porque además de omitir la entrega de todos los documentos que demuestren la realidad contractual, a pesar de que tienen el deber legal de aportar todos los documentos en su poder, para iniciar la acción ordinaria, conforme a los principios de *buena fe, lealtad procesal, transparencia, solidaridad, integridad y carga dinámica de la prueba*, también respaldaron su estrategia, con un dictamen pericial ilegal, por lo tanto, además de la parte ética y moral, incurrir en tipos penales, que son investigados en este momento, situación que se encuadra en el # 6 del artículo 355 del C.G.P.

Como se logra probar, **el área de 11.25 mts2** establecida en el CONTRATO **CL4103AR**, suscrito el 08 de febrero de 1995, el cual sirvió como referencia por parte de la titular del **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**, al momento de realizar la operación aritmética proferida en la sentencia de única instancia, para regular el canon de arrendamiento, fue **RESTITUIDA** el 04 de mayo de 1998 “*exactamente hace 23 años al momento de la sentencia a revisar*”, de tal suerte que, esta prueba resultaba inepta, ilegal y **FALSA** para, establecer el área real ocupada y necesaria, para calcular el valor del canon a regular; al valorarse de manera aislada de los dos documentos hoy arrimados en el presente recurso, se incurrió en una valoración defectuosa e ilegal del material probatorio, por el desconocimiento de las dos actas del año 1998, situación que se le atribuye a los demandantes en virtud de la carga dinámica de la prueba y los principios ya mencionados con anterioridad, y lo más importante, porque sabían que el contrato Genesis ha cambiado a través del tiempo, tal y como lo reconociera el representante legal de **AEROCALI S.A.** en interrogatorio de parte dentro del proceso ordinario.

Aunado a lo anterior, no puede pasarse por alto que, la ineptitud del **CONTRATO** de arrendamiento de local comercial **CL4103AR**, suscrito el 08 de febrero de 1995, en cuanto **AL ÁREA**, fue advertida desde la contestación de la demanda, en el numeral tercero, cuando se presentó controversia al dictamen pericial aportado por **AEROCALI S.A.**, también cuando se le cuestionara al representante legal de **AEROCALI** en interrogatorio de parte, acerca de las modificaciones que ha sufrido el contrato inicial, esta situación fáctica no fue debidamente valorada por el operador judicial, que sumado a la imposibilidad de contar con las actas del año 1998, condujeron a la configuración de un defecto factico susceptible de revisión, por configurarse las causales # 1 y 6 del artículo 355 del C.G.P.

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

BUENA FE

Artículo 78 del C.G.P. Deberes de las partes y sus apoderados. Son deberes de las partes y sus apoderados:

1. Proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos.

Para la mayoría de los estudiosos del derecho, siempre se presentó a la buena fe como uno de los postulados principales del Derecho privado, y en específico, como elemento esencial de las relaciones contractuales particulares, la cual debe mantenerse en todo momento.

Sin embargo, a lo largo del desarrollo de los diferentes sistemas jurídicos, se ha visto como está presente de forma transversal e ilumina todos los presupuestos normativos que lo integran, no solo valorizando en términos éticos la conducta de quienes interactúan, sino que asegura un **equilibrio** o si se quiere, actúa como válvula reguladora de las actuaciones, no solo entre los particulares, sino entre estos con el poder público.

La buena fe es entonces un elemento común de la vida en sociedad, que apropia el Derecho en su búsqueda de reequilibrar las nuevas realidades sociopolíticas actuales, y de mantener, como sistema normativo, una paz social.

Ha sido a través de la doctrina y la jurisprudencia de los tribunales de cierre, que se ha dado su desarrollo de una forma paulatina; la Corte Constitucional, insiste en esta regulación respecto de la aplicación del principio de la buena fe, **el cual se encuentra presente en todo el desarrollo del acuerdo de voluntades, esto es, desde su génesis, hasta su ocaso.**

Bajo el postulado de la buena fe debía comportarse **AEROCALI S.A.** con integridad³ y no pretender inducir en error al operador judicial al omitir aportar documentos que demuestran la mutabilidad de la relación contractual, la cual genera unos efectos directos en las pretensiones de regular el canon de arrendamiento.

Es común ver que las grandes empresas, tiendan abusar de su posición dominante, buscando siempre mayores beneficios unilaterales, a los que en principio corresponderían, es aquí donde se encuentra una explicación a la estrategia utilizada por AEROCALI S.A. al momento de presentar la demanda de regulación de Canon de arrendamiento, sin todos los elementos materiales probatorios que reflejan la realidad de la relación contractual entre las partes, acompañados de un dictamen pericial amañado e ilegal, actuaciones que no permitieron proferir una sentencia en derecho, con base en las pruebas que permitan obtener una verdad material y libre de vicios.

A la entidad se le endilga el dolo al momento de omitir aportar las actas 1.-) ACTA DE RESTITUCIÓN No 129 del 04 de mayo de 1998 y 2.-) ACTA DE ENTREGA No. 132/98, debido a que, el mismo representante legal de la entidad, admitió en interrogatorio de parte que, la relación contractual entre las partes ha sufrido variaciones a través del tiempo, situación que demuestra que, aun a sabiendas de los cambios contractuales, no se aportaron los documentos que prueban el dinamismo contractual, ya que, representaban un menor valor en el área, situación que se vería reflejada al momento realizar la operación aritmética que regule el nuevo canon de arrendamiento, sumado a esto, es reprochable que pretendan respaldar su estrategia con un dictamen ilegal, que ni siquiera realizó trabajo de campo como lo exige la norma y solo se realizó con base en el contrato de arrendamiento de local comercial **CL4103AR**, suscrito el 08 de febrero de 1995, sin ninguna modificación.

³ "Hacer lo correcto, aunque nadie este mirando." Jim Stovall.

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

Desafortunadamente para mi representado, cuando se realizó la compra del establecimiento de comercio que funciona en el local comercial, por allá en el año de 1998, el señor ZACCOUR NADER Q.E.P.D., no entrego esta documentación, debido a que, los derechos del contrato de arrendamiento, fueron adquiridos, sin consideración al área arrendada vigente al momento de la cesión, ya que, lo que interesaba era el establecimiento comercial que funcionaba en el aeropuerto y en el espacio que se podía apreciar a simple vista, sin reparar en la cantidad de metros ocupados, pues esta situación no era determinante para el negocio, lo que realmente importaba era que, el establecimiento de comercio era próspero y que se encontraba en el aeropuerto, en ese momento se entregó el contrato de arrendamiento, sin ningún documento que probara alguna modificación.

Al día de hoy, a pesar de haberse informado **AEROCALI S.A**, sobre la existencia de las dos actas que motivan la interposición de la presente acción, esta entidad no las reconoce y asegura atarse a la sentencia objeto de revisión, por cuanto la misma hace transito a cosa juzgada, razones que respaldan aún más la intención de obtener un provecho ilegal. En el caso bajo estudio no se solicita que se le regale nada a mi cliente, ni que se desconozca la sentencia objeto de revisión, solo se pide que se ajuste a la realidad y que se cobre lo que es debido lo **JUSTO**.

Nótese como en los documentos que hoy se aportan, solo hace alusión al área del local comercial y no menciona nada acerca del precio, este hecho permite inferir que, a pesar de que se redujo el área contratada, el canon continuaba siendo el mismo, situación que explica la poca importancia que se le dio al área ocupada al momento de realizar el negocio jurídico por parte del vendedor, por el cual mi poderdante adquiriría los derechos del establecimiento de comercio.

CARGA DINÁMICA DE LA PRUEBA, LEALTAD PROCESAL.

La carga dinámica de la prueba es una regla de juicio en materia probatoria, vigente en el ordenamiento jurídico colombiano, que consiste en asignar el gravamen de probar a la parte que se encuentre en mejores condiciones para hacerlo.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta que, fue **AEROCALI S.A.** quien promovió variar nuevamente la relación contractual, por cuanto que, se encontraba inconforme con el valor del canon de arrendamiento vigente a la fecha, le correspondía a esta parte, obrar con buena fe, transparencia y lealtad procesal, aportando las pruebas que tuviese en su poder, con el fin de regular el valor del canon de arrendamiento, entre ellas, las que demuestran que, el área inicialmente pactada en el contrato de arrendamiento de local comercial **CL4103AR**, suscrito el 08 de febrero de 1995, ha variado, de esta manera estaría obrando con transparencia, buena fe, lealtad procesal, integridad y no de manera fraudulenta e ilegal, pues como el mismo representante legal de la entidad reconociera en interrogatorio de parte, este contrato ha cambiado en el tiempo.

No es entendible, como la entidad, pretenda acudir a la jurisdicción civil ordinaria, ocultando información que le sirva para obtener un provecho ilegal, no solo con la omisión de documentos, sino también, con el aporte del dictamen pericial ilegal, estas actuaciones a todas luces resultan contrarias a todos los postulados éticos y morales que rigen el deber ser de las buenas costumbres, situación que solo encuentra una respuesta, que sería, sacar ventaja de un acto contrario a la ley, al inducir en error al operador judicial, con el fin de obtener un provecho ilegal, situación que se respalda con la respuesta al derecho de petición, en la cual,

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

continúan desconociendo los documentos base de esta acción y aseguran atarse a lo resuelto por el juzgado que emitió la sentencia objeto de revisión, es decir que, recogen los frutos de su falsedad.

CASO FORTUITO POR EL CUAL EL RECURRENTE NO PUDO ALLEGAR LOS DOCUMENTOS QUE DE CONOCERSE HABÍAN VARIADO LA DECISIÓN.

Cuando se realizó la compraventa del establecimiento de comercio miscelánea Manricuras y se hizo la cesión del contrato de arrendamiento por parte del señor **CARLOS ZACCOUR NADER**, Q.E.P.D. no fueron entregados los dos documentos que se aportan en la presente acción, en ese momento, lo que importaba era lo prospero que era el establecimiento de comercio, el cual funcionaba sin ningún problema en el espacio que ocupaba, en ese momento existía gran expectativa de la oportunidad de negocio que se presentaba para mi representado, sin consideración a la cantidad de metros cuadrados que tenia el local comercial, en ese momento, con la cesión del contrato de arrendamiento y con la entrega del mismo, resultaba suficiente.

El establecimiento de comercio se recibió con todos los elementos de que trata el artículo 516 del código de comercio y, el contrato de arrendamiento de local comercial **CL4103AR**, suscrito el 08 de febrero de 1995, sin ningún documento que probara el cambio y se recibió de esta manera, dado que, se recibía más por la oportunidad del negocio que se presentaba, así como se veía (espacio e infraestructura) la cantidad de metros en ese entonces no resultaba determinante, para la realización del negocio, insisto, como se veía el local, lo que se sabía de los réditos del negocio y su precio resultaban suficientes para cerrar el negocio.

En ese entonces el cambio en el área, no alteraba el precio del canon de arrendamiento, situación que permite inferir, porque el señor **CARLOS ZACCOUR NADER**, Q.E.P.D. no considero importante la entrega de estas actas, pues el precio del arrendamiento seria el mismo a pesar de la disminución en el espacio arrendado.

Desafortunadamente para los intereses de mi cliente el señor **CARLOS ZACCOUR NADER** falleció hace años, situación que dificulto la obtención de las dos actas que se aportan al día de hoy, estas actas se lograron obtener después de un arduo trabajo de investigación con sus familiares.

Aunado a lo anterior, resulta reprochable que **AEROCALI S.A.** omitiera aportar estos elementos probatorios y los demás que deberá tener en su poder, los cuales reflejan la mutabilidad del contrato de arrendamiento desde 1995, pues es seguro que existen mas documentos que respaldan el dinamismo de la relación contractual que no fueron aportados, pues el mismo representante legal de esta entidad reconoció en interrogatorio de parte, que el contrato a sufrido modificaciones en el tiempo, situación que refleja la mala fe en su obrar.

PERJUICIOS DEL RECURRENTE

No aportar la documentación que prueba cual es el área que se encuentra vigente al momento de la demanda, ocasiono un cobro excesivo en el canon de arrendamiento, al momento de realizar la operación aritmética que regulo el valor del canon, en consecuencia, mi cliente no conto con el dinero suficiente para poder pagar el retroactivo y como **AEROCALI S.A** se negó a realizar algún convenio de pago, mi prohijado esta apunto de perder la oportunidad de seguir explotando su actividad económica en el local arrendado, por el proceso de

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

restitución de inmueble arrendado que cursa trámite en el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**, bajo el radicado No. **2021-00204**.

Si el canon de arrendamiento se hubiese regulado conforme al área realmente ocupada, mi cliente había podido sufragar el total del retroactivo cobrado por AEROCALI S.A. pues estaríamos hablando de menos de la mitad del valor cobrado, suma que no resultaría excesiva, y no ocasionaría una lesión enorme, desafortunadamente, el juez de instancia fue inducido en error y no pudo apreciar todos los elementos materiales probatorios que reflejaran la realidad de esta relación contractual, ocasionando perjuicios a mi poderdante.

El perjuicio que se le causa a mi representado, de acuerdo con lo consagrado en el #6 del artículo 355 consiste en la pérdida de oportunidad que tendrá, en no poder continuar con el contrato de arrendamiento de local comercial **CL4103AR**, el cual sostiene hace más de 20 años, por no poder pagar la totalidad del retroactivo que se obtuvo, como producto de un fraude ya explicado en los acápites precedentes, es que, realizando los cálculos respectivos con un área de 4.55 Mts2, el valor real del canon de arrendamiento es inferior a la mitad de lo regulado en la sentencia, situación que ocasiona lesión enorme.

V. PARTES DEL PROCESO A REVISAR

ACCIONANTE: AEROCALI S.A. Identificada con el Nit. 815.002.760-5 sociedad legalmente constituida, Domiciliado en Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón, Palmira (V) correo electrónico albonar@aerocali.com.co

ACCIONADO: DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ, identificado con la C.C. 16.724.770.

VI. PRUEBAS

Solicito a los honorables magistrados tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES

Se reiteran los aportados en el proceso de revisión por ambos extremos procesales y los siguientes:

1. Contrato No. 6.911 por medio del cual el señor Zaccour Nader llega al Aeropuerto a realizar actividades comerciales.
2. CONTRATO ADICIONAL No. 6911-01. Con el cual se empieza a probar el dinamismo contractual.
3. ACTA DE RESTITUCIÓN No 129 del 04 de mayo de 1998. Por medio del cual se RESTITUYE el área de 11.00 Mts2 plasmados en el contrato de arrendamiento comercial **CL4103AR**.
2. ACTA DE ENTREGA No. 132/98, por el cual se reubica el local comercial en un área de menor extensión **4.55 la cual esta vigente al día de hoy**.
3. Auto Interlocutorio No. 0714 del 03 de septiembre del 2021 proferido en acción constitucional de primera instancia, en el cual se requirió a Aerocali S.A. que aportara toda la documentación que tuviese en su poder, referente al contrato de arrendamiento con el señor **DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ**.
4. Derecho de petición enviado **AEROCALI S.A.**, Advirtiendo la ilegalidad de la situación, cobro de lo no debido, con el fin de que llegar a un acuerdo sobre el pago del canon de arrendamiento, atendiendo la realidad el área ocupada.

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

5. Respuesta a Derecho de Petición, donde aparece clara la intención de desconocer los documentos que motivan la presente acción y continuar con el cobro de un valor desproporcionado e injusto.
6. Información de la denuncia por el presunto delito de fraude procesal.

DE OFICIO

Con el respeto que se merece la colegiatura, acudiendo al principio de celeridad y economía procesal, solicito que se oficie al **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**, para que solicite el traslado del expediente Radicado No. 2019-0044-00 el cual se encuentra en las instalaciones de este despacho, con el fin de que sea revisado, atendiendo la causal # 1 del artículo 355 del C.G.P.

VII. TERMINO PARA PRESENTAR LA DEMANDA DE REVISIÓN

Según el artículo 356 del C.G.P. El recurso podrá interponerse dentro de los dos (2) años siguientes a la ejecutoria de la respectiva sentencia, por lo que aún nos encontramos en termino para impetrar el recurso extraordinario.

VIII. NOTIFICACIONES

La parte accionante y apoderado, podrán ser notificados en la Carrera 4 # 33-09 de Cali, teléfonos: 312 808 24 15 – 311 313 76 32 correos Electrónicos: diegogarsal2017@gmail.com - nemarcas7@yahoo.com - juliantorresasociadosabogados@gmail.com

AEROCALI S.A.: recibirán las notificaciones Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón, Palmira (V) o en el correo electrónico albonar@aerocali.com.co

Atentamente,



EDGAR JULIAN TORRES HURTADO

C.C. 14.467.598 de Cali

T.P. 183.752 del C.S.J.

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

Señores

HONORABLES MAGISTRADOS

SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DE BUGA

E.S.D.

REFERENCIA: **RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN EN CONTRA DE LA SENTENCIA DEL 4 DE MAYO DEL 2021, PROFERIDA POR JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE UNICA INSTANCIA EXPEDIENTE RADICADO No. 2019-0044-00**

ACCOINANTE: **DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ**

EDGAR JULIAN TORRES HURTADO, abogado titulado y en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de procurador suplente de la parte accionante, facultado por el artículo 360 del C.G.P. por medio del presente escrito, me permito solicitar la practica de medidas cautelares, en lo siguientes términos:

1. Se solicita la suspensión del proceso verbal ordinario de restitución de inmueble arrendado, promovido por **AEROCALI S.A** tramitado en el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**, bajo el radicado No. **2021-00204**, con el fin de no ocasionar perjuicios al recurrente, traducidos en la perdida de la oportunidad.

Resulta pertinente la suspensión de la acción, debido a que, no estaríamos frente a la suspensión de los efectos de la sentencia, por lo cual será totalmente valida la adopción de esta medida cautelar.

Para tales fines, solicito se sirva librar los oficios correspondientes.

Atentamente,



EDGAR JULIAN TORRES HURTADO

C.C. 14.467.598 de Cali

T.P. 183.752 del C.S.J.



**Transferiste
\$4,796,700**

Destino:

**AEROCALI SA
Cta. Corriente 458083912
BANCO DE BOGOTA**

Origen:

Cta. de Ahorros Scotiabank Colpatria • 2141

Número de transacción:

162283470746131

4 de junio de 2021 - 2:26 pm



Transferiste
\$4,796,700



Destino:

AEROCALI SA
Cta. Corriente 458083912
BANCO DE BOGOTA

Origen:

Cta. de Ahorros Scotiabank Colpatria • 2141

Número de transacción:

162525014918640 ⓘ

2 de julio de 2021 - 1:24 pm

 **Scotiabank.**

 **COLPATRIA**



Transferiste
\$4,796,700

Destino:

AEROCALI SA

Cta. Corriente 458083912

BANCO DE BOGOTA

Origen:

Cta. de Ahorros Scotiabank Colpatria • 2141

Número de transacción:

162799955003839 ⓘ

3 de agosto de 2021 - 9:07 am



Transferiste
\$4,796,700



Destino:

AEROCALI SA
Cta. Corriente 458083912
BANCO DE BOGOTA

Origen:

Cta. de Ahorros Scotiabank Colpatria • 2141

Número de transacción:

163069428488084

3 de septiembre de 2021 - 1:39 pm

CONTRATO NUMERO

CLASE DE CONTRATO

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

LOCALIDAD

OBJETO

DESTINACION

AREA

VALOR

CANON MENSUAL

PLAZO

SEIS MIL NOVECIENTOS ONCE (6.911)

ARRENDAMIENTO

FONDO AERONAUTICO NACIONAL

CARLOS K. ZACCOUR NADER

AEROPUERTO "ALFONSO BONILLA ARAGON" DE CALI

(VALLE)

ARRENDAMIENTO AREA

MISCELANEA Y HELADERIA

40.20 M2

6.00 M2 - MISCELANEA

34.20 M2 - HELADERIA

\$1.206.000.00 ANUAL

\$100.500.00

CINCO (5) AÑOS

23 72 27

Entre los suscritos, YEZID CASTAÑO GONZALEZ, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 17.191.630 expedida en Bogotá, como Jefe del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE AERONAUTICA CIVIL y como tal Representante Legal del FONDO AERONAUTICO NACIONAL, quien para los efectos de este contrato se denominará ARRENDADOR, por una parte, y CARLOS K. ZACCOUR NADER, mayor de edad, vecino de Cali, identificado como aparece al pie de su firma, quien obra en nombre propio y quien en adelante se llamará ARRENDATARIO, y quien asimismo manifiesta expresamente bajo la gravedad de juramento no estar comprendido dentro de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en los artículos 80, 90 y 100 del Decreto 222 de 1983, hemos convenido en celebrar el contrato que se especifica a continuación el cual se regirá por el Decreto 222 de 1983 sus normas reglamentarias y las disposiciones pertinentes contenidas en el Código Civil. CLAUSULA PRIMERA. OBJETO: El ARRENDADOR entrega en arrendamiento al ARRENDATARIO y éste recibe al mismo título un inmueble perteneciente al grupo de servicios no aeronáuticos, ubicado en el Aeropuerto "Alfonso Bonilla Aragón" de la ciudad de Cali, Departamento del Valle, con un área cubierta de CUARENTA METROS CUADRADOS con veinte centímetros cuadrados (40.20 M2), el cual se encuentra dentro de los siguientes linderos: AREA 6.00 M2: NORTE: En 2.27 metros con salas de espera; SUR: En 2.07 metros con sala de espera para ORIENTE: En 3.00 metros sobre el eje 1,1 con los baños para

NOTARIA DECIMA DEL CIRCULO DE CALI
Esta fotocopia concuerda con el original
que luce a la vista 08 NOV. 1989

ALVARO RENTERIA M.
NOTARIO

22

combenos del satellite nacional
sala de espera AREA 34 20 M2 OCCIDENTE
frente a la Torre de Control en la terraza En 2100 metros con
objeto del presente contrato en la segunda. PARAGRAFO 1. El area
Administrador del aeropuerto se entregada al ARRENDATARIO por el
en el cual se determinara el inventario de los bienes que se
encuentren en dicha area, el estado de los mismos y en la cual se
compromete el ARRENDATARIO a conservarla y devolverla en igual
estado salvo su deterioro natural. CLAUSULA SEGUNDA
DESTINACION: El presente contrato a utilizarse unicamente el
inmueble objeto del presente contrato a MISCELANEA Y BODEGA
PARAGRAFO 1. La decoracion o presentacion del inmueble
debera corresponder con los lineamientos generales establecidos
por el ARRENDADOR el cual la autorizará por escrito previa
presentacion de los proyectos respectivos. La colocacion de
aviso, propaganda o comerciales esta igualmente sujeta a
la aprobacion del ARRENDADOR. CLAUSULA TERCERA. PLAZO: El termino
de duracion del arrendamiento sera de CINCO (5) AÑOS contados a
partir de la fecha del acta de entrega del inmueble la que se
suscribira una vez se perfeccione el presente contrato. Vencido
este termino el ARRENDATARIO debera hacer entrega del inmueble si
así lo quiere saber el ARRENDADOR con treinta (30) dias de
anticipacion. En caso contrario se suscribira un nuevo contrato
conforme a las normas legales, disposiciones reglamentarias y
políticas existentes en la fecha de suscripcion. CLAUSULA CUARTA
VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales el valor
del presente contrato es de UN MILLON DOSCIENTOS SEIS PESOS
(\$1.206.000.00) MONEDA CORRIENTE, en un (1) año, que corresponde
a un valor mensual de CIEN MIL QUINIENTOS PESOS (\$100.500.00)
MONEDA CORRIENTE, que el ARRENDATARIO se obliga a pagar por cada
mes calendario anticipadamente, dentro de los cinco (5) primeros
dias de la respectiva mensualidad, en las oficinas del
ARRENDADOR, durante todo el termino de vigencia de este contrato,
sin que se requiera para tal efecto factura o cuenta de cobro del
se ocupe el inmueble unos dias del mes. PARAGRAFO 1. La
anuencia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio con
posterioridad al termino establecido para el mismo no se
entendera como animo de modificar dicho termino ni exime al
ARRENDATARIO de la mora. PARAGRAFO 2. REAJUSTE: El canon de
arrendamiento sera reajustado anualmente en un veinte por ciento
(20%) sobre el canon inmediatamente anterior. Igual reajuste se
cancelará durante todo el termino que el ARRENDATARIO ocupe el
inmueble ya sea que deba hacer entrega de él por vencimiento del
termino inicialmente pactado, o mientras se suscriba un
nuevo contrato, sin que esto signifique prorrogas del
plazo pactado y subsistiendo todas las cargas, renuncias,
obligaciones y garantías establecidas en este contrato o en
otros documentos. CLAUSULA QUINTA. MORA: El pago del canon en
fecha distinta a la estipulada ocasiona intereses de mora a
razón del tres punto cinco por ciento (3.5 %) mensual sobre el
valor de cada canon. PARAGRAFO 1. El ARRENDATARIO renuncia
expresamente a los requerimientos y derechos de retención que a

2

NOTARIA DECIMA DEL CIRCULO DE CALI
Esta fotocopia concuerda con el original
que luce a la vista. 08 NOV. 1989
NOTARIA M.

30
29

cualquier título le conceda la Ley sobre el inmueble objeto del presente contrato. CLAUSULA SEXTA. GARANTIA: El ARRENDATARIO se obliga a constituir a su costa y a favor del ARRENDADOR en una Compañía de Seguros o en un Banco Comercial legalmente establecido en Colombia, en una póliza matriz, se hallen debidamente aprobadas por la Superintendencia Bancaria y una póliza de cumplimiento por la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$241.200.00) MONEDA CORRIENTE, equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, destinada a garantizar (20%) de las obligaciones que asume en virtud del presente contrato. La póliza deberá permanecer vigente por el término del contrato y dos (2) meses más contados a partir de la fecha en que se constituye la correspondiente póliza, y estará sujeta a la aprobación del ARRENDADOR, además el ARRENDATARIO deberá incrementar anualmente su valor en un veinte por ciento (20%) dentro de los cinco (5) días anteriores a la fecha de iniciación de un nuevo período de arrendamiento. SEPTIMA. SERVICIOS: Los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, aseo y recolección de basura y vigilancia correrán en su totalidad por cuenta del ARRENDATARIO. PARAGRAFO 1o. Las instalaciones y modificaciones de dichos servicios que el ARRENDATARIO necesite adicionales a las que hacen parte del inmueble, correrán por su cuenta y éste deberá presentar un plano eléctrico, hidráulico o telefónico de sus necesidades al ARRENDADOR para su estudio y aprobación. Una vez autorizadas, el ARRENDADOR designará un Interventor que vigilará la ejecución de las mismas, el cual deberá presentar al finalizar la obra un informe anexando los planos nuevos. Las características específicas serán contenidas en la autorización que expida el ARRENDADOR. PARAGRAFO 2o. El consumo de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, deberá ser cancelado junto con el canon de arrendamiento en las oficinas del ARRENDADOR sin necesidad de factura previa. Por tal concepto cancelará la suma mensual que le señale o establezca en forma escrita el ARRENDADOR en el momento de la firma del contrato y periódicamente como cargo fijo, sin perjuicio de los reajustes periódicos que correspondan a un consumo superior. PARAGRAFO 3o. El consumo del servicio telefónico nacional e internacional efectuado mediante la utilización del sistema central del conmutador telefónico del ARRENDADOR, deberá ser cancelado por el ARRENDATARIO junto con el canon de arrendamiento correspondiente al mes siguiente de la presentación de la factura por parte del ARRENDADOR en sus oficinas. El consumo del servicio telefónico efectuado mediante la utilización de líneas independientes de propiedad del ARRENDATARIO autorizadas por la respectiva Empresa de Teléfonos, deberá ser cancelado directamente en sus dependencias. PARAGRAFO 4o. El ARRENDADOR no se hace responsable de las irregularidades o deficiencias que puedan presentarse en la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, energía o teléfono. PARAGRAFO 5o. Es obligación del ARRENDATARIO mantener la buena presentación y conservación del área que recibe en arrendamiento. PARAGRAFO 6o. SERVICIO DE VIGILANCIA: Si el ARRENDATARIO desea establecer servicio de vigilancia deberá contar previamente con

NOTARIA DECIMA DEL CIRCULO DE CALI
conducida con el original

69
20

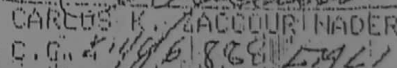
servicio que sean del ARRENDADOR y los empleados que presten dicho
una empresa contratados directamente por aquél a través de
Ministerio de Defensa, especializada debidamente por aquél a través de
uniformados. CLAUSULA OCTAVA. Porter sus distintivos y permanecer
el ARRENDATARIO en las labores PERSONAL. El personal que utilice
obligaciones emanadas del presente contrato con las actividades y
sin que el ARRENDADOR asuma responsabilidades por su cargo
prestaciones laborales. El ARRENDATARIO será el único y responsable de la
conducta del personal a su servicio, pero el ARRENDADOR podrá
solicitarle el retiro de cualquiera de ellos. El ARRENDATARIO se
compromete a enviar al ARRENDADOR una lista del personal a su
servicio con indicación del documento de identidad y labor que
desempeña o informar cualquier reemplazo, para efectos de que el
ARRENDADOR, el lo considere pertinente, expida el respectivo
carne. CLAUSULA NOVENA. MEJORAS. Las mejoras o adaptaciones
requeridas por el ARRENDATARIO deberán ser consultadas y
aprobadas previamente por el ARRENDADOR, quien designará un
funcionario para la vigilancia de la ejecución de las
autorizadas. PARAGRAFO 1o. Las mejoras o adaptaciones que sean
instaladas por el ARRENDATARIO podrán ser retiradas al momento de
la expiración del término de duración pactado siempre y cuando
con el retiro el inmueble no sufra menoscabo o perjuicio alguno.
En caso contrario quedarán de propiedad del ARRENDADOR sin que
por este concepto se cause contraprestación alguna. PARAGRAFO
2o. El ARRENDATARIO efectuará por su cuenta las reparaciones
loativas que ordena la Ley de acuerdo a lo preceptuado en los
artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil. Si el ARRENDATARIO
negligiere estas reparaciones el ARRENDADOR las hará y los gastos
correrán por cuenta del ARRENDATARIO sin perjuicio de que el
ARRENDADOR pueda declarar la caducidad del contrato si a su
juicio se justificare tal medida por el estado de deterioro del
inmueble. CLAUSULA DECIMA. REUBICACIONES. De acuerdo con las
necesidades de ampliación o remodelación que se requiere en los
muelles, instalaciones, propiedades, el ARRENDADOR podrá mediante
comunicación por escrito con una antelación de quince (15) días
reubicar transitoria o definitivamente al ARRENDATARIO en otro
sector de igual o similares condiciones. Si el ARRENDATARIO
considera desmejorada su situación inicial de común acuerdo con
el ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato, sin que tal
hecho ocasione indemnización al ARRENDATARIO, a las cuales
renuncia expresamente. CLAUSULA DECIMA PRIMERA. INSPECCIONES. El
ARRENDADOR está en el derecho de efectuar en cualquier momento,
una inspección al inmueble objeto de este contrato y podrá
formular por escrito las sugerencias e indicaciones que sean
necesarias para una mejor prestación de los servicios. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. El
funcionamiento del inmueble se obliga expresamente a cumplir el reglamento de
ARRENDATARIO se obliga expresamente a cumplir las disposiciones emanadas
funcionamiento del aeropuerto, así como las medidas de
desde la Jefatura del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE AERONAUTICA
CIVIL. Igualmente se compromete a tomar las medidas de
seguridad tendientes a evitar cualquier riesgo o peligro para la

integridad física de las personas o daños materiales del inmueble y a mantener equipo contra incendio de acuerdo a las normas, permitiendo las inspecciones del ARRENDADOR quien establecerá si cumple con las especificaciones sobre seguridad industrial requerida. PARAGRAFO 19. El ARRENDADOR no se hará responsable por daños y perjuicios causados por incendios, derrumbes, terremotos, asonadas, actos vandálicos o casos de fortuitos. El ARRENDATARIO en el inmueble arrendado, renunciando desde ahora el ARRENDADOR a exigir indemnización por estos conceptos. El ARRENDADOR no garantiza en modo alguno el uso y funcionamiento del aeropuerto y podrá en cualquier momento y a su entera decisión cerrar o restringir su acceso a este por motivo de fuerza pública por el tiempo que estime necesario por motivo de fuerza mayor o caso fortuito, ni asume la responsabilidad frente al ARRENDATARIO en relación a cualquier disturbio, reducción o pérdida en el negocio o actividad comercial como resultado de tal decisión. CLAUSULA DECIMA TERCERA. CESION O SUBARRIENDO. El ARRENDATARIO no podrá ceder ni subarrendar el inmueble objeto del presente contrato sin previa autorización por escrito del ARRENDADOR. El incumplimiento en esta estipulación será causal suficiente para declarar la terminación del contrato. CLAUSULA DECIMA CUARTA. DECLARATORIA DE CADUCIDAD. El ARRENDADOR podrá declarar la caducidad administrativa del presente contrato mediante resolución motivada por las siguientes causas: a) Por las contempladas en el artículo 62 del Decreto 222 de 1983; b) Si no se efectuare el pago del arrendamiento dentro del plazo previsto; c) Si no se diere al inmueble la destinación acordada; d) Por terminación de la Licencia o Permiso de Funcionamiento; e) Por deficiencias, mala atención en los servicios a los pasajeros y demás usuarios del aeropuerto que afecten su calificación nacional e internacional; f) Por incumplimiento del reglamento interno del aeropuerto que el ARRENDATARIO declara conocer integralmente; g) Por incumplimiento de los requisitos exigidos por las autoridades competentes y demás organismos oficiales en relación a su funcionamiento; h) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que incumben al ARRENDATARIO en razón del presente contrato. PARAGRAFO 10. EFECTOS DE LA CADUCIDAD. La declaratoria de caducidad producirá los siguientes efectos: a) Terminación inmediata del contrato; b) El ARRENDATARIO, no podrá contratar con la Administración Pública por el término de cinco (5) años. PARAGRAFO 20. Ejecutoriada la resolución que declare la caducidad del contrato el ARRENDATARIO se obliga a restituir en forma inmediata el inmueble y si no lo hiciere pagará la suma de DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) Moneda Corriente, por cada día de retardo. En la misma resolución que dicta el ARRENDADOR declarando la caducidad, podrá imponer como pena pecuniaria una multa de DOSCIENTOS UN MIL PESOS (\$201.000.00) MONEDA CORRIENTE. E CLAUSULA DECIMA QUINTA. TERMINACION, MODIFICACION. El ARRENDADOR podrá terminar, modificar e INTERPRETACION. UNILATERAL. De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 222 de 1983, el ARRENDADOR podrá terminar, previo el procedimiento legal establecido. CLAUSULA DECIMA SEXTA.

67
18
PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO Y LEGALIZACION. El contrato requiere para su perfeccionamiento de la firma del mismo por las partes y la constitución y aprobación de la garantía, asimismo el ARRENDATARIO deberá pagar el impuesto de Timbre en virtud de su cuantía (Decreto 2441 del 25 de noviembre de 1988, artículo 10.) y publicación en el Diario Oficial, la que se entenderá cumplida con la presentación del comprobante de pago respectivo. El presente contrato fue revisado por la Oficina Jurídica del Departamento Administrativo de Aeronáutica Civil. Se firma a los cuatro (4) días de mes de octubre de mil novecientos ochenta y nueve (1989) EL ARRENDADOR,


YEZID CASTAÑO GONZALEZ
Jefe del Departamento

EL ARRENDATARIO


CARLOS K. ZACCOURI NADER
C.G. 2446868-5461

LYDIA EDITH RIVAS NINO
Jefe Grupo Arrendamientos e Inmuebles
Oficina Jurídica

EXHIBICIÓN DE RECONOCIMIENTO DEL FIRMANTE Y AUTENTICACIÓN

En Cali, a 24 de OCTUBRE de 1989, di 19

centenaria en el sueldo notario, víctima de esta ciudad Carlos K. Zaccouri Nader,

quien se identificó con su cédula No. 2446868-5461

quien en su calidad de Notario y titular de esta

función del presente documento, es el que se

ha expedido en el presente documento y para

constancia firma por este el presente

Notaria Décima del Circulo de Cali
Oficio del Notario de Colombia

DEYRIZ SILVA QUIZABAL
NOTARIA DECIMA

NOTARIA DECIMA DEL CIRCULO DE CALI
Esta fotocopia concuerda con el original
que tuvo a la vista.

08 NOV 1989

ALVARO KENTERIA M.
NOTARIO

FONDO AERONAUTICO NACIONAL - OFICINA JURIDICA
CARLOS ZACCOUR NADER - CALI
CONTRATO ADICIONAL No. 6911-01

CONTRATO ADICIONAL NUMERO SEIS MIL NOVECIENTOS ONCE - CERO UNO
(6911-01)

REFERENCIA: CONTRATO NUMERO 6911 DEL 4 DE OCTUBRE DE 1989
POR EL ARRENDAMIENTO DE UNAS AREAS DESTINADAS
A MISCELANEA Y HELADERIA

ARRENDADOR: FONDO AERONAUTICO NACIONAL

ARRENDATARIO: CARLOS K. ZACCOUR NADER

OBJETO: MODIFICACION CLAUSULAS PRIMERA, SEGUNDA,
CUARTA, SEXTA Y DECIMA CUARTA PARAGRAFO 2.

LOCALIDAD: AEROPUERTO "ALFONSO BONILLA ARAGON" DE CALI
(VALLE)

Las partes del contrato en referencia, han convenido modificar el contrato de la referencia, conforme al Actas de Entrega Nos. 02 de enero 2 de 1990 y 13 de marzo 24 de 1992 y oficio CL.JA.333 de julio 3 de 1992 de la Administración del Aeropuerto "Alfonso Bonilla Aragón" de la ciudad de Cali, así:-----

PRIMERO: CLAUSULA PRIMERA. OBJETO: El Area total dada en arrendamiento es de VEINTICINCO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS DE METRO CUADRADO (25.55M2) la cual se encuentra determinada dentro de los siguientes linderos:-----

MISCELANEA AREA 6.00 M2 SATELITE NACIONAL:-----

NORTE: 2.27 METROS CON SALA DE ESPERA; -----

SUR: 2.07 METROS CON SALA DE ESPERA; -----

ORIENTE: 3.00 METROS SOBRE EL EJE 1.1, CON LOS BAMOS DEL SATELITE NACIONAL; -----

OCCIDENTE: 2.00 METROS CON SALA DE ESPERA. -----

HELADERIA AREA 19.55 M2 SEGUNDO PISO SECTOR INTERNACIONAL: -----

NORTE: 5.80 METROS CON PLATAFORMA; -----

SUR: 5.80 METROS CON LOCAL 9, DISTRIBUIDORA DE LICORES EL TRAPICHE; -----

ORIENTE: 3.37 METROS CON TERRAZA 2o. PISO; -----

OCCIDENTE: 3.37 METROS CON ANATO LOCAL No. 1. -----

SEGUNDO. CLAUSULA SEGUNDA. DESTINACION: El ARRENDATARIO destinará única y exclusivamente el inmueble objeto del presente contrato a MISCELANEA Y HELADERIA. -----

TERCERO. CLAUSULA CUARTA: VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales el valor total del contrato asciende a la suma de

suma de SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS (766.500.00) Moneda Corriente, en un (1) año, que corresponde a un

valor mensual de SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$63.865.00), moneda corriente, que el ARRENDATARIO se obliga

a pagar por cada mes calendario anticipadamente, dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad, en las

= 66

FONDO AERONAUTICO NACIONAL - OFICINA JURIDICA
CARLOS ZACCOUR NADER - CALI
CONTRATO ADICIONAL No. 6911-01

oficinas del ARRENDADOR, durante todo el término de vigencia del contrato, sin que se requiera para tal efecto factura o cuenta de cobro del ARRENDADOR. El canon deberá cancelarse integralmente aunque solo ocupe el inmueble unos días del mes. -----

TERCERO. CLAUSULA SEXTA. GARANTIA: Modificar la póliza por un valor de CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS PESOS (\$153.300.00) moneda corriente amparando este contrato. -----

CUARTO. CLAUSULA DECIMA CUARTA. PARAGRAFO 2o.: Ejecutoriada la resolución que declare la caducidad del contrato el ARRENDATARIO se obliga a restituir en forma inmediata el inmueble y si no lo hiciere pagará la suma de DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) Moneda Corriente, por cada día de retardo. En la misma resolución que dicta el ARRENDADOR declarando la caducidad, podrá imponer como pena pecuniaria una multa de CIENTO VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$127.750.00) Moneda Corriente, sujetándose a lo previsto por los artículos 72 y 73 del Decreto 222 de 1983". ---

QUINTO: Quedan vigentes las demás estipulaciones del contrato principal que no se modifican por la presente Adición. -----

SEXTO: La presente Adición requiere para su perfeccionamiento y legalización de la firma de las partes y aprobación de la modificación de la garantía. Además el ARRENDATARIO deberá hacer la publicación en el Diario Oficial, obligación que se entenderá cumplida con la presentación del recibo de pago correspondiente. La presente Adición fue revisada por la Oficina Jurídica del Departamento Administrativo de Aeronáutica Civil. Para constancia se firma a los veintisiete (27) días del mes de julio de mil novecientos noventa y dos (1.992).,

EL ARRENDADOR,

Jairo Roberto Corredor Ruiz
JAIRO ROBERTO CORREDOR RUIZ
Director del Departamento

EL ARRENDATARIO,

CARLOS K. ZACCOUR NADER
C.C. No.

Lycine Edette Ruiz Ruiz
Grupo Arrendamiento e Inmuebles
Oficina Jurídica
ay. (WP contr/ zacourcl)



00302

ACTA DE RESTITUCION No.129/98
04 MAYO 1998

Siendo el día **ZEINEFF RIAÑO DAZA** Administradora Aeroportaria del Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón de Cali, el señor **CARLOS ZACCOUR NADER** identificado con la Cédula de Ciudadanía No.2.446.991 de Cali, quien obra en nombre propio. con el fin de **RESTITUIR** a la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil el establecimiento de comercio **MISCELANEA Local 152**, que se encuentra ubicado en la Zona Nacional Segundo Nivel (Satélite Nacional - parte interna), local que ostenta a título de arrendamiento según contrato **CL4103 /95 del 8** Febrero de 1995 que a continuación se detalla:

1. CONTRATO SUSCRITO

Contrato : CL4103AR/95 ✓

Fecha : 8 de Febrero de 1995 ✓

Objeto : Arrendamiento Area para Miscelánea-Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón - Cali- Grupo de Servicio No-Aeronáutico

Identificación Area: Segundo Piso Zona Nacional Local 152

Clase de Contrato : Arrendamiento

Duración : Un (1) año ✓

Destinación : Miscelánea

Area : 11.25 M2

Canon Mensual de Arrendamiento : \$ 63.600,00

Valor Total Contrato: \$ 763.200,00. ✓

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARAGON" TELF. 441 7037 - 441 7038 FAX: 442 3752

A.A. 8074 CALI - 920 PALMIRA CALI - COLOMBIA



00301

Acta No.129/98 Hoja No. 2

2. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:

Tipo de Mueble : Local
Estilo de Construcción : Moderno
Dirección : Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón
Local No.152 Satélite Nacional , Piso 2
Municipio : Palmira - Valle
No. de Pisos : 3 del edificio
Servicios Públicos : Acueducto
Energía
Linea Telefónica
Vías Acceso : Pavimentadas

3. EXTENSION

Total área: 11.25 m²

5. CARACTERISTICAS:

Linderos

Norte : En 4.63 con Circulación
Sur : En 5.15 con vacio a Plataforma
Oriente : En 2.00 con Circulación
Occidente : En 20.60 con vacio a Plataforma

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARAGON" TELF. 441 7037 - 441 7038 FAX: 442 3752
A.A. 8074 CALI - 920 PALMIRA CALI - COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

AERONAUTICA CIVIL

Unidad Administrativa Especial



00300

Acta No. 129/98 Hoja No. 3

Para constancia se firma ésta Acta de Recibo por las personas que intervinieron en ella.

ENTREGO:

Zeineff Riano Daza
ZEINEFF RIANO DAZA
C.C. NO. 31.908.438 de Cali

RECIBIO:

Carlos Zaccour Nader
CARLOS ZACCOUR NADER
C.C. No. 2.446.888 de Cali

Nota: Cumplimiento a lo ordenado en el Oficio del Grupo de Administración de Inmuebles No. 24.1-0525/98 del 13 de Febrero de 1998, reubicación del bien mueble por encontrarse ubicado en Area Esteril.

Copia: Arrendatario- Grupo Servicios Aeroportuarios-Pagaduría Cali-Contabilidad-Contratos.

Proyectó: *Tde* SanClemente T.

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARAGON" TELE. 441 7037 - 441 7038 FAX: 442 3752
A.A. 8074 CALI - 920 PALMIRA CALI - COLOMBIA



00302

ACTA DE RESTITUCION No.129/98
04 MAYO 1998

Siendo el día **ZEINEFF RIAÑO DAZA** Administradora Aeroportaria del Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón de Cali, el señor **CARLOS ZACCOUR NADER** identificado con la Cédula de Ciudadanía No.2.446.991 de Cali, quien obra en nombre propio. con el fin de **RESTITUIR** a la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil el establecimiento de comercio **MISCELANEA Local 152**, que se encuentra ubicado en la Zona Nacional Segundo Nivel (Satélite Nacional - parte interna), local que ostenta a título de arrendamiento según contrato **CL4103 /95 del 8** Febrero de 1995 que a continuación se detalla:

1. CONTRATO SUSCRITO

Contrato : CL4103AR/95 ✓

Fecha : 8 de Febrero de 1995 ✓

Objeto : Arrendamiento Area para Miscelánea-Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón - Cali- Grupo de Servicio No-Aeronáutico

Identificación Area: Segundo Piso Zona Nacional Local 152

Clase de Contrato : Arrendamiento

Duración : Un (1) año ✓

Destinación : Miscelánea

Area : 11.25 M2

Canon Mensual de Arrendamiento : \$ 63.600,00

Valor Total Contrato: \$ 763.200,00. ✓

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARAGON" TELF. 441 7037 - 441 7038 FAX: 442 3752

A.A. 8074 CALI - 920 PALMIRA CALI - COLOMBIA



00301

Acta No.129/98 Hoja No. 2

2. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:

Tipo de Mueble : Local
Estilo de Construcción : Moderno
Dirección : Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón
Local No.152 Satélite Nacional , Piso 2
Municipio : Palmira - Valle
No. de Pisos : 3 del edificio
Servicios Públicos : Acueducto
Energía
Linea Telefónica
Vías Acceso : Pavimentadas

3. EXTENSION

Total área: 11.25 m²

5. CARACTERISTICAS:

Linderos

Norte : En 4.63 con Circulación
Sur : En 5.15 con vacío a Plataforma
Oriente : En 2.00 con Circulación
Occidente : En 20.60 con vacío a Plataforma

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARAGON" TELF. 441 7037 - 441 7038 FAX: 442 3752
A.A. 8074 CALI - 920 PALMIRA CALI - COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

AERONAUTICA CIVIL

Unidad Administrativa Especial



00300

Acta No. 129/98 Hoja No. 3

Para constancia se firma ésta Acta de Recibo por las personas que intervinieron en ella.

ENTREGO:

Zeineff Riano Daza
ZEINEFF RIANO DAZA
C.C. NO. 31.908.438 de Cali

RECIBIO:

Carlos Zaccour Nader
CARLOS ZACCOUR NADER
C.C. No. 2.446.888 de Cali

Nota: Cumplimiento a lo ordenado en el Oficio del Grupo de Administración de Inmuebles No. 24.1-0525/98 del 13 de Febrero de 1998, reubicación del bien mueble por encontrarse ubicado en Area Esteril.

Copia: Arrendatario- Grupo Servicios Aeroportuarios-Pagaduría Cali-Contabilidad-Contratos.

Proyectó: ^{Tde} SanClemente T.

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARAGON" TELE. 441 7037 - 441 7038 FAX: 442 3752
A.A. 8074 CALI - 920 PALMIRA CALI - COLOMBIA

pasar a Contratos

Santiago de Cali, Mayo 18 de 1998



Doctora
ZEINEFF RIANO DAZA
Administradora Aeroportuaria
U.A.E. Aeronáutica Civil
Aeropuerto "Alfonso Bonilla Aragón"

CARLOS K. ZACCOUR NADER, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 2.446.888 de Cali, mayor de edad, vecino de esta ciudad, Arrendatario del local establecimiento de comercio destinado a HELADERIA, solicito su autorización para CEDER el Contrato de Arrendamiento Nro. CL-6911 del 10 de Abril de 1990, al Señor DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ, identificado con la cédula de ciudadanía Nro-16' 724.770 de CALI, mayor de edad y vecino de esta ciudad, quien aportará los requisitos que exija la U.A.E. de Aeronáutica Civil.

Cordialmente,


CARLOS K. ZACCOUR NADER


Pdo. Zeineff Riano Daza
Mayo 18/98



Julian torres hurtado Torresabogadosasociados
<juliantorresabogados@gmail.com>

Respuesta solicitud de Información. Noticia criminal 760016099165202253344

Delito: Fraude procesal.

1 mensaje

Harold Benitez Laverde <harold.benitez@fiscalia.gov.co>

10 de mayo de 2022, 17:14

Para: Julian torres hurtado Torresabogadosasociados <juliantorresabogados@gmail.com>

CC: Harold Benitez Laverde <harold.benitez@fiscalia.gov.co>

Abogado

Julian Torres Hurtado

La ciudad

Cordial saludo,

En respuesta su requerimiento sobre información de una noticia criminal 760016099165202253344 adelantada ante la supuesta comisión del tipo penal de Fraude procesal, desprendido con ocasión a proceso ordinario civil con radicado 76520400300720190004400 asignado al Juzgado Séptimo Civil municipal de Palmira, el despacho se permite precisar que:

A partir del 8 de febrero de 2022, correspondió por asignación el conocimiento de la noticia criminal 760016099165202253344, adelantada ante la posible comisión del tipo penal de Fraude procesal, dentro del cual se vincula en calidad de víctima al ciudadano Diego Alberto García Lopez e indiciado el ciudadano Ricardo Lenis Steffens, representante legal de la Aerocali S.A.S., a quien se señala de inducir en error a un servidor público, particularmente al Juez séptimo civil municipal de Palmira, esto para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, con ocasión a proceso ordinario verbal que se accionó de parte de Ricardo Lenis Steffens, en contra de Diego Alberto García Lopez, para cuya apertura se anexó como prueba un Contrato No. CL4103 AR, omitiendo al despacho modificaciones concertadas con el tiempo entre las partes y que fueron reconocidas por el demandante Ricardo Lenis Steffens durante interrogatorio de parte rendido ante el Juzgado Séptimo Civil municipal de Palmira, proceso verbal identificado con el radicado 76520400300720190004400, entre otros. Sin más datos.

Respecto de la coordinación de actividades de Policía judicial orientadas a la acreditación de la conducta denunciada, inferencia razonable de autoría, así como para la plena identidad del posible indiciado, se informa que nos encontramos dentro del término legal de que trata el Art. 175 del C.P.P., para que se alleguen elementos materiales probatorios, evidencia física e información legal con fines de una eventual formulación de cargos y/o orden de archivo a que haya lugar; así mismo si el Fiscal del caso requiere la colaboración de señor Diego Alberto García Lopez, se informará sobre su comparecencia a través de los datos de ubicación aportados en el escrito de la denuncia y/o mediante su representación, no sin antes reiterar que cualquier solicitud y/o aporte de información que se considere el despacho deba conocer para el esclarecimiento de los hechos, pueden ser allegados inicialmente mediante este correo electrónico.

Ahora bien, con ocasión a su solicitud para una cita presencial, se informa que actualmente el despacho Fiscal 52 Seccional del grupo de indagación de Palmira, atiende al usuario de lunes a viernes a partir de las 08:00 a.m., hasta las 05:00 p.m., sin ningún tipo de restricción, ni necesidad de cita previa, únicamente el cumplimiento de las medidas mínimas de bioseguridad, entiéndase tapabocas, distanciamiento y uso de alcohol.

En los anteriores términos se da respuesta definitiva a su solicitud, esto en garantía del derecho fundamental de petición, así como de los derechos y deberes que le asisten a las víctimas dentro del proceso penal, de que trata el Art. 11 de la Ley 906 de 2004.

Favor confirmar recibido.

Atentamente,

Harold Benitez Laverde

Asistente de Fiscal II

Despacho No. 52 Seccional, grupo de Indagación.

De: Julian torres hurtado Torresabogadosasociados [mailto:juliantorresasociadosabogados@gmail.com]

Enviado el: martes, 10 de mayo de 2022 15:01

Para: Alejandro Cuevas Herrera; Harold Benitez Laverde

Asunto: Información - 760016099165202253344 URGENTE

Buenas tardes, cordial saludo.

Por medio del presente escrito, insisto en la necesidad de una cita presencial en el despacho o en su defecto un número de teléfono, para establecer contacto, ya que, por este medio no ha sido posible. gracias.

Por favor acuse de recibo.

--

Atentamente,

JULIAN TORRES

T.P. 183.752 del C.S.J.

Teléfono:3113137632

NOTA CONFIDENCIAL DE LA FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN: Este mensaje (incluyendo cualquier anexo) contiene información confidencial y se encuentra protegido por la Ley. Sólo puede ser utilizada por la persona o compañía a la cual está dirigido. Si usted no es el receptor autorizado, o por error recibe este mensaje, favor borrarlo inmediatamente. Cualquier retención, difusión, distribución, copia o toma cualquier acción basado en ella, se encuentra estrictamente prohibido.



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE**

Septiembre tres (03) de dos mil veintiuno (2021)

Auto interlocutorio número: **0714**

ASUNTO : VINCULACION AEROCALI SA y UAEAC
PROCESO : ACCIÓN DE TUTELA
ACCIONANTE : DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ
ACCIONADO : JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)
RADICACIÓN : 765203103003-2021-00105-00

Revisado nuevamente el memorial contentivo de la presente acción de tutela, se tiene que en el proceso **radicado 2019-0044-00 adelantado ante el accionado Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira**, actúa como **parte demandante la persona jurídica AEROCALI SA**; así mismo que reprocha el accionante la falta de competencia del juzgado accionado para conocer el citado proceso, en razón, según él, que el contrato objeto de la Litis es de naturaleza estatal y que pese a que fue cedido a una persona privada por este, hecho no pierde condición de estatal, y que el competente para conocer del proceso es la jurisdicción contenciosa administrativa y no la ordinaria, advirtiendo que el contrato se firmó originalmente con la **Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil**, entidad especializada de carácter técnico, adscrita al Ministerio de Transporte de la República de Colombia.

Por lo anterior y con fundamento en el artículo 19 del decreto 2591 de 1991 encuentra este despacho necesario la vinculación de la **persona jurídica AEROCALI SA** y de la **Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil**, para que se pronuncien frente al escrito tutelar presentado por el accionante.

Sin más consideraciones, el **Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira Valle,**

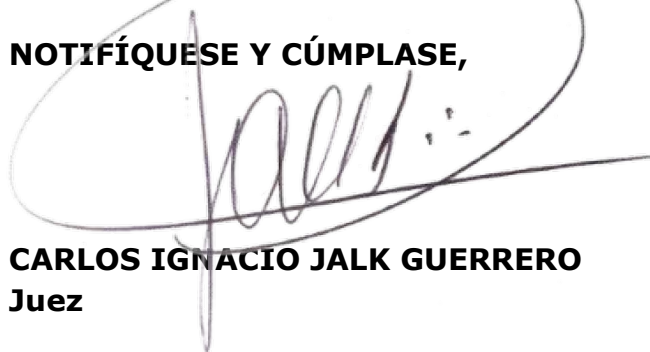
RESUELVE:

PRIMERO: VINCULAR al presente trámite la **persona jurídica AEROCALI SA**; y a la **Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil**, entidad especializada de carácter técnico, adscrita al Ministerio de Transporte de la República de Colombia.

SEGUNDO: COMUNICAR a los vinculados, **persona jurídica AEROCALI SA**; y a la **Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil**, entidad especializada de carácter técnico, adscrita al Ministerio de Transporte de la República de Colombia, la admisión de la presente tutela y su vinculación a la misma; y **REQUERIRLOS** para que **SE PRONUNCIEN** sobre la misma, concediéndole para ello **plazo hasta las cuatro de la tarde (04:00 PM) del día martes siete (7) de septiembre de 2021, y ALLEGUEN** copia del **certificado de existencia y representación** y de los **contratos** que los une entre sí, y con el accionante DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ (contratos de concesión, de cesión, de arrendamiento, etc.).

TERCERO: ADVERTIR a los vinculados que, en el evento de no contestar la acción de tutela, es decir, abstenerse de rendir informe sobre la misma, o guardar silencio sobre alguno o algunos de los hechos, se dará aplicación al artículo 20 del decreto 2591 de 1991, que trata de la presunción de veracidad de los hechos de la acción, y **SE TENDRÁN POR CIERTOS LOS MISMOS.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Jalk', is written over a large, light-colored oval stamp. The signature is fluid and cursive.

CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO
Juez

VHM

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

Señores

AEROCALI S.A.


RUBICA R
16!01h
16 JUN 2022

REFERENCIA: **DERECHO DE PETICION**

DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ, mayor de edad y vecino de Palmira, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de Arrendatario del local 2318 en el Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón, facultado por el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, por medio del presente escrito, me permito interponer **DERECHO DE PETICIÓN**, con el fin de que sea resuelto en el término perentorio de ley, para lo cual procedo en los siguientes términos:

HECHOS

PRIMERO: En el año 2018, se instauró proceso verbal ordinario de regulación de Canon de arrendamiento, sobre el local comercial 2318 ubicado en las instalaciones del aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón.

SEGUNDO: Dentro del proceso, se practicaron 3 peritajes, de los cuales, solo el aportado por mí parte resultó válido y pudo ser tenido en cuenta por el operador judicial al momento del fallo.

TERCERO: Desafortunadamente para mis intereses, el despacho que resolvió la controversia entre las partes, no solo motivó su sentencia en el dictamen pericial arrojado al proceso, sino, que también tomó el área arrendada que aparece en el contrato **CL4103AR**, suscrito el 08 de febrero de 1995, sin tener ninguna modificación al respecto, a pesar de que el representante legal de ustedes, reconoció en interrogatorio de parte que, el contrato ha sufrido variaciones a través del tiempo.

CUARTO: En el año de 1998, el contrato **CL4103AR**, suscrito en el 95, sufrió modificaciones en cuanto al área arrendada, lo cual se prueba a través de las Actas:

- A.** ACTA DE RESTITUCIÓN No 129 del 04 de mayo de 1998 por medio de esta acta el cedente – arrendatario, *restituyó* el área de 11.00 mts². Del local comercial arrendado bajo el contrato **CL4103AR**, suscrito el **08 de febrero de 1995**.
- B.** ACTA DE ENTREGA No. 132/98. Por medio de esta acta se reubico al cedente – arrendatario del local comercial, en un **ÁREA DE: 4.55** la cual se encuentra vigente a la fecha, ya que no existe ninguna otra modificación respecto del área arrendada.

QUINTO: En consecuencia, desde el año de 1998, después de la reubicación, el área de local que ocupó en arrendamiento es de 4.55 Mts² y no de 11.00 Mts² como dice el contrato de arrendamiento **CL4103AR**, pues como se prueba en las dos actas que aportó en este

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

instrumento, el área establecida en el contrato de arrendamiento, fue modificada, por una inferior. Desafortunadamente para mis intereses, ustedes omitieron aportar los documentos que prueban las modificaciones contractuales, aun a sabiendas de su existencia y no pudieron ser valoradas por el operador judicial al momento de la sentencia y en consecuencia cuando se realizó la operación aritmética para calcular el valor del canon, su precio resulto muy elevado, impidiendo que lo pudiese sufragar.

SEXTO: Actualmente existe proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por ustedes, tramitado en el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**, bajo el radicado No. 2021-00204, debido a la imposibilidad de sufragar el valor calculado de manera incorrecta, por ser realizado con base en un área inexistente de 11.00 Mts2.

SÉPTIMO: De igual forma, en el **JUZGADO CUARTO CIVIL DE CIRCUITO DE PALMIRA**, existe proceso ejecutivo, tramitado bajo el Radicado: 2021-00083-00, cuyo objeto base de recaudo es la sentencia que baso su operación aritmética en un área inexistente de 11.00 Mts2.

OCTAVO: Debido a la falencia que existe, en cuanto al área realmente ocupada por mí, en arriendo y, a la imposibilidad de valoración de los documentos, que prueban las modificaciones contractuales en el área, se instauró demanda de Revisión, invocando la causales No. 1 y 6 del artículo 355 del C.G.P.

NOVENO: Mi deseo y voluntad, no es más que, poder trabajar honradamente, de acuerdo con lineamientos legales y reales, sin buscar ningún tipo de ventaja que pueda resultar de una indebida interpretación o examen legal en este asunto, es por ello que, hago un llamado enérgico a ustedes, para que obren conforme al principio de la buena fe, solidaridad, integridad, lealtad procesal y, el valor del canon de arrendamiento sea ajustado al área realmente ocupada, para poder proceder a pagar el valor del canon de arrendamiento real, con su debido retroactivo y terminar los procesos mencionados en los tres numerales anteriores sin mayores traumatismos. *Solo les pido que sean justos y correctos con una persona honrada que solo quiere trabajar.*

PETICIONES

PRIMERO: Realizar examen de conciencia sobre la existencia de las actas: 1.-) ACTA DE RESTITUCIÓN No 129 del 04 de mayo de 1998, por medio de la cual se restituyen 11.00 Mts2 y 2.-) ACTA DE ENTREGA No. 132/98 por medio de la cual se entrega la nueva área de 4.55 Mts2, la cual tiene que estar vigente a la fecha, ya que, no existe ninguna otra modificación respecto al área arrendada del *CL4103AR* y, en consecuencia, deriva la ilegalidad del valor regulado en la sentencia.

SEGUNDO: Una vez superado el examen de conciencia de manera positiva para mis intereses, les solicito que, se calcule el valor del canon de arrendamiento, teniendo en cuenta el valor del metro cuadrado valorado por el perito (*acogido en la sentencia*) y multiplicarlo por el área total arrendada (4.55 Mts2) para establecer el valor real.

CASTRO & ASOCIADOS

Abogados Especializados

Cr. 27 No. 4-76 Of. 202

Tel.: 889 43 16

Néstor Martínez Castro

Abogado Asociado

Cel.: 311 339.94.25

E-mail: nemarcas7@yahoo.com

TERCERO: Una vez establecido el valor real del canon de arrendamiento, de acuerdo con el ACTA DE ENTREGA No. 132/98, procederé a sufragar el mismo, con el debido retroactivo, con el fin de poder continuar con nuestra relación contractual de tantos años.

CUARTO: Estaría dispuesto a pagar el canon de arrendamiento sobre 11.00 Mts2, siempre y cuando se me permita el uso y goce de los mismos, toda vez que en la actualidad no gozo de todo ese espacio, por lo tanto, pagaría el canon de arrendamiento sobre 11.00 Mts2 a partir de que se me permita su uso, y el retroactivo, lo pagaría con base en el área de 4.55 Mts2, establecido en el ACTA DE ENTREGA No. 132/98, el cual se encuentra vigente a la fecha, ya que no existe otra modificación al área arrendada.

QUINTO: Los conmino para que, realicemos una reunión donde podamos concertar el pago del canon de arrendamiento real y su retroactivo, de acuerdo con lo descrito en el presente instrumento y la posibilidad de empezar a pagar sobre los 11.00 Mts2, siempre y cuando se me permita usarlos.

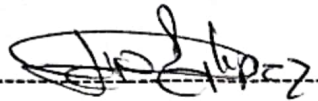
NOTIFICACIÓN

El suscrito recibirá las notificaciones en la Carrera 4 # 33-09 de la ciudad de Cali, teléfono: 311 313 76 32, e-mail: juliantorresasociadosabogados@gmail.com

ANEXOS

1. ACTA DE RESTITUCIÓN No 129 del 04 de mayo de 1998
2. ACTA DE ENTREGA No. 132/98.

Atentamente,



DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ
C.C.16.724.770



00302

ACTA DE RESTITUCION No.123/98
84 MAR 1998

Siendo el día **ZEINEFF RIAÑO DAZA** Administradora Aeroportaria del Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón de Cali, el señor **CARLOS ZACCOUR NADER** identificado con la Cédula de Ciudadanía No.2.446.991 de Cali, quien obra en nombre propio, con el fin de **RESTITUIR** a la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil el establecimiento de comercio **MISCELANEA Local 152**, que se encuentra ubicado en la Zona Nacional Segundo Nivel (Satélite Nacional - parte interna), local que ostenta a título de arrendamiento según contrato **CL4103 /95** del 8 Febrero de 1995 que a continuación se detalla:

1. CONTRATO SUSCRITO

Contrato : CL4103AR/95 ✓
Fecha : 8 de Febrero de 1995 ✓
Objeto : Arrendamiento Area para Miscelánea-Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón - Cali- Grupo de Servicio No-Aeronáutico

Identificación Area: Segundo Piso Zona Nacional Local 152

Clase de Contrato : Arrendamiento

Duración : Un (1) año ✓

Destinación : Miscelánea

Area : 11.25 M2

Canon Mensual de Arrendamiento : \$ 63.600,00

Valor Total Contrato: \$ 763.200,00. ✓

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARAGON" TELE. 441 7037 - 441 7038 FAX: 442 3752
A.A. 8074 CALI - 920 PALMIRA CALI - COLOMBIA



Acta No. 129/98 Hoja No. 2

00301

2. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:

Tipo de Mueble : Local

Estilo de Construcción : Moderno

Dirección : Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón
Local No. 152 Satélite Nacional, Piso 2

Municipio : Palmira - Valle

Nº de Pisos : 3 del edificio

Servicios Públicos : Acueducto
Energía
Línea Telefónica

Vías Acceso : Pavimentadas

3. EXTENSION

Total área: 11.25 m²

4. CARACTERISTICAS:

Linderos

Norte : En 4.63 con Circulación

Sur : En 5.15 con vacío a Plataforma

Oriente : En 2.00 con Circulación

Ocidente : En 20.60 con vacío a Plataforma

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARAGON" TEL. 441 7037 • 441 7038 FAX: 442 3752

A.A. 8074 CALI • 920 PALMIRA CALI - COLOMBIA



00360

Acta No. 129/98 Hoja No. 3

Para constancia se firma ésta Acta de Recibo por las personas que intervinieron en ella.

ENTREGO:

Zeineef Riano Daza
ZEINEEF RIANO DAZA
C.C. NO. 31.908.438 de Cali

RECIBIO:

Carlos Zaccour Nader
CARLOS ZACCOUR NADER
C.C. No. 2.446.888 de Cali

Nota: Cumplimiento a lo ordenado en el Oficio del Grupo de Administración de Inmuebles No. 24.1-0525/98 del 13 de Febrero de 1998, reubicación del bien mueble por encontrarse ubicado en Area Esteril.

Copia: Arrendatario- Grupo Servicios Aeroportuarios-Pagaduria Cali-Contabilidad-Contratos.

T & C
Proyectó: SanClemente T.

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARAGON" TELE. 441 7037 - 441 7038 FAX: 442 3752
A.A. 0074 CALI - 920 PALMIRA CALI - COLOMBIA

ACTA DE ENTREGA No.132/98



60299

Siendo el día **ZEINEFF RIANO DAZA** Administradora Aeroportuaria del Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón de Cali, el señor **CARLOS ZACCOUR NADER** identificado con la Cédula de Ciudadanía No.2.446.991 de Cali, quien obra en nombre propio con el fin de hacerle **ENTREGA** la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil el establecimiento de comercio **MISCELANEA Local 152**, que se encontraba ubicado en la Zona Nacional Segundo Nivel (Satélite Nacional - parte interna), local que ostenta a título de arrendamiento según contrato CL4103/95 del 8 Febrero de 1995, y que se **restituyó** según Acta No.129/98 en cumplimiento a lo ordenado en el Oficio del Grupo de Administración de Inmuebles No.24.1-0525/98 DEL 13 DE FEBRERO DE 1998, por encontrarse en **AREA ESTERIL SATELITE NACIONAL SEGUNDO NIVEL** y que a continuación se detalla:

1. REUBICACION DEL AREA: SE REUBICA DEL SATELITE NACIONAL SEGUNDO PISO a LA SALA DE ESPERA GENERAL PANALLA CENTRAL SEGUNDO PISO.

Objeto : Arrendamiento Area para Miscelánea- Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón - Cali- Grupo de Servicio No-Aeronáutico

Identificación Area : Segundo Piso Sala de Espera General Local 152

Tipo de Contrato : Arrendamiento

Duración :

Destinación : Miscelánea

Area : 4.55 M2

Valor M2 : \$

Valor Mensual Arrendamiento : \$

Valor Total Contrato : \$

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARAGON" TEL. 441 7037 - 441 7030 FAX: 442 3753
A.A. 8074 CALI - 920 PALMIRA CALI - COLOMBIA



Acta No.132/98 Hoja No. 2

00293

ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:

Tipo de Mueble : Local
Estilo de Construcción : Módulo en Madera
Municipio : Palmira - Valle
Servicios Públicos : Energía
Linea Telefónica

3. EXTENSION

Total área: : 4.55 m2

5. CARACTERISTICAS:

Linderos

Norte : En 2.35 M con Pantalla Estructural
Sur : En 2.35 M con Sala de Espera General
Oriente : En 2.25 M con Local No.2 de la Pantalla Central
Occidente : En 2.25 M con Sala de Espera General

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARACON" TEL. 441 7037 - 441 7038 FAX: 442 3752
CALLE 920 PALMIRA CALI - COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

AERONAUTICA CIVIL

Unidad Administrativa Especial



00287

Acta de Entrega No.132.98 Hoja No.3

Salvedad: Precio por Aváluo de Renta. El precio continuará cancelando el Arrendatario el cánon de arrendamiento con el contrato anterior el CL4103AR/95 DEL 8 de Febrero de 1995 (Acta de Recibo No.129.98), para que posteriormente compensar con el nuevo contrato de arrendamiento, previa presentación del Aváluo de Renta (solicitado a la Lonja de Propiedad Raiz de Cali con Oficio CL.CTOS.130.98 designación péríto).

Para constancia se firma ésta Acta de Entrega por las personas que intervinieron en ella.

ENTREGO:

Zeineff Riaño Daza
ZEINEFF RIAÑO DAZA
C.C.NO.31.908.438 de Cali

RECIBIO:

Carlos Zaccour Nader
CARLOS ZACCOUR NADER
C.C. No.2.446.888 de Cali

Copia: Arrendatario- Grupo Servicios Aeroportuarios-Pagaduria Cali-Contabilidad- Contratos.

Proyectó: *TSC* SanClemente T.

AEROPUERTO INTERNACIONAL "ALFONSO BONILLA ARAGON" TELF. 441 7037 - 441 7038 FAX: 412 3752
920 PALMIRA CALI - COLOMBIA

Palmira, junio 28 de 2022
CGG-0104-22

Señor
Diego Alberto García López
E. S. M.

Referencia: Respuesta derecho de petición.

Ricardo Alberto Lenis Steffens, identificado con cédula de ciudadanía 16.640.596, obrando en mi condición de representante legal de Aerocali S.A., doy respuesta a su derecho de petición recibido en nuestras oficinas el día 16 de junio de 2022, en los siguientes términos:

Primera petición: *“Realizar examen de conciencia sobre la existencia de las actas: 1.-) Acta de Restitución No. 129 del 04 de mayo de 1998, por medio de la cual se restituyen 11.00 Mts2 y 2.-) Acta de Entrega No. 132/98 por medio de la cual se entrega la nueva área 4.55 Mts2, la cual tiene que estar vigente a la feca (sic), ya que, no existe ninguna otra modificación respecto al área arrendada del CL4103AR y, en consecuencia, deriva la ilegalidad del valor regulado en la sentencia”.*

Respuesta: Para Aerocali S.A. no es clara la petición de “Realizar examen de conciencia” sobre las actas que menciona el peticionario. Sin embargo si la petición se refiere al área que ocupa el local comercial de “Miscelánea Ricuras” en el Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón, este asunto fue definido por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira en sentencia del 4 de mayo de 2021 en el proceso con radicación 2019-00044-00.

Cabe anotar que contra esta providencia usted propuso dos (2) acciones de tutela que le fueron decididas desfavorablemente, es decir que la decisión del juzgado se mantuvo incólume.

Segunda petición: *Una vez superado el examen de conciencia de manera positiva para mis intereses, les solicito que, se calcule el valor del canon de arrendamiento, teniendo en cuenta el valor del metro cuadrado valorado por el perito (acogido en*

la sentencia) y multiplicarlo por el área total arrendada (4.55 Mts2) para establecer el valor real.

Respuesta: Aerocali S.A. reitera que no entiende el término “examen de conciencia”, pero si la petición se refiere al canon de arrendamiento que debe pagar usted, como propietario del establecimiento de comercio denominado “Miscelánea Ricuras” en el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón, la empresa se atiene a lo decidido en la mencionada sentencia del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira que por lo demás se encuentra ejecutoriada y en firme para todos los efectos.

Tercera petición: *Una vez establecido el valor real del canon de arrendamiento, de acuerdo con el Acta de Entrega No. 132/98, procederé a sufragar el mismo, con el debido retroactivo, con el fin de poder continuar con nuestra relación contractual de tantos años.*

Respuesta: Aquí no hay una petición sino una oferta de pago en favor de Aerocali S.A. De todas maneras esta compañía como se ha venido reiterando en este escrito sólo acepta el valor del canon fijado por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira, en el proceso de regulación de canon propuesto contra usted y cuyo resultado es de su total conocimiento.

Cuarta petición: *Estaría dispuesto a pagar el canon de arrendamiento sobre 11.00 Mts2, siempre y cuando se me permita el uso y goce de los mismos, toda vez que en la actualidad no gozo de todo ese espacio, por lo tanto, pagaría el canon de arrendamiento sobre 11.00 Mts2 a partir de que se me permita su uso, y el retroactivo, lo pagaría con base en el área de 4,55 Mts2, establecido en el Acta de Entrega No. 132/98, el cual se encuentra vigente a la fecha, ya que no existe otra modificación al área arrendada.*

Respuesta: Su petición tiene dos aspectos, los cuales respondo así:

A. Tal como lo señala la sentencia del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira, a la cual se ha hecho varias veces referencia en este escrito, usted ocupa con su establecimiento de comercio “Miscelánea Ricuras” un local con 11.20 Mt² en el segundo piso del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón. Además esa es el área que indica el contrato de arrendamiento que usted ha reconocido en varias oportunidades haber firmado como cesionario del señor Carlos K. Zaccour Nader.

B. De ninguna manera Aerocali S.A. acepta que usted pague lo que denomina retroactivo sobre un área diferente a los 11.20 Mt² que reconoció el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira y que está establecido en el contrato de arrendamiento.

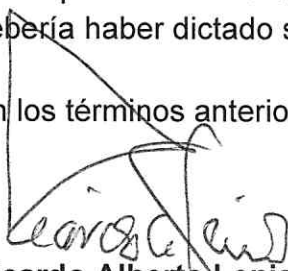
Lo que usted propone es modificar una sentencia judicial que es cosa juzgada y de obligatorio cumplimiento.

Quinta petición: *Los conmino para que, realicemos una reunión donde podamos concertar el pago del canon de arrendamiento real y su retroactivo, de acuerdo con lo descrito en el presente instrumento y la posibilidad de empezar a pagar sobre los 11.00 Mts², siempre y cuando se nos permita usarlos.*

Respuesta: No estoy dispuesto a reunirme con usted para desconocer lo que un juez de la república ya decidió en una sentencia que se encuentra en firme y que como lo manifesté en la respuesta anterior es cosa juzgada y de obligatorio cumplimiento.

Más bien lo conmino a que cumpla con su obligación de pago de la renta o del canon que le corresponde en el contrato de arrendamiento, ya que no escapa a su conocimiento que desde octubre de 2021 no cumple con esta obligación que tiene todo arrendatario. Por esta sola razón no debió haber sido oído en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado que cursa en el Juzgado Primero Civil Municipal de Palmira bajo la radicación 2021-00204-00 y este despacho judicial ya debería haber dictado sentencia en su contra.

En los términos anteriores he dado respuesta a su derecho de petición.



Ricardo Alberto Lenis Steffens
Gerente General
C.C. 16.640.596

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

Fecha : 29/jun./2022

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página

1*

CORPORACION

GRUPO RECURSO DE REVISION

TRIBUNAL SUPERIOR

CD. DESP

SECUENCIA:

FECHA DE REPARTO

REPARTIDO AL DESPACHO

002

14939

29/jun./2022

DRA. (B.L.T.O) BARBARA LILIANA TALERO ORTIZ -S.C-

IDENTIFICACION

NOMBRE

APELLLIDO

SUJETO PROCESAL

16724770

DIEGO ALBERTO

GARCIA LOPEZ

01

*"

SD172433

DE OFICIO.

02

*"

14467598

EDGAR JULIAN

TORRES HURTADO

03

*"

אשרור תעודת זיהוי

C27111-OF02XAA

CUADERNOS 1

jsaac

FOLIOS

SIN VERIFICAR FOLIAT

EMPLEADO

OBSERVACIONES

Recurso de Revisión-Rad. No. 2019-00044-, Enviado por Secret. S.C.F. De Buga-Valle-Apoderado para su Reparto.