

Señor

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE COMBITA

E. S. D.

Ref: Proceso de pertenencia.

Radicado: 2021-00071.

Demandantes: GABRIELA RODRIGUEZ TORRES y otros.

Demandado: PEDRO ELIAS VARGAS TORRES.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

GERMAN ALBERTO GONZALEZ RODRIGUEZ, mayor y con domicilio y residencia en Tunja, identificado con la C.C. No. 19'212.461 de Bogotá, con dirección electrónica abogar301@gmail.com, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 20.532 del C.S.J., en ejercicio del poder a mi conferido por el señor **PEDRO ELIAS VARGAS TORRES**, mayor y con domicilio y residencia en Tunja, identificado con la C.C. No. 19'226.898 de Bogotá, sin dirección electrónica, en forma respetuosa manifiesto al señor Juez que a través del presente escrito doy contestación a la demanda formulada, lo que hago dentro de la oportunidad legal y en los siguientes términos:

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS:

EL HECHO PRIMERO: No es cierto. No se admite. No sólo no es cierto, sino que es falso. Debe probarse. El único dueño y poseedor material de dicho inmueble es mi poderdante PEDRO ELIAS VARGAS TORRES. Como puede verse en el certificado de tradición, su derecho lo deriva de la venta que le hicieran los señores LUIS GUILLERMO COLMENARES PEREZ, ASTRID CAROLINA COLMENARES PEREZ y ANA PAULINA PEREZ DE COLMENARES, según escritura pública 1779 del 19 de julio de 2013 de la Notaría Cuarta de Tunja, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-172894 de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja. Desde la fecha de la compraventa mi poderdante ha ejercido la posesión material de forma ininterrumpida, con actos como el pago del impuesto, el arrendamiento del inmueble, inclusive a los padres de los demandantes, señores

FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, padres de los aquí demandantes.

El **HECHO SEGUNDO:** No es cierto. No se admite. No sólo no es cierto, sino que es falso. Debe probarse. Qué podían entregar o transferir los señores FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE si nunca han sido dueños de inmueble alguno. Estas personas mencionadas fueron arrendatarios del señor PEDRO ELIAS VARGAS, según contrato del 30 de marzo de 2015, terminado mediante sentencia del Juzgado Promiscuo Municipal de Cómbita de fecha 5 de marzo de 2020, cuya entrega no se ha podido efectuar por las maniobras fraudulentas y dilatorias empleadas por los demandados FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, y ahora por sus hijos, los aquí demandantes de la presunta pertenencia.

Los citados FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, nunca han sido dueños o poseedores del inmueble. Qué posesión pueden sumar a la que dicen haber ostentado los demandantes. No existe título inicial, como tampoco el que se pretende sumar. Resulta a todas luces absurdo.

El **HECHO TERCERO:** No es cierto. No se admite. No sólo no es cierto, sino que es falso. Debe probarse. Los impuestos del inmueble siempre los ha cancelado mi poderdante. En cuanto a los servicios públicos que debían haberlos pagado los arrendatarios FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, en muchas ocasiones PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, el propietario, ha tenido que concurrir ante las entidades prestadoras de los servicios públicos, especialmente de la energía eléctrica, para acordar plazos para el pago del consumo y de las reconexiones, porque habitualmente los cortan por falta de pago.

El **HECHO CUARTO:** No es cierto. No se admite. No sólo no es cierto, sino que es falso. Todas las obras de construcción y adecuaciones fueron hechas por mi mandante. Se repite: los señores FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, los aquí demandantes son sus hijos y viven bajo dependencia de sus padres, luego, ni éstos ni aquéllos son poseedores.

El **HECHO QUINTO**: No es cierto. No se admite. No sólo no es cierto, sino que es falso. Debe probarse. El inmueble siempre ha tenido los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, instalados a expensas de mi representado.

EL **HECHO SEXTO**: Es el inmueble de propiedad de mi poderdante PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, quien ha organizado su inmueble como lo ha querido, en ejercicio de los atributos que le confiere el dominio.

A LAS PRETENSIONES:

En nombre del demandado **PEDRO ELIAS VARGAS TORRES**, respetuosamente manifiesto a su Despacho que me opongo a todas y a cada una de las pretensiones de la demanda, luego, se trata de una oposición integral. Igualmente niego o, lo que es lo mismo, no admito los hechos que las sustentan y el derecho invocado.

Acorde con la postura anteriormente adoptada, respetuosamente manifiesto que formulo como excepciones de fondo las siguientes:

A-. "CARENCIA ABSOLUTA DE LOS REQUISITOS PARA ALEGAR LA PERTENENCIA. FALTA DE POSESION MATERIAL DE LOS DEMANDANTES.

Esta excepción se fundamenta en los siguientes hechos:

1-. El único dueño y poseedor material de dicho inmueble, lote y casa de habitación, ubicados en el Km. 1 más 600 mts., ramal a la derecha de la vía Tunja – Paipa, vereda San Onofre del municipio de Combita, cuyos linderos y especificaciones se encuentran descritos en la escritura pública No. 1779 de fecha 19 de julio de 2013 de la Notaría Cuarta de Tunja, es mi poderdante PEDRO ELIAS VARGAS TORRES. Deriva su derecho de la compraventa que celebrara con los señores LUIS GUILLERMO COLMENARES PEREZ, ASTRID CAROLINA COLMENARES PEREZ y ANA PAULINA PEREZ DE COLMENARES, como reza la escritura aludida, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-172894 de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

2-. Desde la fecha de la compraventa mi poderdante ha ejercido la posesión material de forma ininterrumpida, con actos como el pago del impuesto, el arrendamiento del inmueble, inclusive a los padres de los demandantes, señores FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE.

3-. El citado inmueble lo han detentado detentan los citados FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE desde el 30 de marzo de 2015, merced al contrato de arrendamiento de la misma fecha.

4-. Este contrato de arrendamiento (del 30 de marzo de 2015) fue terminado mediante sentencia del 5 de marzo de 2020 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Cómbita emitida dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, iniciado por PEDRO ELIAS VARGAS TORRES contra FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, radicado con el No. 2019-054, cuya orden de entrega no ha sido posible realizarla debido a las múltiples maniobras que han realizado los demandados -detentadores del inmueble- así como sus hijos GABRIELA, SANTIAGO RODRIGUEZ y LAURA CATALINA NAJAR TORRES, los aquí demandantes en esta pertenencia.

5-. Resulta evidente que los aquí demandantes, quienes conviven con sus padres, no tienen siquiera el título precario de tenedores del inmueble, y si lo tuvieran, derivan su derecho de sus padres, los arrendatarios del inmueble.

6-. Resulta algo más que absurdo el ingenio de los aquí demandantes, en tratar de derivar derechos y obligaciones de un contrato elaborado por ellos mismos, sin la más elemental lógica. La presunta compraventa del 13 de mayo de 2013, documento con el que pretenden dizque sumar su posesión a la de sus padres, fue celebrado cuando los menores GABRIELA y SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES, tenían 15 y 14 años, respectivamente, representados por su hermana LAURA CATALINA NAJAR, representación que sólo la da el documento apócrifo que se acompaña, documento que de por sí es absolutamente nulo por mandato legal (art. 1851 del C.C.).

7-. Los demandantes conocen a plenitud la existencia del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado por el dueño del inmueble PEDRO ELIAS VARGAS

TORRES contra sus padres FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, radicado con el No. 2019-054, que cursa en su Despacho. Tienen conocimiento porque han intervenido e intervienen en él ejercitando maniobras non sanctas para impedir la entrega del inmueble. Cabe al respecto el siguiente interrogante: si eran los poseedores del inmueble desde el 2013, derivando la presunta posesión de sus padres FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, por qué no les arrendaron el inmueble directamente a ellos, y permitieron que éstos contrataran dicho arrendamiento con PEDRO ELIAS VARGAS TORRES.

8-. Hasta aquí colegimos que no existen los requisitos para demandar una pertenencia, que se han concretado en los siguientes: posesión material pública, quieta y pacífica; ejercicio por el término legal (10 años); y que el bien sea prescriptible. Y debo recalcar que los dos primeros requisitos no se darían porque los demandantes son detentadores del predio, derivando su derecho de sus padres, quienes eran arrendatarios de PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, arrendamiento que soporta la posesión material en cabeza de mi poderdante.

B-. "FALTA DE LEGITIMACION EN CAUSA DE LOS DEMANDANTES PARA IMPETRAR ESTA PERTENENCIA"

Se basa en estos hechos:

1-. Aunada a la falta de requisitos aludidos, emerge con claridad que los demandantes no son los llamados a exigir del demandado, ni de la justicia, una declaración de pertenencia a su favor.

2-. En efecto, se demuestra con los contratos de arrendamiento, suscritos por FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, con la sentencia del 5 de marzo de 2020, dictada por su Despacho en el proceso de lanzamiento, radicado con el No. 2019-054, que mi poderdante ostenta la posesión material del inmueble objeto de esta pertenencia, lo que echa por tierra la presunta posesión de los demandantes, o lo que es lo mismo, no tienen ninguna clase de legitimación para exigir el pronunciamiento deprecado, porque faltaría esta condición de la acción para su prosperidad.

C-. "IMPOSIBILIDAD DE SUMAR POSESIONES CON DOCUMENTOS PRIVADOS".

Estos hechos sustentan la excepción.

1-. El papel aguanta todo. Los documentos que esgrimen los demandantes como originarios de su presunto derecho para demandar a más de ser nulos son apócrifos. No pueden producir efectos frente a terceros, porque no son públicos. La compraventa de inmuebles requiere escritura pública e inscrita en el registro público. Es la única forma de transferir la propiedad. Por consiguiente, estos documentos no son oponibles a mi poderdante, como tampoco tienen valor alguno.

2-. Olvida el Dr. FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT las normas contenidas por los art. 745 y 778 del C.C. que contienen los requisitos para la tradición de los inmuebles y la suma de posesiones. Es decir, que para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como una venta (pero que sea válida) acompañada de las posesiones que se quieren sumar, pero, su calidad de arrendatario no puede generar posesión material, sino mera tenencia, y ésta no es la que requiere la pertenencia.

3-. Como dije anteriormente, resulta absurdo sumar una presunta posesión a otra inexistente, todo por cuando no existe posesión, sino tenencia de sus padres FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, derivada de un contrato de arrendamiento que está terminado por sentencia judicial, cuya sentencia de fecha 5 de marzo de 2020 también les es aplicable a los aquí demandantes por ser causahabientes de los arrendatarios.

SOLICITUD DE PRUEBAS:

Para fundamentar la oposición a las pretensiones de la demanda y, especialmente, para demostrar los hechos materia de las excepciones, respetuosamente le solicito al señor Juez decretar la práctica de las siguientes:

A-. **DOCUMENTOS:** Que se tengan como prueba todos los documentos que hacen parte del expediente. Además de estos documentos le ruego tener en cuenta los siguientes:

- 1- Copia de la escritura pública No. 1779 de fecha 19 de julio de 2013 de la Notaría Cuarta de Tunja, contentiva de la compraventa celebrada entre PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, como comprador de los señores LUIS GUILLERMO COLMENARES PEREZ, ASTRID CAROLINA COLMENARES PEREZ y ANA PAULINA PEREZ DE COLMENARES.
- 2- Certificado de tradición del predio, folio de matrícula inmobiliaria No. 070-172894 de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, ya incorporado al expediente.
- 3- Copia del contrato de arrendamiento de fecha 30 de marzo de 2015 firmado por PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, como arrendador y FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, como arrendatarios del predio objeto de este proceso, junto con las prórrogas.
- 4- Copia de la demanda que dio origen inicialmente al proceso radicado con el No. 2019-110 adelantado ante su Despacho por GINA MAGALLY TORRES INFANTE contra PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, hoy tramitándose ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Tunja con el No. 2021-172.
- 5- Copia de la Sentencia del 5 de marzo de 2020, emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Cómbita dentro del proceso 2019-054.

Además de los anteriores documentos le ruego ordenar se integren a este proceso como prueba los archivos digitales de los siguientes procesos:

1-. Copia integral del proceso de restitución de inmueble arrendado, iniciado por PEDRO ELIAS VARGAS TORRES contra FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALY TORRES INFANTE, radicado con el No. 2019-054 que cursa en su Despacho.

2-. Que se solicite al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Tunja, copia digitalizada del proceso verbal radicado con el No. 2020-172 promovido por GINA MAGALLY TORRES INFANTE contra PEDRO ELIAS VARGAS TORRES.

3-. Que se solicite al Juzgado Segundo Civil Municipal de Tunja, copia digitalizada del proceso verbal radicado con el No. 2019-165 promovido por FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALLY TORRES INFANTE contra PEDRO ELIAS VARGAS TORRES.

B.- INTERROGATORIO DE PARTE: A los demandantes, GABRIELA y SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES, así como a LAURA CATALINA NAJAR TORRES para que en la audiencia respectiva absuelvan el interrogatorio de parte que en forma oral le formularé, con el que pretendo demostrar los hechos materia de las excepciones, la falta de posesión material de éstos, la falsedad de los documentos aportados como prueba.

C.- TESTIMONIOS: Para demostrar los hechos materia de estas excepciones le ruego ordenar la recepción del testimonio de las siguientes personas, mayores de edad y cuyos domicilios se indican a continuación de sus nombres:

- OMAR FERNANDO GONZALEZ MORA, C.C. No. 7'168.438 de Tunja, residente en la Carrera 26 Bis No, 35-15 de Tunja. Teléfono 3157695854.
- MIGUEL MUÑOZ BUITRAGO, C.C. No. 7'170.595 de Tunja, residente en la Calle 42 No. 9-34 de Tunja, teléfono 3173783485.
- YUBER BONILLA GALINDO, C.C. No. 7'166.850, residente en la Calle 21 A- No. 10-57, interior 1 de Tunja.
- EDGAR MONTOYA MENDIVELSO, C.C. No. 4'254.491 de Soatá. Residente en la Calle 18 No. 7-22 de Tunja. Teléfono 3204393712.
- RAUL RUBIANO RIBERA, C.C. No. 74'243.695 de Moniquirá. Tel 3123804458, Residente en la Vereda Tierra de Castros Moniquirá.

Con estos testimonios se pretende demostrar tanto los hechos soporte de las excepciones aquí propuestas, así como el hecho notorio de que los demandantes no son ni tenedores del inmueble objeto del proceso.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la Carrera 10-No. 20-15 de Tunja. Teléfono 3142199054. Sin dirección electrónica.

El suscrito apoderado las recibirá personalmente en la Secretaría de su Despacho o en la Calle 20 No. 10-36, oficina 301, de la ciudad de Tunja, celular 3114402764; correo electrónico abogar301@gmail.com

ANEXOS

El poder ya se encuentra incorporado al expediente.

En los anteriores términos dejo contestada la demanda.

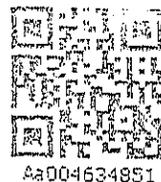
Atentamente,


GERMAN ALBERTO GONZALEZ RODRIGUEZ

C.C. No. 19'212.461 de Bogotá.

T.P. No. 20.532 del C.S.J.

Correo electrónico abogar301@gmail.com



NOTARIACUARTA
DEL CIRCULO DE TUNJA

ESCRITURA NÚMERO ^{NO} 1779

MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIECINUEVE (19) DE JULIO DEL AÑO 2013

En la ciudad de Tunja, Capital del Departamento de Boyacá, República de Colombia, a los DIECINUEVE (19) días del mes de JULIO del año DOS MIL TRECE (2013), ante mí, HECTOR ORLANDO SUAREZ AMAYA, Notario Cuarto Encargado del Circulo de Tunja, compareció: ANA PAULINA PEREZ DE COLMENARES, mujer de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Tunja (Boyacá), identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 23.262.896 expedida en Tunja (Boyacá), de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente; ASTRID CAROLINA COLMENARES PEREZ, mujer de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Tunja (Boyacá), identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 40.031.121 expedida en Tunja (Boyacá), de estado civil soltera y LUIS GUILLERMO COLMENARES PEREZ, varón de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Tunja (Boyacá), identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 80.411.229 expedida en Bogotá, D.C., de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente y manifestaron lo siguiente: =====

PRIMERO.- Que por medio de éste instrumento público los vendedores transfieren a título de VENTA REAL Y EFECTIVA a favor de PEDRO ELÍAS VARGAS TORRES, varón mayor de edad, vecino y domiciliado en Tunja (Boyacá), identificado con Cédula de Ciudadanía Número 19.226.898 expedida en Bogotá, D.C., de estado civil soltero, es a saber: =====

EL DERECHO DE DOMINIO Y POSESION que tienen y ejercen los vendedores sobre el siguiente predio: casa de habitación junto con el lote de terreno sobre él construida distinguido con el NUMERO DOS (2) ubicado en la vereda SAN ONOFRE, jurisdicción del municipio de CÓMBITA, departamento de BOYACÁ,

El papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. - No tiene efecto alguno el otorgado en el estado en que se encuentra(n) y que también lo(s) entrega(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas contribuciones, valorizaciones y toda clase de servicios causados hasta la fecha de la firma de esta escritura. =====
SEXTO.- Que de acuerdo con la Ley, los vendedores quedan obligados al

El papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. - No tiene efecto alguno el otorgado

República de Colombia



Ca028988443

registrado bajo el folio de la Matricula Inmobiliaria Número 073 170000

público y que forma parte integrante del mismo, lo aceptaron en la forma como está redactado y en constancia de ello firman este instrumento público. =====

Derechos: \$ 71.951,00 y \$ 71.950,00 =====

Recaudos: \$ 13.300,00. Resolución No. 188 del 12 de Febrero del año 2013.- =

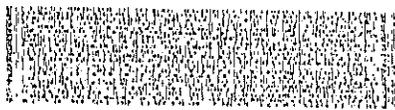
Iva: \$ 11.512,00 y \$ 11.512,00 =====

Retención en la fuente.- \$ 150.000,00 =====

Se utilizaron los sellos de papel notarial números Aa004634851// Aa004634852//
Aa004634853// Aa004634854//.-

LOS VENDEDORES

REGISTRO NOTARIA
NOTARIA



Fecha:
19/07/2013

ANA PAULINA PEREZ COLMENARES
No: 23262896

Hora:
09:51

Ana Paulina Perez Colmenares
ANA PAULINA PEREZ DE COLMENARES

C.C. No. 23.262.896 expedida en Tunja

Dirección: Carrera 9ª N° 24-71 Interiores C

Teléfono: 3108763748

INDICE DERECHO



REGISTRO NOTARIA
NOTARIA



Fecha:
20/06/2013

ASTRID CAROLINA COLMENARES PEREZ
No: 40031121

Hora:
03:07

Astrid Carolina Colmenares Perez
ASTRID CAROLINA COLMENARES PEREZ

C.C. No. 40.031.121 expedida en Tunja

Dirección: Carrera 9ª N° 24-71 Interiores 6

Teléfono: 3108763741

INDICE DERECHO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.226.898

VARGAS TORRES

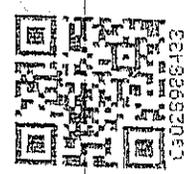
APELLIDOS
PEDRO ELIAS

NOMBRES



República de Colombia

Este material para uso exclusivo de copias de autenticación y documentos al recibir material



[Handwritten signature]
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 27-AGO-1953

MONQUIRA
(BOYACA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.76

A+

M

ESTATURA

G.S. RH

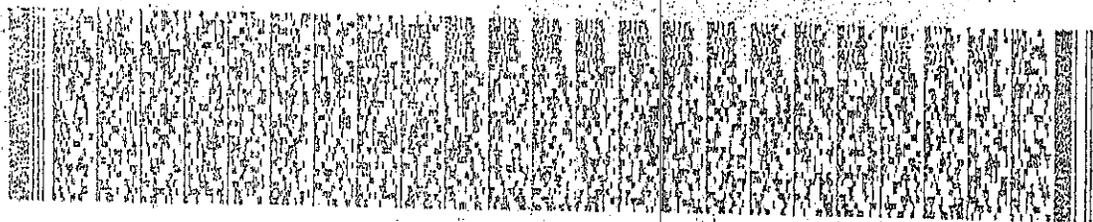
SEXO

16-ABR-1975 BOGOTA D.C

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

[Signature]
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ FORRES

INDICE DERECHO

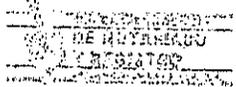


A-0700100-00303291-M-0019226898-20110524

0027051067A 1 6771343571

[Handwritten signature]





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Certificado Generado con el Pin No: 3283615918132616

Nro Matrícula: 070-172894

Impreso el 15 de Julio de 2013 a las 05:42:24 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 070 TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: COMBITA VEREDA: GAN ONOFRE
FECHA APERTURA: 17/9/2008 RADICACION: 2008-070-6-11012 CON: ESCRITURA DE 2/9/2008

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

COD CATASTRAL: 0001000010843000
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE 2 CON AREA DE 22.510 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1827, 2008/09/02,
NOTARIA TERCERA TUNJA ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

COMPLEMENTACIÓN:

01. LUIS GUILLERMO COLMENARES LIZARAZO Y ANA PAULINA PEREZ DE COLMENARES ADQUIRIO POR ESCRITURA 41 DEL
16/1/1995 NOTARIA 3. DE TUNJA REGISTRADA EL 20/1/1995 POR COMPRAVENTA OTROS LOTES DE: LUIS ALFREDO DIAZ
ALBA, DE: BERTHA ANA ELVIA HERNANDEZ ROJAS REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-72086.- 02.- LUIS ALFREDO DIAZ
ALBA Y BERTHA ANA ELVIA HERNANDEZ ROJAS ADQUIRIO POR SENTENCIA 0 DEL 9/5/1988 JUZG.1.C.CTO DE TUNJA
REGISTRADA EL 01/11/1990 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: MERCEDES ALBA DE HERNANDEZ DE VICENTE HERNANDEZ
REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-72086.- 03. HERNANDEZ VICENTE Y ALBA DE HERNANDEZ MERCEDES ADQUIRIERON
POR COMPRA A ARIAS GUTIERREZ JUAN NEPOMUCENO POR ESCRITURA 48 DEL 04/12/1908 DE LA NOTARIA 2 DE TUNJA (DATOS
TOMADOS DEL JUICIO DE SUCESION)

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) LOTE NO. 2 LOTE 2

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)
070-72086

(En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 9/9/2008 Radicación 2008-070-6-11012

DOC: ESCRITURA 1827 DEL: 2/9/2008

NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0915 DESENGLOBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: COLMENARES LIZARAZO LUIS GUILLERMO CC# 4108797 X

A: PEREZ DE COLMENARES ANA PAULINA X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 9/9/2008 Radicación 2008-070-6-11012

DOC: ESCRITURA 1827 DEL: 2/9/2008

NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$ 10.000.000

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: COLMENARES LIZARAZO LUIS GUILLERMO CC# 4108797 X

A: PEREZ DE COLMENARES ANA PAULINA X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 9/9/2008 Radicación 2008-070-6-11012

DOC: ESCRITURA 1827 DEL: 2/9/2008

NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

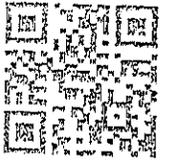
A: COLMENARES LIZARAZO LUIS GUILLERMO CC# 4108797

A: PEREZ DE COLMENARES ANA PAULINA

República de Colombia

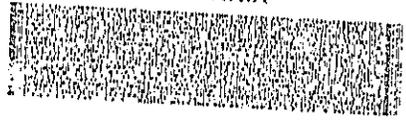
Hacer el presente para que conste con la escritura de cambio de veredines públicas, matrículas y documentos del archivo notarial





Aa004634854

REGISTRO NOTARIA
NOTARIA



Fecha: 19/07/2013 LUIS GUILLERMO COLMENARES PEREZ Hora: 09:48
No: 80411229

[Signature]

LUIS GUILLERMO COLMENARES PEREZ

C.C. No. 80.411.229 expedida en Bogotá, D.C.

Dirección: Cra 9 # 24-71 int 6

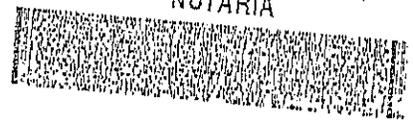
Teléfono: 311 2495693

INDICE DERECHO



EL COMPRADOR:

REGISTRO NOTARIA
NOTARIA



Fecha: 19/07/2013 PEDRO ELIAS VARGAS TORRES Hora: 09:46
No: 19226898

[Signature]

PEDRO ELIAS VARGAS TORRES

C.C. No. 19.226.898 expedida en Bogotá, D.C.

Dirección: # 10 # 2015

Teléfono: 314 219 9054

INDICE DERECHO

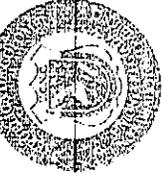


EL NOTARIO CUARTO ENCARGADO:

[Signature]

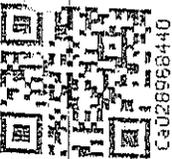
HECTOR ORLANDO SUAREZ AMAYA

Archivo: ACTUSOTAQUIRAS
Escribo: MCM
Revisó:



República de Colombia

Para el uso exclusivo de los registros públicos, certificaciones y documentos del notario público



L3028998440



ES FIEL Y **PRIMERA COPIA** TOMADA EN FORMA MECANICA DE SU ORIGINAL QUE AUTORIZO Y EXPIDO EN **ONCE (11)** HOJAS UTILES. CON DESTINO A: **LOS INTERESADOS**

=====

(DECRETO 960 DE 1970 ART. 85)

DADA EN TUNJA A: **VEINTITRES (23) DE JULIO DE 2013**

Julio Alberto Corredor Espitia
Notario Cuarto Tunja - Boyacá

7011
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE.

Entre los suscritos a saber, de una parte **PEDRO ELIAS VARGAS TORRES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19'226.898 de Bogotá, domiciliado y residenciado en Tunja, quien en este contrato se llamará **EL ARRENDADOR** y, de otra, **GYNA MAGALLY TORRES INFANTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 40'032.017 de Tunja, domiciliado y residente en Tunja y **FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT**, mayor de edad, vecino de Tunja, identificado como aparece al pie de su respectiva firma, quienes en adelante se llamarán **LOS ARRENDATARIOS**, hemos celebrado un contrato de arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda, exclusivamente, que se registra por las siguientes cláusulas:

SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA
CERTIFICA QUE LA SIGUIENTE FOTOCOPIA FUE
COMPARADA CON SU ORIGINAL
Y ES AUTENTICA.

PRIMERA- EL ARRENDADOR da a título de arrendamiento a favor de **LOS ARRENDATARIOS** un lote y casa de habitación, ubicados en el Km. 1 más 600 mts., ramal a la derecha de la vía Tunja - Paipa, vereda San Onofre del municipio de Combita, cuyos linderos y especificaciones se encuentran descritos en la escritura pública No. 1779 de fecha 19 de julio de 2013 de la Notaría Cuarta de Tunja. En caso dado, **LOS ARRENDATARIOS** facultan **AL ARRENDADOR** expresamente para llenar este contrato con los linderos que aparecen en el título mencionado, inscrito el folio de matrícula inmobiliaria 070-172894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

16 FEB 2016
Carlos Elias Rojas Lozano
Notario

SEGUNDA-. CANON DE ARRENDAMIENTO: El precio del arrendamiento es la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$500.000)**, pagaderos mensualmente en mesadas anticipadas dentro de los primeros **CINCO (5)** días de cada período mensual. La mora o falta de pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada facultará al **ARRENDADOR** para hacer cesar el arriendo y exigir la restitución del bien, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, requerimientos a los que renuncian expresamente **LOS ARRENDATARIOS** y no solamente por este concepto, sino por los demás que requiera la ley.

TERCERA-. **DURACION DEL CONTRATO:** El término de duración del contrato es de VEINTICUATRO (24) MESES, contados a partir de la fecha de este contrato, 1 de abril de 2015, o sea, que termina el día 30 de marzo de 2017.

CUARTA-. **SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:** El pago de los servicios públicos domiciliarios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas estarán a cargo de LOS ARRENDATARIOS.

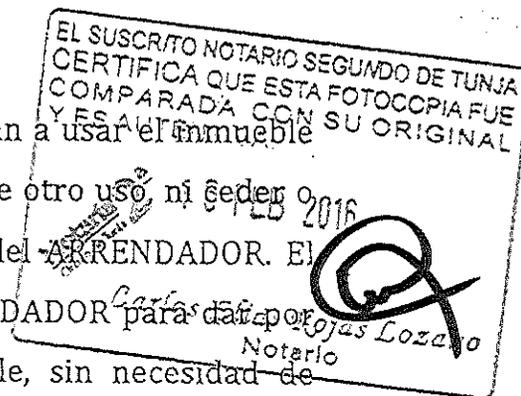
QUINTA-. **REAJUSTE DE LA RENTA.-** La renta se reajustará en el segundo año (período de 1 de abril de 2016 a 30 de marzo de 2017) en una tasa equivalente al IPC, de acuerdo al incremento del índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior.

SEXTA-. **DESTINACION.-** LOS ARRENDATARIOS se obligan a usar el inmueble para la vivienda de ellos y de su familia y no podrán darle otro uso, ni ceder o transferir el arrendamiento sin la autorización escrita del ARRENDADOR. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, sin necesidad de requerimiento alguno.

SEPTIMA-. **RECIBO Y ESTADO.-** LOS ARRENDATARIOS declaran que han recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado. A la terminación del contrato deberán devolver al ARRENDADOR el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimos.

OCTAVA-. **REPARACIONES Y MEJORAS.** LOS ARENDATARIOS, tendrán a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (C.C., arts. 2028, 2029 y 2030) y no podrán realizar otras sin el consentimiento escrito del arrendador. Quedan totalmente prohibidas toda clase de mejoras en el inmueble. Si LOS ARRENDATARIOS las hicieren, éstas quedarán para EL ARRENDADOR al término del contrato.

NOVENA-. **CLAUSULA PENAL.** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato la constituirá en deudora de la otra por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000) a título de pena sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como



consecuencia del incumplimiento, desde ya las partes manifiestan que esta cláusula se asimila a título valor y prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o privado alguno, a los que también renuncian las partes.

El presente contrato está elaborado en tres (3) hojas de papel tamaño oficio hoy 30 de marzo de 2015.

EL ARRENDADOR,

PEDRO ELIAS VARGAS TORRES,

C.C. No. 19'226.898 de Bogotá

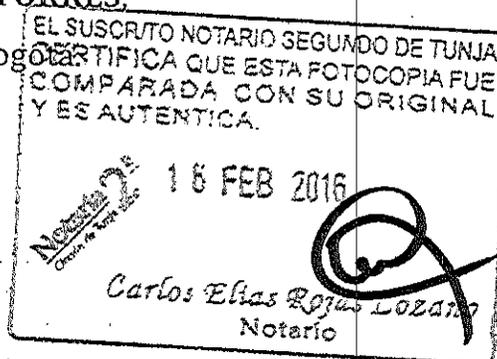
LOS ARRENDATARIOS,

GYNA MAGALLY TORRES INFANTE,

C.C. No. 40'032.017 de Tunja.

FABIO ERNESTO RÓDRIGUEZ BETANCOURT

C.C. No. *19078846 BT*





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



7011

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el dieciséis (16) de febrero de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Tunja, compareció:

FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0019078846 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Firma autografa

----- Firma autógrafa -----



6zhztkjmksuz

GINA MAGALLY TORRES INFANTE, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0040032017 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Firma autografa

----- Firma autógrafa -----



3laiydgM0va6

PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0019226898 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Firma autografa

----- Firma autógrafa -----



7uy2p5aejj41

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE, en el que aparecen como partes LOS ARRIBA FIRMANTES y que contiene la siguiente información FMI-070-172894

COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL
FMI-070-172894
16 FEB 2016
CARLOS ELIAS ROJAS LOZANO
Notario
Esta fotocopia fue
autenticada
CON SU ORIGINAL

Firma autografa

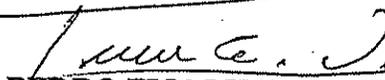
CARLOS ELÍAS ROJAS LOZANO
Notario dos (2) del Círculo de Tunja

OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE 30 DE MARZO DE 2015

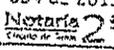


Los abajo firmantes, partes en este contrato hemos acordado reducir el tiempo de duración del contrato de arrendamiento (un lote y casa de habitación, ubicados en el Km. 1 más 600 mts., ramal a la derecha de la vía Tunja - Paipa, vereda San Onofre del municipio de Cóbbita) en un mes, o sea que, en definitiva, dicho contrato vencerá el día veintiocho (28) de febrero de dos mil diecisiete (2017), sin que haya lugar a prórroga de ninguna naturaleza. Para constancia se firma en Tunja, a cuatro (4) de mayo de dos mil dieciséis (2016).

EL ARRENDADOR,


PEDRO ELIAS VARGAS TORRES,

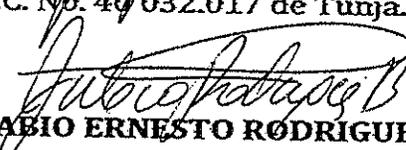
C.C. No. 19'226.898 de Bogotá.

NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA - DOCUMENTO SEGURO
CONSECUTIVO No. 128002-12802
Identificación Biométrica de compareciente(s)
D.L. 19 de 2012/D. 1000 de 2015/ Circular 834 de 2015
Supernotariado. www.notaria2tunja.com 

LOS ARRENDATARIOS,


GYNA MAGALLY TORRES INFANTE,

C.C. No. 40'032.017 de Tunja.


FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT

C.C. No. 19078846 Bto





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



12807

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el cuatro (04) de mayo de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Tunja, compareció:

FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0019078846 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



ob2rdac6ufl

Firma autógrafa

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en el que aparecen como partes ARRIBA LOS FIRMANTES y que contiene la siguiente información OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.



Carlos Elías Rojas Lozano

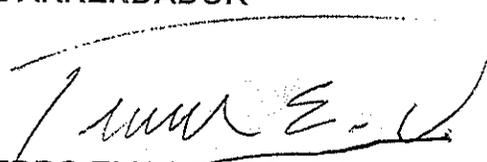


CARLOS ELÍAS ROJAS LOZANO
Notario dos (2) del Círculo de Tunja

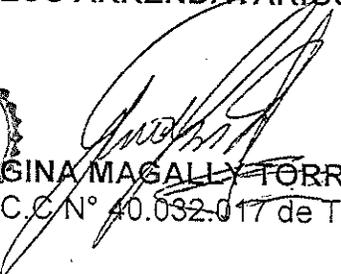
OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE 30 DE MARZO DE 2015

Los abajo firmantes, partes en este contrato hemos acordado ampliar el tiempo de duración del contrato de arrendamiento (un lote y casa de habitación, ubicados en el KM 1 más 600 M, ramal a la derecha de la vía Tunja Paipa, vereda San Onofre del municipio de Combita) en tres (3) meses, o sea que, en definitiva, dicho contrato vencerá el día treinta y uno (31) de mayo de dos mil diecisiete (2017), sin que haya lugar a prórroga de ninguna naturaleza. Para constancia se firma y se autentica en Tunja a los veintitrés (23) de febrero de dos mil diecisiete (2017)

EL ARRENDADOR


PEDRO ELIAS VARGAS TORRES
C.C N° 19.226.898 de Bogotá

LOS ARRENDATARIOS



GINA MAGALLY TORRES INFANTE
C.C N° 40.032.017 de Tunja



FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT
C.C N° 19.078.846 de Bogotá



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



41990

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el veintitrés (23) de febrero de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Tunja, compareció:

GINA MAGALLY TORRES INFANTE, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0040032017 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



3k9e3to702kq

23/02/2017 - 17:10:50:964

FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0019078846 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



41emx4s99127

23/02/2017 - 17:11:47:383

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de OTRO SI CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y en el que aparecen como partes LOS ARRIBA FIRMANTES.



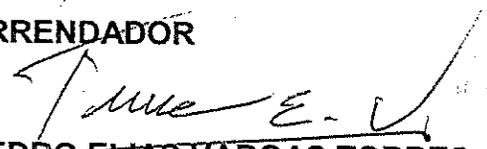
OTROSI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE 30 DE MARZO DE 2015

Los abajo firmantes, partes en este contrato hemos acordado ampliar el tiempo de duración del contrato de arrendamiento (un lote y casa de habitación, ubicados en el Km 1+ 600 mts, ramal a la derecha de la vía Tunja- Paipa, Vereda San Onofre del municipio de Combita), EN SIETE (7) MESES, contados a partir del primero (1) de junio de 2017 o sea que, en definitiva, dicho contrato el día (31) de diciembre de 2017, sin que haya lugar a prórroga de ninguna naturaleza. Los cánones de arrendamiento para esta ampliación en la suma de **UN MILLON DE PESOS MENSUALES (\$1'000.000)** para un valor total de **SIETE MILLONES DE PESOS (7'000.000)**, suma que el Arrendador declara haber recibido a satisfacción a la firma del presente contrato, declarando que queda a paz y salvo por todo concepto de arriendos con los Arrendatarios.

PARAGRAFO: La entrega del bien inmueble se efectuara por parte del Arrendatario el dia 31 de diciembre del año 2017 al Arrendador, y acuerdan las partes que de no realizarse la entrega, el Arrendatario cancelará a favor del Arrendador la suma de CINCO MILLONES DE PESOS m/Cte (\$ 5'000.000)., por concepto de perjuicios indemnizatorios debido a su incumplimiento.

Para constancia se firma y se autentica, hoy 16 de junio de 2017.

ARRENDADOR


PEDRO ELIAS VARGAS TORRES

C.C. No. 19'226.898 de Bogotá

LOS ARRENDATARIOS


GINA MAGALLY TORRES INFANTE

C.C. No. 40'032.017 de Tunja.


FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT

C.C. No. 19'078.846 de Bogotá





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



53301

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el dieciséis (16) de junio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Tunja, compareció:

GINA MAGALLY TORRES INFANTE, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0040032017 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



6s6a9901g53f

16/06/2017 - 11:18:33:600

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

Este folio se asocia al documento de OTRO SI CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y en el que aparecen como partes LOS ARRIBA FIRMANTES.



CARLOS ELÍAS ROJAS LOZANO
Notario dos (2) del Círculo de Tunja

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



53319

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el dieciséis (16) de junio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Tunja, compareció:

FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0019078846 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



12ndh4ootfm7

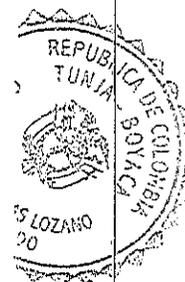
16/06/2017 - 11:45:38:396

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

Este folio se asocia al documento de OTROSI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL 30 DE MARZO DE 2015, en el que aparecen como partes LOS COMPARECIENTES y que contiene la siguiente información OTROSI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL 30 DE MARZO DE 2015.

CARLOS ELÍAS ROJAS LOZANO
Notario dos (2) del Círculo de Tunja

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



53320

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el dieciséis (16) de junio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Tunja, compareció:

PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0019226898 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Pedro E. V.

----- Firma autógrafa -----



6f2x2gjc0isr

16/06/2017 - 11:46:46:863

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

Este folio se asocia al documento de OTROSI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL 30 DE MARZO DE 2015, en el que aparecen como partes EL COMPARECIENTE y que contiene la siguiente información OTROSI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL 30 DE MARZO DE 2015.



CARLOS ELÍAS ROJÁS LOZANO
Notario dos (2) del Círculo de Tunja

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co

OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL 30 DE MARZO DE 2016

Los abajo firmantes, partes en este contrato hemos acordado ampliar el tiempo del contrato de arrendamiento (un lote y casa de habitación, ubicados en el km 1 + 600 mtrs, ramal a la derecha vía Tunja-Paipa, Vereda San Onofre del Municipio de Combita, EN DOCE(12) MESES, contados a partir del primero (1) de enero de 2018 hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2018. O sea que, en definitiva, dicho contrato vence el treinta y uno (31) de diciembre de 2018, sin que haya lugar a prórroga de ninguna naturaleza. Los cánones de arrendamiento para esta ampliación en la suma de UN MILLON SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS M.CTE (\$1.670.000) MENSUALES, para un valor total ANUAL de VEINTE MILLONES CUARENTA MIL PESOS M.CTE. (\$20.040.000), Suma que LOS ARRENDATARIOS pagarán en la forma como quedó estipulado en el CONTRATO DE CESION DE UN ACUERDO DE PAGO Y TRANSACCIÓN de fecha 12 de enero de 2018, AUTENTICADO entre los señores GINA MAGALLY TORRES INFANTE Y PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, CONVALIDADO, FIRMADO Y AUTENTICADO por el Sr FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT.

PARAGRAFO 2: La entrega del bien inmueble se efectuara por parte de los Arrendatarios el día treinta y uno (31) de diciembre de 2018 al Arrendador, y acuerdan las partes que de no realizarse la entrega, los Arrendatarios cancelaran a favor del Arrendador la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M.CTE (\$5.000.000), por concepto de perjuicios indemnizatorios debido a su incumplimiento.

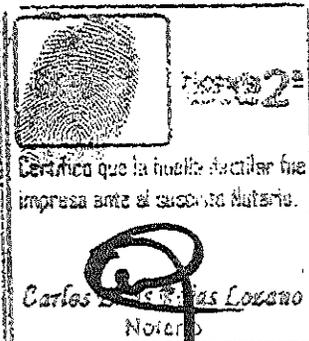
Para constancia se firma y se autentica, hoy 30 de Enero de 2018

ARRENDADOR



PEDRO ELIAS VARGAS TORRES
C.C No 19.226.898 de Bogotá

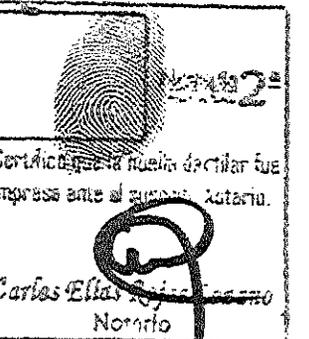
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, PRESENTACIÓN PERSONAL Y AUTENTICACIÓN DE FIRMA
Este documento fue presentado personalmente por Pedro Elias Vargas Torres
Identificado con C.C No 19.226.898
de _____ y T.P. _____ C.S.I. quien reconoció el contenido del escrito y autenticó su firma.
TUNJA 30 ENE 2018
COMPARECIENTE: [Signature]
Notaria 2ª Carlos Elias Vargas Lozano
CRA 10 No 20-21 INT 7431273 TEL 7433647
FAX: 7431273 - E-mail: notaria02tunja@gmail.com



LOS ARRENDATARIOS

GINA MAGALLY TORRES INFANTE
C.C No 40.032.017 de Tunja

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, PRESENTACIÓN PERSONAL Y AUTENTICACIÓN DE FIRMA
Este documento fue presentado personalmente por Fabio Ernesto Rodriguez B
Identificado con C.C No 19.078.846
de Bogotá y LP _____ C.S.I. quien reconoció el contenido del escrito y autenticó su firma.
TUNJA 30 ENE 2018
COMPARECIENTE: [Signature]
Notaria 2ª Carlos Elias Vargas Lozano
CRA 10 No 20-21 INT 7431273 TEL 7433647
FAX: 7431273 - E-mail: notaria02tunja@gmail.com



Sistema Tradu
7 fails team
[Signature]

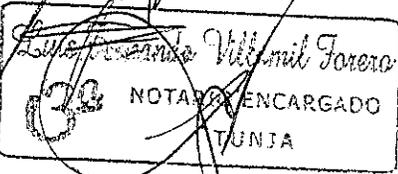


FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT
C.C No 19.078.846 de Bogotá

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
ANTE LOS FERNANDO VILLAMIL FORERO NOTARIO
TERCERO (E) DEL CIRCULO DE TUNJA, COPIA RECIBIDA
(EFCOM)

Juan Alagally Dom
En fecho 30 ENE 2018
02/40.032.017

FECHA
Y DECLARARON QUE LA(S) FIRMA(S) PUESTA(S)
EN ESTE DOCUMENTO ES (SON) SUYA(S) Y EL
CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO. EN FE DE LO
CUAL SE FIRMA ESTA DILIGENCIA (ART. 68 DC. 960/70)

Juan Alagally Dom


P

P

P

P

Vence el 22 agosto 2015

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE COMBITA

E.

S.

D.

CLASE DE PROCESO: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
RADICADO : 2019-0110
DEMANDANTES : GINA MAGALLY TORRES INFANTE
FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT
DEMANDADO : PEDRO ELIAS VARGAS TORRES
ASUNTO : SUBSANACION DEMANDA

OMAR FERNANDO GONZALEZ MORA, identificado con la cédula de ciudadanía número 7 168.438 de Tuna, con Tarjeta Profesional de abogado número 141.741 otorgada por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, haciendo uso del poder conferido, por los Señores **GINA MAGALLY TORRES INFANTE**, mayor de edad, vecina residente y domiciliada en la ciudad de Combita, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.034.017 de Tunja y **FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT**, vecino residente y domiciliado en la ciudad de Combita, identificado con la C.C No 19 978.846 de Bogotá, manifiesto al Sr Juez que presento la Demanda Integrada, una vez subsanada, de **INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** en **CONTRA** del Señor **PEDRO ELIAS VARGAS TORRES**. Mayor de edad vecino residente y domiciliado en la ciudad de Tunja, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 19 226.898 de Bogotá, con fundamento en los siguientes:

HECHOS:

HECHO PRIMERO: El día primero (1) de enero de dos mil quince (2015) se Parto un contrato verbal de arrendamiento, por el termino de cinco (5) años, hasta el día treinta y uno (31) de diciembre de 2019, entre la Sra **GINA MAGALLY TORRES INFANTE**, como **Arrendataria** y el Sr **PEDRO ELÍAS VARGAS TORRES** como **Arrendador** de un lote de terreno de veintidós mil quinientos diez metros cuadrados (22.510 m2) con unas construcciones existentes, ubicado en el kilómetro 1 más seiscientos metros (600mts) 200 mts ramal a la derecha, de la vía Tunja Paipa, vereda San Omofre, Municipio de Combita, cuyos linderos están descritos en la escritura 1779 de diecinueve (19) de julio de mil trece (2013), otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja, así: POR EL NORTE, en extencion de 91,7 mts, camino al medio con predios de EDMUNDO QUEVEDO; POR EL ORIENTE, en una extencion de 249,5 mts, con Lote No 1; POR EL SUR, en una extencion de 109,6 mts con predios de ALEXANDER MESA Y OTRO; POR EL OCCIDENTE, en una extencion de 208,40 mts con CONCHA VIASUS Y RUDY GONZALEZ, Y Registrada en el folio de Matricula Inmobiliaria No 070-172894 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Tunja.

HECHO SEGUNDO: EL SR PEDRO ELIAS VARGAS TORRES ACEPTO Y AUTORIZO EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR SEGÚN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL PACTADO EL PRIMERO DE ENERO DE 2015 PARA QUE LA SRA GINA MAGALLY TORRES INFANTE EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIA REALIZARA LAS MEJORAS Y REPARACIONES INDISPENSABLES EN EL INMUEBLE ARRENDADO, PARA HACERLO HABITABLE, CON LAS CUALES ESTA CANCELARIA LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DE LOS CINCO AÑOS DE DURACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL.

NOTA: En el acapite de PRUEBAS, ANEXO "A" se puede constatar en los diferentes documentos aportados como Pruebas, que el Sr PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, autorizaba y firmaba y autorizaba los acuerdos de pago, tales como la restitución de los servicios públicos y otras negociaciones hechas por parte de la Sra GINA MAGALLY TORRES INFANTE para hacer habitable el inmueble objeto del contrato de arrendamiento verbal

HECHO TERCERO: La Sr Gina Magally Torres Infante, previa autorización expresa y pactada y autorizada por el sr PEDRO ELIAS VARGAS TORRES , para hacer habitable el inmueble realizo las siguientes Mejoras y Reparaciones Indispensables las cuales se relacionan a continuación;

A.- Cancelación de la deuda de la luz atrasada con la EBSA de varios años.

B.- Instalación del cableado desde la línea principal hasta el contador principal a 110V y 220V y del cableado interno a todas las construcciones existentes el cual había sido hurtado a todas las construcciones existentes, lo mismo a las nuevas construcciones tales como la CASA DE ENTRADA, HABITACIONES NUEVAS, BAÑOS CON DUCHAS ELECTRICAS, ROSETAS Y TOMAS NUEVOS LO MISMO QUE LA ILUMINACION EXTERIOR.

C.- Cancelación de la deuda de agua atrasada con praxtion de varios años.

D.- Instalación de la caja de registro sobre la vía Tuzija-Paipa y por medio de manguera especial llevar en una longitud de 200 metros lineales la acometida hasta la entrada principal y desde allí hacer su distribución de las denominadas aguas blancas por todas las instalaciones, baños, cocina, exteriores e instalación de dos (2) tanques de agua de 1.000 litros y uno de 500 litros

E.- Construcción del sistema de desagüe de las aguas negras, baños y alcantarillado, tanto en tubería de Gres como en P.V.C, cajas de paso, pozos sépticos.

F.- Construcción de la casa de coladuría y personal de servicios

V.- El 4 de enero de 2015. la Sra Gina Magally Torres Infante inicia las gestiones ante la EBSA para que le reinstalen el servicio de luz, los permisos necesarios para la nueva acometida desde la línea principal y el pago de los dineros atrasados por pago que debía el Sr Pedro Elías Vargas Torres.

Costos de obra

RELACION DE COSTOS Y GASTOS INSTALACION SERVICIO DE LUZ

SALDO FACTURA DE OCTUBRE DE 2014 HASTA DIC 2015 CON LA EBSA	\$ 1.436.500
PAGO 7 DE ENERO DE 2016	\$ 349.000
PAGO 21 DE ENERO DE 2016	\$ 481.500
PAGO 26 DE FEBRERO DE 2016	\$ 434.000
CREDIAVALES – PAGARE FIRMADO POR LAURA CATALINA NAJAR TORRES –HIJA DE LA SRS GINA MAGALLY TORRES POR LOS ARTICULOS ELECTRICOS REINSTALACION DE LA LUZ DESDE LA RED PRINCIPAL Y EL CABLEADO DE TODA LA CASA – ADJUNTO RECIBOS DE PAGOS	\$ 3.808.000
SALARIOS EDMAR CRISANTO SANCHEZ GARCIA c.c No 4.043.664 ELECTRICISTA	\$ 1.594.000
SALARIOS CRISTOBAL GONZALES SANTIAGO C.C No 6.753.576 ELECTRICISTA	\$ 1.500.000
FACTURA ELECTROTIERRAS	\$ 70.500
FACTURA SURTIELECTRICOS BOYACA	\$ 346.500
FACTURA SOELCO ESTUFA ELECTRICA INCRUSTADA	\$ 454.047
SUB-TOTAL	\$ 10.474.050

W.- el 7 de enero de 2015. la Sra Gina Magally Torres Infante inicia las gestiones ante Proactiva Tunja para que le reinstalen el servicio del agua, los permisos necesarios para la nueva acometida desde la línea principal y el pago de los dineros atrasados por pago que debía el Sr Pedro Elías Vargas Torres.

RELACION DE COSTOS Y GASTOS INSTALACION AGUA

CUOTA INICIAL FINANCIACION	\$ 67.820
RECIBO DE PAGO 23 DE FEBRERO DE 2015	\$ 172.899
RECIBO DE PAGO ABRIL DE 2015	\$ 105.466
RECIBO DE PAGO MAYO DE 2015	\$ 143.118
RECIBO DE JULIO DE 2015	\$ 273.382
FACTURA RC FERRETERIA TANQUE TIPO BOTELLA 1000 LTS	\$ 262.350
FACTURA LA Y FERRETERIA	\$ 25.800

CONEXIÓN E INSTALACION ACOMETIDA AGUA 200MTS CARRETERA NORTE	\$ 800.000
MANO DE OBRA CONSTRUCCION ZANJAS	\$ 1.600.000
TUBERIA P.V.C, CODOS UNIONES, CONEXIONES INTERNAS, REDES ENTRADA PRINCIPAL, TANQUE ELEVADOS, BAÑOS, COCINA, EXTERIORES.	\$ 3.000.000
RED HIDRAULICA- AGUAS BLANCAS Y NEGRAS- CAJAS DE PASO	\$ 2.000.000
CONSTRUCCION DOS POZOS SEPTICOS CON TAPA CONCRETO	\$ 2.500.000
RED DE AGUAS NEGRAS EN TUBES DE GRS 90 MTS LINEALES Y CAJAS DE PASO	\$ 1.800.000
SUB-TOTAL	\$ 13.055.673

RELACION DE COSTOS Y GASTOS CONSTRUCCION BAÑOS, INSTALACION PISOS, ENCHAPES, LAVAMANOS Y TAZAS, SIFONES, TOALLEROS, ETC

FACTURA CERAMICA ITALIA DEL 5 ENERO DE 2015	\$ 375.900
FACTURA CERAMICA ITALIA DEL 25 DE FEBRERO DE 2015	\$ 1.619.959
FACTURA CERAMICA ITALIA DEL 26 DE FEBRERO DE 2015	\$ 350.000
FACTURA FERRETERIA BARRETO DEL 28 DE FEBRERO DE 2015	\$ 188.000
FACTURA FERRETERIA LA Y DEL 14 DE ENERO DE 2016	\$ 70.000
FACTURA ARMATODO DEL 5 DE ENERO DE 2016	\$ 230.000
CONSTRUCCION DE DOS (2) BAÑOS COMPLETOS CON DUCHAS NUEVOS	\$ 3.600.000
ADECUACION E INSTALACION DE TRES (3) BAÑOS INTERIORES	\$ 2.400.000
PISOS BAÑO Y ENCHAPES 60 MTS2	\$ 2.000.000
SALARIOS JOSE MENDIVELSON E HIJO	\$ 2.400.000
SUB-TOTAL	\$13.233.859

RELACION DE COSTOS Y GASTOS INSTALACION PUERTAS, VENTANAS EN LAMINA REJAS DE SEGURIDAD.

FACTURA SERVITECNICA PUERTAS EN LAMINA 2 MTS X 1 MT	\$ 950.000
TRES (3) PUERTAS METALICAS EN LAMINA DOBLE 2MTS X 1 MT CON MARCO	\$ 1.200.000
SEIS (6) CHAPAS DE SEGURIDAD	\$ 600.000
UNA VENTANA LAMINA Y CON REJA DE 1,26 MT X1 MT	\$ 140.000
DOS (2) VENTANAS LAMINA Y CON REJA DE DOS SECCIONES ABRIR	\$ 400.000
UNA VENTANA LAMINA DE TRES SECCIONES ABRIR 1.02 MT X 1.98 MT	\$ 420.000
DOS (2) MESAS REDONDAS EN LAMINA PARA JARDIN	\$ 400.000
SALARIOS EDGARD VARGAS VARGAS	\$ 1.800.000
SUB-TOTAL	\$ 6.110.000

RELACION DE COSTOS Y GASTOS CLOSETS, PUERTAS, DIVISIONES Y VENTANAS EN MADERA

CINCO (5) PUERTAS EN MADERAS CON MARCO DE 2,00 X 1 MTS DOBLE CHAPA	\$ 1.750.000
UNA DIVISION EN MADERA DE 2MTS X 3 MTS CON VIDRIOS	\$ 600.000

CINCO CLOSETS EN MADERA COMPLETOS DE 3MTS X 2 MTS	\$ 3.000.000
UN CLOSET EN MADERA COMPLETO DE 2MTS X 2 MTS	\$ 400.000
UN VITRAL EN MADERA DE 2MTS X 2 MTS	\$ 300.000
DOS MARCOS DE VENTANA EN MADERA PARA EL CORREDOR	\$ 300.000
DOS PUERTAS DE MADERA PARA CORREDORES DE DOBLEHOJA CON ALDABAS	\$ 600.000
INSTALACIONES EDGARD VARGAS VARGAS	\$ 500.000
SUB-TOTAL	\$ 7.450.000

RELACION DE COSTOS Y GASTOS VIDRIOS PARA VENTANAS Y PUERTAS

VALOR RELACION ADJUNTA E INSTALACIONES SR NELSON MANCIPE	\$ 3.000.000
SUB-TOTAL	\$ 3.000.000

RELACION DE COSTOS Y GASTOS PINTURA GENERAL INTERIORES Y EXTERIORES, ESTUCADA, RESANADA, IMPERMEABILIZACION, PAREDES INTERIORES, EXTERIORES, TEJADOS, BAÑOS, VENTANERIA Y PUERTAS

FACTURA COLORTES DEL 17 DE FEBRERO DE 2013	\$ 831.600
FACTURA COLORTES DEL 15 DE MARZO DE 2015	\$ 1.950.000
SALARIOS MANO DE OBRA SR ELBER CACERES	\$ 1.800.000
SALARIOS MANO DE OBRA MAS CELADURIA SR LUIS BAEZ APARICIO	\$ 2.480.000
SUB-TOTAL	\$ 7.061.000

RELACION DE COSTOS Y GASTOS MANTENIMIENTO, ASEO, JARDINERIA, FUMIGACIONES, PINTURA DE LAS JARDINERAS, CORTES DE PASTO, ETC

CONTRATO GENERAL	\$ 3.000.000
SUB-TOTAL	\$ 3.000.000

RELACION DE COSTOS Y GASTOS CERCADO DE TODO EL LOTE EN POSTES DE MADERA, CINCO CUERDAS ALAMBRE DE PUAS Y PINTURA

CONTRATO GENERAL	\$ 3.500.000
VALOR 300 POSTES DE MADERA INMUNIZADOS	\$ 3.000.000
VALOR ALAMBRE DE PUAS Y GRAPAS, HOLLADOR Y PATECABRA	\$ 1.800.000
SUB-TOTAL	\$ 11.300.000

RELACION DE COSTOS Y GASTOS DE LAS CONSTRUCCIONES

1. CONSTRUCCION DE 10 COLUMNAS EN LADRILLO EN ZONA DE PARRILLA	
--	--

2. CONSTRUCCION MUROS EN LADRILLO ZONA DE PARRILLA 15.55 MTS2		
3. CONSTRUCCION 2 DESCANSADEROS ZONA DE PARRILLA 5.65 MTS 2		
4. CONSTRUCCION MUROS EN LADRILLO ZONA DE ENTRADA 56.42 MTS2		
5. CONSTRUCCION MUROS EN LADRILLOS ZONA DE ENTRADA 36.66 MTS 2		
6. CONSTRUCCION DE MUROS EN LADRILLO COSTADO OCCIDENTAL 33.20 MTS2		
7. CONSTRUCCION DE MUROS EN LADRILLO COSTADO ORIENTAL 38.12 MTS2		
8. CONSTRUCCION PISOS CORREDORES EXTERNOS HABITACIONES LADRILLO		\$ 20.000.000
9. VALOR 10.696 LADRILLOS COMUN		
10. CALOR 7.554 LADRILLOS A LA VISTA		
11. VALOR 95 MTS2 DE CONCRETO		
12. VALOR PISOS BALDOZINES BOYACA PISO COMEDOR REPARACION 10 MTS2		
13. VALOR CEMENTO		
14. VALOR CINCO VIAJES DE ARENA		
15. VALOR DOS VIAJES DE GRAVILLA		
	SUB-TOTAL	\$ 20.000.000

SALAIRIO DE JEFE DE OBRA

VALOR SUELDO DE TRES MESES JEFE DE OBRA		\$ 6.000.000
	SUB-TOTAL	\$ 6.000.000

VALOR TOTAL DE LA OBRA \$ 97.684.582

VALOR TOTAL INVERTIDO POR LA SRA GINA MAGALLY TORRES INFANTE ENTRE EL 1 DE FEBRERO DE 2015 Y EL 30 DE MARZO DE 2015 SON: NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$ 97.684.582).

NOTA. - TODO LO ANTERIOR ESTA DEBIDAMENTE DOCUMENTADO EN LAS FACTURAS Y RECIBOS DE PAGO ANEXADOS.

LOS RECIBOS Y PAGOS DE NOMINA SE PRESENTARAN EN EL MOMENTO DEL PERITAJE SOLICITADO O EN LA AUDIENCIA RESPECTIVA SEGÚN EL DESPACHO LO CONSIDERE PERTINENTE.

LO MISMO LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, MANTENIMIENTO Y EN GENERAL TODOS LOS GASTOS E INVERSIONES ESTA DEBIDAMENTE DOCUMENTADO EN FOTOS QUE SE ENTREGAN EN EL ANEXO "A".

HECHO CUARTO: La sra **GINA MAGALLY TORRES INFANTE** , en su condición de Arrendataria , para hacer habitable el bien requirió de una inversión de **NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$ 97'684.582)** , **LOS CUALES JUNTO CON SUS INTERESES SON LOS QUE A TRAVEZ DE ESTA DEMANDA DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO VERBAL PRETENDE QUE LE SEAN CANCELADOS POR el SR PEDRO ELIAS VARGAS TORRES QUIEN HA SIDO EL UNICO QUE SE HA BENEFICADO CON ESTA INVERSION.**

HECHO QUINTO: Las Mejoras y Reparaciones indispensables realizadas por la Sra **GINA MAGALLY TORRES INFANTE** para tener una vivienda digna y cómoda según lo pactado y autorizado en el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL hasta la fecha NO** le han sido canceladas por parte del Sr **PEDRO ELIAS VARGAS TORRES**

HECHO SEXTO: El día treinta (30) de marzo de 2015, se firmó un contrato de arrendamiento por escrito con una duración de dos años entre **GINA MAGALLY TORRES INFANTE**, como **Arrendataria** y **PEDRO ELÍAS VARGAS TORRES** en su calidad de **Arrendador** respecto del mismo bien inmueble descrito en esta demanda cuyos linderos están descritos en la escritura 1779 de diecinueve (19) de julio de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaria Cuarta del Circulo Notarial de Tunja, registrada en el folio de matricula inmobiliaria número **070 172894** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicas de Tunja-

HECHO SEPTIMO: EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ESCRITO mencionado en el hecho anterior, firmado el día treinta (30) de marzo de 2015, se firmó un contrato de arrendamiento por escrito entre **GINA MAGALLY TORRES INFANTE**, como **Arrendataria** y **PEDRO ELÍAS VARGAS TORRES** como **Arrendador** este le reconoce únicamente a mí mandante la suma de **DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000)** por dos años de duración (24 meses) a un canon mensual de arrendamiento de quinientos mil pesos m.cte (\$500.000) , como pago a través de parte de las reparaciones, materiales, adecuaciones, construcciones y mantenimiento a los terrenos.

HECHO OCTAVO: EL DIECISEIS (16) DE SEPTIEMBRE DE 2015 SE FIRMO UN ACTA DE ACLARACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CUYOS LINDEROS Y ESPECIFICACIONES ESTAN DESCRITOS EN EL HECHO SEXTO, firmado entre la Sra **GINA MAGALLY TORRES INFANTE** , como **Arrendataria** y **PEDRO ELIAS VARGAS TORRES** como **Arrendador** , este ultimo especifico que no se continuaba permitiendo la realización de mejoras o Reparaciones indispensables, pero tampoco le canceló el valor de la totalidad de las mejoras o reparaciones indispensables realizadas, quedando un saldo de **OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y**

CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$85'684.582) A FAVOR DE LA SRA GINA MAGALLY TORRES INFANTE resultado de RESTAR el valor abonado de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.) COMO CANONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FIRMADO EL 30 DE MARZO DE 2015 A LOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$ 97'684.582) VALOR DE LAS MEJORAS Y REPARACIONES INDISPENSABLES, DINERO ADEUDADO POR EL SR PEDRO ELIAS VARGAS TORRES.

PARAGRAFO: DURANTE ESTE TERMINO DE TIEMPO LA SRA GINA MAGALLY TORRES INFANTE CONTINUO CANCELANDO LOS VALORES PACTADOS CON LA EBSA, PROACTIVA, CREDIVALORES ,ETC

HECHO NOVENO: El día 16 de febrero de 2016, SE FIRMA UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO entre los Señores GINA MAGALLY TORRES INFANTE y se incluye al sr FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT COMO ARRENDATARIOS Y EL Sr PEDRO ELÍAS VARGAS TORRES como ARRENDADOR de un inmueble descrito en el Hecho Sexto , contrato con fecha de terminación el 30 de marzo de 2017, Contrato que modifica el contrato de arrendamiento del 30 de marzo de 2015 y el Acta de aclaración del 16 de septiembre de 2016. En este contrato en el que no se habló y NO se canceló La suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$85.684.582) valor de las mejoras o reparaciones indispensable a la Sra GINA MAGALLY TORRES INFANTE.

HECHO DECIMO: El día cuatro (4) de mayo de 2016 SE FIRMA OTRO SÍ AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FIRMADO EL 16 DE FEBRERO DE 2016 ENTRE LOS SRS GINA MAGALLY TORRES INFANTE Y FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIOS Y EL Sr PEDRO ELÍAS VARGAS TORRES EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR EN DONDE REDUCEN LA FECHA DE TERMINACION DEL 30 DE MARZO DE 2017 AL VEINTIOCHO DE FEBRERO DE 2017.

EL día dos (02) de diciembre de 2016 el Sr PEDRO ELIAS VARGAS TORRES EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR les comunica por escrito a los Señores GINA MAGALLY TORRES INFANTE y FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIOS que deben entregar el inmueble el 28 de febrero de 2017. Sin que aún se hubiese cancelado el valor total de las Mejoras y Reparaciones indispensable realizadas por la sra GINA MAGALLY TORRES INFANTE.

HECHO DÉCIMOPRIMERO: A.-El día veintitrés (23) de febrero de 2017 se firma OTRO SÍ al contrato de arrendamiento del 30 de marzo de 2015 entre los Srs GINA MAGALLY TORRES INFANTE Y FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIOS Y EL Sr PEDRO ELIAS VARGAS TORRES EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR, en donde acuerdan ampliar el termino de

duración del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HASTA EL TREINTA Y UNO DE MAYO DE 2017. Sin que aún hubiese cancelado el valor total de las Mejoras Y Reparaciones indispensables realizadas por la Sra GINA MAGALLY TORRES INFANTE,

HECHO DÉCIMOSEGUNDO: El 16 de junio de 2017 se firma otro sí al contrato de arrendamiento del 30 de marzo de 2015, entre los Srs GINA MAGALLY TORRES INFANTE Y FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIOS Y EL SR PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR y se prorroga por siete (7) meses hasta el 31 de diciembre de 2017, se pacta nuevo canon de arrendamiento en un valor de un millón de pesos mensuales (\$1.000.000) y su valor total es por la suma de siete millones de pesos (\$7.000.000) los cuales son cancelados en efectivo por los Señores GINA MAGALLY TORRES INFANTE y FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT.

EL SR PEDRO ELIAS VARGAS TORRES SE NEGÓ A DESCONTAR EL VALOR DEL ARRIENDO DE ESTE OTRO SI DE LA SUMA QUE LE ADEUDABA A LA SRA GINA MAGALLY TORRES INFANTE POR LAS MEJORAS Y REPARACIONES INDISPENSABLES O SEA QUE LE SEGUÍA ADEUDANDO LA SUMA DE OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$85.684.542).

HECHO DÉCIMOTERCERO: El día cinco (5) de diciembre de 2017, el Señor PEDRO ELÍAS VARGAS TORRES envía una nota a los Señores GINA MAGALLY TORRES INFANTE y FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT solicitándoles la entrega del inmueble el 31 de diciembre de 2017.

HECHO DÉCIMOCUARTO: El día treinta (30) de enero de 2018 se firma otro sí al contrato de treinta de marzo de (2015) entre los Srs GINA MAGALLY TORRES INFANTE Y FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIOS Y EL SR PEDRO ELIAS VARGAS TORRES EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR y SE PROROGA EN DOCE (12) MESES , en el tiempo comprendido entre el primero (1) de Enero de 2018 y el plazo del arrendamiento hasta el día treinta y uno de diciembre (31) de 2018 incrementando el canon a Un millón seiscientos setenta mil pesos mensuales (\$1.670.000) y su valor anual es por la suma de VEINTE MILLONES CUARENTA MIL PESOS (\$20.040.000), suma cancelada al sr PEDRO ELIAS VARGAS TORRES en su totalidad.

EL SR PEDRO PEDRO ELIAS VARGAS TORRES SE NEGÓ NUEVAMENTE A DESCONTAR ESTE VALOR DE LA SUMA QUE LE ADEUDABA A LA SRA GINA MAGALLY TORRES INFANTE POR LAS MEJORAS Y REPARACIONES INDISPENSABLES O SEA LA SUMA DE OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$85.684.542).

NOTA: SE ANEXAN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS Y LOS OTROS SI EN DOCUMENTOS ORIGINALES

HECHO DECIMOQUINTO: Desde el 30 de marzo de 2015, cuando la sra GINA MAGALLY TORRES INFANTE, SUSPENDIO LAS REPARACIONES INDISPENSABLES PARA QUE EL INMUEBLE FUESE HABITABLE, el Sr PEDRO ELIAS VARGAS TORRES NO HA REPARADO NI HA TERMINADO LAS OBRAS INICIADAS O HECHO ALGUN MANTENIMIENTO A ESTE.

HECHO DECIMOSEXTO: Con el paso de los años y por su uso normal y sobre todo en los dos últimos años 2017 y 2018 el deterioro fue tal que las paredes y pisos se llenaron de humedad y moho, invadiendo toda la casa y sus instalaciones, los baños se convirtieron en foco de bacterias ya que estos no tienen divisiones ni puertas en las duchas, quedaron cuartos y baños sin terminar siendo estos invadidos por la maleza y los insectos.

HECHO DECIMOSEPTIMO: El incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendador ESPECIALMENTE EN LOS AÑOS 2017 Y 2018, ha ocasionado daños y deterioros en los muebles, closet, cuadros, ropas y utensilios pero lo más grave es que afecto en forma grave a los moradores en su salud, ocasionándoles rinitis, problemas pulmonares y de piel, por lo cual les ha tocado acceder a los servicios médicos y de especialistas para proteger su salud.

NOTA: SE ANEXAN LAS FOTOS COMO PRUEBAS DOCUMENTALES EN EL ANEXO "B"

HECHO DECIMOOCCTAVO: EL 8 DE MARZO DE 2019 SE REALIZA LA AUDIENCIA DE CONCILIACION EN EL CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE TUNJA ENTRE LOS SRS GINA MAGALLY TORRES INFANTE Y FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT COMO CITANTES DEL SR PEDRO ELIAS VARGAS TORRES.

SE ANEXA ACTA DE CONCILIACION

PRETENSIONES:

PRIMERA PRETENSION: Que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento verbal PACTADO ENTRE LOS SRS PEDRO ELÍAS VARGAS TORRES EN SU CONDICION DE ARRENDADOR con la señora GINA MAGALLY TORRES INFANTE EN SU CONDICION DE ARRENDATARIA el día primero (1) de enero de dos mil quince (2015), POR UN TERMINO DE CINCO AÑOS COMPRENDIDO ENTRE EL PRIMERO (1) DE ENERO 2015 y EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2019 , DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL KM 1 MAS 600 MTS ,200 MTS RAMAL A LA

DERECHA DE LA VIA TUNJA-PAIPA, VEREDA SAN ONOBRE , MUNICIPIO DE COMBITA, CUYOS LINDEROS Y ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA 1779 DE FECHA 19 DE JULIO DE 2013 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA, Y QUE SE TRANSCRIBEN ASI: POR EL NORTE , EN EXTENCION DE 91,7 MTS, CAMINO AL MEDIO CON DE EDMUNDO QUEVEDO; POR EL ORIENTE: EN UNA EXTENCION DE 249,5 MTS CON EL LOTE No UNO (1); POR EL SUR: EN UNA EXTENCION DE 109,6 MTS CON ALEXANDER MESA Y OTROS; Y POR EL OCCIDENTE : EN UNA EXTENCION DE 208,40 MTS CON CONCHA VIASUS Y RUDY GONZALES Y ENCIERRA, POR NO HABERLE CUMPLIDO EL ARRENDADOR SR PEDRO ELIAS VARGAS TORRES A LA SRA GINA MAGALLY TORRES COMO LA ARRENDATARIA EN EL TERMINO DE TIEMPO DE CINCO AÑOS PACTADO VERBALMENTE Y POR NO HABERLE CANCELADO EL ARRENDADOR A LA ARRENDATARIA el valor de la totalidad de las mejoras o reparaciones indispensables realizadas sobre el predio objeto del arrendamiento y que asciende a la suma de ochenta y cinco millones seiscientos ochenta y cuatro mil quinientos ochenta y dos pesos (\$85.684.582)

SEGUNDA PRETENSION: Que se declare el incumplimiento del ARRENDADOR respecto al contrato *escrito* de fecha día treinta (30) de marzo de 2015 y sus prorrogas y otro si, por no haber cancelado a la ARRENDATARIA el valor de la totalidad las mejoras o reparaciones indispensables realizadas sobre el predio objeto del arrendamiento

TERCERA PRETENSION: Que, como consecuencia del incumplimiento de la parte DEMANDADA, se ORDENE el pago a costa del demandado Señor PEDRO ELÍAS VARGAS TORRES y a favor de la demandante señora GINA MAGALLY TORRES INFANTE la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$85'684.582 MAS SUS INTERESES) como *saldo de la inversión hecha COMO MEJORAS o REPARACIONES INDISPENSABLES*

CUARTA PRETENSION: Se DESISTE DE ESTA PRETENCION

QUINTA PRETENSION: Que habiéndose incumplido los OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE 30 DE MARZO DE 2015 FIRMADO POR LAS PARTES EL 16 DE JUNIO DE 2017 POR UN VALOR DE SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) Y EL OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL 30 DE MARZO DE 2016 FIRMADO EL 30 DE ENERO DE 2018 POR UN VALOR DE VEINTE MILLONES CUARENTA MIL PESOS (\$20.040.000) FIRMADOS POR LOS SRS GINA MAGALLY TORRES INFANTE Y FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIOS Y EL SR PEDRO ELIAS VARGAS TORRES EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL KM1 MAS 600 MTS 200 MTS RAMAL A LA DERECHA VIA TUNJA - PAIPA Y CUYOS LINDEROS Y ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA PUBLICA No 1779 DEL 19 DE JULIO DE 2013 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA E INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 070-172894 DE LA OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA se ORDENE QUE EL SR PEDRO

D.- ART 1995 DEL CODIGO CIVIL. - DERECHO DE RETENCION DEL ARRENDATARIO. - EN TODOS LOS CASOS EN QUE SE DEBA INDENMIZACION AL ARRENDATARIO, NO PODRA ESTE SER EXPEDIDO O PRIVADO DE LA COSA ARRENDADA, SIN QUE PREVIAMENTE SE LE PAGUE O SE LE ASEGURE EL IMPORTE POR EL ARRENDADOR.

PRUEBAS:

1. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito respetuosamente a su Señoría, que dentro de audiencia o fijando fecha y hora se cite a la parte demandada a que absuelva interrogatorio que formularé de manera verbal.

2. DOCUMENTALES:

- 2.1. Contrato de arrendamiento suscrito el día treinta (30) de marzo de 2015
- 2.2. Acta de aclaración de 16 de septiembre de 2015
- 2.3. Contrato de arrendamiento de fecha 30 de marzo de 2015
- 2.4. Comunicación de dos (2) de diciembre de 2016
- 2.5. Primer otro si al contrato de arrendamiento suscrito el día treinta
- 2.6. (30) de marzo de 2015 firmado el 23 de febrero de 2017
- 2.7. Segundo otro si al contrato de arrendamiento suscrito el día treinta (30) de marzo de 2015 firmado el 16 de junio de 2017
- 2.8. Comunicación de fecha 05 de diciembre de 2017
- 2.9. Tercer otro si al contrato de arrendamiento suscrito el día treinta (30) de marzo de 2015 firmado el 30 de enero de 2018
- 2.10. Cincuenta y siete (57) recibos de materiales mano de obra y servicios públicos domiciliarios.
- 2.11. Anexo "A".
- 2.12. Anexo "B".

3. PERITAJES:

Solicito respetuosamente a su señoría, que se ordene:

A.- Peritaje a las mejoras efectuadas por la **Sra. GINA MAGALLY TORRES INFANTE** donde se avalúe el valor de estas

B.- Peritaje a las instalaciones del bien inmueble donde se determine, la humedad, moho, condiciones sanitarias y ambientales, los daños ocasionados en los bienes, materiales, salubridad y se avalúe el valor de estas.

4. ACTA DE AUDIENCIA DE CONCILIACION

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente acción en los artículos 1995 C.C, 8 y 27 Ley de arrendamiento del C.G.P, los artículos 82 al 90, artículos 422, 420, 421, 423, 424, 627. art 1982 capítulo 2, art 8 de la ley 820 de 2003, art 27 de la ley

820 de 2003, art 1994 del código civil, art 1995 del c.c. y demás normas concordantes

COMPETENCIA Y CUANTIA

Su Despacho es competente, por la naturaleza del proceso, por el domicilio de las partes, la ubicación del inmueble y la cuantía que la estimo en **OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M.CTE (\$85.684.582).**

NOTIFICACIONES:

EL DEMANDADO: **PEDRO ELIAS VARGAS TORRES.**

Carrera 10 Número 20-15 Centro Tunja

Cel: 3142199054

Desconozco su correo electrónico

LOS DEMANDANTES, **FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT**

Correo electrónico farobe7@hotmail.com

Km 1 Vía Tunja - Paipa Zona el refugio

Cel 3103067349

GINA MAGALLY TORRES INFANTE

Correo electrónico Gimondl1971@hotmail.com

Cel: 3125614796

Km 1 vía Tunja Paipa Zona el refugio.

APODERADO: **OMAR FERNANDO GONZALES MORA**

correo electrónico Ofergommo@hotmail.com

Oficina carrera 16 Bis Número 35-15 de Tunja

celular 3157695854

ANEXOS

1. Poder conferido a mi favor
2. Documentos aducidos en el acápite de pruebas documentales
3. Copia de la demanda y sus anexos para el traslado al demandado.
4. Copia de la demanda y sus anexos para el archivo del juzgado
5. Adjunto la demanda en archivo magnético en formato CD y 2 copias

Del Señor Juez, atentamente:


OMAR FERNANDO GONZÁLEZ MORA
C.C. N° 7 168.438 de Tunja
T.P. N° 141.741 C. S de la J

Tramitado

SEÑOR
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE COMBITA
E. S. D.

Clase de proceso : INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
Radicado : 2019-0110
Demandantes : GINA MAGALLY TORRES INFANTE
FABIO ERNESTO RODRIGUEZ
BETANCOURT
Demandado : PEDRO ELIAS VARGAS TORRES

OMAR FERNANDO GONZALEZ MORA, apoderado de la parte actora, en acatamiento de su providencia de fecha nueve (9) de mayo de dos mil diecinueve (2019), procedo a subsanar la demanda en los puntos que me señalara de la siguiente manera:

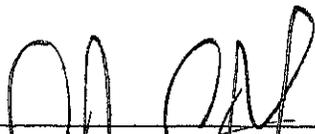
1.-PRIMERA PRETENSION: Que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento verbal PACTADO ENTRE LOS SRS PEDRO ELÍAS VARGAS TORRES EN SU CONDICION DE ARRENDADOR con la señora GINA MAGALLY TORRES INFANTE EN SU CONDICION DE ARRENDATARIA el día primero (1) de enero de dos mil quince (2015), POR UN TERMINO DE CINCO AÑOS COMPRENDIDO ENTRE EL PRIMERO (1) DE ENERO 2015 y EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2019 , DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL KM 1 MAS 600 MTS ,200 MTS RAMAL A LA DERECHA DE LA VIA TUNJA-PAIPA, VEREDA SAN ONOBRE , MUNICIPIO DE COMBITA, CUYOS LINDEROS Y ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA 1779 DE FECHA 19 DE JULIO DE 2013 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA, Y QUE SE TRANSCRIBEN ASI: POR EL NORTE , EN EXTENCION DE 91,7 MTS, CAMINO AL MEDIO CON DE EDMUNDO QUEVEDO; POR EL ORIENTE: EN UNA EXTENCION DE 249,5 MTS CON EL LOTE No UNO (1); POR EL SUR: EN UNA EXTENCION DE 109,6 MTS CON ALEXANDER MESA Y OTROS; Y POR EL OCCIDENTE : EN UNA EXTENCION DE 208,40 MTS CON CONCHA VIASUS Y RUDY GONZALES Y ENCIERRA, POR NO HABERLE CUMPLIDO EL ARRENDADOR SR PEDRO ELIAS VARGAS TORRES A LA SRA GINA MAGALLY TORRES COMO LA ARRENDATARIA EN EL TERMINO DE TIEMPO DE CINCO AÑOS PACTADO VERBALMENTE Y POR NO HABERLE CANCELADO EL ARRENDADOR A LA ARRENDATARIA el valor de la totalidad de las mejoras o reparaciones indispensables realizadas sobre el predio objeto del arrendamiento y que asciende a la suma de ochenta y cinco millones seiscientos ochenta y cuatro mil quinientos ochenta y dos pesos (85.684.582)

5

5.- Se allega la póliza No. 600-48-99400001097 expedida por la aseguradora solidaria por un valor de seiscientos catorce mil setecientos sesenta y dos pesos moneda corriente (\$614.662 mtc) ordenada por el juzgado promiscuo Municipal de Combita dentro del proceso civil con radicado 2019-0110 según el artículo 590 Numeral 1 literal B del C.G.P.

En los anteriores términos dejo subsanada la demanda, advirtiéndolo, además, que en escrito separado presento la demanda integrada con esta subsanación, anexando los traslados respectivos.

Atentamente



OMAR FERNANDO GONZÁLEZ MORA
C.C. N° 7.168.438 de Tunja
T.P. N° 141.741 C. S de la J

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CÓMBITA

Cómbita, cinco (05) de Marzo de dos mil veinte (2.020)

Clase de proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado N°: 2019-00054-00
Demandante: PEDRO ELIAS VARGAS TORRES
Demandados: FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT Y GINA MAGALLY
TORRES INFANTE
Asunto: Cuestión Previa y Sentencia

ASUNTO

Mediante la presente decisión se procede a resolver lo que en derecho corresponde en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado instaurado por el señor PEDRO ELIAS VARGAS TORRES a través de apoderado en contra de FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT Y GINA MAGALLY TORRES INFANTE.

I. CUESTIÓN PREVIA

Se tiene que el apoderado de la parte demandante mediante escrito de fecha 05 de Febrero de 2.020 solicita se distribuya la carga de la prueba al tenor de lo dispuesto en el Art. 167 del C.G. del P. y en sentencias de la Corte Constitucional conforme los argumentos expuestos en escrito obrante a folios 237 a 253, al respecto, este Despacho negará tal petición en el sentido que la norma en cita es clara en indicar que *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*, en ese orden, el legislador estableció que quien pretenda probar algo deberá acreditar tal situación y no trasladar en terceros actuaciones que son netamente de las partes y menos del Despacho porque se estaría desconociendo el espíritu de la norma, y de alguna u otra forma el Juez se extralimitaría ante dichas situaciones, porque se estaría imponiendo una carga que en este caso no le corresponde al demandante ya que este la única carga que tiene es demostrar la existencia del contrato y la mora en los canones de arrendamiento y en ese orden así se ha actuado.

Por tanto no le asiste razón al profesional del derecho en esta oportunidad, máxime que en el auto que se resolvió sobre la nulidad y los recursos de reposición este Despacho ha sido enfático en señalar la importancia del contenido del Art. 384 del C.G. del P. y la sentencia T-107 de 2.014 que resalta: *"...La carga que se impone al demandado como*

presupuesto para ser oído en el trámite de restitución, se ajusta a los parámetros constitucionales porque (i) la prueba del pago de los cánones se erige en cabeza del demandado que se encuentra en mejores condiciones para aportarla, por cuanto resultaría desproporcional exigirla al demandante ya que se trata de un hecho indefinido: el no pago; (ii) en esos casos, por virtud de la ley, opera la inversión de la carga de la prueba, correspondiendo entonces al arrendatario desvirtuar la causal de mora en el pago invocada, adosando para tal fin los recibos y consignaciones exigidas como requisito procesal para rendir descargos; (iii) ese desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado es razonable atendiendo la finalidad buscada por el legislador, cual es, brindarle celeridad y eficacia al proceso toda vez que aquel puede demostrar el cumplimiento de sus obligaciones; y, (iv) de allí que no se vulnere el núcleo esencial del debido proceso que le asiste al arrendatario, pues se le está exigiendo una prueba que solo él puede aportar".

En ese orden, insiste el Despacho que al tratarse de falta de pago, la norma impone una carga a la parte demandada, sin que hasta la fecha se haya cumplido con la misma, por lo tanto, lo que en derecho corresponde es emitir la correspondiente sentencia, toda vez que como se observa del expediente la parte demandada ha presentado solicitudes reiterativas e improcedentes sobre el mismo asunto, las cuales han sido rechazadas en varias oportunidades, lo que ha generado que en el presente asunto no se haya proferido decisión de fondo.

II. ANTECEDENTES

1.- El 28 de Febrero del año 2.019, el señor PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, a través de apoderado instauraron demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALLY TORRES INFANTE, toda vez que celebraron de forma escrita un contrato de arrendamiento de un predio que incluye una casa y un lote ubicados en el Kilómetro 1+600 Mts, ramal a la derecha de la Via Tunja-Paipa, Vereda San Onofre del Municipio de Cómbita, el cual se suscribió por un término de veinticuatro (24) meses empezando a regir el contrato el día 01 de Abril de 2.015 y hasta el 30 de Marzo de 2.017 con un canon de \$500.000 con los incrementos de Ley conforme a la cláusula QUINTA del contrato anexo. Así mismo se señala que el contrato fue prorrogado hasta el 31 de Diciembre de 2.018, fecha en la cual los arrendatarios debieron entregar el inmueble pero a la fecha no lo han realizado.

Que si bien el valor inicial era \$500.000 mensuales, pero vino a incrementarse a la suma de \$1.670.000 mensuales y que para tal fin se pagaría como reza en el contrato de Cesión de Un acuerdo de pago y Transacción, contrato que fue incumplido en su totalidad y por lo tanto no han cumplido con la obligación de pagar el precio del arrendamiento

2. - Con la demanda de restitución se solicita la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el predio lote y casa, ubicados en el KL 1+600 mts, ramal a la derecha de la Via Tunja-Paipa, vereda San Onofre del Municipio de Cómbita y como consecuencia que se ordene a favor del demandante PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, la restitución del mencionado bien y la entrega definitiva, así como la condena de la suma de \$5.000.000, pactada como multa en el OTRÓ SI del contrato de fecha 30 de Enero de 2.018 a título de perjuicios indemnizatorios.

2/6

El inmueble objeto de arrendamiento y objeto de restitución, se encuentra delimitado así: linderos conforme a la escritura Publica 1779 del 19 de Julio de 2.013 de la Notaria Cuarta del Circulo de Tunja así: POR EL NORTE: en extensión de 91.7 metros, camino al medio con de EDMUNDO QUEVEDO; POR EL ORIENTE: en una extensión de 249.5 metros con con Lote No. 1; POR EL SUR, en una extensión de 109.6 metros con ALEXANDER MESA y otros y POR EL OCCIDENTE, en una extensión de 208.40 metros con CONCHA VIASUS y RUDY GONZALEZ y ENCIERRA.

3.- Como pruebas para cumplir con la exigencia del artículo 384 del C. G. del P., la parte demandante allegó copia del contrato de arrendamiento de fecha 30 de marzo de 2.015 suscrito por el arrendatario hoy demandante, y los arrendatarios hoy demandados (fl. 7-9); Otro si al Contrato de Arrendamiento del 30 de Marzo de 2.016 de fecha 30 de Enero de 2.018 suscrito entre el demandante y los demandados; Contrato de cesión de un acuerdo de pago y transacción de fecha 12 de Enero de 2.018 suscrito por tanto por el demandante como por los demandados (fl.11-14)Copia de la Escritura Pública No.- 1779 del 19 de Julio de 2.013 de la Notaria Cuarta del Circulo de Tunja (fl. 15-25)

4.- Por auto del 27 de Marzo del año 2.019, este Despacho admitió la demanda (fl.39) y los demandados se notificaron personalmente los días 03 y 24 de Mayo de 2.019 (fl.40-41), quienes a través de apoderado de manera individual contestaron la demanda y propusieron excepciones (fl. 43 a 50 y 82 a 97).

5. Este Despacho mediante auto de fecha 18 de Julio de 2.019, tuvo notificados personalmente a los demandados y se dispuso no tener en cuenta la contestación de la demanda, teniendo en cuenta que la causal invocada para la restitución fue la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y al tenor de lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 384 del C.G. del P. hasta tanto no se acredite el pago de los 3 últimos cánones de arrendamiento los demandados no serán escuchados en el proceso

6. El apoderado de la parte demandada mediante escrito radicado el día 24 de Julio de 2019, interpuso recurso de reposición en contra del auto señalado en el numeral 4 del presente proveído y por auto de fecha 22 de Agosto de 2.019 se dispuso correr traslado por el término de 3 días al tenor de lo dispuesto en el Art. 318 del C.G. del P., en concordancia con el Art. 110 de la misma obra procesal, término dentro del cual se pronunció la parte demandante, quien a su turno también interpuso recurso de reposición y este Juzgado mediante auto de fecha 19 de Septiembre de 2.019, dispuso correr traslado y la parte demandada descorrió el traslado del mismo.

7. Mediante auto de fecha 05 de Diciembre de 2.019 se decidieron los recursos de reposición interpuestos por las partes, y en ese orden se dispuso no reponer los autos de fechas 18 de Julio y 22 de Agosto de 2.019. Finalmente la parte demandada mediante escrito de fecha 21 de Enero del año en curso interpuso Incidente de Nulidad, el cual se rechazó de plano mediante auto de fecha 30 de Enero de los corrientes.

ok

8. Finalmente el apoderado de la parte demandada presenta memorial solicitando se distribuya la carga de la prueba, pero el mismo fue negado, conforme quedo expuesto al inicio de esta sentencia.

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Los presupuestos procesales son los requerimientos indispensables para que se conforme válidamente la relación jurídico procesal, para poderse dictar una sentencia de mérito poniendo fin a un litigio.

a.- Estos presupuestos procesales son: a) **Capacidad para ser parte y para comparecer al proceso.** En el caso que nos ocupa, tanto la parte demandante, como la demandada actúan como personas naturales con capacidad para ser parte y comparecer al proceso.

b. **Demanda en forma,** la demanda reúne los requisitos de los artículos 82, 83 y 84 del C. G. del P. y 384 de la misma obra procesal.

Reunidos lo presupuestos procesales y no existiendo nulidad que invalide lo actuado se procede a resolver el presente proceso.

2. PROBLEMA JURÍDICO:

Corresponde al Despacho determinar, si los arrendatarios FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALLY TORRES INFANTE, para la fecha de presentación de la demanda, 28 de Febrero de 2.019, se hallaban en mora de pagar la proporción del canon de arrendamiento del contrato suscrito el día 30 de Marzo de 2.015 el cual fuera prorrogado, para ordenar la restitución del inmueble lote y casa, ubicados en el Kilómetro 1+600 mts, ramal a la derecha de la Via Tunja-Paipa, vereda San Onofre del Municipio de Cómbita, y su entrega.

3. ANALISIS JURÍDICO PROBATORIO:

Sobre el contrato de Arrendamiento:

El contrato de arrendamiento es un contrato eminentemente consensual, toda vez que se perfecciona con el acuerdo de voluntades sobre la renta y la cosa; no obstante como instrumento de prueba, suele recogerse en un documento o se puede celebrar de forma verbal.

Para que el contrato de arrendamiento sea válido debe cumplir tanto los requisitos generales previstos para todo acto o contrato por el artículo 1502 del C. C., como esenciales contempladas en el Art. 1973 ídem; son ellos: consentimiento, capacidad, objeto y causa lícitos, así como conceder el goce de una cosa y pagar un precio

[Handwritten mark]

determinado por ello. Se estudiará enseguida si el contrato celebrado entre demandante y demandado, cumple tales exigencias.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 384 del C. G. del P. que dice: Artículo 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. **Demanda.** A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”.

En el caso en estudio para probar la relación sustancial entre el arrendatario y los arrendadores y la tenencia del inmueble, la parte demandante Pedro Elías Vargas Torres en su condición de arrendador aportó contrato escrito suscrito entre él y los arrendatarios (Fabio Ernesto Rodríguez Betancourt y Gina Magally Torres Infante) cuyo objeto es dar en arrendamiento un inmueble lote y casa, ubicados en el Kilómetro 1+600 mts, ramal a la derecha de la Via Tunja-Paipa, vereda San Onofre del Municipio de Cómbita y cuyo valor estipulado inicialmente entre las partes sobre el canon de arrendamiento fue la suma de quinientos mil pesos (\$500.000.00) pero que en virtud de la prórroga del mismo se aumentó el canon a la suma de un millón seiscientos setenta mil pesos (\$1.670.000), y por la vigencia del contrato para ser cancelados inicialmente los primeros cinco días de cada mes y después en el OTRO SI se estableció que el pago sería conforme al documento de contrato de cesión de un acuerdo de pago y transacción de fecha 12 de Enero de 2.018; como duración se estableció inicialmente el término de veinticuatro (24) meses y en el otro si se emplio otros doce (12) meses y en la de la cláusula segunda del contrato primigenio se estableció ... “ la Mora o falta de pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada facultará ai ARRENDADOR para hacer cesar el arriendo y exigir la restitución del bien, sin necesidad de requerimiento Judicial o extrajudicial, alguno requerimientos a los que renuncian expresamente LOS ARRENDATARIOS y no solamente por este concepto, sino por los demás que requiera la Ley”

Por tanto el contrato al cumplir con los requisitos del artículo 384 numeral 1, del C. G. del P., y no fue tachado de falso se tiene como válido y constituye plena prueba de la existencia del contrato realizado de manera escrita entre el señor Pedro Elias Vargas Torres y los señores Fabio Ernesto Rodríguez Betancourt y Gina Magally Torres Infante.

Ahora bien en la demanda se indica que los demandados incumplieron el pago de la proporción del canon de arrendamiento que se generó desde el día del vencimiento del contrato es decir desde el día 01 de Enero hasta el 31 de Diciembre de 2.018 fecha en que se venció la prórroga del OTRO SI allegado con la demanda, e incluso hasta con la presentación tampoco se han cancelado los cánones y así mismo tampoco se ha realizado la entrega del mismo, situación que en ningún momento ha sido desvirtuada por la parte demandada FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT Y GINA MAGALLY TORRES INFANTE, y que si bien es cierto éstos se notificaron personalmente y a través de apoderado propusieron excepciones, los mismos no serán escuchados por parte de

X

este Despacho por expresa prohibición del numeral 4 del artículo 384 del C.G. del P., que establece

“ Art. 384

....

4. *Contestación, mejoras y consignación.* Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante. ...”(subrayado fuera del texto original)

Así las cosas, y en virtud de la mencionada norma procesal es claro para el Despacho, que la parte que interviene como demandada no se debe escuchar dentro del presente proceso y por tanto se tendrá como no contestada la demanda por no haber consignado los presuntos cánones de arrendamiento, sin que con esto se genere un desconocimiento a la norma, ya que la misma es clara en establecer que la parte contraria no será oída hasta tanto no demuestre que ha pagado al juzgado los presuntos cánones, cosa que no se presentó en esta ocasión.

Aunado a lo anterior, observa el Despacho que no se está violando el derecho de contradicción de la parte, todo lo contrario, este juzgado mediante auto de fecha 18 de Julio de 2019 puso en conocimiento tal situación para que la parte interesada consignara en ese momento los presuntos cánones adeudados, sin que la misma hubiese cumplido tal carga, a pesar que la parte demandada se encuentra representada por abogado de confianza y este con sus conocimientos debió proveer tal situación para que fuera escuchado dentro del proceso y si bien la parte demandada atacado cada uno de los pronunciamientos del Despacho, los mismos no han salido avante y por ende se han

act

dado las garantías suficientes para que los demandados puedan intervenir sin que a la fecha se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 384 del C.G. del P.

Sobre el incumplimiento de las obligaciones:

Corresponde ahora analizar si los demandados se hallaban en mora de pagar la proporción del canon contenido en el documento denominado Contrato de arrendamiento desde el 01 de Enero al 31 de Diciembre del año 2.018 fecha en que se venció la prorroga u Otro sí del contrato primigenio que fuera ampliado en esa oportunidad por el término de doce meses, y por el cumplimiento del plazo convenido, sin que los demandados hubiesen pagado el canon y la entrega del predio lote y casa, ubicados en el Kilómetro 1+600 mts; ramal a la derecha de la Vía Tunja-Paipa, vereda San Onofre del Municipio de Cóbbita.

El artículo 22 de la Ley 820 de 2003, aplicable al caso dispone como causal de terminación del contrato por parte del arrendador la no cancelación de la renta y sus reajustes en el término estipulado.

En el caso que se estudia para demostrar el incumplimiento el demandante allegó oportunamente el contrato de arrendamiento obrante a folio 7 a 9 y 10 del expediente, sin que exista constancia o documento que demuestre que el demandado hubiera pagado la proporción del canon arrendado y entregado el bien objeto del arrendamiento esto es el predio lote y casa, ubicados en el Kilometro 1+600 mts, ramal a la derecha de la Vía Tunja-Paipa, vereda San Onofre del Municipio de Cóbbita y el cual es por el cual se instauró la demanda, por tanto y en aplicación de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del C.G. del P. se tiene que al no ser escuchado el demandado por expresa prohibición, dicho incumplimiento es cierto y se tiene que a la fecha adeuda la proporción del canon inicialmente acordado por la prorroga que se realizara de común acuerdo por las partes y se tiene que a la fecha no se ha entregado el mismo, con lo cual concluye el Despacho que existe incumplimiento de las obligaciones a cargo de los demandados FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALLY TORRES INFANTE al demandante señor PEDRO ELIAS VARGAS TORRES.

Es de anotar que debido a que la demanda se presentó el 28 de Febrero de 2.019 y se alega como una de las causales de terminación la mora en el pago de la proporción del precio desde el 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2.018, es lógico pensar, porque además no se demostró lo contrario, que los demandados FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALLY TORRES INFANTE no volvieron a pagar arriendo desde esa fecha, es decir desde el vencimiento del contrato. De manera que los demandados están en mora de pagar la proporción del precio fijado en el otro sí del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, y ante éste incumplimiento probado y aceptado por el silencio de los demandados existe causal de terminación del contrato la que será objeto de declaratoria por el juzgado en este fallo.

[Handwritten signature]

Corolario de lo anterior, siendo que se demostró que el contrato celebrado entre el demandante y los demandados es válido y cumple los requisitos esenciales y que los señores FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALLY TORRES INFANTE incumplieron sus obligaciones de pagar la renta en el término estipulado, se declarará terminado el referido contrato y se condenará en costas a la parte demandada.

En consecuencia, se ordenará a los demandados FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALLY TORRES INFANTE, realizar la restitución del inmueble objeto de arrendamiento esto es el lote y casa, ubicados en el Kilómetro 1+600 mts, ramal a la derecha de la Vía Tunja-Paipa, vereda San Onofre del Municipio de Cóbbita, en el término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, y en el evento que no lo hiciere se ordena la entrega del mismo, para lo cual se deberá informar al Despacho de tal situación para señalar fecha y hora para llevar a cabo la respectiva diligencia de lanzamiento.

En conclusión con fundamento en lo considerado por el Despacho en precedencia y en vista de que los demandados FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALLY TORRES INFANTE, se notificaron personalmente los días 3 y 24 de Mayo de 2.019 del auto que admitió demanda y dando aplicación a lo establecido en el numeral 3 y 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, que indica que cuando no hay oposición a la demanda "el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución y al no ser oído hasta tanto no consigne los cánones de arrendamiento adeudados".

Por lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Cóbbita, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Negar la petición presentada por la parte demandada, por los argumentos expuestos en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, como arrendador y FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALLY TORRES INFANTE, como arrendatarios sobre el predio denominado el lote y casa, ubicados en el Kilómetro 1+600 mts, ramal a la derecha de la Vía Tunja-Paipa, vereda San Onofre del Municipio de Cóbbita, cuyos linderos se encuentran descritos en la pretensión primera de la demanda, por incumplimiento en el pago de la proporción del canon de arrendamiento adeudado desde el 1 de Enero del año 2.018 y por cumplimiento del plazo del mismo, de conformidad con los motivos consignados en la parte motiva de esta decisión..

TERCERO: Ordenar a los demandados FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALLY TORRES INFANTE, RESTITUIR al demandante PEDRO ELIAS VARGAS TORRES, denominado el lote y casa, ubicados en el Kilómetro 1+600 mts, ramal a la

[Handwritten signature]

derecha de la Vía Tunja-Paipa, vereda San Onofre del Municipio de Cóbbita, dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: En caso de no producirse la restitución en forma voluntaria del inmueble denominado el lote y casa, ubicados en el Kilómetro 1+600 mts, ramal a la derecha de la Vía Tunja-Paipa, vereda San Onofre del Municipio de Cóbbita, dentro del término señalado en el numeral anterior, **SE ORDENA EL LANZAMIENTO**, para lo cual deberá ser informado al despacho con el fin de señalar fecha y hora para llevar a cabo la mencionada diligencia.

QUINTO: Condenar a los demandados FABIO ERNESTO RODRIGUEZ BETANCOURT y GINA MAGALLY TORRES INFANTE, a pagar las costas del proceso. Liquidar las causadas atendiendo lo normado por el artículo 366 del C. G. del P. Inclúyanse como Agencias en derecho la suma de 1 S.M.L.M.V., de conformidad con lo establecido en el artículo 5 numeral 1 Única Instancia literal b. del Acuerdo PSSA16-10554 del 05 de Agosto de 2.016

SEXTO: Ejecutoriada esta decisión, archivar el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

EL JUEZ,


CAMILO ANDRÉS RODRIGUEZ LEÓN

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CÓMBITA

La providencia anterior se notificó por ESTADO N° 08 hoy
seis (06) de Marzo de dos mil veinte (2.020)

JENNY LILIANA SANDOVAL MORENO
Secretaria