

DOCTORA
AURA YANET CARVAJAL MOLINA
JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CALOTO, CAUCA.
E. S. D.

RADICACION: 2022-00267-00
DEMANDANTE: MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA

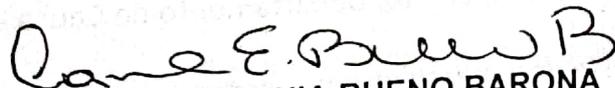
REF.: PODER ESPECIAL PARA CONTESTAR DEMANDA

CARMEN EUGENIA BUENO BARONA, Mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma; obrando en mi propio nombre y representación, y como copropietario del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 10-24/30/46 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Caloto, inscrito con el código de predio número 01-000000-0021-0003-0-00000000, y con matrícula inmobiliaria 124-7650 de la oficina de instrumentos públicos y privados de Caloto, actuando como demandada dentro del proceso de la referencia, me permito informarle que confiero poder especial, amplio y suficiente al Dr. **FREDDY HERNANDO RODRIGUEZ NUSCUE**, abogado titulado y en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía No. C.C. 16.767.569 de Cali, Valle, y TP. No. 227.931 del CSJ., correo electrónico frehero69@yahoo.es; para que en mi nombre y representación, conteste la demanda y lleve hasta su culminación la demanda de **DECLARACIÓN DE PERTENENCIA** propuesta por **MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA**.

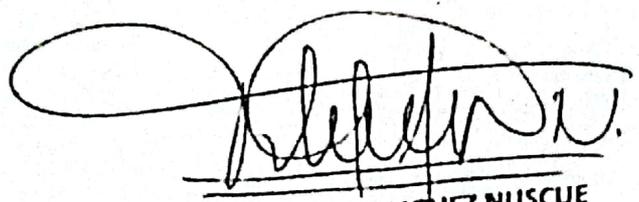
Mi apoderado queda facultado para presentar la contestación de la demanda, proponer excepciones, solicitar sentencia anticipada, confesar, conciliar, transigir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, recibir y en cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de su mandante en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señor Juez reconocer personería jurídica y para los fines del presente mandato.

Atentamente,


CARMEN EUGENIA BUENO BARONA
C. C. No. 31.979.900 de Cali, Valle.

Acepto,


FREDDY HERNANDO RODRIGUEZ NUSCUE
C.C. No. 16.767.569 de Cali, Valle.
TP. No. 227.931 del CSJ



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



15445328

En la ciudad de Caloto, Departamento de Cauca, República de Colombia, el dos (2) de febrero de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Única del Círculo de Caloto, compareció: CARMEN EUGENIA BUENO BARONA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 31979900 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Carmen E. Bueno B



4qmwv219y6zg
02/02/2023 - 10:39:27



----- Firma autógrafa -----

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

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

Este folio se vincula al documento de AUTENTICACION DE FIRMA signado por el compareciente, en el que aparecen como partes CARMEN EUGENIA BUENO BARONA, sobre: PODER.

MARIA MARGARITA MOSQUERA MEDINA



MARIA MARGARITA MOSQUERA MEDINA

MM

Notaria Única del Círculo de Caloto, Departamento de Cauca - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4qmwv219y6zg

DOCTORA
AURA YANET CARVAJAL MOLINA
JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CALOTO
E. S. D.

RADICACION:2022-00267-00

DEMANDANTE: MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA

FREDDY HERNANDO RODRIGUEZ NUSCUE, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.16.767.569 de Cali, y portador de la T.P. No. 227.931 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como mandatario de la Señora CARMEN EUGENIA BUENO BARONA, domiciliada en carrera 4 No. 10-45 barrio la Palma, Caloto, Cauca, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.979.900 de Cali, por medio del presente escrito procedo a contestar dentro del término legal la demanda del proceso de la referencia, la cual fue formulada ante usted por MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA, domiciliado en esta ciudad , de la siguiente manera conforme al poder que debidamente se me confirió.

A LOS HECHOS

1. El hecho primero que se alega en la interposición de la demanda en contra de mi poderdante, no es cierto, ya que allí consta justamente es un acto de mera facultad y tolerancia entre mi apoderado y los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA, con el fin de que fuese utilizado solo para el cuidado y el no asentamiento de terceros que llegaran a ocupar el bien inmueble. De lo anterior, me justifico en el art. 2520 del Código Civil, en donde se estipula que la realización de dicho acto no trasciende a la posesión ni mucho menos da lugar a la prescripción, lo que me permite afirmar que los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA son simples tenedores por medio de CONTRATO VERBAL DE COMODATO tienen la calidad de comodatarios, ya que mi poderdante y los otros hermanos lo dejaron cuidando el bien inmueble objeto de este proceso, y además se le ayudaba económicamente por parte de mi poderdante y sus hermanos para que pudiera mantener a

su familia, esto con el fin de que cuidara el inmueble , mi poderdante y sus hermanos no podían permanecer en la casa ya que no había oportunidad laboral en esta ciudad , y les tocó salir a buscar oportunidades de trabajo en varias ciudades y a su vez enviando ayuda económica al señor MAURICIO BUENO BARONA PARA EL SOSTEN DE SU NUCLEO FAMILIAR ya que él tampoco tuvo trabajo y solo le apareció un contrato de trabajo en el Hospital Niña María de Caloto, el cual no duro mucho tiempo, razones estas que dan para que los hermanos y mi poderdante del señor MAURICIO BUENO BARONA lo dejaran permanecer en el inmueble objeto de esta demanda. Situación esta que no les permitió hacer un goce efectivo y disfrute de la propiedad, y que solo lo hacían durante las vacaciones.

2. Al hecho segundo No es cierto, porque lo que en realidad existe es un acto de mera tenencia contemplado en el artículo 2025 del código civil, entre mi apoderado y los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA, para el cuidado del bien inmueble y a cambio recibió ayuda económica por parte de mi mandante y sus hermanos , los cuales no podían permanecer en su inmueble por cuestiones de trabajo , inmueble este que fue adquirido mediante escritura pública número 54 del 31 de mayo de 1971 de la Notaria Única de Caloto, Cauca a favor de la señora María del Carmen Barona de Bueno y para sus hijos menores de edad y legítimos.
3. El hecho tercero , No es cierto, los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA son meros tenedores nunca han tenido posesión del bien inmueble son simples tenedores por medio de CONTRATO VERBAL DE COMODATO tienen la calidad de comodatarios, dice que explorada económicamente es decir ellos hicieron un estudio de este bien puede llegar a producir algún capital o una entrada económica , ellos siempre han reconocido públicamente el dominio de mi mandante y sus hermanos así lo expresan a familiares y vecinos de esta ciudad, ya que los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA viven en el inmueble por consentimiento de sus hermanos y mi poderdante ya que los demandantes no han tenido recursos necesarios para el sostenimiento de su núcleo familiar , a causa de no tener empleo , y debido a esta situación mi poderdante y sus hermanos le ayudan económicamente para sus gastos. No ha sido pacífica ya que su señora madre por su condición de persona

de la tercera edad no puede vivir en un apartamento en la ciudad y lo más sano era que ella viviera en su casa en este pueblo tranquilo , que sería lo más propicio para su condición de vida y tratar de mejorar su salud , pero que mi poderdante y sus hermanos hace seis años trajeron a su madre al inmueble objeto de este proceso, pero que el señor MAURICIO BUENO BARONA y la señora MARTHA ESTELLA RAMIREZ , no estuvieron de acuerdo y no permitieron que la señora de avanzada edad se quedara en ese inmueble y se tuvo que ir a vivir en un apartamento de esta ciudad en la carrera 5 No. 11-38 piso 2 ,razón esta para que mi poderdante y sus hermanos entraran en conflicto con los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA, entonces esta supuesta posesión no ha sido pacífica, y a la luz de esta situación de los vecinos conocen el problema y saben que existen disputas, ósea públicamente se conoce que viven en una situación de conflicto.

4. El hecho cuarto ,No es cierto, nunca han ejercido posesión , son solo mero tenedores por medio de CONTRATO VERBAL DE COMODATO tienen la calidad de comodatarios , siempre han vivido en el inmueble objeto de este proceso por consentimiento de todos sus hermanos al ver los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA nunca tuvieron un empleo fijo para el sostenimiento de su núcleo familiar , ellos les permitieron que cuidaran el inmueble objeto de este proceso , como también el señor MAURICIO BUENO BARONA reconoce en conversación por WhatsApp con su hermana la señora PILAR BUENO BARONA , donde le manifiesta a doña Pilar el día de su viaje al exterior en relación a la casa objeto de esta demanda,... “que hay que llegar a un consenso unificado por parte de todos sus hermanos y que le parece razonable que se va hacer y que respetara la posición de ellos...”, con esta conversación el señor MAURICIO BUENO BARONA reconoce el dominio de mi mandante y sus otros hermanos .
5. El hecho quinto es totalmente falso , siempre ha existido un contrato verbal entre mi poderdante sus hermanos con los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA donde ellos los dejan al cuidado del bien inmueble objeto de este proceso , existe carta enviada por mi

mandante y sus hermanos de fecha septiembre 19 de 2022 donde le solicitan al señor MAURICIO BUENO BARONA, efectuar la repartición del bien inmueble objeto de este proceso y concertar una reunión para el pago del impuesto predial ya que se adeudan del bien inmueble ante el Municipio de Caloto, la suma de \$18.968.071 con corte al 02 de julio de 2.022, los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA no tienen la calidad de ánimo de señores y dueños , y siempre han reconocido el dominio de mi poderdante y sus hermanos.

6. El hecho sexto no es cierto , no son actos de señores y dueños, si hay construcciones lo han hecho en suelo ajeno y sin consentimiento de sus copropietarios , como se ha dicho los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA no tienen la calidad de ánimo de señores y dueños , y siempre han reconocido el dominio de mi poderdante y sus hermanos, son solo mero tenedores, lo cual significa que no les asiste ningún derecho a solicitar la demanda de declaración de pertenencia en ningún sentido al estar ellos ocupando el inmueble con la aprobación de sus hermanos y mi mandante por su situación económica muy precaria.

Los pagos que han realizado de servicios públicos, sería lo mínimo que los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA deben hacer para poder vivir en condiciones dignas en el inmueble objeto de este proceso igualmente los derechos de petición a la Policía Nacional por su colindancia con la estación de policía son normales como cualquier inquilino debe hacer en razón de proteger la vida del núcleo familiar.

Respecto del pago del impuesto predial, hay que decir que con anterioridad mi mandante y sus hermanos enviaron carta al señor MAURICIO BUENO BARONA de fecha septiembre 19 de 2022 y recibida por el hijo de MAURICIO BUENO BARONA el señor JUAN DAVID BUENO identificado con cedula de ciudadanía numero 1.061.431.955 EL DIA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2022, solicitando la división del inmueble y concertar reunión para el pago del impuesto predial, pero los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA, conociendo esta solicitud hecha por sus hermanos estos corrieron hacer el pago del impuesto predial con

posterioridad a la fecha de la carta enviada por sus hermanos, indicando la mala fe y de conducta temeraria en su actuar .

7. El hecho séptimo, no es cierto, los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA son solo mero tenedores y reconocen el dominio de mi mandante y sus hermanos, y están en ese inmueble por consentimiento de los demás copropietarios y es para su cuidado.

8. El hecho octavo no me consta, por tanto, se debe probar por la contraparte.

PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la parte actora porque no le asiste el derecho invocado, puesto que, si bien es cierto que realizo actos que simulaban su ánimo de señor y dueño, estos fueron hechos bajo un contrato verbal entre mi mandante sus hermanos anterior a la fecha alegada de inicio de posesión; siendo tales actos no consentidos, viciados de mala fe y clandestinos., teniendo en cuenta que siempre han tenido bajo engaño a mi mandante y sus hermanos BUENO BARONA, tanto en comunicaciones por celular y mensajes por WhatsApp diciéndoles que: ,... **“que hay que llegar a un consenso unificado por parte de todos sus hermanos y que le parece razonable que se va hacer y que respetara la posición de ellos...”**, y que cuando recibe la carta enviada por mi mandante y sus hermanos solicitando la división del inmueble y concertar reunión para el pago del impuesto predial, pero los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA, conociendo esta solicitud hecha por sus hermanos estos corrieron hacer el pago del impuesto predial con posterioridad a la fecha de la carta enviada por sus hermanos, indicando la mala fe y de conducta temeraria en su actuar

.

EXCEPCIONES DE MERITO

Los demandantes carecen de derecho para pretender la titularidad del bien inmueble en mención, por medio de la Declaración de pertenencia, ya que se

encuentran en calidad de tenedor, dicho esto, propongo las siguientes excepciones de fondo.

1.1. EXISTENCIA DE CONTRATO VERBAL DE COMODATO POR ACTOS DE MERA FACULTAD Y TOLERANCIA.

En el entendido que entre los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA y mi poderdante y los hermanos BUENO BARONA existió un contrato verbal de comodato celebrado anterior a la fecha alegada como inicio de posesión, sumado a ello de que dicha posesión fue realizada de forma clandestina al igual que todos los actos que le permitían simular el ánimo de señor y dueño.

1.2. INEXISTENCIA DE LA CALIDAD DE POSEEDOR DE BUENA FE.

El demandante se reputa poseedor de buena fe, empero fundamentando por parte de mi poderdante el contrato de comodato celebrado de forma verbal entre él y mi cliente, se estaría ante la presencia palpable de una posesión de mala fe y de forma como ya muchas veces se menciona clandestina por el hecho de ser un acto de mera tolerancia y facultad.

1.3. MALA FE DEL DEMANDANTE.

Al ser un poseedor clandestino que no se encargó del mantenimiento del inmueble sino que hizo unas construcciones en el mismo se convirtió en un poseedor de mala fe por lo que no tiene derecho a que se le declare dueño ni a que se le reconozca el pago de las construcciones realizadas estamos ante un CONTRATO VERBAL DE COMODATO y no se obliga al pago de construcciones , ya que con conocimiento sabia que era para su propio bien y de su nucleo familiar.

1.4. EXCEPCION IMNOMINADA.

Sírvase declarar esta excepción de acuerdo a los hechos probados.

PRUEBAS

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Carta enviada al señor MAURICIO BUENO BARONA, con la prueba de entrega de fecha 24 de septiembre de 2022.
2. Pantallazo de la comunicación entre la señora Pilar Bueno Barona y el señor Mauricio Bueno Barona de fecha 20 de septiembre de 2022.
3. Certificación de tesorería de la fecha de pago del impuesto predial del inmueble objeto de este proceso que realizaron los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA posterior a la comunicación enviada por mi poderdante y sus hermanos y recibida por el hijo del señor MAURICIO BUENO BARONA el señor JUAN DAVID BUENO identificado con cedula de ciudadanía numero 1.061.431.955 EL DIA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2022, solicitando la división del inmueble y concertar reunión para el pago del impuesto predial.
4. Certificación del Secretario administrativo y financiero de la fecha de pago del impuesto predial realizado por la señora MARTHA ESTELLA RAMIREZ, el día 27 de septiembre de 2022 y el 31 de enero de 2022.
5. Contrato de arrendamiento que la señora MARIA DEL CARMEN BARONA BUENO , Paga apartamento en Caloto,Cauca.

TESTIMONIALES:

Sírvase señor Juez citar a los siguientes señores:

1. MARTHA VASQUEZ C.C. No. 25.3 62.919, domiciliada y residente en esta ciudad en la carrera 4 No. 10-45, celular 311-6342854, para que de manera verbal y como colindante del predio objeto de litigio dé su versión sobre los hechos y contestación de la demanda, y responda el interrogatorio que en su debida oportunidad formularé. Solicito citar al testigo en forma personal.
2. ZULLY BETANCOURT C.C.No. 1.062.275.430, domiciliada y residente en esta ciudad en la carrera 4 No. 10-65, Barrio La Palma, celular 317-3685721, para que de manera verbal y como colindante del predio objeto de litigio dé su versión sobre los hechos y contestación de la demanda, y responda el interrogatorio que en su debida oportunidad formularé. Solicito citar al testigo en forma personal.

3. RODRIGO ALBERTO ULABARRY JIMENEZ C.C. No. 4.652.093, domiciliado y residente en esta ciudad en la Carrera 5 No, 17-68 Barrio la Unión, celular 305-2707736 para que de manera verbal y como habitante con más de 40 años de pernotar en esta ciudad de su versión sobre los hechos de esta contestación, para que declare sobre los hechos del presente escrito y respondan el interrogatorio que en su debida oportunidad formularé. Solicito citar al testigo en forma personal.

4. JESUS ALBERTO BUENO BARONA celular 324-6285424 correo electrónico jesalbu13@gmail.com , LUIS ANTONIO BUENO BARONA celular 311-3284389 correo electrónico bueno7767@gmail.com , ILDEBRANDO BUENO BARONA celular 3002182578 correo electrónico ILDEBRANDO19551@gmail.com , MARIA CLAUDIA BUENO BARONA celular 3115133937 correo electrónico claudiabueno1954@gmail.com , PILAR BUENO BARONA telefono (1) 2892130148 correo electrónico pepita_bueno_b@hotmail.com , CARMEN EUGENIA BUENO BARONA celular 3128987329 correo electrónico caserviceintegral3@gmail.com , HUGO YESIT BUENO BARONA celular 6618609700 correo electrónico ines_jaramillo_bueno@hotmail.com, para que de manera verbal y como hermanos de mi poderdante y demandante, den su versión sobre los hechos de esta contestación, para que declare sobre los hechos del presente escrito y respondan el interrogatorio que en su debida oportunidad formularé. Solicito citar a los testigos en forma personal.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase señor juez, citar a los demandantes **los señores MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA**, para que sean interrogados sobre los hechos relacionados con el proceso.

PERICIAL:

No se solicita esta prueba ya que en este CONTRATO VERBAL DE COMODATO , las Adecuaciones y mejoras en el contrato de comodato.:

Cuando se entrega un inmueble en comodato, es probable que el comodatario deba hacerle algunas obras para adecuarlo a sus necesidades, y en tal caso ¿tiene derecho el comodatario a que el comodante le pague esas obras al terminar el contrato de comodato?

Supóngase que el comodatario recibe una casa lote medio para vivir y decide terminar la casa. ¿El dueño de la casa lote debe pagarle esa inversión al comodatario cuando deba restituirle el inmueble?

La sala civil de la Corte suprema de justicia ha señalado que el comodante no está obligado a pagarle al comodatario por las obras que este haya hecho, como en la sentencia 68001 del 4 de agosto de 2008 con ponencia del magistrado Edgardo Villamil:

“«Entonces no se puede admitir que el comodatario, a sus anchas realice gastos e inversiones importantes en procura de servirse en mejores condiciones de la cosa prestada para luego, sin empacho alguno, reclamar lo que destinó para su propio beneficio, en la medida en que esa conclusión refiría con el equilibrio que debe campear en las relaciones jurídicas, pues el altruismo que inspira al comodante no puede gravarle de tal modo que se haga imposible la recuperación de la cosa que presta, evento que se presentaría si las obras, adecuaciones, edificaciones o construcciones hechas por el comodatario, por su enorme valor, no pueden ser satisfechas por el comodante, quien así podría padecer una verdadera expropiación, sin contar con que, en abstracto, el comodante ad libitum puede cambiar la vocación natural o comercial de la cosa, caso en el cual las construcciones no reportarían un mayor valor del bien sino posiblemente un demérito para él.

Por lo demás, el sentido común enseña que, cuando el comodatario se propone recibir un inmueble, tiene figurado anteladamente un propósito específico que impulsa sus acciones. Y esta percepción se acrecienta si el comodatario no es una persona natural, sino una persona jurídica, en cuyos actos de constitución está delimitado nítidamente su objeto social, lo que permite exigir razonablemente que la organización tenga concebido un destino al bien que ha recibido.

Dicho con otras palabras, es de esperar que el emprendimiento comercial que acomete el comodatario obedezca a la planeación de un proyecto económico que le permita la recuperación de la inversión que debe hacer para servirse de la cosa prestada, por el camino de trasladar al usuario o al consumidor del servicio dichos costos, pues el equilibrio contractual impide reclamarle al comodante el valor de las mencionadas adecuaciones.

Se insiste, la voluntad de la ley, derivada incluso de una elemental equidad, es que el comodante sólo satisfaga los gastos urgentes y extraordinarios que demande la conservación de la cosa, pero todo aquello que libremente invierte el comodatario, según su proyecto económico, debe mirarse como una dotación a propósito del emprendimiento de éste que no puede trasladar al prestador.»”

El pago de mejoras procede solo si así se ha pactado expresamente en el contrato de comodato como se desprende de lo dicho en la misma sentencia:

«De ello se sigue que si no se pacta expresamente una retribución, el comodatario no está autorizado para pedir el reembolso de las obras, mejoras, arreglos o, en general, cualquier gasto que haya realizado para la adecuación de la cosa en fin de ser puesta a su servicio, justamente para su bienestar y no la del comodante.

Conclúyese, por ende, que al finalizar el contrato, y salvo pacto en contrario, el comodante debe recibir la cosa que entregó, asumiendo el deterioro natural, pero adquiriendo también las cosas que le fueron añadidas durante la vigencia de la relación sustancial.»

No se debe perder de vista que el comodato beneficia al comodatario mientras el comodante por lo general no recibe ningún beneficio directo, por tanto, como dice la corte, además de no recibir contraprestación alguna, no se le puede imponer una carga adicional por cuenta de algo que el comodatario hizo para su propio beneficio.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante , CARMEN EUGENIA BUENO BARONA, recibirá notificaciones en la carrera 4 No. 10-45 Barrio la Palma, Caloto, correo electrónico caserviceintegral3@gmail.com, celular 312-8987329

El demandante, recibirá notificaciones en la carrera 4 No. 10-30 BARRIO LA PALMA,CALOTO, correo electrónico mara1962@hotmail.com

El suscrito, en la calle 9 No. 4-42, Barrio la Palma, Caloto,Cauca o en la secretaria del juzgado o en el correo electrónico frehero69@yahoo.es,

Señor juez,



FREDDY HERNANDO RODRIGUEZ NUSCUE
C.C. 16.767.569 de Cali Valle.
T.P No. 227.931 del C. S. J.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

GLORIA ISLENY MUÑOZ LÓPEZ, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de Caloto Cauca, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 25.364.118 de Caloto Cauca, quien obra en nombre propio y que para efectos de este contrato se denominará el "Arrendador", por una parte, y por la otra, MARIA DEL CARMEN BARONA BUENO, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Caloto Cauca, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 25362383, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el "Arrendatario", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: Apartamento en el segundo piso, ubicado en la carrera 5 N° 11-36, consta de cocina, baño y ducha, lavadero, tres cuartos, y patio, destinado para el uso de vivienda del Arrendatario y la de su familia (en adelante, el "Inmueble").

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de cuatrocientos veinte mil pesos (\$420.000) que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, en Caloto Cauca, dentro de los primeros cinco días de cada mes. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual a lo que se acuerde entre las partes, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley.

Parágrafo 1: Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7° de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado.

Parágrafo 2: La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

Tercera – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de un (1) año contados a partir del primero (01) de enero de 2019. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por uno, dos, tres o cuatro meses más, por motivo de trabajo del arrendatario, sin exceder este tiempo de prórroga, de lo contrario será necesaria la firma de un nuevo contrato.

Cuarta – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1.

Quinta - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

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

Sexta – Servicios Públicos: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador. **Parágrafo 1:** El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2:** El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador. **Parágrafo 3:** Los servicios con los que se entrega el inmueble son – Energía eléctrica, Gas domiciliario y agua. Si piensan instalar otro servicio deberá ser consultado con el arrendador.

Séptima – Destinación: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado validamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes o animales domésticos y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

Parágrafo: El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos al margen de la ley. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus

funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

Octava - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo 1: No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

Novena – Renuncia: El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

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

Décima Primera – Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

- a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Parágrafo: Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en el Artículo 16 de la Ley 56 de 1985; y por parte del Arrendatario las consagradas en el Artículo 17 de la misma Ley. No obstante lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

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

Décima Tercera – Línea Telefónica: El Inmueble se entrega en arrendamiento sin línea telefónica. **Parágrafo:** El Arrendatario no podrá instalar en el Inmueble ninguna línea telefónica adicional o distinta a la que trata esta Cláusula, sin la aprobación previa y escrita del Arrendador.

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

Parágrafo: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

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

Décima Sexta – Preaviso: El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato durante cualquiera de sus prorrogas, mediante preaviso dado al Arrendatario con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que para el efecto prevé la ley. Igualmente, el Arrendatario podrá dar por terminado este Contrato durante el término inicial o el de sus prorrogas previo aviso escrito al Arrendador, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigente a la fecha en que sea intención terminar este Contrato. Cumplidas estas condiciones el Arrendador estará obligado a recibir el inmueble.

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

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

Décima Novena – Abandono: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca

abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

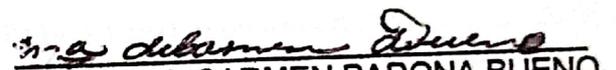
Vigésima – Recibos de pago de servicios públicos: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador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

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Caloto Cauca, a los 01 días del mes de enero 2019, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

El Arrendador


GLORIA ISLENY MUÑOZ LOPEZ
CC. 25.364.118 DE CALOTO C.

El Arrendatario


MARIA DEL CARMEN BARONA BUENO
CC. 25.362.383

Cali, Septiembre 19 de 2022

Señor

Mauricio Bueno Barona

Carrera 4 No. 10-24/30/46

Caloto- Cauca

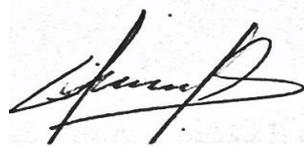
Nosotros los abajo firmantes como propietarios del bien inmueble ubicado en la carrera 4 No, 10-24, 10-30 y 10-46 de la ciudad de Caloto, Cauca, con escritura pública No. 54 de la notaría de Caloto y como se hace constar en el certificado de tradición de matrícula No.124-7650 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caloto, Cauca, solicitamos mediante el presente escrito, efectuar la repartición del bien inmueble.

Igualmente es necesario efectuar una reunión de los propietarios, para concertar un arreglo y pagar el impuesto predial, ya que se adeudan del bien inmueble ante el Municipio de Caloto, la suma de \$18.968.071 con corte al 02 de julio de 2.022, como se hace constar en el recibo que se adjunta,

Atentamente,

Maria Claudia Bueno Barona
25'363.360 caloto

MARIA CLAUDIA BUENO BARONA
CC.25.363.360 CALOTO



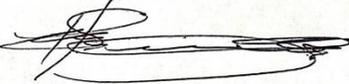
ILDEBRANDO BUENO BARONA
CC.19.442.766

Jesús A. Bueno
4651916

JESUS ALBERTO BUENO BVARONA
C.C 4.651.916

Luis Antonio Bueno Barona
cc # 4.652.305 de Caloto (-)

LUIS ANTONIO BUENO BARONA
C.C.4.652.305

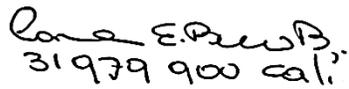


c.c. 4.652.487
@aloto

HUGO YESIDT BUENO BARONA
CC.4.652.481



PILAR BUENO BARONA
C.C.34.512.337



Carmen E. Bueno B.
31979 900 cali

CARMEN EUGENIA BUENO BARONA
CC.31.979.900

Nota. Se anexan documentos notificados en el escrito.

DOCTORA
AURA YANET CARVAJAL MOLINA
JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CALOTO, CAUCA.
E. S. D.

RADICACION: 2022-00267-00
DEMANDANTE: MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA

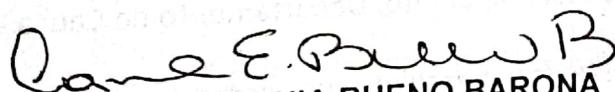
REF.: PODER ESPECIAL PARA CONTESTAR DEMANDA

CARMEN EUGENIA BUENO BARONA, Mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma; obrando en mi propio nombre y representación, y como copropietario del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 10-24/30/46 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Caloto, inscrito con el código de predio número 01-000000-0021-0003-0-00000000, y con matrícula inmobiliaria 124-7650 de la oficina de instrumentos públicos y privados de Caloto, actuando como demandada dentro del proceso de la referencia, me permito informarle que confiero poder especial, amplio y suficiente al Dr. **FREDDY HERNANDO RODRIGUEZ NUSCUE**, abogado titulado y en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía No. C.C. 16.767.569 de Cali, Valle, y TP. No. 227.931 del CSJ., correo electrónico frehero69@yahoo.es; para que en mi nombre y representación, conteste la demanda y lleve hasta su culminación la demanda de **DECLARACIÓN DE PERTENENCIA** propuesta por **MARTHA ESTELLA RAMIREZ Y MAURICIO BUENO BARONA**.

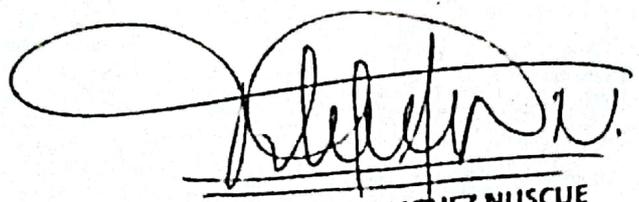
Mi apoderado queda facultado para presentar la contestación de la demanda, proponer excepciones, solicitar sentencia anticipada, confesar, conciliar, transigir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, recibir y en cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de su mandante en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señor Juez reconocer personería jurídica y para los fines del presente mandato.

Atentamente,


CARMEN EUGENIA BUENO BARONA
C. C. No. 31.979.900 de Cali, Valle.

Acepto,


FREDDY HERNANDO RODRIGUEZ NUSCUE
C.C. No. 16.767.569 de Cali, Valle.
TP. No. 227.931 del CSJ



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



15445328

En la ciudad de Caloto, Departamento de Cauca, República de Colombia, el dos (2) de febrero de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Única del Círculo de Caloto, compareció: CARMEN EUGENIA BUENO BARONA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 31979900 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Carmen E. Bueno B



4qmwv219y6zg
02/02/2023 - 10:39:27



----- Firma autógrafa -----

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

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

Este folio se vincula al documento de AUTENTICACION DE FIRMA signado por el compareciente, en el que aparecen como partes CARMEN EUGENIA BUENO BARONA, sobre: PODER.

MARIA MARGARITA MOSQUERA MEDINA



MARIA MARGARITA MOSQUERA MEDINA

MM

Notaria Única del Círculo de Caloto, Departamento de Cauca - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4qmwv219y6zg

4:09



Carmen E

4:52



Mauricio Hermano Pilar



20 de septiembre de 2022

🔒 Los mensajes y las llamadas están cifrados de extremo a extremo. Nadie fuera de este chat, ni siquiera WhatsApp, puede leerlos ni escucharlos. Toca para obtener más información.

Buenos días pilar, como amaneciste, lista para el viaje. Para saludarte y desearte un feliz viaje y que me saludes a todos allá, de lo que me comentaste respecto a la casa, hay que seguir dialogando y llegar a un consenso unificado por parte de todos, me parece razonable y mirar que se va hacer, yo respetaré la posición de cada uno, de nuevo te deseo un feliz viaje y que vuelvas los más pronto posible, un gran abrazo y bendiciones



9:08 a. m.

Donde estés
Dios te guie
Donde vayas
Dios te acompañe
En lo que hagas
Dios te ilumine
y por siempre
Dios te bendiga



9:09 a. m.

10 de diciembre de 2022

Hoy quiero dar gracias primeramente a Dios, por darme la vida , por darme



Mensaje



SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA



Nueva Segovia de San Esteban de Caloto Cauca
Ciudad Confederada

EL SECRETARIO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO DEL MUNICIPIO DE CALOTO - CAUCA

CERTIFICA:

Que revisada la Base de Datos de Impuesto Predial, se pudo constatar que existen pagos por dicho concepto relacionados con el predio No. 0100000000210003000000000, a nombre de la señora MARIA CARMEN BARONA BUENO; e identificada con cédula de ciudadanía No. 25.362.383 y a continuación relaciono:

FECHA	VALOR	REALIZADO POR
27-09-2022	\$6.037.193	Martha Estela Ramírez
31-01-2023	\$1.441.871	Martha Estela Ramírez

Para constancia de lo anterior, se firma en la Secretaria Administrativa y Financiera del Municipio de Caloto, Cauca a los ocho (08) días del mes de Febrero de 2023.

MARIO ANDRES MOSQUERA MEDINA
Secretario Administrativo y Financiero



Mary Luz G.

"CALOTO CADA VEZ MEOR"
Calle 12 # 4-67 2^{do} Piso, teléfono 092 8258336 37 39 Código Postal 191070
E-mail: financiera@caloto-cauca.gov.co