1

JUZG. 1 PROM. MUNICIPAL
RAMA JUD. CIMITARRA
12 MAR '20 PM 4:13:25

SEÑOR

JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIMITARRA-SANTANDER

E. S. D.

DEMANDANTE: JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA

DEMANDADO: MARCOLINO ARDILA JAIMES Y OTROS

REFERENCIA: Proceso Declarativo Especial Verbal de división –Radicado 2019-00042-00

SAMOHA YESENIA ZARTA NÚÑEZ, mayor de edad con cédula de ciudadanía No 52.729.203 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No 306.533 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en la calle 12 B No 9-33, oficina 515 en la ciudad de Bogotá, obrando como apoderada judicial de la señora **YAMILE ARDILA OLARTE** persona mayor y vecina del Municipio de Soacha Cundinamarca , según poder debidamente conferido, encontrándome dentro de la oportunidad legal , por medio del presente escrito procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA**, en los siguientes términos :

I. IDENTIFICACIÓN DEL PODERDANTE Y EL APODERADO.

Poderdante: YAMILE ARDILA OLARTE, persona mayor de edad domiciliada y residenciada En el Municipio de Soacha Cundinamarca, identificada con cédula de ciudadanía número 63.254.794 de Cimitarra.

Dirección para notificaciones judiciales: Carrera 7 No 3-87 Torres etapa III Indumil, Torre 10, Apartamento 601 , Soacha-Cundinamarca.

Email para notificaciones judiciales: no tiene

Apoderada: **SAMOHA YESENIA ZARTA NUÑEZ**, persona mayor de edad, Abogada en ejercicio, identificada con cédula de ciudadanía número 52.729.203 de Bogotá y tarjeta profesional número 306.533 del C.S.J.

Escaneado con CamSca

Domicilio Profesional: Calle 12 B # 9-33 OFC 515 Edificio Sabana de la ciudad de Bogotá.

Email para afectos de notificación del artículo 78 # 14 del C.G.P: ainesey-28@hotmail.com

II. HECHOS DE LA DEMANDA:

PRIMERO: No es cierto, me atengo a que se demuestre lo contrario lo que expresa en este hecho el apoderado de la parte actora, ya que el Bien inmueble que el padre (**Q.E.P.D**) de mi representada, dejó fue una casa de habitación que ya estaba construida, Y no como lo hacer entender el demandante en este hecho del cual expone que adquirió inmueble "Lote con principios de construcción"., para la fecha NO se puede establecer mejoras existentes. **Es cierto**, que el demandante adquirió una cuota parte del 64.26%, del bien inmueble tema de litigio en cuanto está soportado por el Certificado de Libertad.

SEGUNDO: Es cierto, según se comprueba con el traslado de las pruebas.

TERCERO: No es cierto, son apreciaciones subjetivas del apoderado de la parte actora, deberá ser probado dentro del asunto materia de litigio. Pues el planteamiento de la parte actora no es claro y puede darse para incurrir al señor Juez a un error de apreciación, ya que en ningún momento mi poderdante ha constreñido al demandante a permanecer en la indivisión, y **SI** de común acuerdo se tiene el bien inmueble arrendado, y a mi poderdante nunca se le ha citado de manera extraprocesal para celebrar transacción alguna con la finalidad de ponerle fin a la comunidad.

CUARTO: No es cierto, este hecho solo lo puede afirmar un Perito experto en el tema, de conformidad con lo permitido, por la ley ***será objeto de contradicción***.

QUINTO: No es cierto, este hecho solo lo puede afirmar un Perito experto en el tema, de conformidad con lo permitido, por la ley ***será objeto de contradicción***. En este hecho se genera confusión al mencionarse dos valores diferentes de avalúo y con fechas distintas, de modo y tiempo, puede darse para incurrir al señor Juez a un error de apreciación en el tema del litigio del presente asunto a tratar.

III. FRENTE AL DECRETO Y CONDENAS - PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Escaneado con CamSca

Mi representada **YAMILE ARDILA OLARTE**, se opone a todas y cada una de las pretensiones, y en especial la de condena, ya que las mismas no están soportadas en fundamento legales, fácticas y probatorios, tal y como se demostrará con los medios exceptivos y probatorios de la contestación.

Por lo tanto, solicito al despacho desestimar las pretensiones formuladas por el extremo demandante en contra de mi representada así:

A) Mi representada **se opone a que se decrete la división mediante subasta pública del inmueble,** en el cual es heredera de una parte del mismo, teniendo en cuenta:

1. Las inconsistencias de los hechos que el demandante expone faltando a la verdad de los mismos, generando gran confusión, frente a la lealtad procesal, ya que siempre ha existido una relación de buen acuerdo hasta el punto que el bien inmueble, se tiene en arriendo por mutuo acuerdo, y quien administra es el mismo demandante. En ningún momento se le ha presentado una transacción extraprocesal a mi representada, para dar fin a la comunidad que se tiene con el demandante, nunca se ha citado a mi representada a un centro de conciliación idóneo en el cual tiene la facultad de expedir acta de conciliación, en la que se demuestre un acercamiento con mi representada para dar fin a la comunidad extraprocesal. NO es claro porque si tanto el Actor como mi representada en calidad de Demandada, tienen los mismos derechos sobre el bien inmueble ¿Por qué el demandante, inicia proceso judicial violando el principio de economía procesal?, cuyo fin se de por terminada la comunidad existente, y ¿Por qué el actor no da inicio a la VENTA del bien inmueble de común acuerdo con los comuneros entre ellos mi representada?, dejo claridad su señoría que mi prohijada manifiesta que NUNCA se ha negado a la terminación de la comunidad existente, en común acuerdo. Y que SI por lo contrario existe un PACTO DE INDIVISIÓN, y como prueba de ello anexo copia del contrato de arrendamiento en el que de común acuerdo han suscrito mi representada y demás comuneros , incluyendo el demandante, el cual su señoría se renueva automáticamente cada año, y se pacto que cuando de pusiera a la venta se, con el fin de usufructuar el bien inmueble, y se acordó que cuando se decidiera vender se daría cumplimiento a la legislación que rige el contrato de arrendamiento.

Escaneado con CamSca

B. Mi representada **se opone a que se condene en costas y agencias de derecho en caso de oposición, según lo solicita el demandante**:

Con esta pretensión se viola el artículo 14 del Código General del Proceso y en concordancia el artículo 29 de la Constitución Política: *El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones previstas en este código*. Es nula de pleno derecho la prueba obtenida con violación del debido proceso. Ello implica su señoría que mi representada tiene el derecho de controvertir, oponerse, a No estar de acuerdo con los hechos y pretensiones por los cuales es demanda, y ante ello tiene el derecho a presentar una debida defensa ante los procedimientos realizados dentro del proceso en curso, tiene derecho en especial de la posibilidad de ser oída y vencida en juicio, según la fórmula clásica o lo que es lo mismo de la posibilidad de ejercer el derecho de defensa, en ese orden de ideas siendo EL DEBIDO PROCESO en un conjunto de garantías que protegen a las personas, a efectos de asegurar durante el mismo proceso una pronta y cumplida justicia.

IV. FRENTE A LAS PRUEBAS DE LA DEMANDA

Las mismas deberán ser debidamente validadas dentro del proceso por la parte actora y así mismo en el transcurso del proceso serán objeto del derecho de contradicción, para ser valoradas en su real alcance.

Adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 262 del C.G.P, solicito la ratificación de todos los documentos aportados emanados de terceros, especialmente los de contenido económico.

V EXCEPCIONES

Con carácter de **MERITO** me permito proponer las siguientes:

1. **EXISTENCIA PACTO DE INDIVISIÓN: Según lo consagrado en el artículo 1374 del C.C:**

Señor Juez esta excepción se fundamenta en que el día cuatro (04) de febrero de 2.014, se celebró contrato de arrendamiento con el señor **YONIER FERNANDO QUINTERO MARIN**, como Arrendatario del bien inmueble y los comuneros entre ellos mi representada y el demandante, en calidad de Arrendadores, el mismo día entre los comuneros del bien, se pactó no vender hasta ponerse en común acuerdo para ponerle sobre aviso y pedirle con antelación al Arrendatario y poner el bien inmueble A LA VENTA, el día que se

Escaneado con CamSca

llegue a tomar esa decisión y finiquitar el contrato de arrendamiento efectuado el cuatro (04) de febrero de 2014 cuyo fin no tener problemas legales con el Arrendatario .

En el contrato de arrendamiento reposa la cláusula cuarta vigencia: "El arrendamiento tendrá una duración de un año contado a partir del día 08 de febrero del año 2014, NO obstante, lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará AUTOMATICAMENTE por periodos consecutivos de UN (1) año, si ninguna de las partes con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prórrogas informa a la otra parte su decisión de terminar este contrato. Se renueva automáticamente. Es claro su señoría que cada año se renueva el contrato de arrendamiento entre los suscritos, ello implica que en el momento del demandante impetrar la demanda, el PACTO DE INDIVISIÓN, también se renueva de manera AUTOMATICAMENTE, según lo pactado entre los comuneros.

Por la lógica jurídica del negocio es claro que, al ser un contrato de arrendamiento, el cual es CLARO, EXPRSO Y EXIGIBLE, con cláusulas legales que se deben respetar desde un principio, para ello es de dar aviso previo al Arrendatario que se desea vender el bien inmueble, es evidente que esta cláusula no se cumple, pues en ningún momento mi representada ha sido llamada a firmar dicha solicitud para poner sobre aviso al Arrendatario y si por el contrario de manera arbitraria se da por enterada que se encuentra demanda para poner fin a la comunidad, de lo cual bajo LA GARVEDAD DEL JURAMENTEO , mi representada me indica que nunca se ha opuesto y que si por el contrario está de acuerdo a la VENTA , pero al existir un negocio entre mi representada y el demandante de usufructuar el bien inmueble por medio del Contrato de Arrendamiento , que de común acuerdo se estableció desde un principio este negocio debe ser manejado con la Lógica Jurídica del mismo y regido por el código civil y de comercio y NO dar inicio a vías judiciales sin necesidad alguna , ya que se puede realizar la venta del bien inmueble en común acuerdo con mi apoderada, ya que todos los comuneros incluyendo al demandante y mi apoderad tienen los mismos derechos , frente al bien inmueble en mención.

2. **EXISTENCIA DE LA COMUNIDAD FORZOSA: Según lo estipula el artículo 2322 del C.C:**

La comunidad se encuentra desarrollada por nuestro ordenamiento civil como un CUASICONTRATO, siendo la comunidad un derecho que tienen dos o más personas sobre una cosa universal o singular. La norma establece : "La comunidad de una cosa universal o singular,

Escaneado con CamSca

entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato. Mi representada adquirió una parte del bien inmueble por medio del modo de adquisición en calidad de heredera, siendo ello una existencia de la comunidad forzada, al surgir de una ACTO JURIDICO por circunstancias ajenas de mi representada.

En ese orden de ideas mi representada en ningún momento se ha opuesto a la venta formal del bien inmueble y si por el contrario, han realizado un pacto de indivisión cuyo fin usufructuar el bien inmueble por medio de contrato de arrendamiento con un periodo de renovación automática de un año , y se pactó que el día que se decida finiquitar dicho contrato, se le pasará el aviso previo al arrendatario , para dar inicio a la venta, mi representada ha reconocido tanto el derecho del demandante como dueño de su cuota parte del bien , hasta el punto que el señor demandante es quien administra el bien inmueble, tema de litigio.

3. ABUSO DEL DERECHO.

Señor Juez la presente excepción se fundamente en el artículo 830 del Código de Comercio, frente al Abuso del Derecho, se tiene que el aquí demandante, ha puesto en marcha el aparato judicial del Estado sin sustentos razonables y determinantes, que den cuenta de los dichos de su demanda, razón más que suficiente para enervar el denominado Abuso del Derecho.

4. VALOR IRREAL DEL INMUEBLE OBJETO DE LA VENTA EN COSA COMÚN

Esta excepción la fundamento su señoría teniendo en cuenta que el hoy demandado, genera confusión al mencionarse dos valores diferentes de avalúo y con fechas distintas, de modo y tiempo, puede darse para incurrir al señor Juez a un error de apreciación en el tema del litigio del presente asunto a tratar.

Tales y como se probarán mediante prueba pericial solicitada por esta suscrita, se indicará que el valor que alega el hoy demandante es muy bajo y por tal razón no podríamos hablar o presumir un valor como de manera improvisada lo pretende hacer el actor , indicando la suma de CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($196.000.000) Millones, para lo cual le solicito a su señoría conceder el termino para presentar el dictamen, ya que por la premura del tiempo se le hizo imposible a mi prohijada

Escaneado con CamSca

conseguir un perito y presentar el peritaje con la presente contestación de la demanda.

VI EXCEPCIÓN GENERICA

De conformidad con lo estipulado en la legislación civil adjetiva, se tiene que ha de reconocerse de manera oficiosa las excepciones que encuentre probadas el señor juez

VII PRETENSIONES DE LA CONTESTACION

Con base en lo aquí expuesto y con las pruebas que para tal fin deben ser decretadas y practicadas por su despacho solicito:

1. Declarar probadas las excepciones de mérito propuestas.
2. Como consecuencia a la anterior declaración, se TERMINE el proceso Declarativo Especial Verbal de División Venta de la Casa Común, que cursa ante su Despacho, procediendo a su archivo inmediato.
3. No se decrete la división mediante subasta pública del inmueble, cuyo fin no violar el principio de economía procesal, siendo la VENTA del bien inmueble que en común acuerdo se puede realizar, respetando el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, existente en el negocio jurídico que de común acuerdo se firmó el día 04 de febrero de 2014, y que el mismo día se realiza PACTO DE INDIVISIÓN, con el fin de usufructuar el bien inmueble, y se acordó que cuando se decidiera vender se daría cumplimiento a la legislación que rige el contrato de arrendamiento.
4. Condenar en costas, agencias en derecho y perjuicios a la parte actora, que deberán ser tasados en la oportunidad pertinente,

VIII PRUEBAS

Todas las pruebas que a continuación se solicitan, deben ser decretadas por el despacho, pues son **conducentes,** es decir resultan las pruebas aptas para corroborar los hechos en que se fundamentan las excepciones formuladas y controvertir las

Escaneado con CamSca

aseveraciones emitidas en la demanda, son **pertinentes**, es decir los hechos que se buscan probar con estas pruebas se relacionan directamente con la controversia planteada, y son **útiles**, es decir las pruebas al ser conducentes y pertinentes, son en la misma medida útiles para esclarecer los hechos que dieron origen al proceso, por lo tanto, solicito al despacho decretar las siguientes pruebas:

A) DOCUMENTALES

1. Poder para actuar en el proceso desde la **contestación.**
2. Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre los comuneros y el arrendatario.

B) INTERROGATORIO DE PARTE

De acuerdo al artículo 198 y 202 del C.G.P., solicito se sirva fijar fecha y hora para que el demandante **JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA,** comparezca y absuelva interrogatorio de parte, el cual le será formulado de forma verbal o en cuestionario que aportaré en sobre sellado en su debido momento, reservándome el derecho de ampliarlo o adicionarlo oralmente en la respectiva audiencia, esta prueba versará sobre los hechos y demás asuntos que dieron origen al presente proceso **y en caso de la no comparecencia del demandante que es obligatoria, solicito al Juzgado se de aplicación a las sanciones que trata el artículo 372 del C.G.P.**

C) TESTIMONIOS

De acuerdo al artículo 208 y 219 del C.G.P., solicito se sirva fijar fecha y hora para que se rinda el testimonio de:

1. Del Arrendatario del bien inmueble en mención del presente proceso YONIER FERNANDO QUINTERO MARIN. a fin de que se sirva testificar de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrió el hecho de la suscripción del contrato de arrendamiento. **Para lo cual desde ya solicito la citación respectiva para efectos de tramitar su comparecencia.**

   DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: CALLE 7# 3-07 LOCAL 2

2. El señor MARCO ANTONIO DUARTE PINZON, en calidad de arrendatario y vecino a fin de que se sirva testificar de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrió el hecho de la existencia del bien inmueble, siendo el citado

Escaneado con CamSca

vecino de Cimitarra. **Para lo cual desde ya solicito la citación respectiva para efectos de tramitar su comparecencia.**

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: CALLE 7 # 3-17 LOCAL 3.

D) CONTRADICCIÓN DE LA PRUEBA PERICIAL- DICTAMEN PERICIAL DEL SEÑOR VICTOR EMILIO CUADROS CACERES

De conformidad con lo consagrado en el artículo 228 del C.G.P, solicito se fije fecha y hora para hacer comparecer al perito:

1. Dr. **VICTOR EMILIO CUADROS CACERES, perito evaluador sobre el bien objeto de la demanda.**

El mencionado perito es persona mayor de edad, domiciliado y residenciad en Cimitarra, podrá ser notificado a través de su despacho, o del apoderado de la parte demandante. con el fin de ser interrogado sobre el contenido su idoneidad e imparcialidad del Dictamen, avaluo pericial sobre el bien inmueble en litigio.

El referido dictamen que fue aportado a el proceso como prueba documental en la demanda, **razón por la cual el perito deberá comparecer al Juzgado a través del apoderado del demandante quien allego el mismo a este proceso.**

E. PRUEBA PERICIAL (Reconstrucción analítica de los hechos de la demanda.

Su señoría teniendo en cuenta el artículo 409 del C.G. P, que la norma perite que si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro , para lo cual solicito a su despacho decretar, esta prueba, en virtud a que se está adelantando la reconstrucción analítica de los hechos de la demanda, , y tan pronto se tenga el resultado de la misma será incorporada al proceso, esta prueba es pertinente, conducente y útil y a su vez procedente tal y como lo indica el artículo 226 del C.G.P. ***para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos,*** *el* dictamen que será rendido por un perito, esto, en concordancia con el artículo 227 del C.G.P y dando aplicabilidad al mismo el cual refiere lo siguiente:

> **Dictamen aportado por una de las partes.** La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. **Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte**

Escaneado con CamSca

interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba.

IX FUNDAMENTOS DE DERECHO

5. Artículo 14 C.G. P, artículo 29 de la constitución Política de Colombia. Artículos 226, 227, Art: 262 del C.G.P, artículo 1374 del C.C, artículo 2322 del C.C, 198 y 202 del C.G.P., art 208 y 219 del C.G.P. El Código Civil en su capítulo III, del título XXVI, en el libro 4, Concerniente al contrato de arrendamiento, Ley 820 de 2003 (Regulación de contratos de arrendamiento)

X ANEXOS

- Poder para actuar el cual allego con la contestación de la demanda.
- Téngase como anexos de esta contestación las aportadas como pruebas.

XI NOTIFICACIONES

1. **YAMILE ARDILA OLARTE**, persona mayor de edad domiciliada y residenciada En el Municipio de Soacha Cundinamarca, identificada con cédula de ciudadanía número 63.254.794 de Cimitarra.

Dirección para notificaciones judiciales: Carrera 7 No 3-87 Torres etapa III Indumil, Torre 10, Apartamento 601 , Soacha-Cundinamarca.

Email para notificaciones judiciales: no tiene

2. **La suscrita: Domicilio Profesional**: Calle 12 B # 9-33 OFC 515 Edificio Sabana de la ciudad de Bogotá.

Email para afectos de notificación del artículo 78 # 14 del C.G.P: ainesey-28 **@hotmail.com**

3. **De testimonios:** el señor **YONIER FERNANDO QUINTERO MARIN,** en calidad de arrendatario persona mayor de edad domiciliad y residenciado en Cimitarra en la calle 7 # 3-07

Escaneado con CamSca

LOCAL 2, de Cimitarra lugar donde corresponde al predio en copropiedad.

3.1 El señor MARCO ANTONIO DUARTE PINZON, en calidad Arrendatario y vecino del barrio donde se encuentra el bien inmueble en mención.
DIRECCION DE NOTIFICACIÓN: En la CALLE 7 # 3-17 LOCAL 3.

3.2 PAOLA RODRIGUEZ ROJAS, en calidad de vecina del del barrio donde se encuentra la copropiedad.
DIRECCION DE NOTIFICACIÓN: En la CALLE 7 # 3-17 LOCAL 3.

Las demás partes en las direcciones indicadas en la demanda.

Atentamente,

SAMOHA YESENIA ZARTA NÚÑEZ
C.C 52.729.203 de Bogotá.
T.P 306.533 del C.S.J.
Número Celular: 317-8532335
CALLE 12 B # 9-33 OFC 515, BOGOTA.
Email: ainesey-28@hotmail.com

Escaneado con CamSca

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

VIVIANETH ARDILA OLARTE, YAMILE ARDILA OLARTE, RAUL ARDILA OLARTE, GILBERTO ARDILA JAIMES, MARCOS ARDILA JAIMES, Y JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA, mayores de edad, los primeros cinco vecinos de la ciudad de Bogotá y el último es vecino del municipio de Cimitarra, identificados civilmente tal y como aparece al pie de sus correspondiente firma, quienes en adelante actúan en nombre propio por su condición de propietarios, calidad que ostentan por reconocimiento judicial que hiciera el Juzgado Promiscuo del Circuito de Cimitarra, mediante sentencia de fecha 17 de Enero del año 2014, quienes para efectos de este contrato se denominarán el **ARRENDADOR**, por una parte, y por la otra, **YONIER FERNANDO QUINTERO MARIN**, quien se identifica con la cédula numero 16.114.235, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y en adelante se denominará el **ARRENDATARIO**, manifestaron que han decidido celebrar un Contrato de arrendamiento de UN LOCAL COMERCIAL, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. Objeto: Por medio del presente Contrato el ARRENDADOR entrega para su uso y goce a título de arrendamiento el siguiente Bien Inmueble: un local, el cual se encuentra ubicado sobre la carrera 3 del municipio de Cimitarra, y para efectos de identificación del mismo corresponde al local que limita por un costado con un local que hace parte del mismo inmueble y por el otro costado con un inmueble propiedad del señor FABIAN ESCOBAR O LUCY RONCANCIO, este hace parte del inmueble ubicado en la carrera 3 con calle 7 esquina, cuyos linderos según escritura pública numero 0564 del 28 de Junio de 1974 de la notaria segunda de Vélez, son los siguientes: se trata de un lote de terreno con principio de construcción de bloque de cemento, ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Cimitarra, inscrito en el catastro bajo el numero 01016, cuyos linderos generales son: POR EL NORTE, con una calle pública en extensión de veinte (20) metros, OCCIDENTE, con el lote numero 24 de la manzana B en extensión de trece (13) metros con noventa centímetros (13.90), lote de propiedad de MANUEL GIRALDO. SUR, con el lote numero dos (2) de propiedad de VITALIA AMAYA, de la misma manzana B en extensión de veinte (20) metros, ORIENTE, con una carrera pública en extensión de trece (13) metros con noventa centímetros (13.90) y encierra. Inmueble que se encuentra ubicado en la carrera tercera (3) con calle séptima (7) esquina y su nomenclatura actual corresponde a la siguiente numeración: carrera 3 No 6-48, 6-50; y calle 6 No 3-07, 3-13 y 3-17. Escritura, registrada ante la oficina de registro de instrumentos públicos del municipio de Vélez al folio de matricula 324-40834, dicho inmueble será destinado para el funcionamiento de un expendio de carnes y complementarios.

Segunda. Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual será la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (800.000.) que el **ARRENDATARIO** pagará mes anticipado dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes al arrendatario en las instalaciones de dicho inmueble.

Tercera. Reajuste del Canon de Arrendamiento: Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en el porcentaje que se pacte entre las partes.

Cuarta. Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de un año contado a partir del día 08 de Febrero del año 2014, No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de un (1) año, si ninguna de las Partes con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de no terminar este Contrato. Lo anterior sin perjuicio del Derecho a la Renovación consagrada en el Artículo 518 del Código de Comercio.

Escaneado con CamScanner

Quinta. Entrega: El **ARRENDATARIO** declara que recibe el inmueble de conformidad con la relación o descripción hecha en la clausula primera de este contrato.

Sexta. Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el **ARRENDATARIO**, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por cuenta exclusiva de éste.

Parágrafo 1: En todo caso, el **ARRENDATARIO** se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del **ARRENDATARIO**.

Parágrafo 2: El **ARRENDATARIO** sólo hará mejoras de cualquier clase con permiso previo y escrito del **ARRENDADOR**. En caso de hacerse alguna mejora sin dicho consentimiento, estás pasaran a ser del propietario del inmueble sin derecho a que se reconozca dinero alguno por dichas mejoras realizadas sin permiso. En caso que el **ARRENDATARIO** pretenda retirarlas, deberá dejar el inmueble a su costa en iguales condiciones en que recibió en arriendo el inmueble objeto de este contrato.

Séptima. Servicios Públicos: El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar los servicios públicos del Inmueble, en las debidas fechas de pago, por los servicios causados desde el momento que inicia este contrato hasta el día que haga entrega del inmueble nuevamente a su **ARRENDADOR**. Igualmente el **ARRENDATARIO** se compromete a pagar facturas que lleguen con posterioridad a la terminación de este contrato, pero que correspondan a consumos o cobros generados durante la vigencia del contrato. En caso de mora en el pago de los servicios públicos que amenacen con el corte de dichos servicios, el **ARRENDADOR** podrá pagarlos para evitar dicho corte, teniendo el derecho a realizar su recobro al **ARRENDATARIO**. Las Facturas de Servicios Públicos que deba pagar el **ARRENDADOR** por omisión del **ARRENDATARIO**, prestarán Merito Ejecutivo. De igual manera, la mora en el pago de los servicios públicos por parte del **ARRENDATARIO** es causal para terminar el Contrato de Arrendamiento que se celebra en este documento.

Octava. Restitución: El **ARRENDATARIO** restituirá el inmueble al **ARRENDADOR** vencido el periodo inicial del contrato o al de la última prórroga. El **ARRENDATARIO** lo restituirá en las mismas condiciones en que lo recibió del **ARRENDADOR**, salvo el deterioro natural causado por el uso normal, al igual que entregará copia de los recibos debidamente cancelados de servicios públicos del Inmueble de los últimos 2 meses.

Novena. Renuncia: El **ARRENDATARIO** declara que renuncia en beneficio del **ARRENDADOR** o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima. 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:

c) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;

Escaneado con CamScanner

d) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al **ARRENDATARIO** el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Décima Segunda. Validez: El presente Contrato solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

Décima Tercera. El **ARRENDATARIO** no podrá instalar en el Inmueble ninguna línea telefónica, 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** lo siguiente:

a) El pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el **ARRENDATARIO**;

b) 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;

c) Las sumas causadas y no pagadas por el **ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del Inmueble;

d) Cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el **ARRENDATARIO**.

Para todo lo anterior, 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.

Décima Quinta. Costos: Cualquier costo que se ocasione con la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será asumido por el **ARRENDATARIO**.

Décima Sexta. 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 MILLONES DE PESOS ($ 3.000.000), a título de sanción. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

Décima Séptima. 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.

Decima Octava. De las Notificaciones a las partes: Los arrendadores tendrán las siguientes: Los señores **VIVIANETH ARDILA OLARTE, YAMILE ARDILA OLARTE, RAUL ARDILA OLARTE, GILBERTO ARDILA JAIMES Y MARCOS ARDILA JAIMES, tendrán como dirección para efecto de notificaciones judiciales la carrera 5 N 107-20 Sur, Barrio Antonio José de Sucre, de la ciudad de Bogotá y JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA, tiene como dirección para efecto de notificaciones la calle 8 No 6-14 del municipio de Cimitarra.**

Escaneado con CamScanner

Decima Novena. Prohibiciones al arrendatario: El arrendador niega rotundamente tanto al arrendatario la constitución de primas sobre los espacios propios del inmueble que se entrega en arrendamiento, donde futuramente funcionen negocios, cualquiera sea su actividad comercial; es decir que toda aquella persona que ocupe a titulo de arrendamiento dicho local o inmueble no le esta permitido pedir el pago o reconocimiento de primas extralegales de acreditación por el hecho de funcionar negocio alguno en dichas instalaciones.

Este contrato se firma en el municipio de cimitarra a los 04 días del mes de febrero del año 2014, en dos (3) ejemplares iguales para cada una de las partes de este contrato.

El ARRENDADOR

VIVIANETH ARDILA OLARTE
52.216.080.

YAMILE ARDILA OLARTE
63.254.794.

RAUL ARDILA OLARTE
91.132.765.

GILBERTO ARDILA JAIMES
91.360.405.

MARCOS ARDILA JAIMES
17.291.651.

JAIME DARIO O RTIZ ZAPATA
C. C. 91.133.369

ELARRENDATARIO

YONER FERNADO QUINTERO MARIN
C. C. 16.114.235.

Escaneado con CamSca

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE:
Vanneth Ardila Olarte
C.C. 52.216.080 Bogota D.C
identificado con quien aparece al pie de su nombre, reconoció como suya la firma puesta en el presente documento y aceptó que el contenido de este es cierto.
Cimitarra
Vanneth Ardila olarte
Jackeline Florez Calderon
Circulo Notarial de Cimitarra
Notaria Única

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE:
Yamile Ardila Olarte
C.C. 63.254.794 cimitarra
identificado con quien aparece al pie de su nombre, reconoció como suya la firma puesta en el presente documento y aceptó que el contenido de este es cierto.
Cimitarra
Yamile Ardila
Jackeline Florez Calderon
Circulo Notarial de Cimitarra
Notaria Única

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE:
Raul Ardila Olarte
C.C. 91.132.765 cimitarra
identificado con quien aparece al pie de su nombre, reconoció como suya la firma puesta en el presente documento y aceptó que el contenido de este es cierto.
Cimitarra
Raul Ardila
91132765
Jackeline Florez Calderon
Circulo Notarial de Cimitarra
Notaria Única

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE:
Gilberto Ardila Jaimes
C.C. 91.360.405 LANDAZURI
identificado con quien aparece al pie de su nombre, reconoció como suya la firma puesta en el presente documento y aceptó que el contenido de este es cierto.
Cimitarra
Jackeline Florez Calderon
Circulo Notarial de Cimitarra
Notaria Única

Escaneado con CamScanner

16

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE:
Marcolino Ardila Jaimes
c.c. 17.291.651 Vista Hermosa
Identificado como aparece al pie de su [illegible] reconoció como suya la firma puesta en el presente documento y aceptó que el contenido de [illegible] cierto.
Cimitarra
Marcolino Ardila
Jackeline [illegible] Calderón
Círculo Notarial de Cimitarra
Notaria Única

NOTARIA UNICA CIMITARRA
04 FEB. 2014

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE:
Jaime Darío Ortiz Zapata
c.c. 91.133.369 Cimitarra
Identificado como [illegible] reconoció como suya la [illegible] documento y aceptó que el [illegible] cierto.
Cimitarra
[illegible] Calderón
[illegible]

NOTARIA UNICA CIMITARRA
04 FEB. 2014
Jackeline Flores Calderón
NOTARIA UNICA

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE:
Yanier Fernando Quintero Marín
c.c. 16.114.235 Samana
Identificado como [illegible] reconoció como suya la [illegible] documento y aceptó que el [illegible] cierto.
Cimitarra
[illegible] Calderón
[illegible]

NOTARIA UNICA CIMITARRA
04 FEB. 2014
Jackeline Flores Calderón
NOTARIA UNICA

Escaneado con CamSca

17

SEÑORES:

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIMITARRA, SANTANDER

E.S.D.

Asunto: AUTORIZACIÓN GENERAL COMO DEPENDIENTE JUDICIAL.

(Artículo 123 del Código General del Proceso)

Radicado: 2019-00042-00

Proceso: Declarativo Especial Verbal de División Venta de la Cosa Común

Demandante: JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA

Demandados: MARCOLINO ARDILAJAIMES Y OTROS

SAMOHA YESENIA ZARTA NUÑEZ, identificada con cédula de ciudadanía número 52.729.203 expedida en Bogotá, Abogada en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional 306.533 del Consejo Superior de la Judicatura, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, obrando como apoderada judicial de la señora YAMILE ARDILA OLARTE, identificada con cédula de ciudadanía número 63.254.794 de Cimitarra, en el proceso de la referencia mediante el presente escrito me permito:

AUTORIZAR DE MANERA GENERAL, COMO DEPENDIENTE JUDICIAL al señor **HERNAN FLOREZ RINCÓN**, identificado con cédula de ciudadanía **No 91.133.601** expedida en Cimitarra, estudiante de derecho, mayor de edad, domiciliado y residente en Cimitarra, para que en mi nombre y representación adelante ante su despacho las diligencias que le faculta el Código General del Proceso en su artículo 123 # primero.

Autorizado expresamente facultado para: Radicar modificaciones o sustitución de la demanda, consultar estados, acceder y revisar el expediente, tomar copias del mismo, allegar y retirar del despacho oficios de embargos u otros solicitados en el proceso, solicitar y recibir copia formal y/o informal de los autos emitidos por el despacho y en general adelantar todos los trámites requeridos dentro del proceso, que por mandamiento de ley sean de su competencia con el propósito de facilitar el trámite procesal en favor de mi poderdante.

Sírvase señor Juez, reconocer y tener a mi autorizado como mi dependiente judicial en el proceso de la referencia, bajo mi total responsabilidad, en los términos y para los fines aquí señalados.

ANEXOS:

Copia del certificado de estudio de mi dependiente

Cordialmente,

SAMOHA YESENIA ZARTA NUÑEZ

C.C 52.729.203 de Bogotá

T.P. No 306.533 del C.S.J

AUTORIZADO

HERNAN FLOREZ RINCON

C.C 91.133.601 de Cimitarra

DEPENDIENTE JUDICIAL

Escaneado con CamScanner

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
CIMITARRA- CARRERA 4 NO. 6 – 43 PISO 2
TEL. 6260065

DECLARATIVO ESPECIAL
EXCEPCIONES DE MERITO.

DEMANDANTE	JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA.
APODERADO	JAIRO SERRANO
DEMANDADOS	MARCOLINO ARDILA JAIMES, VIVIANETH ARDILA OLARTE, RAUL ARDILA OLARTE Y GILBERTO ARDILA JAIMES.
APODERADA.	SAMOHA YESENIA ZARTA NUÑEZ
CUANTIA	MENOR.
RECIBIDO.	7 DE JULIO DE 2020

681904089001-2019-00042-00

Escaneado con CamSca

SEÑOR

JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIMITARRA-SANTANDER

E. S. D.

DEMANDANTE: JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA

DEMANDADO: MARCOLINO ARDILA JAIMES Y OTROS

REFERENCIA: Proceso Declarativo Especial Verbal de división –Radicado 2019-00042-00

SAMOHA YESENIA ZARTA NÚÑEZ, mayor de edad con cédula de ciudadanía No 52.729.203 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No 306.533 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en la calle 12 B No 9-33, oficina 515 en la ciudad de Bogotá, obrando como apoderada judicial de los señores: **MARCOLINO ARDILA JAIMES, VIVIANETH ARDILA OLARTE, RAUL ARDILA OLARTE, GILBERTO ARDILA JAIMES,** todos personas mayores y vecinos de la Ciudad de Bogotá , según poder debidamente conferido, encontrándome dentro de la oportunidad legal , por medio del presente escrito procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA**, invocando el artículo 301 del C.G.P, Notificación por Conducta Concluyente, que ampara a los interesados en los siguientes términos :

Teniendo en cuenta: EN RAZÓN A LA SUSPENSION DE LOS TERMINOS JUDICIALES DISPUESTO POR EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, MEDIANTE LOS ACUERDOS NÚMEROS: PPCSJA20-11517 DEL 15 DE MARZO DE 2020, PCSJA20-11518 DEL 16 DE MARZO DE 2020, PCSJA20-11521 DEL 19 DE MARZO DE 2020, PCSJA20-11526 DEL 22 DE MARZO DE 2020, PCSJA20-11532 DEL 11 DE ABRIL DE 2020, PCSJA20-11546 DEL 25 DE ABRIL DE 2020, PCSJA20-11549 DEL 7 DE MAYO DE 2020, PCSJA20-11556 DEL 22 DE MAYO DE 2020 Y ACUERDO PCSJA20-11567 DEL 5 DE JUNIO DE 2020, NO CORRIERON TÉRMINOS DURANTE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 16 DE MARZO, HASTA EL PRIMERO (1) DE JULIO DE DOS MIL VEINTE (2020).

Escaneado con CamScanner

I. IDENTIFICACIÓN DE LOS PODERDANTES Y EL APODERADO.

Poderdantes:

MARCOLINO ARDILA JAIMES, persona mayor de edad domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **17.291.651 de Vista Hermosa**.

Dirección para notificaciones judiciales: Carrera 5 No 107-20 sur, Barrio Antonio José de Sucre, de la ciudad de Bogotá.

Email para notificaciones judiciales: no tiene

VIVIANETH ARDILA OLARTE, persona mayor de edad domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número **52.216.080 de Bogotá.**

Dirección para notificaciones judiciales: Carrera 5 No 107-20 sur, Barrio Antonio José de Sucre, de la ciudad de Bogotá.

Email para notificaciones judiciales: no tiene

RAUL ARDILA OLARTE, persona mayor de edad domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **91.132.765 de Cimitarra.**

Dirección para notificaciones judiciales: Carrera 5 No 107-20 sur, Barrio Antonio José de Sucre, de la ciudad de Bogotá.

Email para notificaciones judiciales: no tiene

GILBERTO ARDILA JAIMES, persona mayor de edad domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **91.360.405 de Landazuri.**

Dirección para notificaciones judiciales: : Carrera 5 No 107-20 sur, Barrio Antonio José de Sucre, de la ciudad de Bogotá.

Email para notificaciones judiciales: no tiene

Escaneado con CamScanner

Apoderada: **SAMOHA YESENIA ZARTA NUÑEZ**, persona mayor de edad, Abogada en ejercicio, identificada con cédula de ciudadanía número 52.729.203 de Bogotá y tarjeta profesional número 306.533 del C.S.J.

Domicilio Profesional: Calle 12 B # 9-33 OFC 515 Edificio Sabana de la ciudad de Bogotá.

Email para afectos de notificación del artículo 78 # 14 del C.G.P: ainesey-28@hotmail.com

II. HECHOS DE LA DEMANDA:

PRIMERO: No es cierto, me atengo a que se demuestre lo contrario lo que expresa en este hecho el apoderado de la parte actora, ya que el Bien inmueble que el padre (**Q.E.P.D**) de mis representados, dejó fue una casa de habitación que ya estaba construida, Y no como lo hacer entender el demandante en este hecho del cual expone: que adquirió inmueble "Lote con principios de construcción".

Lo cual es contradictorio y para la fecha NO se puede establecer mejoras existentes, teniendo en cuenta que, el demandante en la presentación de la demanda NO cumple con lo establecido por el C.G.del.P, en el artículo 412, y 206, lo cual es un requisito de estricto cumplimiento por la norma y es evidente que la DEMANDA, presentada en el despacho ante su señoría carece de tal requisito.

Es cierto, que el demandante adquirió una cuota parte del 64.26%, del bien inmueble tema de litigio en cuanto está soportado por el Certificado de Libertad.

SEGUNDO: Es cierto, según se comprueba con el traslado de las pruebas.

TERCERO: No es cierto, son apreciaciones subjetivas del apoderado de la parte actora, deberá ser probado dentro del asunto materia de litigio. Pues el planteamiento de la parte actora no es claro y puede darse para incurrir al señor Juez a un error de apreciación, ya que mis poderdantes NIEGAN este hecho, nunca han constreñido al demandante a permanecer en la indivisión, y **SI** de común acuerdo se tiene el bien inmueble arrendado, y a mis poderdantes nunca se les ha citado de manera extraprocesal para

Escaneado con CamScanner

celebrar transacción alguna con la finalidad de ponerle fin a la comunidad, como lo manifiesta el demandante.

CUARTO: este hecho es PARCIALMENTE CIERTO solo se puede afirmar por un Perito experto en el tema, de conformidad con lo permitido, por la ley ***será objeto de contradicción*** y será el experto que ratifique este hecho.

QUINTO: El avaluó que allega la parte actora es de CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($ 195.900.000), Este hecho es PARCIALMENTE CIERTO de conformidad con lo permitido por ley ***será objeto de contradicción,***

III. FRENTE AL DECRETO Y CONDENAS - PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Mis representados **MARCOLINO ARDILA JAIMES, VIVIANETH ARDILA OLARTE, RAUL ARDILA OLARTE, GILBERTO ARDILA JAIMES,** manifiestan bajo la gravedad del juramento que nunca se han negado a la VENTA del bien inmueble, y que si por el contrario desean una venta que se ajuste a un precio ecuánime y que se efectúe de común acuerdo. Manifiestan que siempre han tenido una buena relación con el demandante quien es el que administra el 100% del bien inmueble. Hasta la fecha mis poderdantes están de acuerdo a la VENTA, pero NO por medio de proceso litigioso sin fundamento ya que todos tienen los mismos derechos sobre el bien inmueble tema de litigio y por tal motivo, se oponen a todas y cada una de las pretensiones, y en especial la de condena, ya que las mismas no están soportadas en fundamento legales, fácticas y probatorios, tal y como se demostrará con los medios exceptivos y probatorios de la contestación.

Por lo tanto, solicito al despacho desestimar las pretensiones formuladas por el extremo demandante en contra de mis representados así:

A) Mis representados **se oponen a que se decrete la división mediante subasta pública del inmueble, y** en el cual son herederos de una parte del mismo, teniendo en cuenta:

1. Las inconsistencias de los hechos que el demandante expone faltando a la verdad de los mismos, generando gran confusión, frente a la lealtad procesal, ya que el demandante

Escaneado con CamScanner

manifiesta que mis poderdantes ***"Han sido renuentes a celebrar transacción extraprocesal para poner fin a la comunidad"***, En ningún momento se le ha presentado una transacción extraprocesal a mis representados, para dar fin a la comunidad que se tiene con el demandante, nunca se ha citado a mis representados a un centro de conciliación idóneo en el cual tiene la facultad de expedir ACTA DE CONCILIACIÓN, en la que se demuestre un acercamiento con mis representados para dar fin a la comunidad extraprocesal, tal como lo indica el demandante al mencionar en su demanda UNA TRANSACCIÓN EXTRAPROCESAL.

Es de aclarar su señoría, que siempre ha existido una relación de buen acuerdo entre el demandante y mis representados, hasta el punto que el bien inmueble, se tiene en arriendo por mutuo acuerdo, y quien administra el 100%, del inmueble es el mismo demandante, por decisión de todos y cada uno de los comuneros.

Es claro su señoría, que todos los comuneros tanto el demandante como los demandados, tienen los mismos derechos sobre el bien inmueble ¿Por qué el demandante, inicia proceso judicial violando el principio de economía procesal?, cuyo fin se dé por terminada la comunidad existente, y si se genera gran duda ¿Por qué el actor no da inicio a la VENTA del bien inmueble de común acuerdo con mis representados?, no son acaso mis prohijados dueños de una parte del bien inmueble y tienen los mismos derechos, sobre el bien inmueble.

Dejo claridad su señoría que mis prohijados manifiestan que NUNCA se han negado a la terminación de la comunidad existente, en común acuerdo. Y que, SI por lo contrario existe un PACTO DE INDIVISIÓN, y como prueba de ello anexo copia del contrato de arrendamiento celebrado ante la Notaría Única del Círculo de Cimitarra, el día 04 de febrero del año 2014, en el que de común acuerdo han suscrito mis representados, incluyendo el demandante. su señoría es de tener en cuenta que dicho contrato se renueva automáticamente cada año, y por lo tanto el PACTO DE INDIVISIÓN, se renueva automáticamente con el mismo contrato, ya que se pactó que cuando de pusiera a la venta el bien inmueble, se daría cumplimiento a la legislación que rige el contrato de arrendamiento, lo que implica avisar con anticipación al arrendatario por medio de un comunicado

Escaneado con CamSca

escrito en el cual firmen todos los comuneros, dicho aviso o comunicado por escrito no se le ha hecho llegar al arrendatario.

B. Mis representados **se oponen a que sean condenados en costas y agencias de derecho en caso de oposición, según lo solicita el demandante**:

Con esta pretensión se viola el artículo 14 del Código General del Proceso y en concordancia el artículo 29 de la Constitución Política: *El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones previstas en este código*. Es nula de pleno derecho la prueba obtenida con violación del debido proceso. Ello implica su señoría que mis representados tienen el derecho de controvertir, oponerse, a No estar de acuerdo con los hechos y pretensiones por los cuales se interpone esta demanda, y ante ello tienen el derecho a presentar una debida defensa ante los procedimientos realizados dentro del proceso en curso, tienen derecho en especial de la posibilidad de ser oídos y vencidos en juicio, según la fórmula clásica o lo que es lo mismo de la posibilidad de ejercer el derecho de defensa, en ese orden de ideas siendo EL DEBIDO PROCESO un conjunto de garantías que protegen a las personas, a efectos de asegurar durante el mismo proceso una pronta y cumplida justicia.

IV. FRENTE A LAS PRUEBAS DE LA DEMANDA

Las mismas deberán ser debidamente validadas dentro del proceso por la parte actora y así mismo en el transcurso del proceso serán objeto del derecho de contradicción, para ser valoradas en su real alcance.

Adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 262 del C.G.P, solicito la ratificación de todos los documentos aportados emanados de terceros, especialmente los de contenido económico.

Frente a la **INPECCIÓN JUDICIAL** que solicita la parte actora para que le fijen fecha y hora para tal efecto: Existe confusión que puede hacer caer en error a su señoría, ya que no existen mejoras algunas en el bien inmueble y solicito de manera respetuosa tener en cuenta **el punto 4 que plantea el actor**: ***"Establecer las mejoras existentes"*** *el día de la Inspección Judicial;* en la etapa procesal en que se encuentra actual mente el presente tema de litigio solicito **NO ESTABLECER** dichas

Escaneado con CamScanner

mejoras, ya que no se cumple lo estipulado por el artículo 412 del C.G.P, *"El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y se acompañará dictamen pericial sobre su valor."*
Artículo 206 del C.G.P, "Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación."

Es claro su señoría que al no existir: Juramento estimatorio acompañado de un dictamen pericial sobre las supuestas mejoras , carecen de validez por falta de cumplimiento de lo normado en la presentación de la demanda, es evidente que si se llegan a establecer las supuestas mejoras, se viola el debido proceso de mis poderdantes al no existir una cuantía clara, expresa y exigible, para tener el derecho de objetarlas con el perito correspondiente de la defensa, por tal motivo el día que se efectúe la Inspección judicial no se puede determinar mejoras existentes de manera improvisada.

V EXCEPCIONES

Con carácter de **MERITO** me permito proponer las siguientes:

1. **EXISTENCIA PACTO DE INDIVISIÓN: Según lo consagrado en el artículo 1374 del C.C:**

Señor Juez esta excepción se fundamenta en que el día cuatro (04) de febrero de 2.014, en la Notaría Única de Cimitarra se celebró contrato de arrendamiento, con el señor **YONIER FERNANDO QUINTERO MARIN**, como Arrendatario del bien inmueble y los comuneros entre ellos mis representados y el demandante, en calidad de Arrendadores.

El mismo día entre los comuneros del bien inmueble e mención, se pactó no vender el mismo hasta ponerse en común acuerdo para ponerle sobre aviso y pedirle con antelación al Arrendatario y poner el bien inmueble A LA VENTA, se pactó que el día en que se llegue

Escaneado con CamScanner

a tomar esa decisión de finiquitaría el contrato de arrendamiento efectuado el cuatro (04) de febrero de 2014, se daría aviso previo por escrito con el consentimiento de todos los comuneros en calidad de arrendadores , cuyo fin no tener problemas legales con el mismo.

En el contrato de arrendamiento reposa la cláusula cuarta vigencia: "El arrendamiento tendrá una duración de un año contado a partir del día 04 de febrero del año 2014, NO obstante, lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará AUTOMATICAMENTE por periodos consecutivos de UN (1) año, si ninguna de las partes con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prórrogas informa a la otra parte su decisión de terminar este contrato. Se renueva automáticamente. Es claro su señoría que cada año se renueva el contrato de arrendamiento entre los suscritos, ello implica que en el momento del demandante impetrar la demanda, el PACTO DE INDIVISIÓN, también se renovó de manera AUTOMATICAMENTE, según lo pactado entre los comuneros.

Por la lógica jurídica del negocio es claro que, al ser un contrato de arrendamiento, el cual es CLARO, EXPRESO Y EXIGIBLE, con cláusulas legales que se deben respetar desde un principio, para ello es de dar aviso previo al Arrendatario que se desea vender el bien inmueble, es evidente que esta cláusula no se cumple, pues en ningún momento mis representados han sido llamados a firmar dicha solicitud para poner sobre aviso al Arrendatario y si por el contrario de manera arbitraria se dan por enterados que se encuentran demandados para poner fin a la comunidad, de lo cual bajo LA GARVEDAD DEL JURAMENTEO , mis representados manifiestan que nunca se han opuesto y que si por el contrario está de acuerdo a la VENTA , pero al existir un negocio entre mis representados y el demandante de usufructuar el bien inmueble por medio del Contrato de Arrendamiento como comuneros arrendadores, que de común acuerdo se estableció desde un principio este negocio debe ser manejado con la Lógica Jurídica del mismo y regido por el código civil y de comercio y NO dar inicio a vías judiciales sin necesidad alguna , ya que se puede realizar la venta del bien inmueble en común acuerdo con mis apoderados, ya que todos los comuneros incluyendo al demandante tienen los mismos derechos , frente al bien inmueble en mención.

2. <u>EXISTENCIA DE LA COMUNIDAD FORZOSA:</u> Según lo estipula el artículo 2322 del C.C:

La comunidad se encuentra desarrollada por nuestro ordenamiento civil como un CUASICONTRATO, siendo la comunidad un derecho

Escaneado con CamScanner

que tienen dos o más personas sobre una cosa universal o singular. La norma establece : "La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato. Mis representados adquirieron una parte del bien inmueble por medio del modo de adquisición en calidad de heredera, siendo ello una existencia de la comunidad forzada, al surgir de una ACTO JURIDICO por circunstancias ajenas a mis representados.

En ese orden de ideas mi representados en ningún momento se han opuesto a la venta formal del bien inmueble y si por el contrario, han realizado un pacto de indivisión con el demandante cuyo fin es el de usufructuar el bien inmueble, por medio del contrato de arrendamiento con un periodo de renovación automática de un año , y se pactó que el día que se decida finiquitar dicho contrato, se le pasaría el aviso previo al arrendatario , por escrito y con las firmas de todos los comuneros, para dar inicio a la venta. Mis representados han reconocido tanto el derecho del demandante como dueño de su cuota parte del bien , hasta el punto que el señor demandante es quien administra el 100% del bien inmueble, tema de litigio.

3. ABUSO DEL DERECHO.

Señor Juez la presente excepción se fundamente en el artículo 830 del Código de Comercio, frente al Abuso del Derecho, se tiene que el aquí demandante, ha puesto en marcha el Aparato Judicial del Estado sin sustentos razonables y determinantes, que den cuenta de los dichos de su demanda, razón más que suficiente para enervar el denominado Abuso del Derecho. Teniendo en cuenta que antes de impetrar la demanda pudo haber manifestado a mis representados su deseo de vender, realizar preaviso con tres (3) meses hacerlo firmar por los demás comuneros cuyo fin, presentarlo al arrendatario.

4. VALOR IRREAL DEL INMUEBLE OBJETO DE LA VENTA EN COSA COMÚN

Esta excepción la fundamento su señoría teniendo en cuenta que el hoy demandado, genera confusión al mencionarse dos valores diferentes de avalúo y con fechas distintas, de modo y tiempo, puede darse para incurrir al señor Juez a un error de apreciación en el tema del litigio del presente asunto a tratar.

Tales y como se probarán mediante prueba pericial solicitada por esta suscrita, se indicará que el valor que alega el hoy demandante

Escaneado con CamScanner

es muy bajo y por tal razón no podríamos hablar o presumir un valor como de manera improvisada lo pretende hacer el actor , indicando la suma de CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($195.000.900) Millones, para lo cual le solicito a su señoría conceder el termino para presentar el dictamen, ya que por la premura del tiempo se le hizo imposible a mis prohijados conseguir un perito y presentar el peritaje con la presente contestación de la demanda.

5. INEXISTENCIA DE MEJORAS PLANTEADAS POR LA PARTE ACTORA.

Su señoría a usted con todo respeto fundamento esta excepción en el artículo 412 del C.G.P y *206 del C.G.P.*

Frente a la **INPECCIÓN JUDICIAL** que solicita la parte actora para que le fijen fecha y hora para tal efecto: Existe confusión que puede hacer caer en error a su señoría, ya que no existen mejoras algunas en el bien inmueble y solicito de manera respetuosa tener en cuenta **el punto 4 que plantea el actor**: ***"Establecer las mejoras existentes"*** *el día de la Inspección Judicial;* en la etapa procesal en que se encuentra actual mente el presente tema de litigio solicito **NO ESTABLECER** dichas mejoras, ya que no se cumple lo estipulado por el artículo 412 del C.G.P, *"El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y se acompañará dictamen pericial sobre su valor."*

Artículo 206 del C.G.P, "Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación."

Es claro su señoría que al no existir: Juramento estimatorio acompañado de un dictamen pericial sobre las supuestas mejoras , carecen de validez por falta de cumplimiento de lo normado en la presentación de la demanda, es evidente que si se llegan a establecer las supuestas mejoras, se viola el debido

Escaneado con CamScanner

proceso de mis poderdantes al no existir una cuantía clara, expresa y exigible, para tener el derecho de objetarlas con el perito correspondiente de la defensa, por tal motivo el día que se efectúe la Inspección judicial no se puede determinar mejoras existentes de manera improvisada.

VI EXCEPCIÓN GENERICA

De conformidad con lo estipulado en la legislación civil adjetiva, se tiene que ha de reconocerse de manera oficiosa las excepciones que encuentre probadas el señor juez

VII PRETENSIONES DE LA CONTESTACION

Con base en lo aquí expuesto y con las pruebas que para tal fin deben ser decretadas y practicadas por su despacho solicito:

1. Declarar probadas las excepciones de mérito propuestas.
2. Como consecuencia a la anterior declaración, se TERMINE el proceso Declarativo Especial Verbal de División Venta de la Casa Común, que cursa ante su Despacho, procediendo a su archivo inmediato.
3. No se decrete la división mediante subasta pública del inmueble, cuyo fin no violar el principio de economía procesal, siendo la VENTA del bien inmueble que en común acuerdo se puede realizar sin necesidad de desgastar el Aparato Judicial.
4. Tener en cuenta el contrato de arrendamiento, el cual es CLARO, EXPRESO Y EXIGIBLE, con cláusulas legales que se deben respetar desde un principio, el cual generó la existente del negocio jurídico que de común acuerdo se solemnizó en la Notaría Única de Cimitarra, el día 04 de febrero de 2014, y que el mismo día se realizó PACTO DE INDIVISIÓN, con el fin de usufructuar el bien inmueble, y se acordó que cuando se decidiera vender se daría cumplimiento a la legislación que rige el contrato de arrendamiento.
5. Condenar en costas, agencias en derecho y perjuicios a la parte actora, que deberán ser tasados en la oportunidad pertinente,

Escaneado con CamScanner

VIII PRUEBAS

Todas las pruebas que a continuación se solicitan, deben ser decretadas por el despacho, pues son **conducentes**, es decir resultan las pruebas aptas para corroborar los hechos en que se fundamentan las excepciones formuladas y controvertir las aseveraciones emitidas en la demanda, son **pertinentes**, es decir los hechos que se buscan probar con estas pruebas se relacionan directamente con la controversia planteada, y son **útiles**, es decir las pruebas al ser conducentes y pertinentes, son en la misma medida útiles para esclarecer los hechos que dieron origen al proceso, por lo tanto, solicito al despacho decretar las siguientes pruebas:

A) DOCUMENTALES

1. Poder para actuar en el proceso desde la **contestación.**
2. Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre los comuneros, incluido el demandante y el arrendatario.

B) INTERROGATORIO DE PARTE

De acuerdo al artículo 198 y 202 del C.G.P., solicito se sirva fijar fecha y hora para que el demandante **JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA,** comparezca y absuelva interrogatorio de parte, el cual le será formulado de forma verbal o en cuestionario que aportaré en sobre sellado en su debido momento, reservándome el derecho de ampliarlo o adicionarlo oralmente en la respectiva audiencia, esta prueba versará sobre los hechos y demás asuntos que dieron origen al presente proceso **y en caso de la no comparecencia del demandante que es obligatoria, solicito al Juzgado se de aplicación a las sanciones que trata el artículo 372 del C.G.P.**

C) TESTIMONIOS

De acuerdo al artículo 208 y 219 del C.G.P., solicito se sirva fijar fecha y hora para que se rinda el testimonio de:

1. Del Arrendatario del bien inmueble en mención del presente proceso YONIER FERNANDO QUINTERO MARIN. a fin de que se sirva testificar de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrió el hecho de la suscripción del contrato de arrendamiento. **Para lo cual desde ya solicito la citación respectiva para efectos de tramitar su comparecencia.**

Escaneado con CamScanner

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: CALLE 7# 3-07 LOCAL 2

2. El señor MARCO ANTONIO DUARTE PINZON, en calidad de arrendatario y vecino a fin de que se sirva testificar de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrió el hecho de la existencia del bien inmueble, siendo el citado vecino de Cimitarra. **Para lo cual desde ya solicito la citación respectiva para efectos de tramitar su comparecencia.** DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: CALLE 7 # 3-07 LOCAL 1.

3. PAOLA RODRIGUEZ ROJAS, en calidad de vecina del barrio donde se encuentra la copropiedad. a fin de que se sirva testificar de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrió el hecho de la existencia del bien inmueble, siendo la citada vecina de Cimitarra. **Para lo cual desde ya solicito la citación respectiva para efectos de tramitar su comparecencia.** DIRECCION DE NOTIFICACIÓN: En la CALLE 7 # 3-07 LOCAL 3.

D) **CONTRADICCIÓN DE LA PRUEBA PERICIAL- DICTAMEN PERICIAL DEL SEÑOR VICTOR EMILIO CUADROS CACERES**

De conformidad con lo consagrado en el artículo 228 del C.G.P, solicito se fije fecha y hora para hacer comparecer al perito:

1. Dr. **VICTOR EMILIO CUADROS CACERES, perito evaluador sobre el bien objeto de la demanda.**

El mencionado perito es persona mayor de edad, domiciliado y residenciad en Cimitarra, podrá ser notificado a través de su despacho, o del apoderado de la parte demandante. con el fin de ser interrogado sobre el contenido su idoneidad e imparcialidad del Dictamen, avaluó pericial sobre el bien inmueble en litigio.

El referido dictamen que fue aportado a el proceso como prueba documental en la demanda, **razón por la cual el perito deberá comparecer al Juzgado a través del apoderado del demandante quien allego el mismo a este proceso.**

E. PRUEBA PERICIAL (Reconstrucción analítica de los hechos de la demanda.

Su señoría teniendo en cuenta el artículo 409 del C.G. P, que la norma perite que si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro , para lo cual solicito a su despacho

Escaneado con CamScanner

decretar, esta prueba, en virtud a que se está adelantando la reconstrucción analítica de los hechos de la demanda, , y tan pronto se tenga el resultado de la misma será incorporada al proceso, esta prueba es pertinente, conducente y útil y a su vez procedente tal y como lo indica el artículo 226 del C.G.P. ***para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos,*** *el* dictamen que será rendido por un perito, esto, en concordancia con el artículo 227 del C.G.P y dando aplicabilidad al mismo el cual refiere lo siguiente:

> **Dictamen aportado por una de las partes.** La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. **Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba.**

IX FUNDAMENTOS DE DERECHO

6. Artículo 14 C.G. P, artículo 29 de la constitución Política de Colombia. Artículos 226, 227, Art: 262, Art:206, Art:409, Art:412, Art:414 del C.G.P, 198 y 202 del C.G.P., art 208 y 219 del C.G.P. artículo 1374 del C.C, Art: 2336 del C.C, artículo 2322 del C.C, art 208 y 219 del C.G.P. El Código Civil en su capítulo III, del título XXVI, en el libro 4, Concerniente al contrato de arrendamiento, Ley 820 de 2003 (Regulación de contratos de arrendamiento).

Escaneado con CamScanner

X ANEXOS

- Poder para actuar el cual allego con la contestación de la demanda.
- Téngase como anexos de esta contestación las aportadas como pruebas.

XI NOTIFICACIONES

1. **MARCOLINO ARDILA JAIMES**, persona mayor de edad domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **17.291.651 de Vista Hermosa**.
   Dirección para notificaciones judiciales: Carrera 5 No 107-20 sur, Barrio Antonio José de Sucre, de la ciudad de Bogotá.
   Email para notificaciones judiciales: no tiene

2. **VIVIANETH ARDILA OLARTE,** persona mayor de edad domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número **52.216.080 de Bogotá.**

   Dirección para notificaciones judiciales: Carrera 5 No 107-20 sur, Barrio Antonio José de Sucre, de la ciudad de Bogotá.

   Email para notificaciones judiciales: no tiene

3. **RAUL ARDILA OLARTE,** persona mayor de edad domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **91.132.765 de Cimitarra.**
   Dirección para notificaciones judiciales: Carrera 5 No 107-20 sur, Barrio Antonio José de Sucre, de la ciudad de Bogotá.
   Email para notificaciones judiciales: no tiene

4. **GILBERTO ARDILA JAIMES,** persona mayor de edad domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **91.360.405 de Landazuri.**

   Dirección para notificaciones judiciales: : Carrera 5 No 107-20 sur, Barrio Antonio José de Sucre, de la ciudad de Bogotá.
   Email para notificaciones judiciales: no tiene

Escaneado con CamSca

5. **La suscrita: Domicilio Profesional**: Calle 12 B # 9-33 OFC 515 Edificio Sabana de la ciudad de Bogotá.
Email para afectos de notificación del artículo 78 # 14 del C.G.P: ainesey-28 **@hotmail.com**

6. **De testimonios:**

El señor **YONIER FERNANDO QUINTERO MARIN,** en calidad de arrendatario persona mayor de edad domiciliad y residenciado en Cimitarra en la calle 7 # 3-07 LOCAL 2, de Cimitarra lugar donde corresponde al predio en copropiedad.

6.1 El señor MARCO ANTONIO DUARTE PINZON, en calidad Arrendatario y vecino del barrio donde se encuentra el bien inmueble en mención.
DIRECCION DE NOTIFICACIÓN: En la CALLE 7 # 3-07 LOCAL 3.

6.2 PAOLA RODRIGUEZ ROJAS, en calidad de vecina del del barrio donde se encuentra la copropiedad.
DIRECCION DE NOTIFICACIÓN: En la CALLE 7 # 3-07 LOCAL 3.

Las demás partes en las direcciones indicadas en la demanda.

Notaria 4 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. 02 JUL. 2020 NIT.: 41.785.068-8
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO
El Notario Cuarto (E) del Círculo de Bogotá, D.C., hace constar que el anterior escrito fue presentado personalmente por: Samoha Yesenia Zarta Núñez
Identificado con la C.C. No. 52.729.203 Bogotá.
quién declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.
Fecha: 02 JUL. 2020
Firma:
Eduardo Monsui Ortiz
Notario Cuarto (E) del Círculo de Bogotá, D.C.
HUELLA
REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 4ª DE BOGOTÁ, D.C.
Eduardo Monsui Ortiz
Notario (E)

Atentamente,

SAMOHA YESENIA ZARTA NÚÑEZ

C.C 52.729.203 de Bogotá.

T.P 306.533 del C.S.J.

Número Celular: 317-8532335

CALLE 12 B # 9-33 OFC 515, BOGOTA.

Email: ainesey-28@hotmail.com

Escaneado con CamScanner

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

VIVIANETH ARDILA OLARTE, YAMILE ARDILA OLARTE, RAUL ARDILA OLARTE, GILBERTO ARDILA JAIMES, MARCOS ARDILA JAIMES, Y JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA, mayores de edad, los primeros cinco vecinos de la ciudad de Bogotá y el último es vecino del municipio de Cimitarra, identificados civilmente tal y como aparece al pie de sus correspondiente firma, quienes en adelante actúan en nombre propio por su condicion de propietarios, calidad que ostentan por reconocimiento judicial que hiciera el Juzgado Promiscuo del Circuito de Cimitarra, mediante sentencia de fecha 17 de Enero del año 2014, quienes para efectos de este contrato se denominarán el ARRENDADOR, por una parte, y por la otra, YONIER FERNANDO QUINTERO MARIN, quien se identifica con la cédula numero 16.114.235, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y en adelante se denominará el ARRENDATARIO, manifestaron que han decidido celebrar un Contrato de arrendamiento de UN LOCAL COMERCIAL, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. Objeto: Por medio del presente Contrato el ARRENDADOR entrega para su uso y goce a título de arrendamiento el siguiente Bien Inmueble: un local, el cual se encuentra ubicado sobre la carrera 3 del municipio de Cimitarra, y para efectos de identificación del mismo corresponde al local que limita por un costado con un local que hace parte del mismo inmueble y por el otro costado con un inmueble propiedad del señor FABIAN ESCOBAR O LUCY RONCANCIO, este hace parte del inmueble ubicado en la carrera 3 con calle 7 esquina, cuyos linderos según escritura pública numero 0564 del 28 de Junio de 1974 de la notaria segunda de Vélez, son los siguientes: se trata de un lote de terreno con principio de construcción de bloque de cemento, ubicado dentro del perimetro urbano de la ciudad de Cimitarra inscrito en el catastro bajo el numero 01016, cuyos linderos generales son: POR EL NORTE, con una calle pública en extensión de veinte (20) metros, OCCIDENTE, con el lote numero 24 de la manzana B en extensión de trece (13) metros con noventa centímetros (13.90), lote de propiedad de MANUEL GIRALDO, SUR, con el lote numero dos (2) de propiedad de VITALIA AMAYA, de la misma manzana B en extensión de veinte (20) metros, ORIENTE, con una carrera pública en extensión de trece (13) metros con noventa centímetros (13.90) y encierra. Inmueble que se encuentra ubicado en la carrera tercera (3) con calle séptima (7) esquina y su nomenclatura actual corresponde a la siguiente numeración: carrera 3 No 6-48, 6-50; y calle 6 No 3-07, 3-13 y 3-17. Escritura, registrada ante la oficina de registro de instrumentos públicos del municipio de Vélez al folio de matricula 324-40834, dicho inmueble será destinado para el funcionamiento de un expendio de carnes y complementarios.

Segunda. Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual será la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS ($800.000) que el ARRENDATARIO pagará mes anticipado dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes al arrendatario en las instalaciones de dicho inmueble.

Tercera. Reajuste del Canon de Arrendamiento: Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en el porcentaje que se pacte entre las partes.

Cuarta. Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de un año contado a partir del día 08 de Febrero del año 2014. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de un (1) año, si ninguna de las Partes con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato. Lo anterior sin perjuicio del Derecho a la Renovación otorgado consagrada en el Artículo 518 del Código de Comercio.

Escaneado con CamScanner

Quinta. Entrega: El **ARRENDATARIO** declara que recibe el inmueble de conformidad con la relación o descripción hecha en la clausula primera de este contrato.

Sexta. Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el **ARRENDATARIO**, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por cuenta exclusiva de éste.

Parágrafo 1: En todo caso, el **ARRENDATARIO** se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del **ARRENDATARIO**.

Parágrafo 2: El **ARRENDATARIO** sólo hará mejoras de cualquier clase con permiso previo y escrito del **ARRENDADOR**. En caso de hacerse alguna mejora sin dicho consentimiento, estás pasaran a ser del propietario del inmueble sin derecho a que se reconozca dinero alguno por dichas mejoras realizadas sin permiso. En caso que el **ARRENDATARIO** pretenda retirarlas, deberá dejar el inmueble a su costa en iguales condiciones en que recibió en arriendo el inmueble objeto de este contrato.

Séptima. Servicios Públicos: El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar los servicios públicos del Inmueble, en las debidas fechas de pago, por los servicios causados desde el momento que inicia este contrato hasta el día que haga entrega del inmueble nuevamente a su **ARRENDADOR**. Igualmente el **ARRENDATARIO** se compromete a pagar facturas que lleguen con posterioridad a la terminación de este contrato, pero que correspondan a consumos o cobros generados durante la vigencia del contrato. En caso de mora en el pago de los servicios públicos que amenacen con el corte de dichos servicios, el **ARRENDADOR** podrá pagarlos para evitar dicho corte, teniendo el derecho a realizar su recobro al **ARRENDATARIO**. Las Facturas de Servicios Públicos que deba pagar el **ARRENDADOR** por omisión del **ARRENDATARIO**, prestarán Merito Ejecutivo. De igual manera, la mora en el pago de los servicios públicos por parte del **ARRENDATARIO** es causal para terminar el Contrato de Arrendamiento que se celebra en este documento.

Octava. Restitución: El **ARRENDATARIO** restituirá el inmueble al **ARRENDADOR** vencido el periodo inicial del contrato o al de la última prórroga. El **ARRENDATARIO** lo restituirá en las mismas condiciones en que lo recibió del **ARRENDADOR**, salvo el deterioro natural causado por el uso normal, al igual que entregará copia de los recibos debidamente cancelados de servicios públicos del Inmueble de los últimos 2 meses.

Novena. Renuncia: El **ARRENDATARIO** declara que renuncia en beneficio del **ARRENDADOR** o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima. 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:

c) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;

Escaneado con CamScanner

e) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al **ARRENDATARIO** el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Décima Segunda. Validez: El presente Contrato solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

Décima Tercera. El **ARRENDATARIO** no podrá instalar en el Inmueble ninguna línea telefónica, 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** lo siguiente:

a) El pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el **ARRENDATARIO**;

b) 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;

c) Las sumas causadas y no pagadas por el **ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del Inmueble;

d) Cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el **ARRENDATARIO**.

Para todo lo anterior, 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.

Décima Quinta. Costos: Cualquier costo que se ocasione con la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será asumido por el **ARRENDATARIO**.

Décima Sexta. 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 MILLONES DE PESOS ($ 3.000.000), a título de sanción. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

Décima Séptima. 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.

Decima Octava. De las Notificaciones a las partes: Los arrendadores tendrán las siguientes: Los señores **VIVIANETH ARDILA OLARTE, YAMILE ARDILA OLARTE, RAUL ARDILA OLARTE, GILBERTO ARDILA JAIMES Y MARCOS ARDILA JAIMES, tendrán como dirección para efecto de notificaciones judiciales la carrera 5 N 107-20 Sur, Barrio Antonio José de Sucre, de la ciudad de Bogotá y JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA, tiene como dirección para efecto de notificaciones la calle 8 No 6-14 del municipio de Cimitarra.**

Escaneado con CamScanner

Decima Novena. Prohibiciones al arrendatario: El arrendador niega rotundamente hasta el arrendatario la constitución de primas sobre los espacios propios del inmueble que se entrega en arrendamiento, donde futuramente funcionen negocios, cualquiera sea su actividad comercial; es decir que toda aquella persona que ocupe a título de arrendamiento dicho local o inmueble no le esta permitido pedir el pago o reconocimiento de primas extralegales de acreditación por el hecho de funcionar negocio alguno en dichas instalaciones.

Este contrato se firma en el municipio de cimitarra a los 04 días del mes de febrero del año 2014, en dos (3) ejemplares iguales para cada una de las partes de este contrato.

EL ARRENDADOR

VIVIANETH ARDILA OLARTE
52.216.080.

YAMILE ARDILA OLARTE
63.254.794.

RAUL ARDILA OLARTE
91.132.765.

GILBERTO ARDILA JAIMES
91.360.405.

MARCOS ARDILA JAIMES
17.291/651

JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA
C. C. 91.133.369

EL ARRENDATARIO

YONIER FERNADO QUINTERO MARIN
C. C. 16.114.235.

22

Escaneado con CamScanner

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE:

Vianeth Ardila Olarte
C.C. 52.216.080 Bogota D.C

Identificado(a) como aparece al pie de su nombre, reconoció como suya la firma puesta en el presente documento y aceptó que el contenido de este es cierto.

Cimitarra,
Vianeth Ardila Olarte

Jackeline Florez Calderón
Circulo Notarial de Cimitarra
Notaria Única

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE:

Yamile Ardila Olarte
C.C. 63.254.794 Cimitarra

Identificado(a) como aparece al pie de su nombre, reconoció como suya la firma puesta en el presente documento y aceptó que el contenido de este es cierto.

Cimitarra
Yamile Ardila

Jackeline Florez Calderón
Circulo Notarial de Cimitarra
Notaria Única

04 FEB. 2014

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE:

Raul Ardila Olarte
C.C. 91.132.765 Cimitarra

Identificado(a) como aparece al pie de su nombre, reconoció como suya la firma puesta en el presente documento y aceptó que el contenido de este es cierto.

Cimitarra
Raul Ardila
91132765

Jackeline Florez Calderón
Circulo Notarial de Cimitarra
Notaria Única

04 FEB. 2014

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE:

Gilberto Ardila Jaimes
C.C. 91.260.405 LANDAZURI

Identificado(a) como aparece al pie de su nombre, reconoció como suya la firma puesta en el presente documento y aceptó que el contenido de este es cierto.

Jackeline Florez Calderón
Circulo Notarial de Cimitarra
Notaria Única

Escaneado con CamScanner

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE

Marcolino Ardila Ramires
C.C. 17.291.651 Vista Hermosa

identificado ... como suya la firma puesta en el presente documento
y acepta que el contenido ...

Cimitarra

Marcolino Ardila

NOTARIA UNICA
04 FEB. 2014

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE

Jaime Dario Ortiz Zapata
C.C. 91.133.369 Cimitarra

identificado ... reconoció ... documento ... cierto.

Cimitarra

NOTARIA UNICA
04 FEB. 2014

LA SUSCRITA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
CERTIFICA QUE

Yonier Fernando Quintero Marin
C.C. 16.114.235 Samaná

identificado ... reconoció como suya la firma ... documento
y acepta ...

NOTARIA UNICA
04 FEB. 2014

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROM ISCUO MUNICIPAL
CIMITARRA-SANTANDER.
CON FUNCION DE GARANTIAS CONOCIMIENTO ORALIDAD DEPURACION ORALIDAD CIVIL FAMILIA

PROCESO EN TRASLADO EXCEPCIONES DE MERITO

RAD. PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA INICIO	FECHA TERMIN
19-042 DIVISORIO	JAIME DARIO ORTIZ Z	MARCOLINO Y GILBERTO ARDILA JAIMES - VIVIANETH RAUL Y YAMILE ARDILA OLARTE	SEPT.03-2020 8 A.M.	SEPT.09-2020 6 P.M.

PARA CORRER TRASLADO A LA PARTE DEMANDANTE, POR EL TERMINO DE 05 DIAS POR REGLA GENERAL DE CONFORMIDAD CON LOS ART. 370 Y 110 DEL C.G.P.

ROSALINA MOLINARES DE ENCISO
SECRETARIA

RME

Escaneado con CamScanner