AUDIO 2013-03-05 AUDIENCIA ARTICULO 432

DURACIÒN: 01H:16M:12S

RECORD	INTERVINIENTE	DIALOGO
00:00	**JUEZ**	Buenos días, la suscrita Juez 44 civil del circuito, piloto de la oralidad de Bogotá, da inicio a la audiencia programada, para el día de hoy 5 de marzo del 2013, hora 9 de la mañana, dentro del proceso que se adelanta bajo la cuerda del verbal, es demandante la inmobiliaria, Les Domus EU, cesionario hoy, ESTEFANO GARCIA FONTAN, es demandado El Rancho De Jonas SAS y el proceso está radicado bajo el número 20110534, para que conste en el registro, voy a dejar constancia, de quienes comparecen, a esta audiencia, primero haga presentación por favor la apoderada de la parte actora.
00:52	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Muy buenos días, eh… representación de, de la parte demandante, mmm… MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, con cédula de ciudadanía 52.008.848, eh… abogada, especialista en el derecho aduanero de la Universidad Externado De Colombia, para efectos de notificaciones, en, resido en la, calle 127 número 41a – 69, de la ciudad de Bogotá, teléfono fijo, eh… 3419900, el, móvil 31120713 36.
01:38	**JUEZ**	Gracias, parte demandada, primero representante legal, luego apoderado judicial por favor.
01:47	**REPRESENTANTE LEGAL**	Muy buenos días, su señoría buenos días, eh… mi nombre es JULIAN FERNANDO CARDONA LÓPEZ, cédula de ciudadanía 16.714.720, soy casado, de profesión Administrador De Empresas, eh… la dirección para efectos de notificaciones es autopista sur carrera 43, esquina, en Cali, el teléfono es 5134444 y mi celular es 3155628221, radico en la ciudad de Cali.
02:26	**JUEZ**	Gracias.
02:29	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Buenos días señora Juez, LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ, mi cédula 17.342.285, tarjeta profesional 97171 del Consejo Superior De La Judicatura, mi dirección de notificación es la carrera 11d número 118 a – 44, teléfono fijo, 6373447, y teléfono celular 3142715436, actúo como apoderado de los demandados, en este proceso.

03:00	**JUEZ**	Muchas gracias, dejo constancia que no ha hecho presencia el cesionario señor ESTEFANO GARCIA FONTAN, muy bien, de acuerdo con el auto que los convocó a esta audiencia, debemos continuar, en primer lugar, hoy, con la eh… culminación de la etapa de instrucción, estaba entonces pendiente la práctica del interrogatorio de parte del cesionario, pues de manera desafortunada tampoco pudo comparecer a esta audiencia, lo que hace imposible escuchar su interrogatorio, pasamos, dentro de la misma etapa de instrucción entonces, a escuchar al perito, designado por el juzgado, LUIS, señor LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO, quien igualmente había presentado la experticia, de manera escrita, experticia que se había puesto en conocimiento de las partes, estando presente entonces, el perito arquitecto, lo saludo buenos días, señor ALFONSO ACERO.
04:13	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si buenos días.
04:15	**JUEZ**	Vamos a escuchar verbalmente.
04:20	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si, ok.
04:21	**JUEZ**	Lo que usted ya, nos adelantó por escrito, la idea no es, que nos vuelva y nos desarrolle toda la pericia, porque pues ya consta ahí.
04:31	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ok.
04:32	**JUEZ**	Si no, que vamos a mirar, eh… de manera puntual, la metodología que usted utilizó, para efectos de determinar el valor de la renta, mmm…
04:42	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ok.
04:43	**JUEZ**	De acuerdo con las pretensiones de la demanda, y, de manera específica, las conclusiones a las que usted llegó, primero entonces, por favor deme los daticos que están en el, en el escrito.

04:52	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ok, correcto, perfecto, mi nombre es LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO, cédula de ciudadanía 19.498.345, de Bogotá, estado civil soltero, profesión soy Arquitecto, egresado de la Universidad Piloto, estudios realizados complementarios, pues básicamente con respecto a lo que es avalúos, dirección para efectos de notificaciones es carrera 4 este número 39- 91, exactamente Soacha, teléfono fijo, no existe, móvil 3132345739 y actúo como, como perito, no existe ninguna relación, ni parentesco.
05:36	**JUEZ**	Con las partes.
05:37	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Con las partes como tal.
05:38	**JUEZ**	Bien, muchas gracias, infórmeme un poquito de su experiencia por favor como arquitecto, y específicamente como, eh… perito, auxiliar de la justicia, o experiencia como arquitecto.
05:52	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ok, correcta doctora, yo vengo más o menos, yo soy egresado desde el año 84, eh… con, con trabajos esporádicos, directamente relacionados con la construcción, pero actualmente si, trabajo para una empresa, Alpreco SAS, con la cual ya llevo, mmm… 3, 4 años, de director de proyectos, mmm… tanto en ciudades como, en Ubaté, y acá en Bogotá, dirigiendo proyectos, y básicamente, eh… me, me, uní a la parte de auxiliar de la justicia, así más o menos alrededor de hace 10 años, llevo más tiempo, más como perito, que inclusive más como constructor, es más últimamente, me desarrolle más últimamente como constructor.
06:33	**JUEZ**	Bien, o sea ha tenido la oportunidad de rendir, bastantes dictámenes periciales, podría decirnos.
06:38	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Bastantes si ya.
06:39	**JUEZ**	¿Anualmente a rendido varios o?
06:41	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Alrededor de, esto como que parece que anteriormente era como más continuo, pero más o menos unos 6, 7 anuales, aproximadamente, eh… durante 10, 10 años, más o menos, 12 años eso, básicamente,

		nunca, he tenido alguna, o sea, han existido las objeciones, rendidas, pero no he tenido hasta la fecha, ninguna de tipo grave, de cualquier cosa de este tipo.
07:09	**JUEZ**	Bien, muchas gracias.
07:10	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ok.
07:11	**JUEZ**	Ahora sí, ubiquémonos en el inmueble materia de este proceso, nos indica por favor ¿qué visitas hizo al inmueble y como desarrollo su dictamen?
07:21	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ok, correcto, ya el tiempo del año pasado, pues lógicamente, se hizo una primera visita, tuve contacto con el administrador, eh… se tomaron unas fotos, básicamente lo que yo hago es también lo que normalmente se hace en un estudio básico del sector, me baso inicialmente, la, en el desarrollo de la, del peritaje como tal, indicaba exclusivamente de la parte comercial, por eso en el escrito se basa inicialmente sobre todo en la parte comercial, y al final es donde viene la, la porque tuve la oportunidad, de escuchar el audio, el único, el que existió como tal, y ahí fue cuando, obtuve la información, a través de los demandados, de que había un complemento, con respecto a la parte del canon de arrendamiento, que también se hace bajo unas tablas promedios, o estudios del sector.
08:16	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Entonces para ser un poquitico más concreto, si, se estudia las zonas, se estudian los inmuebles, me baso inicialmente, en aspectos y valores de construcción como tal, me, me, me indico inicialmente con el respecto al valor comercial, porque, le indicaba que era la solicitud en el, en, con respecto a lo que me solicitaban, una de las tablas bases es, eh… eh… Construdata, como tal que ellos manejan su revisa anual, mensual, sobre eso es que me baso para tener unos valores básicos de oficina, áreas comerciales, y con eso es la que yo inicio y voy a tratar de hacer un poco concreto, que es la base de multiplicador de costos directo de la construcción, que eso implica un valor, directamente, sobre

		cualquier inmueble, en el estado que sea, vivienda, residencial, estructuras metálicas, en este caso, dirigido casi hacia oficinas, y áreas comerciales, es el la base que se toma inicialmente, en, en, metros cuadrados, que habla de millón 180, 450, que corresponde exactamente a lo que indica la revista, desde ahí comienza la base, porque es algo que existe, y como tal está plasmado a nivel, eh… e…, Bogotá, de ahí en adelante se comienzan a trabajar unos ajustes de acuerdo, a, a unas tablas que nosotros manejamos, igual aquí no la tengo, pero si está anexa ahí en el informe..
09:41	**JUEZ**	¿Anexo 1?, excúseme arquitecto…
09:43	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Son, eh… aquí nos tengo es unas tablas, que hablan con respecto a, las depreciaciones de la construcción, las depreciaciones por obsolencia, por antigüedad, y por conservación, esas, esas tablas que estas.
09:59	**JUEZ**	Bien, la tabla, ¿el anexo número 2, o el anexo 1, donde nos ubicamos?
10:03	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	En el 1, 2, 3, y 4.
10:04	**JUEZ**	¿Entonces me ubico en el anexo 1?
10:07	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	En el anexo 1…
10:09	**JUEZ**	Anexo 1, es multiplicador de costos directos.
10:11	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	A ok, correcto.
10:13	**JUEZ**	¿Si, ahí?
10:14	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ese multiplicador de costos directos, creo que indica algo, con respecto a, áreas comerciales, si, se aplica a una constante de 1.60, es sobre la cual yo trabajo, hay que tenerla en cuenta ahí. y las otras tablitas muy sencillamente para no extender, se trabaja en un porcentaje, de acuerdo a la antigüedad, hay muchos factores ahí, que se escogen, pero eso básicamente viene referido a, a sistemas de promedios, que uno escoge con respecto al, al que, al establecimiento, al establecimiento, no es un establecimiento, que, es un establecimiento que tiene más o menos por el récord, de la investigación mía,

		donde se retomó un, un, un área, y se construyó sobre ese, y tiene un recorrido más o menos aproximadamente, dentro de 10, 15 años, unos ubica ahí, el, el, el promedio sobre la cual lleva antigua la construcción, ¿sí?, porque el inmueble como tal, creo que existía algo antiguamente y se, se volvieron, se construyó sobre eso, ¿no?, entonces más o menos el, el lapso de construcción de eso, es no mayor a 10 años, ¿sí?, porque puede ser 5, 3, 4, 6. 7 años, pero, uno se basa en unos porcentajes, eso es más que todo estadística, el BH que se tomó ahí, es más o menos sobre 10 años, y, el indicador más o menos es del 97%, para la antigua la construcción, para, para este inmueble de todas maneras los porcentajes siempre son altos porque mantiene muy buen estado, en cuanto a la antigüedad, la depreciación, por obsolencia, está al ciento por ciento con respecto a la tabla de construcción por obsolencia, y de apreciación por conservación, pues un 97%, porque no hay elementos que tengan, que existan, eh… por ejemplo, hablemos de efectos de humedades, etc, etc, entonces los valores a tomar, para efectos de bajar el nivel de la construcción o algo, es siempre sobre el 97, da uno, da el promedio, y el promedio total a aplicar es como un 98%, para efecto de aplicar el valor de la construcción, o sea que a millón 180, 450, que nos indica la revista a través de marzo del año pasado, hacia diciembre, aunque eso va aumentando a veces, de acuerdo con el movimiento…
12:33	**JUEZ**	¿Eso es por metro cuadrado, ese millón 180, 450 ¿
12:35	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si, todo lo vamos trabajando sobre metro cuadrado, y luego lo aplicamos sobre los valores reales de lote bien sea, y de construcción, entonces, es, es, eh… la metodología mía, es , basada en la realidad, y a veces al final, con respecto al canon de arrendamiento y ajustes por, mejoras, es un concepto, que yo lo tomo, con respecto a un porcentaje que el evaluador, o el perito siempre toma de acuerdo al, a la conformación del inmueble, que sucede con respecto a la metodología, tenemos una base

		de metro cuadrado de construcción, aplicamos el porcentaje que se llama el multiplicador de costos directo, que va en la tabla adjunta, que es del 1.60, ahí, se eleva a 1 millón 850.946, pero como tenemos que hablar de un predio, en unos estados que de pronto han sufrido de una depreciación, pero muy mínima, la aplicación es del 98% no más, y volver, y, ahí, y ahí, básicamente nos vuelve más adelante, a, a retomar como 1 millón 212.428, eh… que, 1 millón 200.00, 1 millón 813.916, en donde dice valor construcción avaluado existente.
13:55	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Eso es para aplicárselo básicamente al metro cuadrado, total de la construcción, que, para efectos, no existían planos inicialmente, pero, basándome en el lote, y el desarrollo de la construcción, para mí son 668 con 40 metros cuadrados, eso que me quiere al final aportar, en el punto 10, de mi dictamen, que el valor por metro cuadrado, me aparece con todos los ajustes con respecto, y aplicados al, al valor de la construcción millón 813.916, valor total de la construcción, construcciones, estrictamente construcción, mil 237.172.039, eso es una base para valor de la construcción avaluada, existentemente, teniendo en cuenta y aplicando estos factores, en los cuales, no, no, no surte mayor efecto, porque como les digo, se aplica estrictamente un 98%, sobre el, el, el, el, el predio, qué viene a surgir ahoritica y, y, sobre, que es qué me baso yo, para luego llegar al final, a aplicar algo con respecto a lo de el canon del arrendamiento, tengo la base del inmueble como construcción teniendo en cuenta elementos, eh… reales y recientes, para el año 2012, que fue cuando me solicitaron esto, luego si se toman unas bases, con respecto a la información que tenemos en Bogotá, de la, de metro cuadrado, ¿correcto? De la revista o de la inmobiliaria, o metro cuadrado, como tal, ahí yo indico los códigos de los inmuebles de los cuales yo analice, para efectos de tomar un promedio, una ponderación, o, o un, una aplicación estadística…
15:44	**JUEZ**	Excúseme ¿ahí, donde dice oferta 1, oferta 2 y oferta 3?

15:47	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Exactamente, tengo unos valores, ya, culminados con respecto a la construcción, qué sucede, eh… lo sectores día, día varían, y hoy en día en Bogotá, se están dando unos elementos elevados de construcción, entonces que sucede, aplicamos, básicamente yo tomo 3, 1 en el Chico, en el Retiro, que es en el sector más o menos donde esta, o, cuando yo hablo del Chico, es porque son elementos que son directamente relacionados con el sector, por eso yo, ahí, indico los códigos, eh…. eh… a los que corresponden en metro cuadrado, en, en, correcto, entonces, aplico, y trato de retomar, previos que tengan más o menos la misma conformación, para que, para poder extraer el valor, totalmente del inmueble, teniendo en cuenta lo que es lote, porque hoy en día, el valor del lote, es hasta más alto que el valor de la construcción por tratarse de un área comercial, hay es muy diferente a lo residencial, teniendo en cuanta esos valores, del oferta 1, de oferta 2, de oferta 3, me da un, se toma un promedio, que hay me está apareciendo del valor de 6.750, eh, eh, el promedio, el, del metro cuadrado, 6 millones 750.000 mil, perdón, 6 millones 750.000 el promedio metro cuadrado de lote, que sucede a esto, eh… metro cuadrado y todo conformación, de la construcción disculpe.
17:22	**JUEZ**	Lote y construcción.
17:24	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Lote y construcción, discúlpeme, porque hay viene, el valor, el valor del inmueble analizado, y de los inmuebles analizados, es la suma de lote más construcción, para poderlo yo restar del valor, de que yo traje, de metro cuadrado de construcción, y obtener el valor metro cuadrado de lote, ese es el valor metro cuadrado de lote al final que da, de extraer el 6 mil, 6 mil 700.
17:50	**JUEZ**	6 millones.
17:51	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	6 millones 750.000, menos 1 millón 813.000, que traigo de atrás del análisis, me da 4 millones 936.000, que es el valor, lote, predio, avaluado, ahí le aplico y lo multiplico por el valor, del lote total, que son 316, con 64 metros, teniendo como base la información mía, del lote, que

		de por sí, pues si requieren de pronto, complementación, dar las medidas del lote, y ser testigo para dar la forma en que se operó para el área, el trapecio, lo que sea, a mí, para mí, esta aparece como 316, con 64 metros aplicados, da a 1 millón 562.958.471, valor comercial actual del inmueble unifico los dos valores, 1 millón 212.428.598, que vengo de atrás con el informe de construcción, aplicado al metro cuadrado de la construcción más el lote 1 millón 562.958.471, me da un total de 2 millones 775.387 con 69, el valor total del inmueble, que aplicación se le hace a esto, valor promedio integral del metro cuadrado, en condición actual, del metro cuadrado, 4 millones 000.000, ya, metro cuadrado 4 millones 152.282, ahí, aquí es donde venimos, a estructurar un poquito más ese valor, por mejoras, y eso se puede verificar en el sector, valor por mejoras estimados por acabados y estructural, hablemos de un valor antiguo 4 millones 000.000 metro cuadrado, actualmente se le aplica un porcentaje que aproximadamente viene siendo la tercera parte del valor total, por, las características y la implementación de las mejoras efectuadas sobre eso, que aproximadamente es de un 32%, ahí, aplicado a los 4 millones me da el valor, de 5 millones 481.000 con 15, el valor de metro cuadrado, al multiplicar el valor total, al valor de la construcción, da 3 millones 163.510.
20:06	**JUEZ**	De mejora.
20:07	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	De, estimado del inmueble con las mejoras.
20:11	**JUEZ**	Ah, el inmueble con las mejoras.
20:12	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Las mejoras, porque yo me baso, ya en la reestructuración del 32%, eh… eh… se lo aplico al metro cuadrado, el aumento el porcentaje factor por mejoras, da 5 millones 481.015, y al final multiplico por el área total, del lote, de la construcción que son 600, eh… aparece un informe total, creo que en el audio pasado.
20:38	**JUEZ**	668.40
20:41	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	68 valores, o sea, las cantidades son más o menos parecidas, con respecto a lo que yo oí en el audio, pero yo los traje ya de acuerdo al

		desarrollo de las plantas, de las placas, del área de construcción, y el ultimo nivel que se ve un poco reducido que es donde está la oficina, la administración.
20:57	**JUEZ**	Precisemos un poquito antes de continue.
20:59	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Correcto.
21:00	**JUEZ**	De que continue, valor del lote, solo el lote,
21:03	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si, corrector.
21:04	**JUEZ**	De acuerdo con los promedios que usted me ha hecho.
21:06	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si.
21:07	**JUEZ**	Y me han quedado claros, pero solo el lote.
21:10	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Correcto, sí.
21:11	**JUEZ**	1.562 millones.
21:12	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Perfecto.
21:15	**JUEZ**	958.471.
21:17	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Correcto
21:18	**JUEZ**	Solo lote.
21:19	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Aja.
21:20	**JUEZ**	Lote más construcción, valor total 2 millones 775.387.069 pesos.
21:29	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Correcto.
21:30	**JUEZ**	Y valor del lote, más la construcción, más las mejoras.
21:36	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Correcto.
21:37	**JUEZ**	3 millones 663.510.931, ¿sí?
21:45	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Es correcto, es correcto.

21:47	**JUEZ**	Y como hago, antes de que usted continue, como hago yo, para incluirle a una, construcción más un lote, a unas mejoras, es decir, ¿cómo determino las mejoras por aparte?
21:59	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ah, las mejoras por aparte, o sea de acuerdo, yo, yo tuve acceso a las fotografías del inmueble como estaba antes, como creo, lo recibieron, porque eso no existía, de la parte estructural, entonces, igualmente me acople del audio, y era una estructura totalmente diferente a lo que yo conocí, yo, prácticamente considero la aplicación del 32%, que es la tercera, en la parte del desarrollo de una construcción actualmente, para ese sector aplico ese 32%, básicamente, porque esa es la tercera parte, de un 100%,
22:38	**JUEZ**	A ya le entiendo.
22:39	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	En, en mejoras total de lo que yo visualice de una casa que estaba prácticamente ¿sí?, en un estado, lo vi, pero lo constate mediante el informe porque no había forma de regresar al pasado.
22:49	**JUEZ**	Bien.
22:50	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Y es la única forma de yo obtener eso, y aplicarlo.
22:53	**JUEZ**	Bien, muchas gracias.
22:55	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ok, mmm… luego viene, la solicitud por parte de ustedes, con respecto a lo de el canon de arrendamiento.
23:03	**JUEZ**	El canon.
23:05	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ante eso yo, concluyo, y ahí, aparecen, solo 2 valores, y ustedes dirán de donde, valor canon actual aplicado al previo lote, que sucede, eh… yo lo tomo, como si fuera, no tanto la construcción, si no, al área como tal, porque, por que el, en el estudio prácticamente de mercado, se ve que lo que afecta más que todo es la situación del sector como tal, entonces, bien se puede tomar como construcción o como lote, hay 2 opciones entonces yo por eso título eso, valor canon actual aplicado al previo, total como lote, y al, el segundo valor, valor canon aplicado al predio al lote con mejoras, correcto, independiente aquí, imparcialmente, existe un

		área, a la cual comercialmente tiene un gran beneficio, y, y, por el solo hecho de ubicación tengo un valor como tal aplicado al predio, lote, o al lote con mejoras, que es aplicado igualmente para construcción, que sucede, se hace un estudio, igualmente, si ustedes desean, yo puedo, me disculpan, yo tengo la base, he inclusive aquí lo muestro, que son borradores, volví otra vez al archivo, para re estudiar esto, y e inclusive retome 1, 2, 3, 4, 5, de otra área que se llama, zona propiedad horizontal, como tal con sus respectivos códigos.
24:40	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Concluyendo a mí me da un valor de 39 mil 102 pesos metro cuadrado, para efecto de arrendamiento aplicado, que quiere decir esto, que esto, más o menos me daría 26 millones136, aplicado a la construcción al total de la construcción, o sea retomando casos, puntuales al rededor del sector con sus respectivos códigos, donde uno me da 36 millones, 37, 44, 41, 38 millones en arriendo, teniendo en base, que uno, por decirlo así, aplica a arriendos de 5 millones y medio, otro de 25 millones, otro de 13 millones 900, 9 millones, 19 millones, hago un promedio, y eso me da un promedio de metro cuadrado para el sector, para, para, para predios de este tipo, más o menos de 39 mil el metro cuadrado, aplicado a toda la construcción como tal, me da sobre 26 millones 136.000, eso no me está apareciendo en el informe, pero yo les digo ahorita hacia donde me fui , aplicando el 32, por mejoras, el valor metro cuadrado, el arriendo son 34 millones 499.000. que sucede con mi informe final. Se tomo como hay informes, inclusive, retomados, de que aproximadamente hay, eh… 120 mil metros cuadrados, 94 mil, 99 mil, metro cuadrado, se tomó un promedio más o menos de 80 mil metros cuadrados, pero sobre lote, 80 mil metros cuadrado arriendo sobre lote, y se lo aplique directamente a lo que son los 300 y pico, 300, 300, 300 que, lo que es el valor aplicado al lote, los, los…
26:27	**JUEZ**	¿Los 3.663 millones?

26:30	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	No, estoy hablando del metro cuadrado, de los metros cuadrados del lote, del…
26:34	**JUEZ**	Ah, ya.
26:35	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si, eso yo lo tengo acá.
26:37	**JUEZ**	Ok, el metro, los metros cuadrados…
26:38	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	336 cierto.
26:40	**JUEZ**	Correcto.
26:41	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	316, entonces el valor aproximado, si yo lo tomo, por el análisis primero, donde me da aplicándolo solo por construcción, 26 millones, no está apareciendo en el informe, pero lo puedo complementar, 26 millones 136.044, canon de arrendamiento sin mejoras, y 34 millones 499.578, con mejoras, de datos reales, con sus códigos que yo pasaría, ahora lo aplico con respecto al lote, que aproximadamente, es duplicarle el valor, entonces si yo tomo la base, y el promedio que me da de lo real 39 mil 102, tomo, para cerrar cifra 40 mil metro cuadrado lo duplico por efecto de que se lo voy a aplicar al lote, lo duplico por que, por que hay voy a afectar sobre una construcción, sobre algo que está afectado, no solo el lote, sino el, el, 50% adicional, o duplico básicamente el valor, da más o menos, 80 mil , se lo aplico a solo lote, si, fuéramos a discutir la parte de, sobre que me baso, en canon de arrendamiento, eso me da 25 millones 280.000, valor canon arrendamiento aplicado, si fuera solo el lote, pero duplicándole por el efecto de que va a haber una construcción ahí, o que existía una construcción, porque creo que en el audio pasado, discutían de que, se recibió, una construcción en determinadas eh… eh…
28:15	**JUEZ**	Condiciones.
28:16	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Condiciones, etc., entonces yo me voy directamente hacia eso, el lote, pero aplicándole el doble por efecto, de que, se trabajó sobre el lote, y se hicieron mejoras, entonces, a eso le aplica, le da 25 millones 280.000, el canon de arrendamiento, si le

		aplico ya las mejoras como tal, el 32%, que le aplico en el pasado análisis mío, da 33 millones 369.000, comparo los 2 elementos, tomados bien o sea solo por lote, y ubicación, o bien por el otro dato…mis datos son de.
28:49	**JUEZ**	Son coincidentes.
28:50	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	26 a 25 millones, o de 34 a 33 millones son muy parecidos.
28:54	**JUEZ**	Son coincidentes.
28:55	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Entonces, eh… si me voy a comprometer y me disculpan, de este análisis de donde viene, el, el, el, de análisis de canon de arrendamiento del sector, donde me da unas bases de 26 a 34 millones, y aplico, y que me atreví a aplicarles, estrictamente sobre el lote, duplicándole el valor por efectos de que hicieron mejoras, me coinciden sobre mas o menos 25280 y 33669, les puedo presentar una tabla comparativa de lo que yo les digo, me disculpan pero yo al final concluí, por lo que me estaban solicitando luego, eh… eh… complementar mi dictamen más que de lo comercial el efecto era más sobre el canon de arrendamiento, entonces yo tome esas dos bases, la real de construcción sobre sectores, con sus códigos que es el anexo, pero la base sobre el lote aplicándole por decir la fuerza al doble por efectos de que, eh… ese lote, tuvo afectación en construcción por mejoras.
29:54	**JUEZ**	Bien muchas gracias, voy a preguntarle una cosa, el método utilizado para determinar renta, de acuerdo con este informe que usted presenta, lo veo tomado desde 2 puntos de vistas, 1, eh… partir de un avaluó comercial del inmueble.
30:11	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si correcto.
30:12	**JUEZ**	Para, determinar renta, y segundo, partir de una, comparación, o análisis de mercado, para determinar, ven, eh… renta.
30:22	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si, claro.
30:24	**JUEZ**	Es decir, ¿usted utilizo los 2, y los fusiono, o como es?

30:28	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Los fusione, y al final, me, me, matemáticamente, para yo.
30:33	**JUEZ**	Le dieron muy parecidos.
30:34	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Me dio un parecido, es que, es más, el desface es como de 1 millón, en 1 y en otro, entonces como para efectos de que, digamos, el margen de error, que hablan en estadística normalmente, para establecer eso, básicamente, entonces, por eso, la base es la que aparece en el final del informe, pero me comprometo a entregar el cuadro de donde yo hago el comparativo, que sale…
30:58	**JUEZ**	¿De acuerdo con su experiencia para determinar la renta, estos, métodos, son, los, aceptados, o existen otros métodos para determinar renta?
31:10	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Yo creo que es el más acertado, porque, trato de, de, complementar 2 informes, como ponerlos frente a frente, y darme cuenta si hay una oscilación muy alta, o muy baja, es eso básicamente, lo otro es, ver el porcentaje, sobre él, el, el comercial, más o menos son, 3 mil millones, y más o menos, casi está dando sobre el 1%, más o menos el valor, entonces hay 1, por 1 lado ataca 1, encuentra otro dato, y concluye que el, el, valor, aunque el valor de la renta, da sobre el 0.5, 6, 7, se puede acercar al 1%, por efectos de, la actividad comercial que se da.
31:50	**JUEZ**	¿Eso le iba a decir, cuales son, yo dentro de que promedio o porcentaje me puedo mover para determinar, del 0 al 1, o 0, 5?
32:00	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	No, máximo se da del 0, 5, al 1%, entonces, vea que yo ataco un punto, que es real, sobre el sector, y otro que es basándome sobre solo lote, y haciendo un juego como si duplicara yo, por efectos de que, hay, de que, se, se, trabajo sobre lotes, y el tercero el que normalmente, eh… eh, la lonja, normalmente aplica sobre, sobre renta, ¿no?, pero como, eso tiene muchas variables, eh… inclusive hace poco también se hizo, hice un estudio sobre el mismo sector, a pocos, porque me acerco más hacia una avenida, coincido con que el valor del lote es esto, o sea…

32:46	**JUEZ**	Bien… en, en, la parte, ubiquémonos en el punto octavo por favor, estoy en la página 156, es la penúltima de su informe, la penúltima.
32:56	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si…
32:57	**JUEZ**	El punto octavo, hay dice valor canon actual aplicado al predio y lote y edificación, 26 millones 136.044, ¿sí?
33:07	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si.
33:08	**JUEZ**	Y en el noveno dice, 34 millones 499.578, ya con mejoras, esos porcentajes, que usted marca hay del 0.71 para el primero y 0.94 para el segundo, ¿de qué son?
33:23	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	El, 0, ¿en dónde está?
33:27	**JUEZ**	En el punto octavo, y en el punto noveno.
33:31	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	A es que tengo aquí, a es que, me disculpa un segundito, y, y… a ya...
33:39	**JUEZ**	Le pongo de presente el folio, aludido por la señora jueza al señor perito.
33:45	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Le agradezco, ok, correcto, son los porcentajes de los que yo me refiero, sencillamente no, concluyo, que se lo aplico al valor comercial, esa parte, o sea esa parte de canon de arrendamiento, esta, esta, sobre, determinándome está concluyéndome que es 71% del valor, del, de la construcción, o del otro el 94, con mejoras, que, se, que se eleva, casi llega al 1%, por efectos de mejoras.
34:16	**JUEZ**	Bien, del dictamen, que ya las partes conocían, porque, ya había sido puesto en conocimiento, pero habiendo escuchado ya a viva voz al perito, le corro traslado a las partes, apoderada de la parte actora, preguntas al perito por favor.
34:38	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Gracias señora juez.
34:39	**JUEZ**	Primero parte actora.
34:43	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Que pena señora juez.

34:48	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Si señor perito buenos días.
34:51	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Buenas tardes.
34:52	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Eh… respecto al informe que usted allega, para este trámite, eh… teniendo en cuenta el punto octavo, y el punto noveno, usted hace una, un cálculo, para el valor canon actual, aplicado al predio, lote y edificación.
35:21	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Aja.
35:22	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Y luego, valor canon aplicado al predio y edificación con mejoras, yo veo, que, en todos, en todo el informe usted habla de mejoras, pero lo que siempre hemos hablado, es adecuaciones, que se le hicieron al inmueble, para llevar a cabo, eh…
35:50	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si.
35:51	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Eh… el, el digamos así, el negocio, que, en este momento, funciona en el lote, qué diferencia hay, por favor que me aclare un poco, entre mejoras, y adaptaciones, porque no veo adaptaciones por ningún lado del informe.
36:14	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Eh… la , ok, le voy a hacer, básicamente en la palabra como tal, mejoras, yo puedo tener un terreno al cual le aplico una demolición, lo que yo uso de pronto es algo de la infraestructura, sea adecuación o mejoras, sería igual, porque, de todas maneras, estoy incurriendo en, en, en, poder convertir lo que yo, lo poco, o lo poco que yo deje, físicamente, y lo poco que de pronto me sirvió para mí, retomar y poder levantar una construcción, es tanto adecuación, como, por que igualmente adecuo, cambio, de pronto no tanto del uso, si no cambio de material, o aplico sobre lo existente algo, eso, eso ya para mi implica como tal una mejora, igualmente una adecuación.
37:14	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	O sea, usted asimila mejoras a adecuación.

37:15	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si, yo, yo, realmente lo asimilaría igual, porque adecuo, un área para determinar una cosa, y me encuentro de pronto una segmentación, una tubería que estaba dañada, eh… tomo parte de esa misma tubería, igualmente nunca tuve acceso pues a, esa situación que existió antiguamente, pero de todas maneras existía un lote, existía de pronto unas bases, existía algo de eso, y sobre eso, aplique a algo, y para es igual o sea de adecuación o mejoras, para mí sería igual.
37:48	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Emm… ¿usted como base, eh… las fotos que la parte demandada, le hizo llegar a usted para partir de ahí, para realizar su informe?
38:00	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si correcto, sí, yo alcance a verificar algo, de, de una construcción que existía antes, que eso, como tal.
38:16	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Mmm… en su informe, vemos en el punto noveno, el valor canon aplicado al predio y lote y edificación con mejoras, este valor que usted relaciona.
38:30	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si.
38:31	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	De 34 millones 491.578 pesos.
38:34	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ah…
38:35	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	El valor del previo, eh… este sería, eh… el valor del canon, sugerido, eh… en su peritazgo.
38:48	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ya, con toda, los, con todas las, app, a la aplicación de las mejoras, adecuaciones, construcción, mmm… de antigua a nueva, aplicando todo ese tipo de elementos, exactamente, sería el valor, si claro.
39:05	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	No su señoría, no me queda ninguna, ninguna otra pregunta.
39:09	**JUEZ**	Apoderado de la parte demandada.
39:14	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Ok, muchas gracias señora juez, eh… ingeniero, en el infor.
39:21	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si, como.
39:23	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Perdón, (risas).

39:24	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ok, no, correcto.
39:25	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	En el informe, en el folio 154, que usted presenta en el numeral quinto, nos indica, un avaluó de construcción a nueva, y pondera un valor por metro cuadrado de 1 millón 850.000 por, el área construida, que son 668,40.
39:44	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ah ya, si, correcto.
39:45	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	El valor o el resultado que usted menciona allí, es de 1 mil 237 millones 172.039.
39:54	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Es correcto.
39:55	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Quiero, preguntarle para que me concrete.
39:58	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si.
39:58	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Si de acuerdo a si experticia, ese es el valor de la construcción que se hizo sobre el lote, que se encuentra ubicado en ese punto, es decir, en el lote en el cual estamos discutiendo, ¿ese sería el valor de la inversión que hicieron los arrendatarios en ese inmueble, en ese lote?
40:22	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	El valor ah, eh… se aplicaría el, ese es el valor base, en el que aparece, obviamente con el informe que yo tengo de mis documentos, pero habría que aplicarle el famoso 32, adicional, por la parte de mejoras, o sea que se, eleva algo más, correcto.
40:41	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Ok.
40:42	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	En inversión.
40:43	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Ok, de acuerdo al conocimiento que usted tiene en el área.
40:46	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si, como no.
40:47	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Si yo le pregunto hoy, ¿cuánto invirtió el arrendatario, para edificar, lo que hoy está construido en ese lote, ¿cuál sería la cifra que usted arrojaría?

40:59	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Eso está más o menos.
41:01	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Si, eso.
41:02	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Mas o menos sobre 900 millones más o menos algo así, aproximadamente, 900, 800 millones.
41:09	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Ok.
41:10	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Son estructuras, eh… o sea, el inmueble consta con unas estructuras, eh… nuevas, básicamente para soportar eso, se maneja casi plantas libres, ¿no?, entonces eso es más o menos el valor que tendría, aproximado.
41:29	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	En el expediente que usted tuvo oportunidad de conocer, se aportó un álbum fotográfico, se le dio un informe que en el momento presentaron, unos arquitectos, cuando tomaron el lote en arriendo, de acuerdo al conocimiento y a la experticia que usted tiene en la materia.
41:48	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ujm.
41:49	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	¿Qué concepto le merece el estado del lote, tal como fue recibido, hace, 7 u 8 años, cuando se tomó en arriendo, de acuerdo al álbum fotográfico,
41:59	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si.
42:00	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	¿Y al informe de los arquitectos que en su momento presentaron, y que obra en el expediente?
42:06	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Eh… el, el, no, el estado es muy precario, o sea, daba para una reforma total, eso sí, básicamente dentro de lo que yo vi, o sea el cómo existían el anteriormente, ¿no? ¿Es lo que me están preguntando?
42:20	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Si señor.
42:21	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si, no, eso estaba para adecuar, y para reconformarlo totalmente, de nuevo.
42:28	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Ok, 256, en el numeral octavo, cuando hablamos de valor canon actual aplicado al

		predio, lote y edificación, quiero pedirle que me concrete,
42:44	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Oka, ya.
42:45	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Si la cifra que allí aparece, de 26 millones 136.044.
42:49	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si.
42:50	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Sería lo que hoy, podría costar el arriendo de ese lote si lo tomaran en las condiciones en que lo tome, eh… hace 6 años, de acuerdo al álbum fotográfico que allí aparece, en el expediente.
43:07	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si, si, antes de aplicarle mejoras y eso, sí, correcto, exactamente.
43:13	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Ok, perfecto, una última pregunta, en este mismo folio 156, en el numeral segundo, avaluó canon, cálculo de predios en el sector en condiciones similares, oferta 1, 2, 3, 4, y 5.
43:32	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si.
43:33	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Hablamos de un valor de oferta, y un valor de metro cuadrado construcción, más lote.
43:42	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si.
43:43	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Quiero preguntarle, si en estos resultados que usted presenta en el informe,
43:46	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Mmm..
43:47	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Tuvo en cuenta la variable, que, que se aplica, y que es muy común, en el sector.
43:53	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si, como no.
43:54	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	En cuanto a que es el arrendatario, en algunos casos,
43:56	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Mmm…
43:57	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	El que construye la edificación, y en otros casos es el arrendador el que construye la

		edificación, para alquilar el inmueble, ¿usted tuvo en cuenta algunos de esos factores para determinar esos valores, que calculo aquí en estas ofertas?
44:12	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Eh… tome, tome la base de predios, en condiciones similares, al existente como tal, ¿sí? por eso, eh… por eso, cuando, yo me baso en lo existente como tal, desde ahí, estrictamente, tomo solamente eso, o sea de pronto, la única, la única operación que yo tuve en cuenta, fue, era aplicarle estrictamente nada más el porcentaje por mejoras, entonces y me baso en algo, que esta, más o menos similar y, aplicándole un porcentaje adicional, por lo que se ha hecho como mejoras, pero no, sencillamente me base en lo que aparece ahí, con los códigos que aparecen, y para verificar las construcciones como tal existentes.
45:01	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Ok, muchas gracias, finalmente, ya una última pregunta.
45:03	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ujm.
45:04	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	En el expediente, si tuvo oportunidad de pronto de conocerla, se aportó, en una diligencia anterior, un álbum fotográfico y unos valores, de canon de arrendamiento,
45:16	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Mmm…
45:17	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	De acuerdo a unos establecimientos comerciales, que son vecinos a La Casa De La Cerveza, de la calle 82, vea.
45:24	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ya.
45:25	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Entre ellos estaba un restaurante que se llama Mondria.
45:24	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	A es correcto, si como no.
45:27	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Que paga un canon de arrendamiento de 20 millones, este otro establecimiento que se llama Hotel 5 Bar de 3 pisos, que recibió el local construido

45:39	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Mmm…
45:40	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Y paga 32 millones de pesos, como canon de arrendamiento, está un restaurante que se llama Montaditos, que está más o menos, a 10 metros.
45:47	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Si es correcto.
45:48	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	De La Casa De La Cerveza, y, que también lo recibió construido, y paga un canon de 30 millones, Wok, 17 millones 300.000, Balsac, frente al andino, 25 millones, First Market, que es vecino, de, de La Casa De La Cerveza, que paga 9 millones 500.000, ¿usted tuvo oportunidad de pronto de verificar esta información, y poder cotejar estos valores, o poder establecer si, estos, eh… establecimientos que, cano, pagaban en el sector?
46:20	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	No, no, la verdad no, o sea yo recibí el informe, y al momento de ver, los, los promedios, con respecto a lo mío, y ver que de pronto no había de pronto algunas diferencias, retome más bien otros para efectos de confrontar, pero si lo, claro, yo, yo, mire, y, yo obtuve esa información, lógicamente con respecto a eso, lo que yo hice fue, como, alejarme un poquitico y tratar de sondidar, para efectos de hacer un, comparativo, que igualmente se puede hacer con respecto a esto, y de no estar tampoco tan lejano, ¿no?
46:50	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Ok. Listo muchas gracias, muy amable.
46:51	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ok, correcto.
46:56	**JUEZ**	Damos, entonces, por concluida la rendición del dictamen pericial, agradecemos al arquitecto su presencia, y su colaboración a la administración de justicia.
47:08	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ok, correcto muchas gracias.
47:09	**JUEZ**	Le voy a fijar los honorarios, de conformidad con lo establecido, en el acuerdo 1518 del

		2002, y lo que hemos estado, decretando, por estas pericias, básicamente, hemos llegado a un acuerdo escuchando, pericias dentro de procesos similares, de señalar, o fijar, al arquitecto o al auxiliar de la justicia, la suma de 3, el valor correspondiente a 3 salarios mínimos legales vigentes mensuales.
47:45	**PERITO LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO**	Ok, correcto.
47:47	**JUEZ**	Estos deberán ser cancelados, en principio, por la parte que pidió la prueba, que para el caso fue la parte actora, la decisión se notifica en estrados, muy bien, no habiendo más pruebas por decretar, la suscrita juez declara precluido el termino probatorio, vamos entonces, a desarrollar el parágrafo quinto, del artículo 432, para conceder a las partes, un termino razonable de 10, 15 minutos, para que se presenten sus correspondientes alegaciones, apoderada de la parte actora, tiene el uso de la palabra.
48:46	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Si señora, su señoría, mmm… teniendo en cuenta el informe pericial, eh… mmm… no, no, la verdad no estoy de acuerdo con, eh… lo que el señor arquitecto relaciona, en cuanto a que todo el tiempo del informe, hizo énfasis en mejoras, y sigo insistiendo en lo mismo, porque, estos son adecuaciones al negocio, eh… no estoy, definitivamente no estoy de acuerdo con este informe, eh… pues presentan, él se basó en informes, que la parte demandada, le allego, como son las fotos, el álbum fotográfico, eh… las, los diferentes establecimientos que existen alrededor de, eh… La Casa De La Cerveza, y presenta, eh… unos cánones de arrendamiento, y se basó, en esos documentos que la parte demandada, le hizo llegar, mmm… no sé si es posible solicitar, eh… otro, otro peritazgo, no se dentro de este proceso, para, para tener más claridad, acerca de este informe, muchas gracias.
50:37	**JUEZ**	Ya estamos en etapa de alegaciones doctora, entonces alegaciones para, para efectos de proferir la sentencia.
50:45	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	O sea, ya no hay para…

50:48	**JUEZ**	No si, pero cuales serian sus alegaciones, para efectos ya de la sentencia, y ya ahorita le informo lo de el dictamen.
51:04	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Eh… teniendo en cuenta, eh… que se ha seguido, eh… paso a paso, eh… todos los puntos en este proceso, no, no tengo alegatos en este proceso, solo los que les puse anteriormente.
51:29	**JUEZ**	Apoderado de la parte demandada, el mismo tiempo para que presente sus alegaciones de conclusión.
51:37	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Gracias señora juez, lo primero es aclarar un tema, que ha manifestado la doctora, y es, eh… ella ha manifestado que, nosotros le entregamos al señor perito, unas pruebas y unas fotografías, quiero aclaras que esas fotografías y todas las pruebas, que obra en el expediente, fueron aportadas en audiencia, en presencia de la doctora MARIA DE LOS ANGELES BABATIBA, como apoderada de la demandante, luego no fueron, pues rechazo la insinuación, de que fueron entregadas al perito directamente, esta en el expediente y se hizo a través de la vía legal, y de la forma como se tiene que hacer, y en su momento pues no fueron objetadas, ni hubo ninguna manifestación al respecto, mm, para concluir este caso, quiero retomar entonces eh, la fecha del mayo primero del 2006, cuando, los demandados aquí presentes, tomaron en arrendamiento, un lote de terreno, al señor, eh… ESTEFANO GARCIA, en su momento RAUL GAITAN CENDALES, quien era el arrendador de esos predios, cuando se tomó el inmueble, se tomó con la posibilidad y con la condición, que en ese inmueble se iba a hacer una edificación, un edificio, una construcción, que llámese mejoras, o adecuaciones, iban a generar un valor adicional al lote, que en su momento, y al finalizar el acuerdo inicial, seria de propiedad o pasaría a ser propiedad, del señor ESTEFANO GARCIA, esa inversión, fue alrededor, de 900 mil millones de pesos, que, dinero que pusieron los arrendatarios en su momento.
53:22	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Para hacer la edificación, por esa razón, desde el año 2006, se pactó un canon de

		arrendamiento, que permitiera en alguna forma, recuperar esa inversión que habían hecho los arrendatarios en ese inmueble, inversión que como repito, va a ser propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, hoy, 7 u 8 años después, cuando el edificio está construido, cuando el sector ha mejorado, el señor ESTEFANO GARCIA, desconociendo los acuerdos que en su momento se hicieron, pretende tener un provecho adicional, y a incrementar un canon de arrendamiento, como si la estructura o la obra, o la construcción, la hubiese hecho con su propio dinero, eso no fue así, está probado en el proceso a través de los testigos, que se presentaron, entre ellos el arquitecto MAURICIO CORTES, y la arquitecta CAROLINA SANZ, que fueron quienes construyeron el edificio, en el predio que es propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, el señor ESTEFANO GARCIA, obviamente que estuvo enterado de la obra que allí se adelantaba, hace 7 años el sector de la zona era, eh… precario, no habían muchos negocios, no habían muchos establecimientos, y el señor ESTEFANO vivía cerca, su hermana vive al lado de La Casa De La Cerveza, y él siempre estuvo al tanto de la obra que allí se hacía, por lo tanto, pues, no es aceptable tampoco, eh… dentro de los argumentos que ha presentado el señor ESTEFANO, a través de su apoderada, que esas mejoras, o esas construcciones se hicieron, sin su consentimiento, el firmo en ese momento la licencia de construcción, y siempre estuvo enterado, precisamente porque el acuerdo inicial, a través de su apoderado del momento, que era el señor OSCAR CUEVAS, hoy fallecido, que era el representante legal de la inmobiliaria Les Domus, quien le manejaba los inmuebles a señor ESTEFANO, se pactó un contrato de arrendamiento, a 10 años, con un incremento periódico anual, y, eh… aun canon de arrendamiento, que en su momento inicio, en 10 millones de pesos.
55:24	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Eh… también obra en el expediente…perdón 14, si, 14, disculpe doctora 14 millones de pesos en el año 2006, también obra en el expediente, un álbum, un informe, que antes de iniciar la

		construcción presentaron los arquitectos de la obra, a, los señores del Rancho De Jonas, donde mostraba el estado actual histórico del lote, que era un inmueble que amenazaba ruina, de lo cual lo único que se podía utilizar era el suelo, porque, no habían vigas, e incluso unas paredes se cayeron, y todo esto quedó demostrado en el expediente, a través de los testimonios, y la prueba documental que se ha aportado, de otro lado doctora, pues, eh… se extraña mucho aquí, en, en, el proceso, que el señor ESTEFANO GARCIA, no se hizo presente a defender su pretensión, pese a que se le dieron 3 oportunidades, en el juicio oral, con 1 oportunidad que no asista, pues ya el proceso debe continuar, aun así, fuimos nosotros condescendientes, y aceptamos, y no nos opusimos de forma eh… eh… fuerte como debía ser, a que el señor ESTEFANO, presentara sus excusas y viniera, a presentar aquí sus argumentos en el proceso, y a defender su pretensión, cosa que no hizo, hoy la tercera vez, tampoco lo hizo, de hecho pues, existen unas consecuencias legales, frente a la confesión ficta o frente a algunos indicios, en contra de el por no haber ido a las audiencias, y a ver el asumido el manejo del proceso, con la responsabilidad, que esto implicaba, desconociendo pues, este compromiso, de esta forma, señora juez, pues queda claro que de lo que se tomó en el año 2006, fue un lote de terreno que no tenía construcción, que se proyectó un contrato a 10 años, en lo cual mis clientes, debían recuperar la inversión de 900 millones de pesos, inversión que accede al terreno, y eso no lo hemos discutido, y, será propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, cuando el contrato finalice en el término pactado, y ya el podrá, alquilarlo, al valor que considere que debe alquilarlo.
57:38	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	El informe de perito, pues ha sido completo, ha sido claro, se tomaron las variables de acuerdo a la instrucción que el juzgado le otorgo en su momento, que era tener un avaluó comercial del inmueble, y tener un avaluó comercial del lote, para establecer, las 2 variables que se estaban discutiendo, en este, en este proceso, de esta forma señora juez, hoy estamos

		pagando por ese predio, eh… 22 millones de pesos, 22 millones de pesos algo, que es lo que se adecua de acuerdo al incremento, y al pacto, eh… que se hizo en su momento con el arrendatario, de acuerdo a las obligaciones, que se pactan entre las partes, y, y, de acuerdo pues a la voluntad, de ellas de acuerdo al artículo 1600 del código civil, acuerdo que debe ser respetado, y que debe ser honrado, toda vez, que si el señor ESTEFANO, pretende hoy un canon mayor, estaría, lesionando los interés económicos de los arrendatarios, precisamente por lo que he dicho, ellos construyeron el edificio con su propio dinero, invirtieron 900 millones de pesos, que hoy serán propiedad del señor ESTEFANO, cuando el contrato termine.
58:51	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Por lo tanto, considero señora juez, que el canon de arrendamiento que hoy se está, pagando, pues eh… este acorde, con la situación real y material que se está viviendo con este predio, y se está también honrando el contrato que en su momento se presentó, por esa razón solicito a la señora juez, pues que, eh… conceda, eh… las pretensiones nuestras en la demanda, de mantener el canon tal como se encuentra, toda vez que como he dicho, eh, la edificación, el señor ESTEFANO, no puede pretender una, una, eh… un aumento de canon de arrendamiento sobre una edificación, que el no hizo, y que el no tuvo que desembolsar ningún dinero, en esas palabras, eh… dejo presentados mis alegatos señora juez, gracias.
59:38	**JUEZ**	Muchas gracias, damos entonces por concluida, las alegaciones de conclusión, voy entonces a utilizar 5 minutos, para efectos de dictar la correspondiente sentencia, y adecuarla obviamente, eh… teniendo en cuenta los alegatos que han presentado las partes, procedo entonces, a emitir la correspondiente sentencia, dentro de este asunto, frente a los antecedentes, realmente no los voy a señalar, ya son conocidos por las partes, están las suplicas y los hechos debidamente determinado en la demanda en las excepciones están debidamente señaladas y verificadas en la contestación de

		la demanda, y en el momento en que se hizo la fijación de este litigio en audiencia anterior, también se precisaron esos aspectos, eh… ingreso entonces, de una vez, frente a las consideraciones, para señalar que los presupuestos procesales para emitir esta decisión, pues están presentes, y que no advierto ninguna causal de nulidad, que deba ser declarada, me parece que antes de entrar en forma, con respecto al asunto planteado, o al problema jurídico planteado, por la parte demandada, demandante, debo señalar, que con respecto a las manifestaciones que se hizo, que se hicieron respecto al dictamen pericial, es oportuno recordar de pronto a las partes, el principio de la preclusión, u oportunidad en virtud del cual, cualquier objeción o manifestación en contra del dictamen, pues debe presentarse dentro de la oportunidad que es, se tuvo presente al señor perito, para que se le dijeran, o se le hicieran, no solamente las preguntas, si no que se le hicieran, igual eh… eh…
01:01:36	**JUEZ**	Mmm… investigación sobre alguna complementación, o se le pidiera complementar el dictamen o aclarar, y era la oportunidad para presentar alguna objeción frente a ese dictamen lo cual no se hizo en la oportunidad que era, si no que se presentó en el momento de los alegatos de conclusión, cuando ya realmente era completamente extemporánea, cualquier discusión al respecto, muy bien, eh… ahora sí, adentrándonos al caso, mmm… materia de este asunto, debo señalar que de conformidad con el artículo 1602 del código civil, todos sabemos que el contrato es ley para las partes, y siempre y cuando este contrato se haya celebrado dentro de las normas legales, pues los contratantes deben honrar los clausulados, o los pactos que se hacen, de manera, de que si por alguna razón, alguna de las partes, no está de acuerdo con algunas de las cláusulas, pues puede entrar a pedir la modificación, o puede entrar a pedir la alteración, o puede entrar a mirar algo sobre interpretación de ese clausulado, pero, se llama la atención en cuanto que esa

		inconformidad de algunas de las partes frente al clausulado, debe primero manejarse, directamente por los contratantes o por quienes hicieron el contrato, para posteriormente, si esa, si ese desacuerdo no se logra, eh… subsanar de mutuo acuerdo, a irse a acudir ante la jurisdicción.
01:03:20	**JUEZ**	En tratándose, de los locales de, comerciales, hay una situación muy particular, por el derecho que tienen el arrendatario a ocupar el inmueble, y a continuar en él, en el, cuando ya han pasado más de 2 años, tiene derecho a la renovación, esta es una prerrogativa que tienen los arrendatarios específicamente cuando se ocupa un local, un local comercial, para efectos de, hacer o, en el, hacer negocios, entonces tienen esa prerrogativa, y realmente en ese punto, los artículos 518 y siguientes, mmm… del código de comercio, traen una salvaguarda en virtud el cual, el arrendatario continua con el derecho de permanecer en el inmueble, eso hace, que muchos de los contratos iniciales queden en el tiempo, cierto, por 10, 20 años, y eso genera inconformidad en las partes, por el transcurso del tiempo, en algunas de las cláusulas de ese contrato, de manera de que, esas inconformidades, la ley ha dicho, si se presenta una inconformidad, le da la posibilidad, no solo al arrendador, sino también al arrendatario, de que llame a su contraparte y le diga, debemos modificar algunas de las cláusulas, porque, eh… la renovación o la prórroga de contrato, no implica petrificación de los contratos, lo que implica es, que yo debo atenerme al contrato, y que si algunas de las cláusulas veo que me perjudica, pues llamo a la otra parte, y le pongo en conocimiento la diferencia que surge, y le digo; modifiquemos esta cláusula, cualquiera de ellas, estoy hablando del precio, estoy hablando de una cláusula del reajuste, estoy hablando de una cláusula de por ejemplo, no subarriendo, de no sesión, cualquiera de las cláusulas puede ser modificadas por las partes y el artículo 519 del código de comercio dice, que si esas diferencias que surjan con ocasión, de la renovación del contrato, no se puede, o no

		pueden ser subsanadas, de mutuo acuerdo, se acudirá al procedimiento verbal, con intervención de peritos, a si lo señale el 519.
01:05.44	**JUEZ**	En el caso que nos ocupa, o que ocupa la atención, estamos frente una situación, eh… de esta naturaleza, la parte actora ha señalado en su demanda, que acude al procedimiento previsto, en el artículo 519, en el código de comercio, porque hay una cláusula, que en sentir, eh… debe ser modificada, y la cláusula está delimitada al reajuste de la renta, que en la obra actual rige, al contrato de arrendamiento, suscrito sobre el local comercial, ubicado en la calle 83 número 12 a - 36 de esta ciudad, argumenta la demandante, la necesidad de reajustar, el valor que actualmente, para los arrendatarios, dice, en razón al valor comercial actual del inmueble, entonces señala, que ese valor comercial actual del inmueble, es lo que hace, que en su sentir, eh… determine, que lo que actualmente pagan los arrendatarios, no corresponda como a la realidad, dado el tiempo que ha transcurrido, y en efecto el artículo 519, da la posibilidad de acudir y de reajustar algunas de las cláusulas, siempre y cuando, se presenten las circunstancias descritas por la norma en cita, circunstancias que, analizadas por el despacho, para este caso en particular, no se deslumbran, en efecto, en el proceso de regulación, de canon de arrendamiento, en materia mercantil, se ha establecido, o sabemos que se ha establecido, con el fin de dirimir, las diferencias que ocurren entre los contratantes, y que se presenten, vuelvo y señalo, lo que dice la norma, en el momento de la renovación del contrato, lo cual, mmm… conlleva a pensar en 2 supuestos: **Primero**: Que el contrato se haya renovado, o que este por renovarse, y que él. **Segundo:** Que surgen las diferencias anteriores a ese acontecimiento. De manera que, si no están presentes, esas 2 condiciones, no es posible por lo menos a

		través, de esta acción, modificar o regular algunas de sus cláusulas, entonces insisto, en que para que opere la prórroga, o la renovación del contrato, tiene que, haberse presentado una situación muy particular, cual es, el vencimiento del contrato o de un término inicial, ¿cierto?
01:08:28	**JUEZ**	Pues la renovación o la prórroga, solamente ocurren, a partir de ese momento, ¿de cuándo?, del vencimiento del contrato, me explico, no es posible prorrogar, o renovar un término que no ha vencido, para prorrogar un plazo, o para prorrogar una condición es necesario, o el cumplimiento de ese plazo, o el cumplimiento de la condición, en el caso sub examine no hay duda, sobre la relación contractual, de la cual da fe, el contrato de arrendamiento, que obra en el proceso, que está el folio 8, al folio 16, también es evidente la explotación del local, dado en arrendamiento y su uso comercial, también de su explotación por un lapso superior a 2 años, nada de eso se discute, sin embargo, revisado el contrato, observamos que el mismo tan solo está llamado a vencerse el 30 de abril el año 2016, según lo convenido en la cláusula octava, a cuyo tenor, voy a leer la cláusula, dice; vigencia del contrato, 10 años, que comienza a contarse a partir del 1 de mayo del año 2000, 6, estoy a folio 10, luego, si el contrato no se ha vencido, no le era posible a la arrendadora incrementar el precio del canon, por lo menos bajo el tamiz, del artículo 519, del código de comercio, simple y llanamente, porque no estamos, voy a, abro comillas, como dice la norma, en el momento de la renovación del contrato, cierro comillas, para utilizar las mismas palabras de la codificación comercial.
01:10:10	**JUEZ**	Por la razón innegable, vuelvo y insisto, que si el contrato vincula a las partes de manera obligatoria, no le es posible, en principio, a ninguna de ellas, sustraerse de su clausulado, en el periodo inicial, se insiste entonces, que las diferencias entre arrendador y arrendatario, surgen en el momento de la renovación del contrato, y vuelvo e insisto, este no puede ser otro, que aquel en que principie el próximo

		periodo, puesto que el plazo en vigencia se rige por el contrato inicial, así además lo sentencio, el tribunal, en providencia que cita, ARMANDO JARAMILLO CASTAÑEDA, en su libro arrendamiento y restitución, edición, y doctrina, ley limitada, edición 2003, pagina 410, amen, que de acuerdo con lo ya expuesto, no puede ser otro el entendido de la norma, desde luego, que una cláusula, exorbitante, o que genere un desequilibrio excesivo, para algunas de las partes, dentro de una relación contractual, es plausible, de modificación, o sea, ello no implica que un contrato, ate a las partes perse, o que si en, en un contrato, por lo menos, como en el presente caso, que es un contrato de 10 años.
01:11:32	**JUEZ**	Pues si se presenta alguna situación, eh… de clausula exorbitante, o de desequilibrio excesivo, como, como lo señalo la parte actora, en el escrito por medio del cual, se subsana la demanda, a ella se le pregunto, por que hacia uso de esta acción, y ella manifestó que lo era, porque, eh… consideraba que había un desequilibrio contractual, y que había generado, eh… una modificación, dijo, que se ve incursa en un desequilibrio económico, pues si ello ocurrió, desde luego que tiene las acciones respectivas, acciones que no, se podían encausar, bajo la línea, vuelvo y señalo, del artículo 519, del código de comercio, si no a través de otra acción en la cual se pidiera, no tener en cuenta esa cláusula, me refiero a la cláusula, numero sexta, que es la relativa a forma como se presentan los incrementos, porque se había presentado un desequilibrio contractual, desde luego acreditando todas y cada una de los requisitos, que para eso, para ese tipo de acción exige la ley, pero no a través, de la regulación del canon de arrendamiento, que fue la vía escogida, por la parte actora, para el ejercicio de su acción, en ese orden de ideas, ande de negarse entonces las suplicas del libelo, sin que haya lugar al estudio de las excepciones formuladas, pues ha initio, se advirtió la no presencia, a los presupuestos para la prosperidad de la acción, tampoco se hace necesario, eh… señalar sobre las

		consecuencias procesales, dada la inasistencia del demandante al interrogatorio de parte, por las mismas razones, decisión, por lo anteriormente expuesto, el juzgado 44 civil de circuito piloto de la oralidad de Bogotá, administrando justicia en nombre de la republica y por autoridad de la ley, resuelve: **Primero:** Denegar las suplicas del libelo. **Segundo:** Abstenerse de estudiar las excepciones formuladas. **Tercero:** Condenar en costas al demandante, liquídense incluyendo como agencias en derecho, la suma de 2 millones 500.000 pesos moneda corriente, liquídense por secretaria, la decisión se notifica en estrados, dada la parte actora.
01:14:14	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Atendiendo la, la… la decisión del juzgado, eh… a, presentare los recursos necesarios.
01:14:34	**JUEZ**	Tiene que presentarlos doctora, por que si no vuelven y le pregunta por... en este momento…
01:14:41	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Si… presentare el recurso de…
01:14:44	**JUEZ**	Presenta.
01:14:45	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Presento el recurso de apelación, y… si en este momento presento recurso de apelación.
01:14:57	**JUEZ**	Apoderado de la parte demandada.
01:15:01	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Gracias señora juez, no tengo objeciones frente al fallo proferido por esta instancia.
01:15:06	**JUEZ**	Atendiendo entonces, la manifestación elevada de la parte actora dentro de esta audiencia se concede, el recurso de apelación interpuesto, dentro de esta audiencia, para, ante el superior, para el caso honorable tribunal superior del distrito judicial de esta ciudad, se concede el recurso en el efecto suspensivo al tenor de lo previsto en el artículo 354, del código de procedimiento civil, se ordena entonces que por la secretaria, se libre el correspondiente oficio, remitiendo el expediente, esta decisión igualmente se notifica en estrados, apoderada de la parte actora, ¿alguna manifestación?

01:16:02	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	No su señoría.
01:16:03	**JUEZ**	¿Apoderado de la parte demandada?
01:16:06	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	No señora, no tengo ninguna.
01:16:07	**JUEZ**	No siendo entonces, otro el objeto de esta diligencia, se concluye, agradezco su asistencia.

AUDIO 2012-07-13 AUDIENCIA ARTICULO 432

DURACIÒN: 06M:26S

HORA	INTERVINIENTE	DIALOGO
00:02	**JUEZ**	La suscrita Juez 44 del circuito de la oralidad de Bogotá, da inicio a la audiencia programada, para el día de hoy 13 de julio 2012, a la hora de las 9 de la mañana, dentro del proceso que se adelanta bajo (audio es parcialmente inaudible), en el cual es demandante la inmobiliaria 1021, y el demandado Rancho de Jonas SAS, el proceso está radicado bajo número 20110534, para que conste en el registro y para su presentación, concedo el uso de la palabra, de quienes intervienen dentro de esta audiencia, primero la apoderada la parte actoral, por favor.
00:46	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Muy buenos días, habla la parte actoral, MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, con cédula de ciudadanía 52.008.848, de Bogotá, tarjeta profesional 175.669 del Concejo Superior De La Judicatura, eh… para efectos de notificación, dirección en la ciudad de Bogotá, en la calle 127 número 41ª – 69 en Bogotá, teléfono celular 3112071336.
01:14	**JUEZ**	Gracias, ahora, Eh… parte de la demandante, eh… (audio es parcialmente inaudible), quién realizó una denuncia de (audio es parcialmente inaudible 01:29-01:41), el día 16 de abril, eh… para esta audiencia tenemos programada la presencia del señor, (audio es parcialmente inaudible), eh…sin embargo, eh… (audio es parcialmente inaudible), 01:52) magistrado, y está representado desde el 16 de junio hasta el 10 de agosto de 2012, (audio es parcialmente inaudible), 02:02, 02:17), apoderado de la parte demandada.
02:20	**DEMANDADO RANCHO DE JONAS SAS**	Gracias, muy buenos días, se anuncia LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ, con cédula, 17.342.235, tarjeta profesional 97.171, para efectos de notificación, en la dirección, es la carrera 11B #118ª 44, teléfono fijo 36373447, teléfono móvil 3142715436, muchas gracias.
02:51	**JUEZ**	Eh…por el apoderado, le quiero por favor aclarar, lo referente al recurrente, del radicado del juzgado, el día, 404338 de suspensión de servicios.
03:09	**DEMANDADO RANCHO DE JONAS SAS**	Eh…su señoría, se trata de uno de los testigos que están citados, el señor se llama MARCO CARDONA, el señor MARCO CARDONA, es el

		representante legal de la sociedad, es el que representa los negocios de la familia, de esta parte de Bogotá, y es quién ha hecho toda la negociación con el señor ESTEFAN, frente a la actividad del inmueble y creo que él ha estado reunido con el señor ESTEFAN, ya hablando del tema, entonces me parece un testigo muy importante, además que él tiene la facultad de llegar a un acuerdo, a una conciliación, por esa razón, perdón doctora, por esa razón le estaba contestando a la doctora, eh… la suspensión de la audiencia para lograr que él esté presente en la próxima audiencia.
03:50	**JUEZ**	Muy bien, como referente a, a la especialidad del testigo, de asistir a la audiencia, en este artículo 432 del Código De Procedimiento Civil, que le ordena correspondiente al caso que nos ocupa, no tiene, digamos la fuerza para suspender la misma, lo cierto es que ha manifestado usted, dentro de esta audiencia, que precisamente ese testigo, al cual no es el representante legal, si es la persona que maneja los negocios de esa familia, y que tiene que ver con El Rancho de Jonas, persona que además nos dice, es fundamental para el desarrollo de la conciliación, entendí de esa manera, ¿correcto?
04:36	**DEMANDADO RANCHO DE JONAS SAS**	Sí, doctora, es correcto.
04:37	**JUEZ**	Esas manifestaciones entonces se ponen en conocimiento de la parte actora, quién a su vez, me ha dicho, que igual, el nueve, seccionarios del contrato, o la persona que cedió el contrato, quién a su vez es el propietario del inmueble, se encuentra incapacitado, y con quién también sería oportuno realizar la consignación, pongo esto en conocimiento, para saber si usted está de acuerdo con la solicitud de suspensión de esta audiencia, que ha hecho el apoderado de la parte demandada.
05:15	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Sí, señoría, estoy de acuerdo con la suspensión de la audiencia.
05:19	**JUEZ**	Muy bien apoderado, entonces acepto la manifestación, dentro de la audiencia, en la suscrita juez, que ha, le compete lograr una conciliación, con quién en verdad le, la misma,

		quiénes no están presentes, por las razones señaladas, en la grabación, accede a suspender la diligencia, y señala para su continuación, entonces para la continuación, a la hora a las 9 de la mañana, del próximo 13 de septiembre de 2012, quedan las partes notificadas en estrados, desde luego que la suscrita juez ha, dialogado con los apoderados aquí presentes, para solicitarle su colaboración, en el sentido, que en lo posible, en este espacio, hasta el día de la diligencia, logre las partes tener un acercamiento, no siendo entonces otro el objeto de la misma, se da por cumplida, agradezco mucho su asistencia.

AUDIO 2013-07-15 AUDIENCIA ARTICULO 432

DURACIÒN: 10M:37S

HORA	INTERVINIENTE	DIALOGO
00:01	**JUEZ**	Siendo las 3 de la tarde, de hoy 15 de julio del año 2013, La Sala Civil Especializada de Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Bogotá, se constituye en audiencia pública, con el fin de escuchar los alegatos correspondientes a esta instancia, dentro del proceso, verbal de regulación de Canon, radicado bajo el número 11001310304420111005340l, adelantado por Les Domus, empresa unipersonal, como seccionaría de ESTEFANO GARCÍA FONTAN contra Sei el Rancho de Jonás Limitada, comercializadora internacional, integra en la sala, los magistrados, OSCAR HUMBERTO RAMÍREZ CARDONA, JORGE ELIECER MOYA VARGAS y JORGE HERNÁN VARGAS RINCÓN, quien es ponente y preside, actos seguidos, se le concede el uso de la palabra, a la apoderada de la parte demandante para que haga su presentación, para efectos del registro correspondiente, bien pueda doctora.
01:26	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Muy buenas tardes honorables magistrados, eh…MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, identificada con cédula de ciudadanía 52.008.848 de Bogotá, con tarjeta profesional 175.669, del Concejo Superior de la Judicatura, dirección en la ciudad de Bogotá, en la calle 12 número 1-17 este, teléfono celular 3003165849.
02:08	**JUEZ**	Se deja constancia, que la parte demandada, hasta el momento no se ha hecho presente, actos seguidos, se le concede la palabra, hasta por 20 minutos a la apoderada de la parte demandante, para que presente sus alegatos, eh… al final de su intervención podrá dejar, eh… resumen escrito de su intervención, si así lo desea.
02:37	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Señores, eh… magistrados, honorables magistrados, si bien, no compartimos la decisión acatada por, eh… el juzgado 44, eh…ya que eh… fue contraria a derecho, al denotar que se falló con interpretaciones riguritisticas, dada la difícil, pero no siempre imposible, expuestos en la demanda y demostrados mediante las pruebas allegadas al proceso, el proceso que nos ocupa es, un proceso de regulación de arrendamiento, que está establecido en el artículo 2001, del código civil, este nos habla sobre el justiprecio, disputa sobre el precio, perdón, es decir, que la demanda, al momento de impetrarse al juzgado

		44, fue basada bajo este, este artículo 2001, si bien el artículo 518, y siguientes del código de comercio, también nos trata, eh… de los locales comerciales, allí no se está hablando del precio, es por eso que nos ceñimos, al artículo 2001, eh…el inmueble en disputa, es un inmueble que está dado en arrendamiento y es un local comercial, es por eso que, nos vamos al, no nos acogemos tanto al artículo, al articulado del código de comercio, sino al articulado del código civil, eh…voy hacer un pequeño recuento.
04:28	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	De, de, de este proceso, se suscribió un contrato entre Le Domos y El Rancho de Jonas, este contrato fue suscrito, el 19 de abril de 2006 con, de 2006, con una duración de 10 años, y renovaciones anuales, con incremento en el valor de canon, según clausula sexta del contrato de arrendamiento, como el valor del canon real de arrendamiento, en este momento supera el valor convenido y existe un detrimento patrimonial del propietario del local, y no, no se pudo llegar a ningún acuerdo, eh… entre las partes sobre el valor del canon, procedimos a demandar, eh… repito, bajo el articulado 2001, del código civil, ahora, con fecha del 6 de octubre de 2011, es decir, con 6 meses de anticipación, a la iniciación del nuevo periodo, estableció para la prórroga, del según, la cláusula sexta del contrato, se demanda a la sociedad Sei, El Rancho De Jonas Limitada, para lograr que mediante proceso verbal, se solucione el conflicto entre las partes, y por reparto conoce El Juzgado 44 Civil Del Circuito, piloto de la oralidad, este juzgado admite la demanda, se notifica a la parte demandada y con fecha 23 de febrero de 2012.
06:05	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Propone excepciones, con auto de fecha de mayo de 2012, el despacho del juzgado del circuito, civil del circuito, procede a resolver, a resolver las excepciones previas y resuelve declarar infundada la totalidad de excepciones previas propuestas, por las razones expuestas, en la parte considerativa de la providencia, ordena el despacho, condenar en costas, a la parte demandada, es decir, a Sei, Rancho de Jonas SAS, fijando por tal concepto, la suma de 300.000 mil pesos, costas que se les solicitó al despacho, liquidara y este despacho nunca se pronunció, se continua con el proceso, y se lleva a cabo la

		diligencia de subsanación de la demanda, y conciliación, se procede a nombrar un perito, como lo ordena la norma, y con fecha 5 de marzo del 2013, en audiencia profiere el fallo, fallo que repito, no estamos de acuerdo, porque si bien el juzgado, hizo todo un desgaste procesal, admitiendo la demanda, ya que esta debió haber sido, sino era el tiempo, como lo eh…como lo dice la sentencia, no era el tiempo para impetrar la demanda, esto debió haberlo dicho, rechazando la demanda de plano.
07:35	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Eh… nos, en el momento de la presentación de la demanda, se reunían los requisitos de ley, es decir, estábamos dentro del tiempo, para hacer, eh… para empezar la demanda, decir con 6 meses, eh… a la terminación de la, de la prórroga del siguiente año del contrato, se impetró la demanda, ya que él, el dueño del local, está cayendo en un detrimento patrimonial, si bien el local está ubicado en la zona T, estamos hablando de la 83 con 13, de la ciudad de Bogotá, donde los arriendos están muy caros, muy altos, este local está en 19 millones de pesos, anualmente, diferente a los otros arrendamientos que están en la zona, bueno, cuando el juzgado ordenó un peritazgo, según la norma lo dice, que eh…. se puede, solicitar el peritazgo, este lo solicitó, y el peritazgo nos dijo en la audiencia, que, haciendo el estudio de la zona, eh… consideraba que, el canon de arrendamiento debería estar hacia los 34 millones de pesos, eh… la señora juez no tomó este estudio, es decir, todo el desgaste procesal que hicimos, durante prácticamente un año, no lo tomó en cuenta en el momento de la sentencia, eh… si bien, eh….
09:31	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Eh… otro punto que la juez decía, era que no estábamos dentro del tiempo procesal, si estábamos dentro del tiempo procesal, según la norma y esto, eso es toda su señoría.
10:06	**JUEZ**	¿Va a presentar resumen de su alegato?
10:11	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Eh…. pues.
10:12	**JUEZ**	¿Va a dejar por escrito su intervención?
10:15	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Yo a ver, traigo la sustentación del recurso.

10:18	**JUEZ**	¿Es la misma?, no es necesaria.
10:20	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Si, es la misma.
10:21	**JUEZ**	No es necesaria, esa ya está en el expediente.
10:22	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Es la misma, es la misma.
10:23	**JUEZ**	Perfecto, bueno, entonces para efecto de proferir el fallo, se dispone un receso de 20 minutos, y continuamos con la audiencia.
10:37	**MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**	Bueno.

AUDIO 2013-07-15 AUDIENCIA ARTICULO 432

DURACIÒN: 1H:43M:41S

HORA	INTERVINIENTE	DIALOGO
00:00	**JUEZ**	Buenos días, la suscrita Juez 44 civil, de circuito de Bogotá piloto en la oralidad, presenta un cordial saludo a las partes aquí presentes, en Bogotá distrito capital, a los 13 días, del mes de septiembre, del año 2012, siendo la hora señalada, el de audiencia, el 31 de julio 2012, para llevar a cabo esta audiencia, conforme al artículo 432 del código de procedimiento civil, el despacho se constituye, eh… audiencia pública, dentro del recinto de esta sala de audiencias, y declara iniciar la misma, se le solicita a la parte actora identificarse.
00:35	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Buenos días, en calidad de apoderada de la parte demandante, MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, con cédula de ciudadanía 52.008.848 de Bogotá, con tarjeta profesional 175669, Concejo Superior De La Judicatura, eh…dirección en la ciudad de Bogotá, en la, ¡ahí! se me olvidó, calle 127 número 41ª 69, eh…teléfono celular 3112071336.
01:08	**JUEZ**	Parte demandada.
01:13	**REPRESENTANTE LEGAL**	Muy buenos días, su señoría, mi nombre es, JULIAN FERNANDO CARDONA LÓPEZ, cédula de ciudadanía 16.714.720 de Cali, estado civil casado, profesión administradora de empresas, dirección para efectos de notificaciones, autopista sur, carrera 43, esquina, El Rancho De Jonas, Cali, Colombia, teléfono fijo 5134444, teléfono móvil 3155628221, y actúo en calidad de representante legal.
01:57	**JUEZ**	Gerente suplente, ¿no?
01:58	**REPRESENTANTE LEGAL**	Gerente suplente, su señoría.
02:00	**JUEZ**	Conforme al certificado de la cámara de comercio, que obra al folio 6 del expediente.
02:04	**REPRESENTANTE LEGAL**	Gracias.
02:05	**JUEZ**	Siga doctor.
02:06	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Gracias doctora, mi nombre es LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ, cédula 17.342.285 de Villavicencio, tarjeta profesional 97171, del Concejo Superior de la Judicatura, mi dirección de notificación es la carrera 11b

		nùmero118a -44 de la ciudad de Bogotá, teléfono fijo 6373447, teléfono móvil 3142715436, y actúo como apoderado de la parte demandada en este proceso.
02:36	**JUEZ**	Gracias, se da inicio a la audiencia, del artículo 432 del código de procedimiento civil, párrafo primero, que trata sobre la etapa de conciliación, se le pregunta a la parte aquí presente, ¿dónde se encuentra el demandante?, la parte demandante.
02:55	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Si señora juez, el señor ESTEFANO GARCÍA, eh… se encuentra incapacitado, a partir del día 10 de septiembre, durante 10 días, eh… por presentar un cuadro lumbago severo, eh… y por esta razón, él se encuentra ausente en esta audiencia, para efectos de, eh… de informar al juzgado, eh… hago llegar la incapacidad en este momento, fotocopia, porque se me quedó el original en la maquina fotocopiadora, entonces, tan pronto termine la audiencia, hago llegar el original, eh… la certificación, la incapacidad la expide el doctor TITO PERILLA, es el neurocirujano que, a quién es el neurocirujano cabecera, del señor ESTEFANO GARCÍA, hago llegar a usted señora juez, eh… copia simple de la incapacidad.
04:01	**JUEZ**	Se recibe la citada incapacidad y la misma se pone en conocimiento de la parte demandada, para que manifieste lo que bien tenga.
04:13	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Gracias señora juez, quería manifestar al despacho que, pues, eh… en efecto es una fotocopia simple que está presentando, que podríamos partir de la presunción de la buena fe, que es cierto de pronto que está el señor incapacitado, pero sin embargo, no estoy de acuerdo, con que se justifique por segunda vez, toda vez que ya esta diligencia había sido suspendida y el adujo, en su momento, a través de su apoderada, una excusa medica del 26 de julio del 2012, donde le daban 15 días de incapacidad, además de esto, el señor ESTEFANO, quiso asumir directamente él, el poder, y pidió que se le cedieran los derechos litigiosos, por parte de la demandante inicial, que era Les Domos,

		hecho esto, pues no ha prestado tampoco la colaboración para estar presente en estas audiencias, y ya es la segunda vez que se hace, sin el cual, pues es importante, y para poder dar el desarrollo y dilucidar los hechos de la demanda, solicito a la señora juez, que no sea tenido en cuenta esta excusa que está presentando, además porque no corresponde a una Eps o medicina preparada.
05:24	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	A la cual el pertenezca, sino un médico particular, y que, en su momento oportuno, la señora juez, eh… no acepte la excusa presentada y, y de como consecuencia, por la inasistencia del señor ESTEFANO, las consecuencias legales en este tipo de procesos, muchas gracias.
05:45	**JUEZ**	Como efectivamente se observa que la incapacidad allegada es una fotocopia simple, se deja trascurrido el término de ley, a fin de que justifique, eh… las razones por las cuales no ha comparecido, y eh…cuando se allegue la respectiva, eh… incapacidad, se decidirá, las consecuencias hacia la misma y su validez, obviamente ante la ausencia de la parte demandante, se le pregunta a la apoderada, ¿si tiene facultades para conciliar, tal como lo consagra, el parágrafo segundo, inciso segundo, del artículo 101 del código de procedimiento civil?
06:26	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Si bien es cierto señora juez, tengo la facultad para conciliar en este proceso, sin embargo, hasta el momento no se ha llegado a ningún acuerdo, eh… por lo que solicito seguir con el proceso, eh… agotar ya o saltar la, la etapa conciliatoria.
06:48	**JUEZ**	Es decir, eh… ¿el interesado, no le ha puesto de presente, ninguna posibilidad de arreglo, ningún límite?
06:58	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	No señora juez, eh… lo que solicita mi apoderado, es, agotar toda la parte procesal, eh… y esperar, eh… un dictamen del perito, eh…encargado y acogerse al valor que, eh… sea impuesto por el perito.
07:28	**JUEZ**	Como no es posible, entonces, evacuar esta etapa de conciliación, y que efectivamente como lo pone de presente ambas partes, esta

		es la segunda oportunidad, eh… para ello, entonces se declara fracasada esta etapa de conciliación, no obstante se le advierte a las partes que en cualquier etapa del proceso, pueden conciliar, y el despacho está presto a colaborar en ese aspecto, continuando con el parágrafo primero, se procede a evacuar interrogatorio de parte a la demandada, y en forma oficiosa, se decreta el de la actora, que corresponde al señor ESTEFANO GARCÍA FONTAN, teniendo que se ha aceptado como cesionario del derecho litigioso, en auto de agosto 6 del 2012, sin objeción por la parte demandada, sin embargo, como el, el señor ESTEFANO GARCÍA FONTAN no se encuentra presente en esta audiencia, no es posible evacuar el interrogatorio de parte, y por ello, se le otorga el término de ley, a fin de que justifique las razones por las cuales no ha comparecido, so pena de aplicar las sanciones de ley que contempla el artículo 210 del código de procedimiento civil.
08:47	**JUEZ**	Se evacua entonces, en su lugar el interrogatorio a la, al demandado, JULIAN FERNANDO CARDONA LÓPEZ, levántese por favor, le voy a tomar el juramento, levante la mano derecha, sabiendo de la responsabilidad legal que difiere usted prestar el juramento, ¿jura usted que va a decir la verdad, en el interrogatorio que se le va a recepcionar?
09:15	**REPRESENTANTE LEGAL**	Lo juro.
09:16	**JUEZ**	Gracias, siéntese por favor, como ya se encuentran sus generalidades de ley, se le otorga el uso de la palabra, al apoderado de la parte actora para que le interrogue.
09:43	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Señor JULIAN, JULIAN.
09:46	**REPRESENTANTE LEGAL**	Si señora.
09:47	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	¿Su nombre completo es, JULIAN?
09:51	**REPRESENTANTE LEGAL**	FERNANDO CARDONA LÓPEZ.
10:00	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	¿Representante legal suplente?

10:03	**REPRESENTANTE LEGAL**	Correcto.
10:13	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Eh… el señor JULIAN, eh…actualmente, eh…El Rancho De Jonas, eh…tiene un inmueble localizado en la calle 83 número 12ª - 36, eh…en el cual es propietario el señor ESTEFANO GARCÍA, eh…y ustedes tienen el, este local, desde el 19 de abril de 2006, ¿es correcto?
10:47	**REPRESENTANTE LEGAL**	Correcto, nosotros tenemos un contrato, totalmente legal, y completamente autorizado por la autoridad notarial, en donde nos pusimos de acuerdo, para alquilar, un lote de terreno, en la dirección que usted dice, para nosotros construir, y hacer una inversión, en este lote, y por eso se pactó, mediante este contrato, eh... en la fecha que usted dice, eh…un acuerdo entre las dos partes.
11:29	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Y cuando iniciaron el contrato, ¿lo iniciaron por qué valor?
11:35	**REPRESENTANTE LEGAL**	El valor del contrato, si no me falla la memoria, lo iniciamos por un valor de 14 millones y medio de pesos.
11:51	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Eh…corrijo, 14 millones, es el contrato, ¿actualmente el canon está en?
12:01	**REPRESENTANTE LEGAL**	Si no estoy mal, si no me falla la memoria, está en el orden de los 19 millones de pesos.
12:12	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Y el área que ustedes tienen, eh…en arriendo, ¿cuál es don JULIAN?
12:21	**REPRESENTANTE LEGAL**	Es un área, de un lote de, si no me falla la memoria en este instante, y lo dice aquí, digamos, eh… donde lo certifica la procuraduría urbana de Bogotá, de 300 metros cuadrados.
12:54	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Perfecto, eh…
12:57	**REPRESENTANTE LEGAL**	¿Puedo decir algo?
12:58	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Si.
12:59	**REPRESENTANTE LEGAL**	¿Extra?
13:00	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Sí, sí.
13:01	**REPRESENTANTE LEGAL**	Su señoría, en esta área de 300 metros cuadrados de lote, el cual se nos fue

		entregado, con una serie de problemas sanitarios, eh…en los cuales tuvimos que corregir como fue cañerías, y toda la parte de, eh…salud pública, o sea, lo que estaba afectando el lote en ese instante, pactamos, en ese instante construir o hacer una obra civil, una construcción, de alrededor de 650 metros cuadrados, la cual construimos nosotros, con nuestros propios recursos, en este lote de terreno, el cual alquilamos.
13:50	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	¿Y esto quedó estipulado en el contrato señor JULIÁN?, esos, esas reformas que usted le hicieron, al, al bien, ¿quedaron estipuladas en el contrato?
14:02	**REPRESENTANTE LEGAL**	Como en cualquier negocio, todo quedó completamente estipulado entre las dos partes, y completamente pactado, entre las dos partes que firmaron, un contrato totalmente legal.
14:23	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Eh…pero repito, ¿se hizo esas mejoras dentro del contrato?, ¿quedaron estipuladas?, porque en el contrato original no lo están.
14:36	**REPRESENTANTE LEGAL**	Perdón, que me quiere preguntar.
14:39	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Usted me está diciendo que, hicieron unas mejoras, eh…y yo le pregunto, ¿esas mejoras, eh…modificaron el contrato inicial, quedaron estipuladas dentro de un nuevo contrato, para, para determinar esas mejoras?
14:59	**REPRESENTANTE LEGAL**	Eh…le quiero contestar la realidad, porque estoy hablando solamente la verdad, si, si quedaron estipuladas, y si quedaron y fueron pactadas, el contrato lo tiene que decir, si usted lo tiene, ahí tiene que decir, en el momento dado.
15:16	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Perfecto.
15:18	**REPRESENTANTE LEGAL**	De todos modos si quiere, puedo dejar muy en claro, que el doctor RAUL, perdón, ahora, el doctor ESTEFANO, mmm… estaba en completo conocimiento de que se iban a hacer, todas estas reformas, y por construcción, porque no fue solo una reforma, construcción nueva, que superaba los 800 millones de pesos, y él estuvo completamente de acuerdo, en que se hicieran las reformas y el canon de arrendamiento, fue

		precisamente estipulado, para ser diferido en los 10 años, por lo cual se firmó un contrato, y poder dentro de esos 10 años, diferir y poder, como se dice, recuperar esa inversión que se hizo, en el lote del propiedad del doctor RAUL.
16:28	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Señora juez.
16:29	**REPRESENTANTE LEGAL**	Quiero, ¿puedo su señoría decir una cosa más?
16:34	**JUEZ**	Siga.
16:35	**REPRESENTANTE LEGAL**	Eh… en la licencia de construcción, que fue debidamente autorizada por el doctor RAUL, reza el permiso que él nos dio para realizar esta construcción, mil gracias su señoría.
16:50	**JUEZ**	El despacho le va a formular preguntas.
16:53	**REPRESENTANTE LEGAL**	Perfecto.
16:54	**JUEZ**	Eh… ¿exactamente que mejoras se realizaron al inmueble, en el inmueble y en qué fecha?
17:08	**REPRESENTANTE LEGAL**	Su señoría, las mejoras que se hicieron en el lote, o el inmueble que nos alquiló el doctor RAUL, es un edificio de cuatro pisos, tiene un sótano, en donde se hicieron, eh… y se construyeron unas bombas especiales para manejar la parte de salubridad y cañerías porque estaba completamente mal, toda la parte, en la ramada que se encontraba en ese instante, allí en el lote, desde el sótano se instalaron las bombas, se hizo dos pisos encima del sótano, y se hicieron todas las adecuaciones, como cocinas, bares, baños, baterías para hombres, para damas, y toda la adecuación para que funcionara, como funciona desde la fecha del contrato, cuando se firmó, duramos en esta construcción, 4 meses exactamente, se trabajó 24 horas, casi a trabajos forzados porque es una zona comercial, y a partir de los 4 meses empieza a funcionar allí la casa de la cerveza, un negocio que lleva 6 años, en este momento, funcionando allí.
18:40	**JUEZ**	Usted menciona que, eh… se aceptó la, el, la realización de mejoras, para que esta se cancelara en un término de 10 años, podría usted, eh…concretamente explicar, eh… ¿cómo se acordó de esta, esta situación,

		quienes se encontraban presentes, cuando fue que ocurrió esto?
19:06	**REPRESENTANTE LEGAL**	Correcto, si su señoría, eh…hace 6 años, nosotros vimos esta posibilidad de hacer una casa de la cerveza, un negocio nuestro, empresa que nosotros tenemos hace 30 años, y nos acercamos al doctor CUEVAS, que se llama exactamente el doctor OSCAR CUEVAS, en ese instante, representante legal de la inmobiliaria Les Domos, apoderado del doctor RAUL, nos acercamos a él, el como apoderado, llegamos a una negociación, en donde nosotros le manifestamos al doctor OSCAR, la intención de nosotros construir allí un negocio nuestro, y él se interesó en alquilarnos este local, siendo él, el apoderado del doctor RAUL, él habló con él, allá y nos sentamos a negociar este, este, esta, digámoslo, negociación, por ende, eh…exigimos y pactamos de que fuera un contrato de 10 años, ya que la construcción pasaba de los 800 millones de pesos.
20:25	**REPRESENTANTE LEGAL**	Y no se podía alcanzar, a pagar, o sea a, recuperar esa inversión en 5 años, es por eso que se firmó un contrato a 10 años, tomando en cuenta de que era una inversión alta, y que no es fácil para un negocio poder recuperar esta inversión, por esto se llegó al canon que el pactó, de acuerdo a lo que conversó, de acuerdo a lo que él llegó con el doctor RAUL, y siendo el su apoderado, llegamos a esta, a esta, digamos, canon de arrendamiento, y se pactó que después de los 10 años, como en todo contrato, cuando uno alquila y uno hace una mejora, esas mejoras quedarían para el doctor RAUL, en ese momento, y que íbamos a tomarnos 10 años, para poder recuperar esa inversión
21:24	**JUEZ**	Entonces, eh...solamente le consta al doctor RAUL, ¿alguien más distinto a ese apoderado?
21:31	**REPRESENTANTE LEGAL**	Si, correcto, dentro de esta negociación participaron muchas personas, como lo está en este momentico, en la parte de afuera, el ingeniero MAURICIO, la doctora CAROLINA.
21:43	**JUEZ**	¿MAURICIO qué?
21:44	**REPRESENTANTE LEGAL**	MAURICIO, eh... ¿cómo es que es el apellido del doctor MAURICIO?

21:47	**JUEZ**	No, no, no, si usted no lo sabe.
21:49	**REPRESENTANTE LEGAL**	Perdón, discúlpeme su señoría, eh...el doctor MAURICIO, eh... que es un ingeniero reconocido en la capital de Bogotá, la ingeniera CAROLINA SÁENZ, que es la arquitecta, la cual nos construyó, mi hermano MARCO ANTONIO CARDONA, quién fue realmente el líder, y conductor de esta negociación, eh... estuvo el doctor RAUL, en varias ocasiones reunido, con mi hermano MARCO ANTONIO y la doctora CAROLINA SÁENZ, eh... estuvo el doctor OSCAR, eh... su misma esposa, que no sé el nombre doctora y me disculpa, del doctor OSCAR, eh... que ya, pues el doctor OSCAR falleció, eh... entonces, eh... los mismos vecinos, de toda el área, de todo el sector participaron porque esto era un proyecto, que no pasó inadvertido para la zona, fue un proyecto grande, es un proyecto importante para la zona, zona que en ese momento se encontraba, bastante deprimida y que, por decir, no quiero sonar pedante.
23:02	**REPRESENTANTE LEGAL**	Eh...la construcción de este edificio, la construcción de este negocio, dio para que la zona tomara un nuevo aire y generara, una serie de, de modificaciones, en todo lo que es el, el, el valor del terreno y el valor de las edificaciones que se encuentran alrededor, alrededor se encuentra el restaurante 1492, su dueño estuvo muy pendiente de la obra, porque el, incluso está al lado de nosotros, y pues no permitía, estuvo allí pendiente todo el tiempo que estuvimos construyendo, porque no permitía que fuera a dañársele su construcción en el lado, el señor HARRY SAZÓN, que era vecino nuestro también, diagonal a la casa de la cerveza, el restaurante Wok, o sea que todos los vecinos están conscientes de que ahí se realizó una obra, de gran magnitud, porque realmente, eh...si nos ponemos analizar es el edificio más grande que hay en este instante, ahí en la zona, eh...en la zona.
24:03	**JUEZ**	¿Tiene usted documentos, eh...relacionados con la autorización que menciona, otorgó el titular para esa, eh...reforma?

24:12	**REPRESENTANTE LEGAL**	Mmm...claro que sí, señora juez, eh...su señoría está la licencia de construcción, o sea, uno no puede construir sin el permiso de la persona que es propietaria del lote, y nosotros tenemos la licencia de, debidamente diligenciada y firmada, y autorizada, tanto por los curadores como por los representantes, y dueños del lote, en el momento dado.
24:39	**JUEZ**	Mmm... ¿me lo entrega por favor?, se recibe una copia de licencia, y eh...se le corre traslado a la parte actora, por el término legal, conforme al artículo 208 del código de procedimiento civil, ¿alguna otra documentación tiene, relación con el pago de las mejoras, el pago de obreros?
25:00	**REPRESENTANTE LEGAL**	Toda la documentación que eh...usted desee, eh...doctora la tenemos en nuestra contabilidad, tenemos pagos de materiales, pago de proveedores, pago de nóminas, pago de, toda la parte de adecuación, toda la parte de cocinas, toda la parte de baños, todo lo tenemos, completamente en nuestra contabilidad y para nosotros sería muy sencillo, poder, eh...adjuntarlo.
25:34	**JUEZ**	¿En este momento?
25:36	**REPRESENTANTE LEGAL**	En este momento no, pero la puedo hacer llegar, en el momento que usted me lo requiera doctora, para hacerlo parte del caso.
25:47	**JUEZ**	La obra que usted menciona, ¿se comenzó a realizar con posterioridad a la firma de este contrato, o fue con antelación?
25:56	**REPRESENTANTE LEGAL**	No con posterioridad, nosotros no podíamos mover un solo ladrillo sin tener primero un contrato firmado, y segundo sin tener una licencia, de construcción, totalmente y debidamente diligenciada y firmada por el propietario del predio.
26:13	**JUEZ**	Y si ellos así, porque aparece en la cláusula décima octava, que no se pueden realizar mejoras sin permiso escrito del arrendador, ¿qué pasó con ello?, como le preguntó la apoderada de la parte actora, ¿ahí en el contrato dice que no hay derecho a mejoras, eh...de ninguna especie, sin permiso escrito del arrendador, por eso yo le pregunto, ¿qué pasó con esa parte?

26:46	**REPRESENTANTE LEGAL**	La, eh...doctora, mmm... no puedo decirle mentiras aquí, porque no estuve en esa reunión, eh... pero lo que me informó mi hermano MARCO ANTONIO, que fue la persona que se reunió con el doctor, eh...como se llama, RAUL, y el doctor CUEVAS, eh...es que, hay totalmente autorización, una total autorización, para poder realizar esta obra, que constó más de 800 millones de pesos, y que sin la autorización y sin tener el permiso, no hubieran podido realizar en ese instante doctora, me disculpa.
27:25	**JUEZ**	¿Algo para agregar?
27:27	**REPRESENTANTE LEGAL**	No doctora, mil gracias.
27:28	**JUEZ**	Usted sabe aproximadamente, ¿cuánto eh... se está cobrando por el metro cuadrado de arrendamiento en ese sector?
27:35	**REPRESENTANTE LEGAL**	Si doctora.
27:36	**JUEZ**	¿Cuanto?
27:37	**REPRESENTANTE LEGAL**	Doctora, tengo incluso, me gustaría mostrarle si usted me lo permite, un estudio que hemos realizado nosotros, personalmente, de los eh...digamos los arrendatarios que hay, alrededor de nosotros, incluso a un metro, a tres metros de nosotros, de nuestra edificación, lo tengo aquí el estudio, si usted me lo permite, se lo podría presentar y mostrar, tengo, perdón.
28:06	**JUEZ**	Explique.
28:07	**REPRESENTANTE LEGAL**	Si, perfecto, quiero explicárselo su señoría, si usted me lo permite, eh...tenemos, eh...locales ubicados en la zona T, todo esto está en un radio de 100 metros alrededor de nosotros, tenemos un restaurante que se llama, el restaurante Baradero, que tengo una foto en este instante, aquí, restaurante Baradero, es una construcción de dos pisos, la cual ellos, los propietarios del restaurante, hicieron la remodelación del inmueble, y en este momentico, ellos al haber hecho toda esta inversión, de un lote, aproximado de 300 metros cuadrados, más o menos están pagando 17 millones 283 mil pesos, certificado por el propietario del restaurante, tenemos al, al restaurante Bondria, que está aquí, en este

		instante, ellos también hicieron, todas las adecuaciones del local, y todo, y eh...están pagando, en este instante.
29:15	**REPRESENTANTE LEGAL**	20 millones 356.000 mil pesos, existe un local que se llama Hotel Cinco Bar, Hotel Cinco Bar, que son tres pisos de un local, donde ellos recibieron ya el local, completamente construido, solamente hicieron algunas adecuaciones para poner su negocio pero no construyeron, son tres pisos, con una pequeña construcción arriba, que casi da los cuatro pisos, pero ellos no construyeron, y quiero dejar bien claro eso, ellos no construyeron, entraron al local, ya el local realizado, ya el local construido, y ellos pagan 32 millones 719, que no tuvieron que invertir un solo peso en construcción, no han construido, ese es muy importante tenerlo en cuenta, que nuestro local, nosotros lo construimos, y nosotros lo adecuamos, y lo llevamos a término desde cero, hasta, hasta el momento en que quedó terminado, tengo al restaurante, eh... Montaditos, que lo traigo.
30:24	**REPRESENTANTE LEGAL**	Aquí como, como un, un hecho bien interesante, eh... su señoría es que está a, puedo calcular que a unos 15 metros de nuestro local, es un local de las mismas dimensiones de local nuestro, el cual también encontraron totalmente construido, totalmente construido, no tuvieron que hacer inversión dentro del ojal, de local, tuvieron solamente que adecuarlo en el sentido de poner sus mesas y poner sus letreros y toda la cuestión, y poner sus oficinas, pero no tuvieron que construir, y este local de Montaditos, paga 30 millones de pesos, sin haber hecho inversión, o sea, sin tener que invertir, en el lote, en el momento de, este restaurante Montaditos es una franquicia que funciona en la ciudad de Barcelona, con mucho éxito en Europa, eh… llegaron aproximadamente hace unos cuatro meses, allí a la zona.
31:22	**REPRESENTANTE LEGAL**	Ya, ya han encontrado una zona, muy diferente a la zona de hace 6 años, muy diferente a la zona, cuando nosotros empezamos a construir hace 6 años, con una tráfico de público y con una, digámoslo, atracción para la gente muy importante, y

		ahora, sin haber construido, están pagando un arriendo de 30 millones de pesos, sin invertir, están pagando 30 millones, esta, eh... el restaurante Wok To Wok, es una franquicia Europea también, que funciona exactamente a unos 150 metros de un piso local, y está pagando 17 millones 300, 17 millones 300, el restaurante que queda aquí, Wok To Wok, eh... el restaurante Walczak, que es un referente grande en Bogotá, un restaurante que queda en todo frente, Centro Comercial Andino, justo diagonal a nosotros, a unos 200 metros, en la otra esquina, hacía la otra esquina.
32:24	**REPRESENTANTE LEGAL**	Junto al frente del, lo que era Juan Valdez, que lo tuvieron que demoler para hacer uno nuevo, es un restaurante de mucha tradición en Bogotá y paga 25 millones de pesos, el lote es un poco más grande que el de nosotros, es un poco más grande que nosotros, quiero anotar con esto, que ellos llevan más de 6 años allí, o sea que, su arriendo está en 25 millones de pesos, y quisiera poner este ejemplo, muy de, importante que es el restaurante, eh... se llama Fish Market, que es un restaurante de la cadena la Fragata, que está justo al lado de nosotros, está pared con nosotros, eh...tiene un área de 300 cuadrados también, aproximada el lote, y paga 9 millones y medio doctora, 9 millones y medio de arrendamiento, ellos también, construyeron e invirtieron, al igual que nosotros, casi que este proyecto de la Fragata.
33:25	**REPRESENTANTE LEGAL**	Que si no estoy mal, también es de don RAUL, eh... este lote o una familiar de don RAUL, no quiere entrar en algo que de pronto no sea la realidad, eh... creo que es una hermana de él, eh...tiene el mismo, el mismo metraje, eh...lo único es que no es la esquina, es un lote al lado de nosotros, pero es interior, que se puede notar bien aquí, eh... aquí está doctora, tengo esta foto y sobre la misma montadita, está Montaditos, el Fish Market, es, nosotros estamos aquí, lo único que nos diferencia de Fish Market que está aquí y es que nosotros estamos en la esquina, y el construyó también, incluso en la misma

		época que nosotros levantamos los dos restaurantes y tiene un valor, su arrendamiento de 9 millones 527.000 mil pesos, doctora, certificado por su dueño.
34:22	**JUEZ**	Bueno, gracias, no, eh... se termina entonces.
34:27	**REPRESENTANTE LEGAL**	Mil gracias doctora.
34:28	**JUEZ**	Se termina entonces el interrogatorio hacía el.
34:30	**REPRESENTANTE LEGAL**	Quiero, eh…
34:31	**JUEZ**	De la parte demandada.
34:32	**REPRESENTANTE LEGAL**	Perdón su señoría, puedo aportar estas pruebas para que usted las tenga, su señoría.
34:35	**JUEZ**	Ya se las recibo.
34:36	**REPRESENTANTE LEGAL**	Muchas gracias, aquí están.
34:45	**JUEZ**	Dígame demandado que necesita.
34:48	**REPRESENTANTE LEGAL**	Eh… quiero pedirle permiso, eh...su señoría, para aclarar, hacer una aclaración, eh...que he mencionado al señor RAUL, en varias ocasiones, el señor RAUL GAITÁN CENDALES, el cual tengo entendido, ha cambiado su nombre y apellidos por los del señor ESTEFANO GARCÍA FONTAN, eh... quería hacer esta aclaración, ya que, para que no se vaya a presentar ninguna, digámoslo, mala interpretación de, del porque utilicé el nombre del señor RAUL, y también quería aclararle que en una obra tan grande, en una obra de cuatro pisos, un edificio tan grande, que se hizo, eh...incluso al lado también de otro local, de él, que es el de la Fish Market, pues queda tácito de que una obra tan grande de estas, no es fácil, eh...hacerla sin que, el dueño de la propiedad, se dé cuenta o sea, tácitamente está claro que, no, no se puede ocultar el sol con las manos, en un momento de hacer una inversión de estas, y una construcción de esas, y le doy gracias su señoría por este tiempo, mil gracias.
36:04	**JUEZ**	En relación con los documentos que aportó, se deja constancia que son 4, y que, conforme lo dispone el artículo 208 del Código De Procedimiento Civil, se le corre traslado a la parte actora por el término de ley, se finaliza entonces.

36:23	**REPRESENTANTE LEGAL**	Gracias.
36:23	**JUEZ**	Con el interrogatorio, a este demandado, continuando con el parágrafo segundo, que trata sobre saneamiento del proceso, el despacho no observa para este momento, irregularidad alguna que invalide lo actuado, o que conduzca a sentencia inhibitoria, en cuanto al parágrafo tercero, eh... relativo a la fijación de hechos, pretensiones y excepciones de medito, se deja constancia de la aceptación por parte del extremo demandado, de los hechos, dos, tres y cuatro, por lo que en relación con estos hechos, no habrá debate probatorio.
37:03	**JUEZ**	Se le pregunta a la parte demandada, ¿si acepta algún hecho de la demanda? Y a la actora ¿si desiste de algún hecho formulado en el libelo?
37:12	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Eh... no señora juez, por parte de la, de, de la demandante, no, no, desdichamos en este momento ninguna de las hechos y pretensiones de la demanda.
37:27	**JUEZ**	Parte demandada, ¿acepta algún hecho distinto de los anteriores?
37:34	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	No señora juez, lo que ya está en el proceso.
37:38	**JUEZ**	Continuando con el parágrafo cuarto, relativa a la instrucción, a continuación, se proceden a decretar las pruebas, para lo cual se profiere, el siguiente auto, con citación de las partes, decrétense y practíquense las siguientes pruebas, de la parte **actora:** **Primero**: Ténganse en cuenta, los documentos anexados con la demanda. **Segundo:** Se decreta un dictamen pericial, con el fin de determinar el valor comercial del inmueble objeto de arrendamiento, y de manera oficiosa, se considera que es importante, que fuera del valor comercial del inmueble, se determine el canon, que puede corresponder a este bien, téngase en cuenta, que ya fue designado y posesionado, el señor LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO, de la parte **demandada:**

		Primero: Ténganse en cuenta los documentos allegados, con la contestación a la demanda, y los presentados en el curso de esta audiencia pública, durante el interrogatorio de parte. **Segundo:** El interrogatorio de parte al actor, ya fue decretado. **Tercero:** Se niega el testimonio de ESTEFANO GARCÍA FONTAN, toda vez que hacía él, se decretó el interrogatorio de parte, se decreta el testimonio de MARCO JONAS CARDONA, MAURICIO CORTES y CAROLINA SÁENZ, para que en la respectiva audiencia declaren de los hechos, sea sujeto de este proceso. **Cuarto:** Se ordena oficiar, a La Secretaria de Hacienda y Distrito de Unidad de Puesto Predial, en los términos solicitados al folio 91. El anterior auto de pruebas, queda en conocimiento de las partes, para su pronunciamiento, parte actora.
39:44	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Si señor juez, estoy de acuerdo con el auto, eh... leído, no tengo ninguna objeción con las pruebas.
39:52	**JUEZ**	Parte demandada.
39:55	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	No señora juez, bien frente a las pruebas que se han decretado, no tengo ninguna objeción, me gustaría de pronto solicitar al despacho, si es tan amable, eh... en el dictamen que el perito va a presentar, además del evalúo comercial del inmueble y del canon de arrendamiento, se tenga en cuenta los locales o predios que han sido construidos por los arrendatarios que han llegado sin hacer ninguna inversión, eh... sobre construcción para que así mismo, se pueda determinar un canon de arrendamiento ajustado a la realidad y a los hechos.
40:27	**JUEZ**	Al perito se le va a presentar, lo que consta en el proceso y como ustedes presentaron hoy, ese escrito del mismo, se le va a otorgar copia, a efectos de que los tenga en cuenta, pero la

		labor de él, es exclusiva de él, teniendo en cuenta todo lo que aparezca en el proceso, y lo que él pueda directamente, eh... investigar, indagar, se encuentra presente el testigo MAURICIO CORTES RINCON, se procede a evacuar su testimonio, levántese por favor le voy a tomar el juramento.
41:09	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	Alo.
41:10	**JUEZ**	Levante la mano derecha por favor.
41:11	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	Si.
41:12	**JUEZ**	A sabiendo de la responsabilidad penal que asume usted por el juramento, ¿jura que va a decir la verdad, en la declaración que va a rendir?
41:18	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	Si juro.
41:19	**JUEZ**	Gracias, siéntese, dígame usted por favor sus generales de ley.
41:25	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	Mi nombre MAURICIO CORTES RINCON, cédula de ciudadanía 79.144.465, de Usaquén, eh... tarjeta profesional, ingeniero civil 2520204689, eh... dirección para efectos de notificación carrera 16 número 96 - 64, oficina 504, eh... teléfono 2565903, calidad que actuó testigo creo, gracias.
42:03	**JUEZ**	Diga usted todo cuando sepa y le conste, en relación con los hechos, objeto de este proceso, que tiene relación con un canon, que se pretende determinar en un inmueble, que se llama Casa La Cerveza.
42:18	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	Perfecto, muchas gracias, eh... conocí para ser lo más plasmático posible, el sitio, ubicado en toda la esquina la 83 con carrera 13, eh...la construcción, eh… que existía, bastante caída, eh... con el sistema de alcantarillado, estaba funcionando normal, que tenía olores fétidos, el día que la conocí, eh... internamente tenia, digamos un nivel de periodo tan grande, que un muro, eh... se cayó, lo vimos caer en ese momento, entonces con eso le puedo dar la descripción de calidad del inmueble que existía, de hecho el acuerdo, que eh... digamos estuve yo al margen porque no, simplemente fui el ejecutor de la

		construcción, eh... fue revaluar y tumbar lo que quedaba, y sobre eso desarrollamos un nuevo edificio y ese fue la actividad que ejecutó mi empresa.
43:30	**JUEZ**	Tiene el uso de la palabra, la parte demandada.
43:35	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Don MAURICIO, cuéntele a este despacho, eh... ¿cuál fue la actividad suya, en ese local que usted ha mencionado?
43:51	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	La actividad especifica, fue la construcción de la estructura del edificio, que es la especialidad de mi empresa, que es el diseño y construcción de estructuras.
44:02	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	De acuerdo a lo que usted ha mencionado, ese inmueble, que se tomó en arriendo, por parte de los señores de Rancho de Jonas, ¿era habitable, se podía remodelar, en qué condiciones se encontraba?
44:15	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	Como le dije anteriormente, las condiciones de salubridad, eran, lo hacían inhabitable, tenía un olor fétido, que si no recuerdo mal, incomodaba inclusive a los vecinos, eh... las paredes ya se estaban cayendo, otras se estaban desmoronando, por los efectos de, de las aguas des correctivas que tenía, entonces indudablemente tenía una, un nivel de, de calidad de superficie deplorable, y de hecho, pues el resultado de las reuniones, en las que alguna vez participé con el abogado representante de ellos, me recuerdo OSCAR, no me acuerdo el apellido, pues es la terminación fue esa, que fue una construcción, con un nivel de complejidad importante y dada la, el sitio de las exigencias de los vecinos y las mismas condiciones del suelo, que hacen una construcción compleja.
45:21	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Okey, don OSCAR, le quiero poner de presente, en el expediente.
45:25	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	MAURICIO.
45:26	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Perdón, don MAURICIO, el folio que consta, los documentos que constan, a folio 69 a 82, para que me diga usted ¿sí reconoce este documento y de que se trata?
45:41 46:40	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	Perfecto, percibe, la, la imagen, las fotografías y el recuerdo fotográfico que tengo, coinciden en el área lote y los detalles

		reales, la calidad del deterioro indudablemente y finalmente pues también reconozco, que esas fotografías, pues también las debo tener yo en mi oficina, porque ese, ese es el, la ejecución que nosotros adelantamos, a partir de la página 78 hasta la 82 y ese es el estado actual de la edificación.
47:14	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Okey, don MAURICIO, como ejecutor que usted ha dicho que fue de la obra, que, qué inversión se hizo en esa, en esa edificación, ¿cuál fue el monto de la inversión que hizo ahí?
47:26	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	El monto de la inversión, el contrato de la empresa nuestra que solamente la parte pertinente a la estructura, que ese es más o menos, de la orden del 30% de lo que cuesta una construcción, eh... fue la suma de 360 millones de pesos, un contrato a precio global fijo, si en alguna parte se encuentra cosas que no, no las recuerdo pero el contrato fue esa cifra especifica, 360 millones y para efectos de referencia, eso es del orden del 30% de lo que cuesta la construcción, no, la verificación sin considerar la dotación, no, o sea, solo la parte de construcción, o sea escapulando, si no estoy mal, si es el 30% de la inversión, de la sola construcción de, debería ser del orden que uno di, sin contar con la dotación y la adecuación del sitio para el funcionamiento.
48:31	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Don MAURICIO, usted ha dicho en este testimonio, que se reunió con el señor OSCAR, quiere hacernos un poquito más de claridad, ¿quién es el señor OSCAR? ¿que representa?
48:45	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	Si, de lo que recuerdo, es, él era el representante, del dueño, del propietario del lote, que también pus lo vi, pero no me acuerdo el nombre.
49:01	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Okey, recuerda esta respuesta, ¿en qué oportunidades, y durante que tiempo se reunió usted con el señor RAUL GAITÁN CENDALES, hoy el señor ESTEFANO, propietario del predio donde se construyó la edificación?
49:16	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	Yo, eh… si mal no recuerdo, fue en un par de ocasiones y obviamente fue previa a la ejecución de la obra de intervención nuestra,

		o sea fue cuando, lo que ve en las fotos, cuando estaba desmantelada la edificación.
49:33	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	¿Qué temas se trataron en esas reuniones, recuerda usted?
49:37	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	De pronto un poquito, en cuanto a la calidad, y de pronto la determinación a la que se llegó, definitivamente ahí se tocaba, terminar demoler, porque ese era, digamos parte de la imagen de la edificación muy caída y pues recuerdo que tengo, es que, que hubo la, la, la, la, el, la, el, la discusión consensuada en ese sentido, de, tanto de los propietarios y obviamente de los representantes de la Casa de la Cerveza, que creo que está MARCO y JULIÁN, si no estoy mal, creo que los vi juntos.
50:17	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Don MAURICIO, en la experiencia que tiene usted como constructor, si hoy en ese predio, se quisiera levantar un edificio como el que ya está levantado, ¿qué inversión se requeriría?, en este momento para levantar el edificio que hizo el Rancho de Jonas.
50:34	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	En este momento me atrevería yo a decir, para el área que tiene por lo menos de unos 700 mts² y 150 eso debe ser del orden de la estructura a hoy estaríamos hablando del orden de unos 450.000.000 y obviamente para hacer la misma proporción estaríamos hablando de unos 1200, 1300.000.000 millones de pesos que costaría la construcción, sin dotación no, o sea, cualquier nivel para hacer el parangón como cuando se vende un apartamento que no tiene ninguna adecuación.
51:17	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Don MAURICIO, por último ¡ay! perdón.
51:19	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	Bueno de pronto para complementar que aquí las adecuaciones cuando es una otro campo que es más industrial, pues la infraestructura para las adecuaciones, es mucho más costosa, vale la pena resaltar lo que son las cocinas y el manejo del aire y cosas de ese orden y seguridades, entonces eso hace que ella inversión de la adecuación sea bastante más onerosa de lo que estaba yo comentando.

51:51	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Ok don MAURICIO, la experiencia que tiene usted cómo ingeniero y como constructor, ¿en estos tipos de obras como se tramita la licencia de construcción y quién debe firmar la licencia de construcción?
52:04	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	La licencia la presenta el propietario y entiendo que aquí fue así, el propietario es quien hizo la presentación de la licencia, dónde se replanteo todo el proyecto y acuerdo a lo que finalmente construimos.
52:23	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Para presentar y firmar la licencia como usted lo dice, se debe presentar los planos estructurales o ¿qué documentación adicional se presenta a la procuraduría?
52:33	**TESTIGO MAURICIO CORTES RINCON**	Ya bueno primero la documentación fundamental, es la que acreditación de la propiedad del inmueble, el cumplimiento de la normativa urbana, que expide planeación y finalmente los planos de ejecución y obviamente presentado por el propietario, que aquí hubo pues obviamente ya estaba consensuado eso de hacer, no participe en esa diligencia, pero eso lo es el procedimiento según su pregunta.
53:09	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	No tengo más preguntas señora juez.
53:12	**JUEZ**	Apoderada de la parte autora.
53:17	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	No tengo ninguna pregunta.
53:19	**JUEZ**	¿Algo para agregar?
53:22	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	No señora juez, pienso que expuse lo fundamental y espero que aporte lo suficiente para esclarecer el problema muchas gracias.
53:37	**JUEZ**	Continúa con el testimonio de CAROLINA SANZ LÓPEZ, levántese por favor levanté la mano derecha, a sabiendas de la responsabilidad penal que asume usted por el juramento, jura que va a decir la verdad en la declaración que va a rendir.
54:00	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Lo juro.
54:02	**JUEZ**	Gracias diga, siéntese por favor y diga usted al despacho sus generales de ley.

54:10	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	¿Al despacho que perdón?
54:11	**JUEZ**	Sus generales de ley.
54:14	**TESTIGO CAROLINA SANZ LOPEZ**	Aquí, eh… yo soy CAROLINA SANZ LÓPEZ, cédula 30.337.883 de Manizales, tarjeta profesional, eh… 30333883 también, dirección para efectos de notificación avenida carrera 15 número 122 - 39 torre 1 oficina 511, el fijo 1225388 el móvil es 3154045138 y actuó a nombre propio como testigo.
54:49	**JUEZ**	Diga usted por favor al despacho todo cuánto sepa y le conste en relación con un proceso verbal que adelanta hacía El Rancho Jonas Limitada.
55:08	**TESTIGO CAROLINA SANZ LOPEZ**	Bueno yo soy arquitecta profesión, eh… hice todo el tema de diseño para la construcción de la casa de la cerveza de la zona T, eh… con yo trámite la licencia de construcción, para la casa de la cerveza de la zona T, la inmobiliaria Les Domus, fue quien me dio la autorización para hacer todo el trámite ante la curaduría urbana, para hacer el edificio que consta de un sótano, un semisótano y tres pisos, esa construcción duro aproximadamente 4 meses, dónde pues se hizo como todo lo que estaba establecido por la curaduría, eh… no sé qué más, trabajamos con el ingeniero MAURICIO, el en la parte estructural, yo trabajé ya en la parte de obra gris y acabados, para la construcción, eso fue aproximadamente hace unos 5 años, más o menos en el 2005 creo que se hizo la construcción.
56:22	**JUEZ**	Parte demandada tiene el uso de la palabra.
56:26	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Gracias CAROLINA, por favor diga a esta audiencia en qué estado encontró usted el inmueble de la calle 83 con carrera 12 dónde hoy funciona La Casa De La Cerveza, en el año que usted menciona.
56:38	**TESTIGO CAROLINA SANZ LOPEZ**	Bueno nosotros recibimos el inmueble junto con la inmobiliaria, eh… en un estado de una construcción no habitable, estaba totalmente destruida el inmueble por dentro,

		las paredes de estaban cayendo en ese momento que fuimos a recibir el inmueble, todo el tema eléctrico y los sanitarios estaba totalmente destruido, eh… tenía un olor terrible el sótano, tenía aguas empozadas de varios meses por qué el inmueble pues estaba desocupado hacía varios meses y se veía un deterioro gigantesco en la parte de la cubierta también, llovía más adentro que afuera, eh… esa eran más o menos las condiciones en las que hicimos la recibida del local, se levantó un acta con copia a la inmobiliaria y en esas condiciones fue que recibimos el local.
57:45	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Usted ha mencionado que se reunió con la inmobiliaria Les Domus, ¿quién representaba en ese momento la inmobiliaria Les Domus y por qué ella estaba haciendo la representación en el inmueble que estaban tomando en alquiler?
57:59	**TESTIGO CAROLINA SANZ LOPEZ**	Pues el inmueble se tomó en alquiler y ellos eran los administradores del inmueble, eh… con la persona que siempre sostuvimos como la relación para hacer cualquier el tema tanto de la recepción del local, como en el momento de hacer la construcción nueva, fue con el doctor OSCAR CUEVAS, creo que es el apellido, eh… con él fue con quién nos reunimos, a él se le solicito la autorización para hacer el trámite de la licencia, el me entrego a mí la autorización, firmado por otras tres personas, que me imagino eran como los representantes legales de la inmobiliaria y con ellos se hizo todo el trámite de la licencia.
58:41	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Ok, CAROLINA, se reunió usted en alguna ocasión con el propietario del inmueble el señor RAÚL GAITÁN CENDALES, hoy el señor ESTEFANO.
58:52-59:20		**NO AUDIO.**
59:21	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Si, pues si ella lo puso acá.
59:32	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Doctora creo que el micrófono como prendido.
59:33	**JUEZ**	Quien tenía el micrófono.

59:34	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	La testigo.
59:35	**JUEZ**	Pero como le hizo, para par.
59:38	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	No, no, tome, tú me.
59:39		**NO AUDIO.**
59:41	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Yo lo vi rojo aca, por eso le avisé cuando los.
59:45	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Qué pena.
59:49	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Esta audiencia si tuvo usted la oportunidad de reunirse, en algún momento con el señor RAÚL GAITÁN CENDALES, hoy el señor ESTEFANO, propietario del inmueble donde se construyó La Casa De La Cerveza.
1:00:00	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Si, si, nos reunimos en una ocasión, eh… en una pastelería que queda ahí cerca de la obra, eh… más o menos eso que queda en la 13 con 82.
1:00:15	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Mmm…
1:00:16	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	En la 13 con 82 en una cafetería que se llama Michel y estuvimos reunidos con el señor RAÚL y con OSWALDO, que en ese momento era un empleado de los señores de La Casa De La Cerveza, era como el gerente de alimentos y bebidas y con el señor MARCO ANTONIO, nos reunimos en esa cafetería en esa ocasión, él quería saber cómo íbamos y que le contáramos como estábamos con la obra, y pues en ese momento se le informo que más o menos se demoraba dos meses más para terminar la construcción.
1:00:52	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	¿En qué estado de la obra se encontraba cuando se reunieron con el señor RAÚL?
1:00:59	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Estábamos haciendo estructuras todavía, la estructura en concreto, eh… el lote de todas formas tenía el semisótano que ese se recuperó y se hizo todo el tratamiento de aguas negras y aguas residuales, que estaba casi que inundado ese sótano cuando nosotros lo recibimos, y estábamos haciendo toda la parte de reforzamiento estructural. Para hacer levantamiento de los 4 pisos.

1:01:24	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	En la reunión que ustedes tuvieron con el señor RAÚL, eh… el señor ESTEFANO, eh… ¿le mencionaron el estado de la obra y le hablaron del proyecto de la obra que se estaba realizando en este predio?
1:01:38	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Si, sí, señor él tenía conocimiento que era de La Casa De La Cerveza, que íbamos hacer 4 pisos, que ya se había tramitado la licencia que él debía tener una copia de la licencia, por qué el doctor OSCAR, fue la persona que la que nos hizo como todo el trámite para poder reclamar la licencia y él tenía conocimiento pues de como lo que estábamos haciendo.
1:02:01	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	CAROLINA, por favor digamos ¿cuál fue la inversión que se hizo en ese momento, cuando se construyó el edificio y que hoy está en La Casa De La Cerveza?
1:02:12	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Eso fue una inversión en costos directos no más, como aproximadamente 900.000.000 millones de pesos, creo yo, o sea no tengo el dato exacto, exacto, en este momento, pero si, si más o menos fue eso como costos directos, sin tener en cuenta la dotación, sin tener en cuenta los acabados que después se incluyeron en el edificio, ni nada de las mesas, ni la dotación, como tal de cocina, campanas, bares etc.
1:02:45	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	En la experiencia que tiene usted cómo arquitecto en obras de esta naturaleza ¿qué inversión sería necesaria si hoy quisiéramos hacer ese edificio en el predio de la 82 con 13?
1:03:01	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Pues ahí yo creería que está más o menos alrededor de 2'000.000 millones de pesos metro² construcción, cierto, en este momento estamos hablando que la construcción está como en 650 mts² estamos hablando de más o menos 1.300.000.000 millones de pesos solo de costos directos, digamos que hay unos costos indirectos, dentro de la construcción que puede ser entre el 30 y 35 porciento, que es lo que el constructor cobra por hacer todo el tema de administración del edificio, entonces eso se lleva un costo adicional al costo directo.

1:03:40	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Los costos de esa obra y a usted en su trabajo como arquitecto, ¿quién lo suplió, quien los pago?
1:03:46	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Los señores de La Casa De La Cerveza, El Rancho Jonas.
1:03:51	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Quiero ponerle de presente, de acuerdo al expediente, que los folios 69 al 82, para que me indique si reconoce el documento que está allí, eh… y que ahora parte de este expediente y me diga en qué consiste y de que se trata.
1:04:15	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Informe con el que se recibió el local, eh… este fue el informe que hicimos con la inmobiliaria Les Domus, en el momento de recepción del local, aquí están las fotos evidentemente marcadas del estado del local, en el momento de la recibida del local, eh… las fisuras que se presentaban, en el exterior estaban un montón de escombros, que en ese momento cuando estábamos recibiendo el local, estaban sacando escombros de la parte de adentro y los muros estaban en el suelo, entonces estaban que limpiando la parte interior y estaban los excesos de escombros en el exterior, y ese fue el informe con el que se recibió el local.
1:05:07	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Por último, para que nos haga una precisión de acuerdo a su experiencia como arquitecto ¿cuál es el trámite para solicitar la aprobación de la licencia de construcción ante la curaduría? ¿qué documentos se deben aprobar, quien debe suscribir esa solicitud?
1:05:26	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Eh… hay unos documentos legales, que son el certificado de tradición, los documentos iniciales de la licencia de construcción por qué esto se tramito fue una modificación a la licencia de construcción, eh… esa modificación a esa licencia, los documentos se tenían que solicitar en planeación y para eso necesitábamos la autorización de también de la inmobiliaria, para que nos dieran como ese primer, la licencia anterior a esta, eh… tenía yo como arquitecta necesitaba un poder del propietario o en su defecto del apoderado del propietario que en ese momento era el señor OSCAR, por la

		inmobiliaria Les Domus, una autorización para yo poder hacer el trámite de la licencia ante curaduría, pues por qué yo no era la dueña del local, esa autorización ellos me la dieron y posterior a esto se tenía que pagar unos derechos y presentar el paz y Salvo de los impuestos del local, para eso creo que el señor MARCO ANTONIO, le tocó pagar unos impuestos por qué no estaban al día los impuestos del local, ellos tuvieron que pagar pues por cuenta de ellos unos, unos, creo que tres prediales, me parece porque teníamos que presentar paso y Salvo de los últimos 5 años y no estaban a paz y Salvo, y el doctor OSCAR, pago como los el de los dos últimos años, para poder hacer el trámite de la licencia.
1:06:57	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	CAROLINA, durante el transcurso de la obra que usted ha dicho fueron 4 meses, ¿hubo alguna oposición o hubo algún requerimiento o hubo alguna acción judicial, que les impidiera seguir con la construcción que estaban adelantando, por parte de la inmobiliaria o por parte del propietario del predio?
1:07:17	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	No, no, nunca, al contrario, pues en ese momento que nos reunimos en la cafetería de Michel, el interesado por qué esto esperara a funcionar rápido era el doctor GAITÁN CENDALES, pues que el interés era de mirar cómo íbamos con la obra, cuánto tiempo más se iba a durar la obra, cuando empezábamos a funcionar como establecimiento comercial.
1:07:43	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	No tengo más preguntas señora juez.
1:07:46	**JUEZ**	Parte demandante.
1:07:48	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Si gracias señora juez. CAROLINA SANZ, SANZ, eh… ¿con quién suscribió usted el contrato de construcción del proceso que estamos hablando?, ¿con quién suscribió este contrato exactamente?
1:08:13	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	El contrato era un contrato de administración delegada que se suscribió con El Rancho Jonas.

1:08:19	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	¿Fueron los que la contrataron?
1:08:20	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Si señora.
1:08:23	**FISCAL**	En metraje ¿cuánto construyo, cuanto fue el área construida?
1:08:31	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	El total del área construida era 640 metros más o menos, 600 alguito, pues no se ahí está en la licencia, realmente exactamente no se decirte.
1:08:44	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Usted habla de unos trámites ante la curaduría.
1:08:46	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Si.
1:08:48	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Cierto, ¿esos trámites deben ser autorizados por el dueño del predio, únicamente?
1:08:56	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	No, únicamente no, o sea, la curaduría dentro de los tramites de la licencia de construcción, cuando el propietario del predio, le da un poder a un abogado o a una inmobiliaria, ellos son los que presentan ese poder, ellos fueron los que presentaron ese poder como apoderados del señor RAÚL y ellos a su vez me dieron la autorización a mi para hacer la gestión.
1:09:21	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	¿Para hacer mejoras, también deben solicitar estos permisos?
1:09:25	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Dependiendo, si son mejoras locativas no, pero en este caso como era una ampliación del área, si se tenía que solicitar ese permiso y eso fue una autorización que la inmobiliaria me entrego a mí.
1:09:39	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Claro para hacer todas las mejoras tenían que tener este permiso, perfecto muchas gracias, no más preguntas.
1:09:47	**JUEZ**	Usted estuvo en alguna de las reuniones, eh… celebradas con el señor RAÚL hoy llamado.
1:09:54	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	En una ocasión si señora, en una ocasión estábamos en la obra y el señor OSWALDO,
1:10:03	**JUEZ**	ESTAFANO.
1:10:04	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	Que era el gerente de alimentos en ese momento de La Casa De La Cerveza, eh… llego ahí al local y junto con MARCO ANTONIO, nos fuimos a tomar un tecito ahí en esa pastelería.

1:10:16	**JUEZ**	¿Se hablo de la forma en que se, se arreglaría lo relativo a las mejoras con el señor RAÚL, hoy denominado ESTEFANO?
1:10:25	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	No, pues realmente eso lo que en ese momento se converso era, específicamente de la obra, que cuanto tiempo nos íbamos a demorar, que en que estábamos en ese momento y eso fue lo que se conversó en esa época.
1:10:40	**JUEZ**	¿Algo para agregar?
1:10:41	**TESTIGO CAROLINA SANZ LÓPEZ**	No, yo creo que esta como claro todo.
1:10:46	**JUEZ**	Gracias.
1:10:52	**JUEZ**	MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ, levante por favor su mano derecha, a sabiendas de la responsabilidad penal que asume usted por el juramento, ¿jura que va a decir la verdad en la declaración que va a rendir?
1:11:03	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Lo juro.
1:11:04	**JUEZ**	Gracias, diga usted por favor al despacho sus generales de ley.
1:11:11	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Mi nombre y apellido MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ, cedula 16.746.426 de Cali, estado civil, casado, profesión, administración de empresas, estudios realizados: administración de empresas y finanzas, dirección para los efectos de notificaciones calle 10 número 42 - 84 en la ciudad de Cali, teléfono fijo 5134444, teléfono móvil 3155662933.
1:11:49	**JUEZ**	Gracias, diga usted por favor al despacho todo cuanto sepa y le conste en relación con los hechos objetos de este proceso verbal, que pretende la regulación de un canon de arrendamiento sobre el inmueble llamado Casa De La Cerveza.
1:12:02	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Bueno, eh… buenos días su señoría, pues primero, eh… la verdad me encontré muy sorprendido porque pues digamos que a pesar de esta situación nosotros hemos eh… sostenido una relación cordial con los propietarios del inmueble y con la inmobiliaria la cual es la que administra ese inmueble como tal, eh… tal recibimos una notificación en la cual se nos, eh…

		informaba acerca de una denuncia por el respecto de una regulación del canon de arrendamiento, eh… mi primera reacción fue llamar a la gerente en este momento de la inmobiliaria Les Domus, la doctora LILIANA VAQUERO, para ponerme al tanto de que se trataba la notificación porque pues no tenía conocimiento de que se trataba, ella me confirmo básicamente de que se trataba por información del doctor RAÚL, que se intentaba hacer una regulación del canon de arrendamiento.
1:13:05	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Eh… yo muy sorprendido le comenté y le dije, bueno doctora LILIANA y que pasa por que el señor RAÚL, no habla directamente conmigo. Ella me manifestó pues que definitivamente ella le había contemplado esta posibilidad durante mucho tiempo, pero pues que él no había querido hacerlo directamente si no a través de sus abogados, eh… por lo cual yo me mantengo insisto muy sorprendido porque en ese momento y ahora nosotros aquí sentados, eh… pues me siento como atacado un poco en mi buena fe de por qué no se ha respetado las condiciones de un contrato que se firmaron hace aproximadamente 7 años y veo que en la mitad del periodo, cuando ya está digamos el proceso digamos de recuperación de la inversión, de la construcción del inmueble, pues ahora me dicen que hay que regular el contrato cuando las condiciones que se pactaron en ese momento fueron diferentes.
1:13:56	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Eh… entiendo que pues en medio de nuestras conversaciones siempre se manifestó a la construcción del inmueble o un edificio, el cual que finalmente después de terminar el periodo, pues iba a quedar propiedad del propietario del inmueble, pero al final del contrato no en la mitad del contrato, siempre se verifico, se socializaron los planos, se socializaron los rendes, que son las animaciones en 3D, que se hacen en computador, para pues visualizar de una manera más clara como va a quedar el proyecto, y esas imágenes pues fueron socializadas pues con ellos, y ellos autorizaron estas construcciones y estos desarrollos, de

		hecho, lo que se encontró en su momento y lo que nos entregaron finalmente era un lote con unas paredes pues que no era habitable.
1:14:50	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	No tenía energía, no tenía agua, no tenía pues contador de energía, ni tenía contador de agua, las cajas sanitarias, estaban totalmente colapsadas, o sea de hecho en una de las visitas que hicimos con el doctor OSCAR CUEVAS, en su momento que fue el gerente general con el apoderado del doctor RAÚL, pues se nos cayó una pared básicamente y tuvimos que hacernos a un lado para que no nos cayera la pared encima, esto nosotros pues obviamente teníamos la consciencia de que lo que se iba a levantar era un proyecto que le iba a generar a la zona porque esa era una zona bastante deprimida en ese momentico esta zona de la zona T, era una zona bastante deprimida en el momento pues que le iba a generar un desarrollo bastante interesante a la zona, entonces por eso digamos que las condiciones del contrato fueron esas. Un contrato a largo plazo en el cual se hiciera una construcción desarrollada por nosotros que al final pues le iba a quedar al propietario y esto fue parte de lo que motivo, los motivo a ellos pues para firmar el contrato tengo entendido sino no lo hubieran firmado.
1:15:54	**JUEZ**	Apoderado de la parte demandada tiene el uso de la palabra.
1:15:58	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Don MARCOS, diga al despacho en que oportunidades tuvo usted la ocasión de reunirse con el señor RAÚL GAITÁN CENDALES, hoy el señor ESTEFANO, para hablar del proyecto que se iba adelantar en el predio de su propiedad.
1:16:12	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Bueno, nosotros inicialmente las conversaciones las realizamos con el doctor OSCAR CUEVAS, que era el apoderado del doctor GAITÁN, el doctor RAÚL GAITÁN, en las oficinas del señor de Les Domus, muy cerca al nuestro local del parque de la 93, ahí nos reunimos en varias ocasiones con el doctor OSCAR y también se propició una reunión recuerdo yo en una panadería que se llama Michel, ahí nos reunimos con el doctor

		GAITÁN y él es consiente de esto nos reunimos con el señor OSWALDO y el señor RAÚL, eh… y yo nos reunimos precisamente incluso creo que mi arquitecto estaba allí la doctora CAROLINA, nos reunimos con él y digamos que me sondeo sobre cómo está la zona, como va la zona, crees que el proyecto si va a funcionar, no va a funcionar, discutimos varios, incluso le propusimos en ese momento de parte nuestra la compra del predio y discutimos un precio, pero no nos pusimos de acuerdo, eh… muy amablemente muy cordialmente siempre han sido las reuniones con él, nunca ha sido unas reuniones de un tipo de vista de enemistades sino siempre ha sido en el orden pues muy claro de la amistad y finalmente vio el local vio lo que se estaba desarrollando y pues creo que hay una consciencia muy clara porque físicamente vio el desarrollo del proyecto.
1:17:39	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Don MARCO, antes de la notificación de la demanda ¿tuvo usted oportunidad de hablar con el señor ESTEFANO, sobre alguna pretensión que tuviese él sobre el reajuste del canon de arrendamiento?
1:17:51	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	¿Antes de la notificación?
1:17:54	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Si antes de la notificación de la demanda.
1:17:56	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	No antes de la notificación de la demanda no tuve ninguna comunicación verbal con el señor RAÚL, no sé cómo me, señor RAÚL, o ¿cómo me dirijo? es que ya la verdad yo lo conozco a él como RAÚL, me disculpa su señoría, el señor RAÚL, no se comunicó conmigo de ninguna manera, eh… telefónicamente, directamente conmigo no lo hizo para comunicarme la posibilidad de un reajuste del canon de arrendamiento.
1:18:26	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	De acuerdo al conocimiento que usted tiene del sector comercial donde se desarrolla La Casa De La Cerveza ¿sabe usted cual es la media de los arrendamientos comerciales en ese sector?

1:18:38	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Si, eh… hoy por hoy digamos que la zona es una zona que se ha desarrollado a pesar digamos en los últimos el último año, año y medio, ha tenido un desarrollo bastante suigéneris en la zona, eh… pero con todo y eso digamos que hay un promedio en la zona que puede estar rondando, yo incluso antes de venir acá hice una pues no es un pequeño estudio presto pues para saber realmente si es que era que yo estaba un poquito enredado, pero pues la verdad es que la media se encuentra más o menos entre 17 y 28, 30 millones de pesos, locales que , eh… hay que hacer la claridad no, locales que están dentro de los 17 y los 18 son locales donde no habido ningún aporte constructivo de parte de los propietarios del lote y los locales que están por encima de 27 son locales que ya finalmente se han entregado prácticamente dotados y listos para funcionar, eh… podríamos decir que la media puede estar del orden de lo que nosotros pagamos hoy en día 19 millones y medio 20 millones de pesos.
1:19:49	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	¿Tuvo usted oportunidad alguna vez de hablar con el señor RAÚL GAITÁN, hoy el señor ESTEFANO, sobre la inversión que iban a realizar ustedes en el predio del señor ESTEFANO y la forma en que podían recuperar la inversión de esa obra que iban a edificar?
1:20:06	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Si precisamente en la acotación que hice anteriormente, donde manifesté la reunión informal que tuvimos, o la reunión que tuvimos personalmente con el señor GAITÁN, en la panadería Michel, eh… ahí le manifesté aproximadamente el monto de la inversión, de los planos y los rendes que ella ya tenía conocimiento de ellos y pues que al final del periodo pues nosotros si necesitábamos esos 10 años que, pues muy amablemente habíamos logrado un acuerdo para firmar un contrato a 10 años y que eso era más o menos el tiempo requerido para la recuperación de la inversión, posterior a eso pues, es que la edificación queda ahí, la edificación queda y pues es el usufructo básicamente entre la valorización y la

		edificación que queda es prácticamente el beneficio que obtiene el propietario.
1:21:02	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	De acuerdo a esta respuesta don MARCO, cual es ese beneficio y en que, si se tuviera que representar en dinero ¿en cuánto podría calcularse esa ese beneficio que el recibiría en su inmueble?
1:21:15	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Pues aquí hay dos temas y depende del ángulo donde se analice, o sea el beneficio final , el inicial es básicamente la valorización del predio por la digamos el bum o el desarrollo que tuvo finalmente esa área de la zona T, la cual estaba bastante deprimida no tenía andenes, eh… estaba totalmente oscura, no tenía iluminación, ese desarrollo como tal digamos que va a generar una valorización sobre el lote mismo, sobre la tierra y hay otra que adicionalmente es el inmueble que va a quedar ahí, digamos representado en un edificio, con todas sus instalaciones eléctricas, de agua, de gas, de teléfonos, que pues obviamente al final del periodo pues es 100% explotable, esas son los dos análisis que habría que hacer allí.
1:22:07	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	¿Cuál fue la inversión que hicieron ustedes para edificar ese inmueble hace 6 años?
1:22:15	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Para la construcción en obra gris de nuestra estructura inicial y digamos construir el edificio desde el punto de vista de obra gris que es lo que se conoce en construcción, estamos hablando de aproximadamente de unos 800.000.000 millones de pesos, sin tener en cuenta las adecuaciones adicionales de hidráulicas, sanitarias, de gas, explicitas que se necesitas pues para el funcionamiento de un local comercial.
1:22:43	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Don MARCO, después ya iniciada la demanda que nos tiene ostentados hoy aquí en esta audiencia ¿usted ha tenido oportunidad de reunirse con el señor ESTEFANO, para hablar sobre este tema?
1:22:53	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Con el señor ESTEFANO, el señor RAÚL, pues yo me reunido, una reunión la propicio la señora LILIANA VAQUERO, gerente de la inmobiliaria y la tuvimos en la oficina del señor RAÚL, eh… en esa reunión pues básicamente yo le manifesté la inconformidad que tenía

		yo sobre el tema de por qué una demanda y no una comunicación directa, si tenemos comunicación directa, eh… él me manifestó pues que pues que lo disculpara por eso, pero que pues que finalmente él era su manera de dirigir sus cosas, respeto esa posición, en esa reunión pues básicamente nos informamos un poco y quedamos pendientes de vernos en la audiencia que entiendo era el 31 de agosto, eh… pero pues finalmente pues no se pudo realizar esa reunión, en una segunda ocasión que quedo pendiente de esa reunión de hombre, pues miremos haber que soluciones hay, que propuestas hay, tuvimos una segunda reunión en las oficinas nuevamente de él donde estaba incluso un asesor que tiene él, el abogado del doctor DANILO.
1:24:13	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Estaba presente, ahí también conversamos de lo mismo, pero vuelvo es muy efímero no hay una propuesta concreta, no hay ni siquiera de arrendamiento, no hay una propuesta de indemnización, no hay una propuesta de algo, no hay propuesta, se manifiesta que hay un tercero, que está interesado en el local, que el tercero está interesado en pagar mucho más arrendamiento que yo, eh… se manifiesta que el tercero está interesado en pagar una prima, pero no dice cuánto, entonces no hay ninguna negociación en la cual uno pueda decir listo pues tomemos una decisión o miremos haber que camino tomamos. Entonces en esa reunión que fue la segunda reunión, pues tampoco se obtuvo una solución al tema y quiero aclarar aquí las dos reuniones fueron antes del 31 de agosto, disculpe que de pronto me equivoque, fueron dos reuniones que se hicieron en las oficinas de él y no hubo ningún acuerdo básicamente, no hubo acuerdo porque no hubo propuesta de ninguna índole de parte del señor RAÚL.
1:25:20	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Don MARCO, si el señor RAÚL GAITÁN, hoy el señor ESTEFANO, quisiera edificar, en la construcción que hoy existe en ese local de su propiedad, de acuerdo a su experiencia y conocimiento que pueda tener al respecto

		¿cual tendría que ser la inversión que él tendría que desembolsar para hacer el edificio que hoy esta?
1:25:45	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Eh… yo creería que no menos de 3000.000.000 millones de pesos, para construir ese edificio, en las condiciones que esta la zona hoy, cuando los andenes están recuperados, cuando la zona esta recuperada, cuando el desarrollo de la misma es mucho más complejo en su momento, hoy por hoy no menos de 3000.
1:26:07	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	De acuerdo a los hechos de la demanda y a alguna de las respuestas suyas, en la demanda el señor RAÚL GAITÁN, pretende ajustar el canon de arrendamiento sobre un área construida de 638 metros cuadrados, que tiene usted que decir sobre este punto.
1:26:24	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Pues sobre este punto no estoy de acuerdo porque él no puede ajustar un canon de arrendamiento sobre un área que construimos nosotros, y considero yo a la luz de la verdad, de que hasta que el contrato tenga vigencia pues esa edificación fue hecha por nosotros y es usufructuada por nosotros. Él no nos puede ajustar un canon de arrendamiento sobre una edificación que es nuestra, que construimos nosotros, si alguna manera pudiese haber algún reajuste tendría que ser sobre el área del valor sobre el área general del lote, que fue lo que él nos arrendo. Él nos arrendo fue un lote no un edificio, entonces sí habría de alguna manera la cabría la posibilidad, de hacer un ajuste tendría que ser sobre el área del lote que entiendo que son 309 metros, quitándole el ante jardín que son 135, le quedan 165 metros cuadrados de lote, sobre eso habría que hacer el ajuste del canon, mas no sobre el edificio, porque no puede estar haciendo ajustes sobre algo que en este momento pues no fue hecho por él ni es de él. Sin desconocer que al final del contrato cuando nosotros nos vamos pues el edificio va a quedar ahí, pero hoy por hoy las condiciones son esas y por eso se firman unos contratos y se firman unos negocios pues que a la luz de la verdad deben ser respetados.

1:27:40	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Don MARCO ¿cuánto tiempo duro la obra?
1:27:42	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	La obra duro aproximadamente unos 4 meses 4, meses y medio, teniendo en cuenta el desarrollo pues de la licencia de construcción, fue una obra muy acelerada la verdad fue una obra que trabajamos prácticamente 24 horas al día, se hizo una gestión muy interesante con los vecinos de la zona, para poder digamos dejarles un espacio de tranquilidad digamos lo así, entre las 12 y las 3 porque es la hora que los restaurantes funcionan en la zona, pero entonces nos permitieron trabajar hasta más tarde en la noche, por eso trabajábamos prácticamente casi qué jornada continua, fue una obra muy acelerada pues precisamente para generar el menor trastorno en la zona que pues obviamente es una zona que por ser peatonal pues va a generar pues unas inconformidades de parte del peatón, de las cantidad de inseguridades que se pueden generar ahí.
1:28:32	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	¿Durante este término de ejecución de la obra que usted ha mencionado 4 meses, recibieron ustedes alguna oposición o requerimiento de suspensión de la obra por parte de la inmobiliaria Les Domus o de su propietario el señor RAÚL GAITÁN, o el señor ESTEFANO?
1:28:49	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Ninguna, no ninguna, de hecho, la relación fue muy cooperativa el doctor OSCAR, en su momento OSCAR CUEVAS, fue muy cooperador, o sea finalmente para el tema de los impuestos, fue muy diligente, o sea no hubo ningún tipo de digamos de requerimiento, para detener la obra en ningún momento, pues no, no, no, no entiendo.
1:29:17	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	Por último, don MARCO, ¿usted sabe o le consta si el señor RAÚL GAITÁN, hoy el señor ESTEFANO, posee otros inmuebles en la zona donde está ubicada La Casa De La Cerveza?

1:29:30	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Pues tengo entendido que el local que esta atrás es propiedad de la hermana, o es básicamente de la familia, sé que el local que esta atrás donde pusieron La Fragata, es un local que incluso en la oficina él me manifestó que él quería negociar los dos locales al unisonó, o sea él estaba como representando a su hermana, para negociar los dos locales al unisonó, pues porque el local que está La Fragata pues pierde su valor al no tener entrada a la zona T, que esa área gana valor, en el momento que entre a pertenecer como una esquina, o sea si suma los dos locales quedan los dos locales esquineros ¿me explico?, pero como en este momentico el área de Fragata no tiene entrada a la zona T, el me manifestó personalmente de que lo digamos que el potencial interesante del local en el cual estamos nosotros, hoy en día, es que como es esquina, sumado al local de atrás pues los dos se convierten en esquina. Eso fue lo que él me manifestó que el en este momentico estaba negociando los dos locales, para una marca extranjera que estaba interesada en entrar en la zona T.
1:30:42	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	En su conocimiento don MARCO, ¿podría decir que el señor ESTEFANO, o el señor RAÚL CENDALES, la misma persona, tuvo conocimiento de las mejoras que se estaban haciendo en la en el predio de su propiedad y acepto la construcción de estas mejoras?
1:30:58	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Si, estuve personalmente en la obra con él y no me manifestó ninguna inconformidad al tema.
1:31:06	**APODERADO DE PARTE DEMANDADA**	No tengo más preguntas señora juez.
1:31:07	**JUEZ**	Parte actora.
1:31:19	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Señor MARCO, ¿usted estuvo en la negociación con el señor RAÚL CENDALES, en ese momento hoy ESTEFANO GARCÍA, para suscribir el contrato que hoy en día avala este proceso?
1:31:32	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Eh… no, con el señor RAÚL, no estuve sentado en la mesa firmando el contrato no, porque lo firmamos, eh… con su apoderado en su momento el doctor OSCAR CUEVAS, en sus

		oficinas, en las oficinas del doctor OSCAR CUEVAS, firmamos el contrato. Con un poder que él tenía del doctor RAÚL.
1:31:51	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	¿Usted visito el inmueble, eh… antes de suscribir el contrato?
1:31:59	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Si claro, yo conocí el inmueble antes de suscribir el contrato.
1:32:03	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	¿Y usted era consciente de la inversión que tenían que hacer?
1:32:07	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	De la inversión que se tenía que hacer, claro éramos conscientes compartimos esa misma idea entre el doctor CUEVAS y nosotros.
1:32:15	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	Eh… ¿el señor ESTEFANO GARCÍA, le ha informado o han tenido conversaciones acerca de que le restituya el inmueble?, en este momento.
1:32:28	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Si él me ha manifestado su intención de que yo le restituya el inmueble.
1:32:34	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	¿En este momento?
1:32:35	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Si, en las reuniones dos anteriores que yo comunique, él pues me ha manifestado la intensión, de que le devuelva el inmueble porque él tiene una negociación pendiente, con una multinacional extranjera de ropa que quiere ingresar a la zona T.
1:32:53	**APODERADA PARTE DEMANDANTE**	No más preguntas señoría.
1:32:57	**JUEZ**	Usted manifiesta que, por medio del abogado, de la inmobiliaria se suscribió el contrato, de arrendamiento que hoy ocupa la atención de esta instancia. ¿qué paso con lo de las mejoras? ¿Porque ello no quedo en el contrato?
1:33:18	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Digamos que comercialmente, eh… ese tipo de información de las mejoras, lo que se hace es que no queda suscrito en el contrato, porque al final el periodo de los contratos, pues digamos que el inmueble, es digamos que por lógica difícil de llevarse, lo que si se hizo en las oficinas del abogado fue socializar y aprobar absolutamente todos los planos arquitectónicos del proyecto que se iba a desarrollar, de hecho pues se firmó la licencia de construcción para tal hecho,

		eh… tuvimos muchos inconvenientes por el tema de los impuestos por que esos impuestos de ese inmueble no se habían pagado y pues lo que conocen pues de construcción, en Bogotá, en la ciudad de Bogotá, o en la mayoría de ciudades del país, tu necesitas tener incluso pago no solamente el año en el cual se va a realizar la construcción sino los años directamente anteriores, mínimo 5 años hacia atrás y esos impuestos no se habían pagado porque ellos en ese momento tenían un pleito con el estado para que les restituyera el bien y eso se suponía que eso son impuestos que debía pagar el estado y mas no ellos y era un pleito pues de los señores GAITÁN y el estado, y solamente había pagado unos años, hubo tan relación que nosotros hicimos anticipos, a los arrendamientos a los cánones de arrendamientos, para que pudieran solucionar el doctor OSCAR y el doctor RAÚL, pudieran solucionar el pago de esos impuestos. Hubo un conocimiento claro sobre el tema y yo visite personalmente estuve parado en la obra con el señor RAÚL y se le manifestó y él lo acepto así, de que finalmente si el edificio iba a quedar ahí y la valorización del inmueble en ese momento, o sea me refiero yo al momento de terminado el contrato pues iba a ser un beneficio para él.
1:35:09	**JUEZ**	¿La construcción o las mejoras que usted menciona, se hicieron con posterioridad a la firma de este contrato?
1:35:17	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Eh… si claro, nosotros no podríamos haber movido un ladrillo antes de haber firmado el contrato y antes de tener la licencia de construcción aprobada por ellos.
1:35:27	**JUEZ**	Durante esos 4 meses, que usted menciona duro la obra, efectuada de manera intensa. ¿qué paso con ese canon de arrendamiento hubo algún acuerdo?

1:35:36	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Si hubo algún acuerdo, eh… exactamente no recuerdo la cifra, pero creo que inicialmente se pactaron unos meses de gracia para poder desarrollar la construcción. Entiendo que fueron tal vez uno 4 meses de gracia, que se pactaron para poder desarrollar la construcción que es lo usual en el tema comercial, o sea listo hay unas mejoras yo, en mi aporte es darte unos meses de gracia, desarrollas tu local y cuando empieces a operar comercialmente pues empezamos a facturar los canon de arrendamiento subsiguientes.
1:36:10	**JUEZ**	¿Porque usted afirma que esa inversión, se podía lograr recuperar en el término de 10 años y no antes?
1:36:20	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Eh… cuando uno plantea un escenario comercial, tiene que ser conservador en ese escenario, entonces uno se plantea y dice, bueno cuanto vamos a invertir en el local por que para invertir en el local y en el negocio son dos cosas. Para invertir en el local es un dinero, para invertir en el negocio es otro dinero adicional, entonces si invierte una suma de dinero importante que digamos si yo lo divido en 5 años o lo divido en 2 años, pues el negocio operativamente no va a ser capaz de pagarlo porque si no va a dar perdida, durante esos años y no me va a permitir recuperar la inversión. Entonces lo que usualmente hacemos contablemente, es amortizar esa deuda a los 10 años, porque también hay una serie de gastos que se empiezan a generar al unisonó, cuando empezamos a operar que son nominas, gastos de arrendamiento, gastos de luz, agua, teléfono, que no se pueden dejar de pagar, entonces se amortiza una deuda a los 10 años, que es lo usual, hoy incluso se firman contratos en la zona y los he visto que se firman contratos ya no a 10 sino a 15, por que construir en Bogotá, cada vez se ha vuelto más costoso, entonces así se maneja contablemente y si no desafortunadamente el negocio no hubiera sido rentable, o sea, el negocio es un buen negocio después de 5 , que alcanza su punto de equilibrio y empieza

		uno a recuperar pues finalmente parte ya de la inversión y ya una utilidad más representativa para nosotros.
1:37:46	**JUEZ**	¿Quién inicio esa contabilidad, quien realizo el ejercicio contable que usted menciona?
1:37:53	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	El ejercicio contable lo desarrolla nuestro revisor fiscal, junto con su equipo contable que tenemos nosotros en la ciudad de Cali.
1:38:01	**JUEZ**	¿Y usted porque sabe de ese ejercicio contable?
1:38:04	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Porque yo participo en todos los proyectos de la organización, yo soy el gestor de la gran mayoría de los proyectos de la organización. Cuando se va a construir una planta nueva, cuando se va a construir un local nuevo, cuando se va a desarrollar un negocio en Cartagena, en Cali, en Medellín, en Bogotá, yo soy la persona que soy encargado por que soy la parte comercial, yo soy el encargado de desarrollar de hacer el modelo económico, para saber si el negocio funciona o no funciona, esa es mi labor en la organización.
1:38:30	**JUEZ**	Y ese contador fue quien le expidió a usted o le entrego ese trabajo para demostrar que la inversión se podría recuperar en los 10 años.
1:38:42	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Si señora.
1:38:43	**JUEZ**	¿Y hay alguna prueba por escrito?
1:38:47	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Claro, hay un modelo que se desarrolló para eso, nosotros desarrollamos un modelo contable, un modelo económico, se hace un flujo de caja a 10 años, con unas perspectivas de digamos de ventas, con unas perspectivas de gastos y lo que hace uno es tener un año tipo, con base a la experiencia que tenemos nosotros en nuestros propios negocios, digamos aquí en Bogotá nosotros tenemos dos locales más en el parque de la 93, con base en esa experiencia de la zona, de servicios públicos, de cuantos empleados, debo tener hacemos un modelo económico, financiero, el cual proyectamos en el tiempo y al cabo de digamos el tiempo, uno dice listo la posibilidad de este local son estas estas y

		estas y hacemos tres escenarios, un escenario nefasto así digámoslo, así un escenario conservador y un escenario muy digamos un modelo muy optimista y sobre con base en ese modelo, pues en un promedio se mueve uno y uno toma la decisión. Si en su momento me hubieran dicho ese local no vale X, sino que vale tres X, hubiéramos dicho el modelo económico, no nos no se ajusta el modelo económico no se ajusta al valor de canon de arrendamiento de este local, entonces tendremos que buscar otro local. Pero dentro de lo que se gestionó, inicialmente incluso puedo decirlo se firmaron unos documentos para hacer un contrato inicialmente a 5 años, pero cuando se le logro demostrar al doctor OSCAR, la organización, propietaria del inmueble, de que ya no iban a ser 5 años sino 10, por que el monto de la inversión iba a ser un monto sumamente representativo, representativo no solamente para el local sino para la zona misma.
1:40:29	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Yo recuero y tuvimos reuniones con el señor ALEJANDRO, propietario de La Fragata First Market, que es el local que esta inmediatamente atrás, el firmo un contrato a 5 años, pues porque el monto de la inversión que él iba a ser iba a ser muchísimo menor, entonces el firmo un contrato y nosotros firmamos un contrato a 10 años por que el monto que íbamos hacer nosotros iba a ser un monto supremamente adicional al que estaba haciendo el señor vecino, que son los mismo dueños los propietarios de los dos locales y por eso se aceptó, habiendo inicialmente firmado unos documentos a 5 años, extenderlo a 10 años y creo que allí en el documento pues se anexa ese contrato, y pues finalmente sobre esos modelos no quiere decir que el modelo funcione o que no funcione por que las cosas pueden moverse, pero si eso es así.
1:41:22	**JUEZ**	Es decir, de acuerdo con lo que usted menciona, ¿el señor ESTEFANO, antes RAÚL, ¿era sabedor de esos 10 años para efectos de recuperar la inversión?

1:41:36	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Si.
1:41:37	**JUEZ**	¿Algo para agregar?
1:41:39	**TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**	Si, la doctora así lo sugiere y desea que nosotros anexemos el modelo financiero, lo podríamos anexar, si así usted lo considera necesario su señoría.
1:41:51	**JUEZ**	Muchas gracias, entonces queda pendiente el dictamen pericial, el despacho teniendo en cuenta lo que se ha recepcionado en el curso de esta audiencia, considera prudente que el auxiliar de la justicia, determine el avaluó del canon de arrendamiento de este predio teniendo en cuenta: **Primero:** Las condiciones en que se encuentra y de manera subsidiaria o. **Segundo punto:** seria que el determine ese canon de arrendamiento, teniendo en cuenta las mejoras que afirma la parte demandada sufrago. Entonces en este caso serian que se pronuncien el perito sobre dos avalúos, uno teniendo en cuenta las condiciones actuales del inmueble y otro teniendo en cuenta lo que afirma la parte demandada, fue su inversión en cuanto a mejoras para que teniéndolas en cuenta determine este avaluó.
1:43:00	**JUEZ**	No siendo otro el objeto de la presente, para continuar esta audiencia pública en la que se recibirá el dictamen pericial del auxiliar de la justicia con las aclaraciones anteriores, se señala la hora de las 2 pm del día 30 de octubre del año en curso. Quedan las partes notificadas en estrados de la anterior determinación, no siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma en constancia como aparece, por la que en ellas intervinieron, Muchas gracias.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C. once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

RAD**:** EXPEDIENTE NUMERO 2021 – 00042

Procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso, emitiendo el fallo que en derecho corresponda para dirimir la instancia, teniendo en cuenta los siguientes:

I. ANTECEDENTES

A través de gestor judicial Inmuebles mi Tierra S.A.S. en su condición de arrendador demandó a el Rancho de Jonás S.A.S., Marco Antonio Cardona López, María Andrea Cardona López, K-Listo Productos Alimenticios S.A.S. y Jonás María Cardona Quintero en calidad de arrendatarios**,** para que previo el trámite del proceso verbal sumario se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 28 de abril de 2006, por la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento acordados, como consecuencia, pide que se ordene la restitución y entrega del inmueble arrendado ubicado en la calle 83 núm. 12 A – 36, identificado con folio de matrícula inmobiliaria núm. 50C-1367224 de esta ciudad.

Adicionalmente pidió que no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados y se condene en su oportunidad en costas al extremo pasivo.

La causa petendi se resume como sigue:

1. Se celebró contrato de arrendamiento el 28 de abril de 2006, siendo el Rancho de Jonas S.A.S. arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la calle 83 núm. 12 A – 36 de esta ciudad, el cual fue debidamente alinderado en el libelo inicial, con un canon de arrendamiento de $14.000.000, por una vigencia de 10 años.

2. Indicó que como el arrendatario cumplió a cabalidad con las obligaciones a su cargo, con ocasión del contrato de arrendamiento se suscribió otro si al contrato el 30 de abril de 2016, documento suscrito por Andrés Ortiz Gaitán representante legal de Tierra S.A.S. y Julián

Fernando Cardona López, representante legal del Rancho de Jonás S.A.S., modificándose la cláusula quinta respecto del canon de arrendamiento, acordando después del mes de mayo de 2016 la suma de $40.000.000, suma pagadera dentro de los cinco (5) días hábiles de cada periodo mensual anticipado, negocio jurídico que se firmó por un periodo de 5 años contados desde el 1 de mayo de 2016.

3. Explicó que el arrendador cedió el contrato a Inmuebles mi Tierra S.A.S., hecho de pleno conocimiento de la parte demandada quien prestó aceptación con la firma del otro si del contrato de arrendamiento.

4. Manifestó que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, respecto de los cánones de los meses de marzo a diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Cumplidos los requisitos de ley, se admitió la demanda mediante auto adiado veintisiete (27) de abril de 2021 (PDF 9).

Mediante auto adiado 15 de julio de 2021 (PDF 17) se tuvo a los demandados por notificados de forma personal a través de apoderado judicial, quienes no contestaron la demanda, aunado a ello no se tuvo en cuenta el recurso de reposición formulado por este extremo, en tanto no se dio cumplimiento a lo reglado en los incisos 2º y 3º del numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, es decir no acreditaron el pago de los cánones de arrendamiento para ser escuchados en el asunto.

Sin haberse formulado entonces oposición y agotado como se encuentra el trámite de instancia corresponde emitir la respectiva decisión de fondo, a lo que se procede previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Resulta preciso destacar que los denominados presupuestos procesales se cumplen a plenitud en las presentes diligencias. Este Despacho es el competente para conocer de la acción impetrada por el actor; los sujetos enfrentados en la *litis* cuentan con capacidad procesal al igual que la especial para ser parte; y el líbelo genitor reúne los requisitos mínimos establecidos por el estatuto de procedimiento civil. Tampoco se evidencia

la configuración de causal de nulidad alguna que impida al Despacho pronunciarse de fondo sobre el asunto bajo estudio, por lo que es viable entrar a dirimir la controversia suscitada entre las partes.

2. LEGITIMACIÓN

Respecto de la legitimación en la causa este estrado judicial no tiene reparo alguno que formular. El demandado en este trámite declarativo es el arrendatario que suscribió el contrato adosado con la demanda; por su parte el demandante figura como arrendador, por lo que en el recae, para el caso que nos ocupa, la legitimidad por activa para impetrar la acción deprecada.

3. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Pretende la parte actora la terminación del contrato de arrendamiento, del bien inmueble ubicado en la calle 83 núm. 12 A – 36, identificado con folio de matrícula inmobiliaria núm. 50C- 1367224 de esta ciudad, suscrito con la parte demandada por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de marzo a diciembre de 2020 y enero a la fecha de 2021.

Es objeto de los procedimientos la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial, por ello, en el ordenamiento procesal Civil, el legislador ha dispuesto de los diferentes trámites para resolver las diversas reclamaciones de quienes concurren al órgano jurisdiccional correspondiéndole a esta clase de reclamación, el denominado proceso de restitución de inmueble arrendado, al cual precisamente ha recurrido la parte demandante en procura de que se haga efectivo el derecho que considera tiene, cual es la restitución del bien inmueble que constituye el objeto de la relación tenencia por el incumplimiento que endilga de la arrendataria demandada.

En este orden de ideas, dispone el Art. 384 del C.G.P., que con la demanda deberá allegarse la prueba del contrato de arrendamiento suscrito por los arrendatarios que vincule al arrendador con el arrendatario y que tenga como objeto el inmueble cuya restitución se pretende.

En el presente caso, con la demanda se aportó el documento privado contentivo del contrato de arrendamiento y su otro si (PDF 1 pág. 8 a 18) con el que se prueba la existencia del precitado negocio jurídico entre las partes, así como las obligaciones, deberes y derechos de las mismas. En tal virtud, se puede colegir del documento aportado que existió el contrato

de arrendamiento celebrado entre las partes en contienda y que este reunía los elementos esenciales de dicha relación contractual, es decir, precio o canon, cosa arrendada y consentimiento de las partes.

Así las cosas, y de la revisión del documento que obra en el expediente se evidencia que el negocio jurídico fue suscrito el 28 de abril de 2006 por quienes en este asunto intervienen así como su posterior otro si el 30 de abril de 2016, entre quienes suscribieron el contrato, que recae sobre el inmueble ubicado en la calle 83 núm. 12 A – 36.

Este convenio no fue tachado de , lo que se traduce en que el mismo se presume auténtico de conformidad a lo dispuesto en el artículo 244 *ibídem*.

Sobre el particular, útil resulta precisar que la autenticidad hace referencia a la certeza que se tiene sobre la persona que lo firmó, elaboró o manuscribió, tal como lo dispone la referida norma, presumiéndose en el sub limine que los demandados fueron las personas que firmaron el contrato, tal como aparece en el PDF 1 pág. 8 a 18.

Ahora bien, la demandante con la demanda pretende la declaración de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes, invocando como causal el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como aquél en que "*dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*". De lo anterior se establecen algunas características del contrato de arrendamiento, tales como el ser bilateral, oneroso, conmutativo y consensual, siendo de la esencia del contrato el surgimiento de obligaciones recíprocas para los sujetos contractuales.

Prevé el artículo 1602 del Código Civil que: *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*

Con la anterior norma se consagra el principio de la autonomía privada de la voluntad, de manera tal que existe libertad de contratación, así como albedrío en la forma del negocio jurídico escogido, e igualmente en la determinación de los efectos jurídicos pretendidos por los contratantes, teniendo como únicas restricciones el orden público y las buenas costumbres.

La parte demandante al presentar la demanda señaló en los hechos del libelo introductorio, que la pasiva ha incumplido con el contrato y se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento indicados en líneas precedentes, manifestación que tiene la calidad de afirmación indefinida exenta del tema de prueba (artículo 167 del C. G.P.), lo que implica una inversión de la carga probatoria; en este caso, es la parte pasiva la encargada de demostrar el cumplimiento de la obligación o la existencia de un hecho que lo exonere de ese deber contractual.

En el caso sometido a estudio, no aparece cumplida en manera alguna tal exigencia, puesto que como ya se dijo, el extremo pasivo no fue escuchado en el presente asunto como quiera que no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento denunciados en mora.

En ese sentido, como la parte demandada incumplió su deber contractual de pagar oportunamente los cánones mensuales por el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 83 núm. 12 A – 36, de Bogotá, se impone declarar la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento.

En todo caso, inoficioso resulta ordenar la entrega física del predio a consecuencia de la terminación del contrato, bajo el entendido que al arrendador ya le fue restituido el inmueble de forma provisional, aclarando que a partir de la ejecutoria de esta decisión cesan las limitaciones contenidas en el No. 8 del del artículo 384 del C.G.P. y la restitución se entiende definitiva.

En mérito de lo expuesto, Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento base de la presente acción.

SEGUNDO: No resulta necesario ordenar la entrega física del inmueble, dada la restitución provisional realizada en el curso del proceso, el pasado 19 de julio de 2021,, luego conforme a la decisión aquí emitida la restitución se entiende definitiva a partir de su ejecutoria.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense,

incluyendo como agencias en derecho la suma de $900.000. Liquídense.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

PILAR JIMENÉZ ARDILA
JUEZ

JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ 12 DE AGOSTO DE 2021
PROVIDENCIA NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO No. 078
Alix Liliana Guáqueta Velandia. Secretaria

Firmado Por:

Pilar Jimenez Ardila
Juez
Civil 050
Juzgado De Circuito
Bogotá D.C., - Bogotá, D.C.

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
40dfcbdd2ef854d1e114240d3c672b73b9d9209c7fe5e5f4ff08cd4237b7745f
Documento generado en 11/08/2021 04:38:26 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

REPUBLICA DE COLOMBIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL

JUZGADO 44 CIVIL CIRCUITO

BOGOTA D.C.

MEDIDAS CAUTELARES

TIPO DE PROCESO : **Declarativo**

CLASE: Declarativo

Verbal

Otros

DEMANDANTE: INMOBILIARAI LEX DOMUS E.U

DEMANDADO: CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL

NUMERO DE RADICACION: 11001310304420110053400

CUADERNO: 1

BOGOTA, MARZO 18 DE 2013

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

SEÑORES

INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.

GERENCIA

CIUDAD

REF. SOLICITUD PAGO HONORARIOS VERBAL No. 11001310304420110053 4 / JZ. 44 C. CIRCUITO

LA PRESENTE TIENE POR OBJETO SOLICITAR A USTED MUY RESPETUOSAMENTE, ORDENAR A QUIEN CORRESPONDA REALIZAR EL PAGO DE LOS HONORARIOS POR EL DICTAMEN PRESENTADO Y DE ACUERDO AL ACTA DE FECHA 5 DE MARZO DE 2013, ORDENADO POR EL JUZ. 44 C. CIRCUITO, CON LO CUAL SE RATIFICA LO AQUÍ SOLICITADO.

PARA LO ANTERIOR Y DE MANERA ACLARATORIA SE ANEXAN DOCUMENTOS COMO LO SON: RADICADO DE LA SOLICITUD ANTE EL JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO, DE ACUERO A LO ORDENADO POR EL DR. DANILO ESCOBAR EL DIA MISMO AL TERMINO DE LA AUDIENCIA Y DE QUIEN RECIBI EL PAGO DE LOS GASTOS CORRESPONDIENTES PARA EL DESARROLLO DEL DICTAMEN, COPIA DEL MEMORIAL DONDE SE INFORMA DE LO ANTERIOR AL CORRESPONDIENTE JUZGADO, COPIA DEL FOLIO No. 19 DONDE LA DRA. MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ SOLICITA LA PRUEBA PERICIAL Y QUIEN ME INFORMO EL MISMO DIA AL TERMINAR LA AUDIENCIA QUE EL DR. DANILO ESCOBAR ME IRIA A REALIZAR EL CORRESPONDIENTE PAGO Y POR ULTIMO COPIA DEL ACTA LEVANTADA EL DIA 5 DE MARZO DE 2013 DONDE EN LA NOTA 4. FIJA EL VALOR CORRESPONDIENTE DE LOS HONORARIOS Y ACLARA DE MANERA RESUMIDA LO AQUÍ SOLICITADO.

IGUALMENTE TODO DENTRO DE LA NORMATIVIDAD REGIDA POR EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL PARTE 14 ART. 388 MODIFICADO POR EL ART. 41 DE LA LEY 794 DE 2003.

AGRADECIENDO POR LA ATENCION QUE SE SIRVA PRESTAR A LA PRESENTE Y EN ESPERA DE SU PRONTA RESPUESTA, SE SUSCRIBE DE USTED,

CORDIALMENTE,

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO A.

C.C. 19.498.345 BOGOTA CEL.3132345739

PERITO AUX. JUSTICIA

- Anexo: Copia de dos (2) memoriales radicados ante el juz. 44 c. circuito.

Copia del Acta de fecha 5 de Marzo de 2013 juz. 44 c. circuito y

Original Cuenta de cobro.

Como Notario Diecisiete de este Círculo, hago constar que esta fotocopia coincide en su integridad con el documento que he tenido a la vista.
MAY 2013
EDUARDO GONZALEZ MONTOYA
NOTARIO DIECISIETE
Círculo de Bogotá D.C. Colombia

Bustamante Vásquez & Cía. Ltda.
ASESORES INMOBILIARIOS
DB 18-03-13 2:24
RECIBIDO
NO APLICA ACEPTACION SIN VERIFICAR CONTENIDO

270

Sr.
Juez Cuarenta y cuatro civil del circuito
E. S. D.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Ref: Verbal No. 11001310304420110053 4
De: Inmobiliaria Lex Domus E.U.
Contra: Cl El Rancho de Jonas Ltda Comercializadora Internacional

LUIS ALEJANRO ALFONSO ACERO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, Arquitecto, obrando en nombre propio, como perito y a la vez como demandante dentro del proceso ejecutivo contra **Inmobiliaria Lex Domus E.U.** por cobro de honorarios profesionales, obrando en causa propia y como demandante Auxiliar de la Justicia, por medio del presente escrito, solicito a su despacho se decrete las siguientes medidas cautelares en razón a que el demandado no ha cancelado al suscrito los honorarios decretados por su despacho desde el cinco (5) de marzo de 2013 :

1. El embargo de los derechos que le correspondan a los demandados **Inmobiliaria Lex Domus E.U.** dentro del proceso **Verbal No. 11001310304420110053 4** de **Inmobiliaria Lex Domus E.U.** contra **Cl El Rancho de Jonas Ltda Comercializadora Internacional**, que cursa en su despacho.

2. El embargo de los dineros que la empresa **Inmobiliaria Lex Domus E.U.** tenga en las entidades bancarias del país, tales como cuentas de ahorros o corrientes, titulos valores, etc., para lo cual solicito oficiar a la Asociación Bancaria con el fin de que informen con destino a este despacho, el número de cuenta y cuales entidades bancarias.

Por lo anterior dejo a su consideración la solicitud de lo expuesto, como también el cobro correspondiente al valor ordenado por concepto de honorarios y sus respectivos intereses causados a la fecha.

Atentamente,

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
C.C. 19.498.343 de Bogotá
Matricula 2570024058 CND
Arquitecto - Auxiliar de la Justicia Tel. 313 2345739

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
PILOTO DE LA ORALIDAD

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

BOGOTÁ, D.C., CINCO (5) DE MARZO DE DOS MIL TRECE (2013)

EXP.: 11001-31-03044-2011-00534 00

INICIO AUDIENCIA: 09:00 A.M.
FIN AUDIENCIA: 10:30 A.M.
SALA DE AUDIENCIA: JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO

INTERVINIENTES

JUEZ: **DRA. HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ.** JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO, PILOTO DE LA ORALIDAD EN EL RÉGIMEN CIVIL.

DEMANDANTE: **INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U CESIONARIO ESTEFANO GARCÍA FONTAN.**

APODERADA DEMANDANTE: **MARÍA DE LOS ÁNGELES BABATIVA MENDEZ.**

DEMANDADO: **C.I. EL RANCHO DE JONAS** REPRESENTANTE LEGAL **JULIÁN FERNANDO CARDONA LÓPEZ.**

APODERADO: **LUIS ENRIQUE ROMERO PÁEZ.**

PERITO: **LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO.**

AUDIENCIA DEL ARTÍCULO 432 DEL C. DE P.C.

NOTA 1: Se deja constancia que el demandante –cesionario-el señor **ESTEFANO GARCÍA FONTAN** no compareció a la presente audiencia.

NOTA 2: Acto seguido, se procede a recibir el dictamen pericial por el Auxiliar de la Justicia LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO.

NOTA 3: Se les corre traslado a los apoderados para que se pronuncien al respecto. Los cuales elevaron preguntas al perito.

NOTA 4: Finalizada la experticia, el Despacho le fija como honorarios al auxiliar de la justicia, la suma de tres salarios mínimos legales vigentes mensuales, monto que debe ser cancelado por la parte actora.

NOTA 5: En este estado de la diligencia, se declara precluida la etapa probatoria.

La presente decisión se notifica por Estrados.

NOTA 6: Se procede a evacuar la etapa de alegatos de conclusión.

NOTA 7: Se procede a emitir el fallo correspondiente:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Piloto de la Oralidad Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARÍA

RESUELVE

1°. Denegar las suplicas del libelo.

2°. Abstenerse de estudiar las excepciones formuladas.

3°. Condenar en costas al demandante. Liquídense incluyendo como agencias en derecho la suma de $2.500.000.oo M/C. Liquídense por Secretaría.

La presente providencia queda notificada por Estrados.

NOTA 8: La apoderada del extremo actor, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia proferida. En atención al recurso interpuesto por la parte demandante, el mismo concédase en el efecto SUSPENSIVO para ante el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil. En consecuencia se remite el expediente ante el superior.

Ofíciese.

La presente decisión queda notificada por Estrados.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por quienes en ella intervinieron.

LA JUEZ,

HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ

APODERADA DEL DEMANDANTE,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ

DEMANDADO,

C.I. EL RANCHO DE JONAS
(REP. LEGAL **JULIAN FERNANDO CARDONA LOPEZ**)

APODERADO DEL DEMANDADO,

LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ

PERITO

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

SECRETARIA AD- HOC,

CATALINA GARCÍA WILCHES

La presente consta de 3 folios y 1 C.D. grabado, se expiden las copias del caso.

015182

Señor
JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

2013 MAR 6 PM 2 24

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
DEL CIRCUITO D.C.

Como Notario Diecisiete de este Círculo, hago constar que esta foto coincide en su integridad con el documento que he tenido a la vista.
21 MAY 2013
EDUARDO GONZALEZ CENTENO
DIECISIETE D.C.

REF: VERBAL No. 11001310304420110053 4 DE INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. CONTRA CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

Yo **Luis Alejandro Alfonso Acero**, mayor de edad e identificado tal como aparece al pie de mi firma, al Señor Juez me dirijo en calidad de **PERITO ARQUITECTO** nombrado y debidamente posesionado por su despacho dentro del proceso en referencia, me permito anexar cuenta de cobro correspondiente a lo honorarios por el dictamen expuesto y presentado en audiencia del día 5 de marzo de 2013, lo anterior para efectos de ordenar el pago de los mismos

Cordialmente,

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
Matrícula Profesional No. 25700-24058 CND
Matrícula registro Aval R-M- 01-278
Lic. Auxiliar de Justicia 5028-02-2008

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA, D.C.

INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.

NIT. 830.140.134.1

DEBE A:

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO

C.C. No.19.498.345

LA SUMA DE UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS MDA. CTE

($ 1.768.500.00)

POR CONCEPTO DE HONORARIOS CORRESPONDIENTES AL DICTAMEN SOLICITADO POR EL JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO Y PRESENTADO EN AUDIENCIA EL DIA CINCO (5) DE MARZO DE 2013, REFERENTE AL EXPEDIENTE **11001-31-03044-2011-00534 00** Y DE ACUERDO A LA NOTA 4. QUE APARECE EN EL ACTA QUE FUE LABORADA AL TERMINAR LA RESPECTIVA AUDIENCIA.

CORDIALMENTE,

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO A.

PERITO AUX. JUSTICIA

C.C. 19.498.345 BOGOTA

Diecisiete de este Circulo de Bogotá que esta fotocopia coincide con el original que he tenido a la vista.
17 MAY 2013
EDUARDO GONZALEZ MONTOYA
NOTARIO DIECISIETE
Circulo de Bogotá D.C. Colombia

9

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Bogotá D. C., cuatro (4) de septiembre de dos mil trece (2013)

RADICADO: 11001-31-03-044-**2011-00534**-00

Previo a decretar las medidas cautelares solicitadas, de conformidad con lo señalado en el artículo 513 del Código de Procedimiento Civil, préstese caución por la suma de $-200.000-.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

LUÍS ANTONIO BELTRÁN CH.

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., septiembre 6 de 2013. La providencia anterior se notifica por anotación en estado No 131 de esta fecha fijado a las 8:00 A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

JUZGADO 44 CIVIL CIRCUITO

BOGOTA D.C.

EJECUTIVO

TIPO DE PROCESO : Declarativo

CLASE: Declarativo

Verbal

Otros

DEMANDANTE: INMOBILIARAL LEX DOMUS E.U

DEMANDADO: CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL

NUMERO DE RADICACION: 11001310304420110053400

CUADERNO: 3

016570

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2013 MAY 21 AM 11 23

CORRESPONDENCIA
RECIBIDA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Señor:
Juez Cuarenta y cuatro civil del circuito
E. S. D.

Ref: Ejecutivo Singular
De: Luis Alejandro Alfonso Acero
Contra: Inmobiliaria Lex Domus E.U.
Asunto: Demanda

LUIS ALEJANRO ALFONSO ACERO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, Arquitecto, obrando en nombre propio, formulo ante su despacho DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTIA, contra INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U., para que con base a hechos que formularé más adelante se decreten por su despacho las siguientes o parecidas:

PRETENSIONES

1.- Se libre mandamiento de pago a favor de LUIS ALEJANRO ALFONSO ACERO, y en contra de INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U, por la siguiente suma:

a) Por la suma de UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/cte ($1.768.500.oo), correspondientes a los honorarios fijados por el dictamen pericial solicitado y presentado ante su despacho, según lo descrito en la nota 4 (cuatro) del acta correspondiente a la audiencia de fecha cinco (5) de marzo de dos mil trece (2013).

b) Por los intereses corrientes sobre la anterior suma desde Marzo 5 de 2013.

c) Por las costas y gastos del presente proceso.

HECHOS

1.- El día 5 de marzo de 2013, mediante acta de la audiencia celebrada en referencia al proceso y/o expediente 11001-31-03044-2011-0053400, se me fijan honorarios por la suma de tres salarios mínimos legales vigentes mensuales, el cual deberá ser cancelada por la parte actora.

2013 MAY 21 AM 11 23

2.- Hasta la fecha la obligación contenida en el acta en referencia a la cancelación de mis honorarios no ha sido cubierta por el demandado, razón por la cual me veo obligado a iniciar la presente acción.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARÍA

3.- Como se trata de una obligación, clara, expresa y exigible de acuerdo a lo normado por el art. 388, Parte 14 del C.P.C. y modificado por el artículo 41 de la ley 794 de 2003, lo pongo bajo su conocimiento para lo de ley.

DERECHO

Invoco el art. 488 y s.s. del C.P.C., y demás normas concordantes y vigentes.

PROCESO A SEGUIR

El proceso a seguir es el EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTIA.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Es suya señor Juez, por la vecindad de las partes que la integran, quienes en el trámite manifiestan habitar en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca), y por la cuantía del asunto.

PRUEBAS

1.- Copia autentica del acta generada según audiencia en el proceso **11001-31-03044-2011-0053400.**

2.- Copia autentica del radicado ante el juzgado 44 civil del circuito donde se anexa cuenta de cobro inicial.

3.- Copia autentica del comunicado solicitando el pago de honorarios a la empresa INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. y radicado o recibido en la empresa BUSTAMANTE VAQUEZ Y Cia. Ltda. donde labora el **Dr. Danilo Escobar** quien representa jurídicamente a la parte demandada.

Lo anterior debido a que fue imposible radicar dicho documento en la empresa INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U., puesto que allí no quisieron recibir y me remitieron al lugar donde se encontraba ubicado el **Dr. Danilo Escobar.**

ANEXOS

1.- Lo relacionado como pruebas

2.- Copia de la demanda y sus anexos para el archivo del juzgado

3.- Copia de la demanda y sus anexos para el traslado a los demandados

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

NOTIFICACIONES

Las recibiré en la Secretaría de su despacho, o en mi Oficina Carrera 4 este # 39-91 ph 105 – Conjunto Residencial Cámbulos - Soacha.

El demandado, INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. Calle 125 # 21A – 75 Oficina 303 – Bogotá D.C.

Atentamente,

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
C.C. 19.498.345 de Bogotá D.C.
Matrícula 2570024658 CND
Arquitecto - Auxiliar de la Justicia – Tel. 3132345739

015182

Señor
JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

2013 MAR 6 PM 2 24

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

REF: VERBAL No. 11001310304420110053 4 DE INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. CONTRA CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

Como Notario Diecisiete de este Circulo, hago constar que esta foto copia coincide en su integridad con el documento que he tenido a la vista.
21 MAY 2013
EDUARDO GONZALEZ MONTOYA
NOTARIA DIECISIETE
Bogotá D.C. Colombia

Yo **Luis Alejandro Alfonso Acero**, mayor de edad e identificado tal como aparece al pie de mi firma, al Señor Juez me dirijo en calidad de **PERITO ARQUITECTO** nombrado y debidamente posesionado por su despacho dentro del proceso en referencia, me permito anexar cuenta de cobro correspondiente a lo honorarios por el dictamen expuesto y presentado en audiencia del día 5 de marzo de 2013, lo anterior para efectos de ordenar el pago de los mismos

Cordialmente,

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
Matrícula Profesional No. 25700-24058 CND
Matrícula registro Aval R-M- 01-278
Lic. Auxiliar de Justicia 5028-02-2008

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.

NIT. 830.140.134.1

DEBE A:

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO

C.C. No.19.498.345

LA SUMA DE UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS MDA. CTE

($ 1.768.500.00)

POR CONCEPTO DE HONORARIOS CORRESPONDIENTES AL DICTAMEN SOLICITADO POR EL **JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO** Y PRESENTADO EN AUDIENCIA EL DIA CINCO (5) DE MARZO DE 2013, REFERENTE AL **EXPEDIENTE 11001-31-03044-2011-00534 00** Y DE ACUERDO A LA NOTA 4. QUE APARECE EN EL ACTA QUE FUE LABORADA AL TERMINAR LA RESPECTIVA AUDIENCIA.

CORDIALMENTE,

Diecisiete de este
Circulo para constar que esta fotocopia
coincide con su original que he tenido a la
vista.
21 MAY 2013
EDUARDO GONZALEZ MONTOYA
NOTARIO DIECISIETE
Circulo de Bogotá D.C. Colombia

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO A.

PERITO AUX. JUSTICIA

C.C. 19.498.345 BOGOTA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

BOGOTA, MARZO 18 DE 2013

SEÑORES

INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.

GERENCIA

CIUDAD

REF. SOLICITUD PAGO HONORARIOS VERBAL No. 11001310304420110053 4 / JZ. 44 C. CIRCUITO

LA PRESENTE TIENE POR OBJETO SOLICITAR A USTED MUY RESPETUOSAMENTE, ORDENAR A QUIEN CORRESPONDA REALIZAR EL PAGO DE LOS HONORARIOS POR EL DICTAMEN PRESENTADO Y DE ACUERDO AL ACTA DE FECHA 5 DE MARZO DE 2013, ORDENADO POR EL JUZ. 44 C. CIRCUITO, CON LO CUAL SE RATIFICA LO AQUÍ SOLICITADO.

PARA LO ANTERIOR Y DE MANERA ACLARATORIA SE ANEXAN DOCUMENTOS COMO LO SON: RADICADO DE LA SOLICITUD ANTE EL JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO, DE ACUERO A LO ORDENADO POR EL DR. DANILO ESCOBAR EL DIA MISMO AL TERMINO DE LA AUDIENCIA Y DE QUIEN RECIBI EL PAGO DE LOS GASTOS CORRESPONDIENTES PARA EL DESARROLLO DEL DICTAMEN, COPIA DEL MEMORIAL DONDE SE INFORMA DE LO ANTERIOR AL CORRESPONDIENTE JUZGADO, COPIA DEL FOLIO No. 19 DONDE LA DRA. MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ SOLICITA LA PRUEBA PERICIAL Y QUIEN ME INFORMO EL MISMO DIA AL TERMINAR LA AUDIENCIA QUE EL DR. DANILO ESCOBAR ME IRIA A REALIZAR EL CORRESPONDIENTE PAGO Y POR ULTIMO COPIA DEL ACTA LEVANTADA EL DIA 5 DE MARZO DE 2013 DONDE EN LA NOTA 4. FIJA EL VALOR CORRESPONDIENTE DE LOS HONORARIOS Y ACLARA DE MANERA RESUMIDA LO AQUÍ SOLICITADO.

IGUALMENTE TODO DENTRO DE LA NORMATIVIDAD REGIDA POR EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. PARTE 14 ART. 388 MODIFICADO POR EL ART. 41 DE LA LEY 794 DE 2003.

AGRADECIENDO POR LA ATENCION QUE SE SIRVA PRESTAR A LA PRESENTE Y EN ESPERA DE SU PRONTA RESPUESTA, SE SUSCRIBE DE USTED,

CORDIALMENTE,

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO A.

C.C. 19.498.345 BOGOTA CEL.3132345739

PERITO AUX. JUSTICIA

Anexo: Copia de dos (2) memoriales radicados ante el juz. 44 c. circuito.

Copia del Acta de fecha 5 de Marzo de 2013 juz. 44 c. circuito y

Original Cuenta de cobro.

Como Notario Diecisiete de este Círculo, hago constar que esta fotocopia coincide en su integridad con el documento que he tenido a la vista.
27 MAY 2013
EDUARDO GONZALEZ MONTOYA
NOTARIO DIECISIETE
Círculo de Bogotá D.C. Colombia

Bustamante Vásquez & Cía. Ltda.
ASESORES INMOBILIARIOS
DB 18-03-13 2:22
RECIBIDO
NO APLICA ACEPTACION SIN VERIFICAR CONTENIDO

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
PILOTO DE LA ORALIDAD

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

BOGOTÁ, D.C., CINCO (5) DE MARZO DE DOS MIL TRECE (2013)

EXP.: 11001-31-03044-2011-00534 00

INICIO AUDIENCIA: 09:00 A.M.
FIN AUDIENCIA: 10:30 A.M.
SALA DE AUDIENCIA: JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO

INTERVINIENTES

JUEZ: **DRA. HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ.** JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO, PILOTO DE LA ORALIDAD EN EL RÉGIMEN CIVIL.

DEMANDANTE: **INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U CESIONARIO ESTEFANO GARCÍA FONTAN.**

APODERADA DEMANDANTE: **MARÍA DE LOS ÁNGELES BABATIVA MENDEZ.**

DEMANDADO: **C.I. EL RANCHO DE JONAS** REPRESENTANTE LEGAL **JULIÁN FERNANDO CARDONA LÓPEZ.**

APODERADO: **LUIS ENRIQUE ROMERO PÁEZ.**

PERITO: **LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO.**

AUDIENCIA DEL ARTÍCULO 432 DEL C. DE P.C.

NOTA 1: Se deja constancia que el demandante –cesionario-el señor **ESTEFANO GARCÍA FONTAN** no compareció a la presente audiencia.

NOTA 2: Acto seguido, se procede a recibir el dictamen pericial por el Auxiliar de la Justicia LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO.

NOTA 3: Se les corre traslado a los apoderados para que se pronuncien al respecto. Los cuales elevaron preguntas al perito.

NOTA 4: Finalizada la experticia, el Despacho le fija como honorarios al auxiliar de la justicia, la suma de tres salarios mínimos legales vigentes mensuales, monto que debe ser cancelado por la parte actora.

NOTA 5: En este estado de la diligencia, se declara precluida la etapa probatoria.

La presente decisión se notifica por Estrados.

NOTA 6: Se procede a evacuar la etapa de alegatos de conclusión.

NOTA 7: Se procede a emitir el fallo correspondiente:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Piloto de la Oralidad Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

RESUELVE

1º. Denegar las suplicas del libelo.

2º. Abstenerse de estudiar las excepciones formuladas.

3º. Condenar en costas al demandante. Liquídense incluyendo como agencias en derecho la suma de $2.500.000.oo M/C. Liquídense por Secretaría.

La presente providencia queda notificada por Estrados.

NOTA 8: La apoderada del extremo actor, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia proferida. En atención al recurso interpuesto por la parte demandante, el mismo concédase en el efecto SUSPENSIVO para ante el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil. En consecuencia se remite el expediente ante el superior.

Ofíciese.

La presente decisión queda notificada por Estrados.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por quienes en ella intervinieron.

LA JUEZ,

HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ

APODERADA DEL DEMANDANTE,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ

DEMANDADO,

C.I. EL RANCHO DE JONAS
(REP. LEGAL **JULIAN FERNANDO CARDONA LOPEZ**)

APODERADO DEL DEMANDADO,

PERITO

LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

SECRETARIA AD- HOC,

CATALINA GARCÍA WILCHES

La presente consta de 3 folios y 1 C.D. grabado, se expiden las copias del caso.

016569

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

Señor:
Juez Cuarenta y cuatro civil del
E. S. D.

2013 MAY 21 AM 11 23

CORRESPONDENCIA
RECIBIDA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Ref: Ejecutivo Singular
De: Luis Alejandro Alfonso Acero
Contra: Inmobiliaria Lex Domus E.U.
Asunto: Demanda

LUIS ALEJANRO ALFONSO ACERO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, Arquitecto, obrando en nombre propio, formulo ante su despacho DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTIA, contra INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U., para que con base a hechos que formularé más adelante se decreten por su despacho las siguientes o parecidas:

PRETENSIONES

1.- Se libre mandamiento de pago a favor de LUIS ALEJANRO ALFONSO ACERO, y en contra de INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U, por la siguiente suma:

a) Por la suma de UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/cte ($1.768.500.oo), correspondientes a los honorarios fijados por el dictamen pericial solicitado y presentado ante su despacho, según lo descrito en la nota 4 (cuatro) del acta correspondiente a la audiencia de fecha cinco (5) de marzo de dos mil trece (2013).

b) Por los intereses corrientes sobre la anterior suma desde Marzo 5 de 2013.

c) Por las costas y gastos del presente proceso.

HECHOS

1.- El dia 5 de marzo de 2013, mediante acta de la audiencia celebrada en referencia al proceso y/o expediente 11001-31-03044-2011-0053400, se me fijan honorarios por la suma de tres salarios mínimos legales vigentes mensuales, el cual deberá ser cancelada por la parte actora.

SECURITY
CONFIDENTIAL

SDO NAVY ST NW JT 53

BOCOLY
OBSERVED BY CIA AT DET CIRCULO

010203

2.- Hasta la fecha la obligación contenida en el acta en referencia a la cancelación de mis honorarios no ha sido cubierta por el demandado, razón por la cual me veo obligado a iniciar la presente acción.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

3.- Como se trata de una obligación, clara, expresa y exigible de acuerdo a lo normado por el art. 388, Parte 14 del C.P.C. y modificado por el articulo 41 de la ley 794 de 2003, lo pongo bajo su conocimiento para lo de ley.

DERECHO

Invoco el art. 488 y s.s. del C.P.C., y demás normas concordantes y vigentes.

PROCESO A SEGUIR

El proceso a seguir es el EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTIA.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Es suya señor Juez, por la vecindad de las partes que la integran, quienes en el trámite manifiestan habitar en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca), y por la cuantía del asunto.

PRUEBAS

1.- Copia autentica del acta generada según audiencia en el proceso **11001-31-03044-2011-0053400.**

2.- Copia autentica del radicado ante el juzgado 44 civil del circuito donde se anexa cuenta de cobro inicial.

3.- Copia autentica del comunicado solicitando el pago de honorarios a la empresa INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. y radicado o recibido en la empresa BUSTAMANTE VAQUEZ Y Cia. Ltda. donde labora el **Dr. Danilo Escobar** quien representa jurídicamente a la parte demandada.

Lo anterior debido a que fue imposible radicar dicho documento en la empresa INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U., puesto que allí no quisieron recibir y me remitieron al lugar donde se encontraba ubicado el **Dr. Danilo Escobar.**

ANEXOS

1.- Lo relacionado como pruebas

2.- Copia de la demanda y sus anexos para el archivo del juzgado

3.- Copia de la demanda y sus anexos para el traslado a los demandados

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

NOTIFICACIONES

Las recibiré en la Secretaría de su despacho, o en mi Oficina Carrera 4 este # 39-91 ph 105 – Conjunto Residencial Cámbulos - Soacha.

El demandado, INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. Calle 125 # 21A – 75 Oficina 303 – Bogotá D.C.

Atentamente,

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
C.C. 19.498.345 de Bogotá D.C.
Matricula 2570024058 CND
Arquitecto - Auxiliar de la Justicia – Tel. 3132345739

☐ 1. Se realizó el reparto de [illegible] oficios.

☐ 2. [illegible]

☐ 3. La providencia [illegible] se encuentra ejecutoriada.

☐ 4. Venció el término [illegible] de reposición.

☐ 5. Venció el término [illegible] de sustentación.

La(s) parte [illegible] Sí ☐ No ☐

☐ 6. Venció [illegible]

☐ 7. El (los) [illegible] (los) emplazado

(s) No compa[illegible]

☒ 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

Bogotá, D.C. 02 SEP 2013

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRA

SECRETARIO (A)

(3)

23

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Bogotá D. C., cuatro (4) de septiembre de dos mil trece (2013)

RADICADO: 11001-31-03-044-**2011-00534**-00

Reunidos los requisitos legales del artículo 488 en concordancia con el artículo 497 del Código de procedimiento Civil, el Despacho dispone:

LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO por la VIA EJECUTIVA SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA a favor de LUÍS ALEJANDRO ALFONSO ACERO y en contra de INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U., por la siguiente suma de dinero:

1. UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS MCTE ($1`768.500.oo), por concepto de honorarios fijados al auxiliar de la justicia, en diligencia llevada a cabo el 5 de marzo de 2013, junto con los intereses legales a la tasa del seis por ciento (6%) anual a partir del cinco (5) de marzo de dos mil trece (2013), hasta cuando el pago total de la obligación se verifique.

Sobre las costas, se resolverá en el momento procesal oportuno.

Notifíquese está providencia a la deudora en los términos del Art. 321 del CPC, haciéndole saber que tiene cinco (5) días para pagar o diez (10) para excepcionar.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

LUIS ANTONIO BELTRAN CH.
(3)

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., septiembre 6 de 2013. La providencia anterior se notifica por anotación en estado No 131 de esta fecha fijado a las 8:00 A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Banco Agrario de Colombia

CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES

DEPÓSITOS JUDICIALES (✓) GIRO JUDICIAL ( )

FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO	MES	DÍA	OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA CÓDIGO	NOMBRE OFICINA	NÚMERO DE OPERACIÓN	NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL
2013	03	19	0020	CHAPINERO -	15933922	110012031044

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: 44 Civil Circuito Bogotá.

NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 11001310304420110053400

	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NÚMERO	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES
DEMANDANTE:	1. (•) C.C. 3. ( ) NIT. 5. ( ) T.I. 2. ( ) C.E. 4. ( ) PASAPORTE 6. ( ) NUIP	19498345	ALFONSO	ACERO	LUIS ALEJANDRO
DEMANDADO:	1. ( ) C.C. 3. (•) NIT. 5. ( ) T.I. 2. ( ) C.E. 4. ( ) PASAPORTE 6. ( ) NUIP	830140134.1	TEX. DOMUS S.A.		

CONCEPTO
(•) 1. DEPÓSITOS JUDICIALES ( ) 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA ( ) 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES)
( ) 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) ( ) 5. PRESTACIONES SOCIALES ( ) 6. CUOTA ALIMENTARIA

DESCRIPCIÓN: Honorarios Perito

* CTA. AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE AHORROS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)

VALOR DEPÓSITO (1) $ 1.800.000.-

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE	C.C. O NIT No.	TELÉFONO
Danilo Escobar	17307113	3114778963

ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO

FORMA DEL RECAUDO

VALOR DEL DEPÓSITO (1) $ 1.800.000

(•) EFECTIVO — BANCO
( ) CHEQUE PROPIO ( ) CHEQUE LOCAL No. CHEQUE
( ) NOTA DÉBITO ( ) AHORRO
( ) CORRIENTE No. CUENTA

COMISIONES (2) $
IVA (3) $

( ) EFECTIVO — BANCO
( ) CHEQUE PROPIO ( ) CHEQUE LOCAL No. CHEQUE
( ) NOTA DÉBITO ( ) AHORRO
( ) CORRIENTE No. CUENTA

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) $ 1.800.000

NOMBRE DEL SOLICITANTE Danilo Escobar
C.C.No. 17307113.

NIT.800.037.800-8

SB-FT-042 - OCT/12

HUELLA DACTILAR

NOMBRE O SELLO Y FIRMA $1,800,000.00

Operación: 15933922 CAJERO
Nombre: ESCOBAR SANCHEZ DANILO

19/03/2013 15:17:09 Cajero: Wolfo
Oficina: 20 - UNIDAD DEPOSITOS JUDICIALES
Terminal: BOG144WXP036 Operación: 25560181
Transacción: COBROS EFECTIVO

- COPIA CONSIGNANTE -

OFIXPRES S.A.S. NIT.800.158.041-1 TEL.413 1500

018846

586
35

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2013 SEP 20 PM 3 25

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

CORRESPONDENCIA
RECIBIDA

Señor:
JUEZ CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO. DEMANDANTE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. DEMANDADO: C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL NIT. 890.321-755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA QUINTERO**

RADICACIÓN: **2011-534**

ASUNTO: **HONORARIOS PERITO**

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, mayor de edad, Portadora de la Cedula de Ciudadanía No 52.008.848 de Bogotá y tarjeta Profesional No 175.669 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura obrando como apoderado de la parte demandante, al Señor Juez manifiesto que de acuerdo a lo establecido en la Sentencia proferida por su despacho, donde se le fijó como honorarios tres salarios mínimos al perito.

Manifiesto al despacho que:

1º Adjunto el Depósito Judicial por valor de lo ordenado, en la Sentencia
2º Se proceda a dar por terminado el proceso ejecutivo por pago total de la obligación.

Adjunto lo anunciado.

Atentamente.

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ.
C. C. No. 52.008.848. de BOGOTÁ
T. P. No. 175.669 del C.S. de la J.

Despacho [illegible]

☐ 1. Se recibió de reparto con anexos completos.

☐ 2. No se dio cumplimiento al auto anterior.

☐ 3. La providencia anterior se encuentra ejecutoriada.

☐ 4. Venció el término de traslado del recurso de reposición.

☐ 5. Venció el término [illegible] dado en auto anterior.

La(s) parte(s) [illegible] tiempo: Si ☐ No ☐

☐ 6. Venció el término [illegible]

☐ 7. El término [illegible] venció. El (los) emplazado (s) No compareció

☐ 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

Bogotá, D.C. 22 SEP 2013

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRA

SECRETARIO

16

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

Bogotá D. C., primero (1º) de octubre de dos mil trece (2013)

RADICADO No. 11001-31-03-044-**2011-00534**-00

La "CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES", por valor de $1´800.000.oo aportada por la demandada póngase en conocimiento del ejecutante, para que dentro del término de cinco (5) días contados a partir de la notificación que por estado se haga del presente proveído, manifieste lo que considere pertinente.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

LUÍS ANTONIO BELTRÁN CH.

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA
Bogotá, D.C., octubre 3 de 2013. La providencia anterior se notifica por anotación en estado No 145 de esta fecha fijado a las 8:00 A.M.
CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

☐ 1. No

☐ 2. No

☐ 3. La ... anterior se ...

☐ 4. Ve... término de traslado del ...

... el término de traslado común ... ☐ No

... parte(s) se pronunció(eron) en ...

☐ 6. Ve... término probatorio.

☐ 7. El ... emplazamiento venció. La (los) emplazado (s) ... venció

☐ 8. Se presentó ... anterior solicitud para resolver.

Bogotá, D.C. 01 OCT 2013

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ

SECRETARIO(A)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

019291

Señor:
Juez Cuarenta y cuatro civil del circuito
E. S. D.

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

Radicado No. 11001-31-03-044-2011-00534-00

2013 OCT 16 PM 4 41

Ref: Ejecutivo Singular
De: Luis Alejandro Alfonso Acero
Contra: Inmobiliaria Lex Domus E.U.
Asunto. Manifiesto.

CORRESPONDENCIA RECIBIDA

LUIS ALEJANRO ALFONSO ACERO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, Arquitecto, obrando en nombre propio, quie ente eu despacho e formulado la DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTIA, contra INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U., me pronuncio para informar que de acuerdo a lo expresado en el folio 16 del presente proceso ejecutivo, acepto el valor consignado ante el Banco Agrario de Colombia como depósito judicial a mi nombre y que de igual manera se dé por terminado el proceso ejecutivo.

NOTIFICACIONES

Las recibiré en la Secretaria de su despacho, o en mi Oficina Carrera 4 este # 39-91 ph 105 – Conjunto Residencial Cambulos Soacha.

Atentamente,

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
C.C. 19.498.345 de Bogotá
Cel. 313-2345739:

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
PILOTO DE LA ORALIDAD

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá D. C., diecisiete (17) de octubre de dos mil trece (2013)

RADICADO: 11001-31-03-044-**2011-00534**-00

En atención a lo solicitado por el ejecutante (fl. 17 C. 3), el Despacho de conformidad con lo dispuesto por el artículo 537 del Código de Procedimiento Civil,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR terminado el proceso de la referencia, por pago total de la obligación.

SEGUNDO.- DECRETAR la cancelación de las medidas de embargo y secuestro que se encuentren vigentes. Líbrense las comunicaciones pertinentes por secretaría.

TERCERO.- ORDENAR la entrega del depósito judicial consignado por la suma de $1.800.000.oo a la parte ejecutante.

CUARTO.- Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

LUÍS ANTONIO BELTRAN CH.

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., octubre 21 de 2013. La providencia anterior se notifica por anotación en estado No 158 de esta fecha fijado a las 8:00 A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

19

Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura

COMUNICACION DE LA ORDEN DE PAGO
DEPOSITOS JUDICIALES

Despacho: CIRCUITO CIVIL 044 BOGOTA

(DJ04)

Código de Identificación del Despacho.(Ac.201/97) 11001 31 03 044

Ciudad: Bogotá D.C. Fecha : 28/10/2013 Oficio No.: 110013103044130049

Señores
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA
Ciudad: Bogotá

REF Número de Radicación del Proceso (Acs. 201/97, 1412/02 Y 1413/02)
11001310304420110053400 Fec.Impre: 28/10/2013

Apreciados Señores:

Demandado X LEZ DOMUS EU Ide.Nro 8301401341

Demandante ALFONSO ACERO LUIS ALEJANDRO Ide.Nro. 19498345

Sirvase pagar según lo ordenado mediante providencia del 17/10/2013 , el(los) depósito(s) judicial(es), constituido(s) en el proceso de la referencia, a favor de: LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO

CC 19498345

Concepto del Depósito

Unicamente se marcará esta casilla cuando el respectivo pagador haya constituido el depósito por código 6 (cuota alimentaria)

[ ] 1. Cuota Alimentaria Pago Permanente VALOR:

[X] 2. Depósitos Diferentes a Cuota Alimentaria

3. Fecha Depósito	4. No. de Depósito	5. Valor
19/09/2013	400100004237933	1.800.000,00

TOTAL VALOR DEPOSITOS	$1.800.000,00

6.Magistrado/Juez

Firma
LUIS ANTONIO BELTRAN CHUNZA
Nombres y Apellidos
3064406
No. Cédula de Ciudadanía Huella Indice

Confirmado
Magistrado o Juez

7.Secretario

Firma
CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
Nombres y Apellidos
3198782
No. Cédula de Ciudadanía Huella Indice

Confirmado
Secretario

8.Jefe:Oficina Judicial-Oficina de Apoyo-Ofic. de Servicios

Firma
Nombres y Apellidos
No. Cédula de Ciudadanía Huella Indice

Confirmado
Jefe de la Oficina Respectiva

9.Empleado Responsable de la oficina respectiva

Firma
Nombres y Apellidos
No. Cédula de Ciudadanía Huella Indice

Confirmado
Empleado Responsable

sae

Recibido por:

Firma	Nombre	Cédula Ciudadanía	Fecha
			28/10/2013

NOTA: Unicamente se diligencia los espacios correspondientes a firmas de las dependencias administrativas cuando el despacho

01 NOV 2013

Rev. 1/13.

Audiencia
Fls 434

11001310304420110053401

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C.
S E C R E T A R I A
SALA CIVIL
Avenida Calle 24 No. 53 – 28 Oficina 305 C
Teléfono: 4233390

Magistrado : **JORGE HERNAN VARGAS RINCON**

Procedencia : 044 Civil Circuito

Código del Proceso : 11001310364420130053401
Instancia : Segunda Instancia
Clase de Juicio : Verbal
Recurso : Apelación Sentencia
Grupo : 03
Repartido Abonado : REPARTIDO

Demandante : INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U CESIONARIO ESTEFANO GARCIA FONTAN

Demandado : CI EL RANCHO DE JONAS LTDA

Fecha de reparto : 12/03/2013

C U A D E R N O : 3

1

República de Colombia
Rama Judicial

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
CARRERA 10 NO. 14-33 PISO 16º BOGOTA D.C.
TELEFONO: 3414252

Sibetis
REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Oficio No 191
7 de marzo de 2013.

Señor
Secretario Sala Civil
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
Ciudad

RADICACIÓN DEL PROCESO (23 dígitos): 11001310304420110053400
TIPO DE PROCESO: DECLARATIVO
CLASE Y SUBCLASE DE PROCESO: VERBAL
EFECTO DEL RECURSO: APELACIÓN
CLASE DE PROVIDENCIA RECURRIDA: SENTENCIA
FECHA DE LA PROVIDENCIA: 5 DE MARZO DE 2013

FOLIOS Y CUADERNO DE LA PROVIDENCIA: 161 al 162 del Cuaderno 1

NÚMERO DE CUADERNOS Y FOLIOS REMITIDOS: 2 Cuaderno que consta de 13 y 166 folios

DEMANDANTE: INMOBILIRIA LEX DOMUS E.U. CESIONARIO ESTEFANO GARCIA FONTAN con NIT. 830140134

APODERADO DEMANDANTE MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ con C.C. No.52.008.848 y T.P. No175.669 del C. S. de la J. Dirección de Notificación: CALLE 127 No 41 A- 69 BOGOTA.

DEMANDADO: C.I EL RANCHO DE JONAS con Nit No.890.321.755-9 Dirección de Notificación CALLE 83 No. 12 A-36 BOGOTS

APODERADO DEMANDANTO: LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ con C.C. No.17342285y T.P. No. 97.171 del C. S. de la J. Dirección de notificación CARRERA 11D No. 118 A-44

ENVÍO A USTED POR PRIMERA VEZ, EN EL EFECTO **SUSPENSIVO** DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA A ESA CORPORACIÓN.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

ESPACIO RESERVADO PARA EL TRIBUNAL

RECIBIDO EN LA FECHA: _____

FIRMA Y SELLO RESPONSABLE: _____

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA - SALA CIVIL

FECHA DE IMPRESION
12/03/2013

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

PAGINA
1

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

gistroNúmero 11001310304420110053401

CORPORACION	GRUPO
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA	SENTENCIAS EN VERBALES

REPARTIDO AL MAGISTRADO	DESP	SECUENCIA	FECHA DE REPARTO
VARGAS RINCON JORGE HERNAN	021	2249	12/03/2013

	IDENTIFICACI	NOMBRE	APELLLIDOS	PARTE
1	8903217559	CI EL RANCHO DE JONAS LTDA		DEMANDADO
2	830140134	INMOBILIARIA LUX DOMUS EU CESIONAI		DEMANDANTE

MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA

Presidente

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA
SECRETARIA SALA CIVIL

Al Despacho del Señor Magistrado Informando que:

1. En firme el auto anterior
2. Se presentó la anterior solicitud para resolver
X Al Despacho por reparto
4. Se dio cumplimiento al auto anterior con respuesta de _____
5. Se dio cumplimiento al auto anterior sin respuesta
6. Con el anterior escrito en _____ folios
7. Presentó escrito de impugnación
8. De orden de la Corte Constitucional
9. A solicitud verbal del Despacho

Sep. 18, 14 MAR. 2013

SECRETARIA SALA CIVIL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ,
SALA CIVIL, ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Bogotá D.C., Catorce (14) de marzo de dos mil trece (2013)

REF: Radicado No.11001-31-03-044-2011-00534-01
DTE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. CESIONARIO ESTEFANO GARCIA FONTAN
DDO: CI EL RANCHO DE JONAS LTDA

Se **ADMITE** el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora contra la sentencia de fecha 05 de marzo de 2013, proferida por el JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO PILOTO DE LA ORALIDAD de esta ciudad, dentro del proceso de la referencia, mediante el cual, entre otras, denegó las suplicas del libelo y se abstuvo de estudiar las excepciones formuladas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE HERNÁN VARGAS RINCÓN

Magistrado

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
BOGOTÁ D.C.
SALA CIVIL - SECRETARIA

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICA A LAS PARTES POR ESTADO QUE SE FIJA HOY 19 MAR 2013

El Secretario _____

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA SALA CIVIL

Al Despacho del Señor Magistrado Informando que:

X 1. Un término al auto anterior
2. Venció el término del traslado contenido en el auto anterior a la parte(s) se pronunció(aron) en tiempo: SI ☐ NO ☐
3. Se presentó la anterior solicitud para resolver
4. Ejecutoriada la providencia anterior para costas
5. Ingresó al despacho por reparto
6. Se dio cumplimiento al auto anterior
7. La anterior apelación en _____ folios
8. Venció el término de traslado del recurso
9. Venció el término de liquidación
10. Llegó el proceso de la honorable Corte Suprema de Justicia

Al despacho para continuar el trámite que corresponda.

Bogotá 01 ABR. 2013

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ,
SALA CIVIL, ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Bogotá D.C., Tres (03) de abril de dos mil trece (2013)

REF: Radicado No.11001-31-03-044-2011-00534-01
DTE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. CESIONARIO ESTEFANO GARCIA FONTAN
DDO: CI EL RANCHO DE JONAS LTDA

En firme como se encuentra el proveído de fecha catorce (14) de marzo de dos mil trece –fl.3- **dese traslado** a las partes en la forma y términos dispuestos en el artículo 360 del Código de Procedimiento Civil.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE HERNÁN VARGAS RINCÓN

Magistrado

6

SALA CIVIL T.S.BOG
APR 11 13 PM 4:06
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

Señores Magistrados.
H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL BOGOTA DC. SALA- CIVIL.
Magistrado ponente: doctor: Jorge Hernán Vargas Rincón.
E. S. D.

Ref. : Expediente No. 11001310304420110053400
Demandante. LEX DOMUX EU. CESIONARIO ESTEFANO GARCIA FONTAN
Demandada. C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA.
Apelación.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ., obrando en mi condición de apoderada especial del demandante, legalmente reconocido, comedidamente recurro ante esa Honorable Corporación, con el fin de manifestarle que, estando dentro de la oportunidad legal respectiva, por este escrito sustento el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 5 de Marzo del 2013, proferida por el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, en los siguientes:

TÉRMINOS

La Sentencia recurrida, al pronunciarse en el fondo del asunto manifiesta:

1º Denegar las suplicas del libelo.

2º Abstenerse de estudiar las excepciones formuladas

3º Condenar en costas al demandante.

No compartimos la decisión acatada, por cuanto es contraria a Derecho al denotar que se falló con interpretaciones rigoristas, dada la difícil pero no siempre imposible expuestos en la demanda y demostrados mediante las pruebas allegadas al proceso.

El proceso que nos ocupa es un proceso de **REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO. Establecido en el Art. 2001 del Código Civil** <DISPUTAS SOBRE EL PRECIO>. Si entregada la cosa al

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

arrendatario hubiere disputa acerca dél precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales.

Su trámite transcurrió así:

1º Entre la Inmobiliaria LEX DOMUS y la empresa C.I. EL RANCHO DE JONAS, LTDA. Suscriben contrato de arrendamiento el 19 de Abril de 2006, con duración de 10 años y renovaciones anuales, con incremento en el valor del canon según cláusula Sexta del contrato de arrendamiento.

2º Como el valor del canon real del canon de arrendamiento en este momento supera el valor convenido, y existe un detrimento patrimonial del propietario del local, y no habiendo podido llegar a un acuerdo entre las partes al valor en el nuevo canon. Se procede a demandar a los arrendatarios.

3º Teniendo en cuenta que lo reglado por el art. Art. 2001 y ss. DEL C. Civil y 518 y ss., del código de comercio.

4º Y con fecha 6 de Octubre de 2011, con seis (6) meses de anticipación, a la iniciación del nuevo periodo establecida para la prórroga del según la cláusula SEXTA del contrato, se Demanda a la Sociedad C.I. EL RANCHO DE JONAS, LTDA. Para lograr que mediante proceso verbal se solucione el conflicto entre las partes, y por reparto conoce del Proceso, EL JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO, piloto de la oralidad. Y Admite la Demanda radicada con el número 2011-534.

5º Se Notifica la Parte Demandada y con fecha Febrero 23 de 2012, Propone excepciones previas.

6º Con auto de fecha Mayo 2 de 2012, el Despacho del Juzgado 44 Civil de Circuito procede a resolver las excepciones previas y:

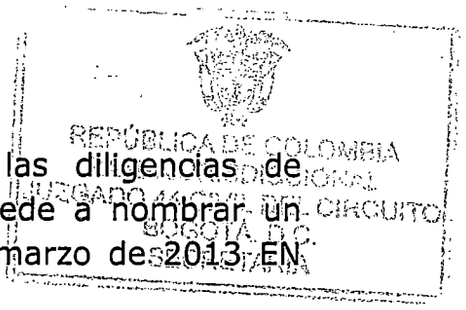
RESUELVE:

Declarar infundadas la totalidad de excepciones previas propuestas, por las razones expuestas en la parte considerativa de la providencia.

Ordena el Despacho condenar en costas a la parte demandada CI RANCHO DE JONAS SAS. Fijando tal concepto la suma de $ 300.000.

Costas que se le solicitó al Despacho liquidará, y nunca se pronunció.

X



Se Continua con el proceso, se llevan a cabo las diligencias de subsanación de la demanda y conciliación. Se procede a nombrar un perito como lo ordena la Norma y con fecha 5 de marzo de 2013 EN AUDIENCIA profiere el fallo, AQUÍ RRECURRIDO.

Dice la sentencia impugnada que "no es el momento de recurrir a instancia judicial por no reunir el requisito formal de los seis (6) meses para efectos de la renovación del contrato Art. 518 y ss. del C. Cio.

No puede el Despacho a estas alturas del proceso, venir a decir que no es el tiempo ni la oportunidad procesal de recurrir a esta instancia judicial por cuanto no reúne los requisitos exigidos, para interponer la acción judicial.

Tuvo el Despacho toda la oportunidad procesal de así manifestarlo,

1º En el momento de la presentación de la demanda, por cuanto si no reunía los requisitos de Ley, su deber era rechazarla de plano y no proceder a darle trámite a algo que era contrario a Derecho.

2º En la debida instancia al correr traslado de la Demanda, al analizar las excepciones propuestas, como consta en el auto de fecha mayo 3 de 2012, tampoco se pronuncia al respecto.

3º Por otro lado, algo bien relevante que no tuvo en cuenta el Despacho, fue que la causal hoy aquí aludida por el mismo juzgado, no fue en ningún momento planteado como excepción previa ni de fondo por la parte demandada, como se puede colegir en el mismo auto aludido.

4º En la audiencia de subsanación de la demanda y pruebas, el Despacho tampoco manifiesta nada al respecto y prosigue con el proceso.

Y con los argumentos esbozados en la audiencia de Sentencia, manifiesta abiertamente el Despacho que:

1º El art. 1973 es Ley para las partes. Y

2º Que no era el momento oportuno ni procesal de Demandar, porque para que esto sucediera, debería estar dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de renovación del contrato y que aún faltaban 4 años, para que pudiera darse esa causal para demandad5r , Y con estos argumentos que son materia del recurso aquí impetrado, manifestamos no estar de acuerdo con lo sentenciado y recurrimos a esta instancia, de acuerdo a lo establecido en nuestra legislación y recurrimos ante su Honorable Despacho, al tenor de los siguientes ….

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

ARGUMENTOS

En cuanto a lo manifestado por el Despacho:

Primero que todo en el ámbito del proceso civil la actividad probatoria es una necesidad de las partes y no del juez, en efecto, si se da inercia probatoria o negligencia probatoria por alguna de las partes, es a esa parte que ha sido negligente, que no ha desplegado la actividad probatoria a la que finalmente habrá de afectar la decisión

También en el proceso civil se pretende encontrar la verdad sin que se trate de una simple verdad formal o una verdad legal, pero lo cierto es que el juez resuelve sobre la base de los elementos de prueba que graviten allí en el proceso, por tal manera, que el conocimiento privado del juez no puede de manera alguna influir los elementos de prueba que obran en el proceso y comenzamos manifestando:

En lo relacionado a establecimientos comerciales (locales y bodegas) sí hay una reglamentación clara sobre los derechos y deberes del arrendador y del arrendatario, la cual está consignada en el Código de Comercio. Sin embargo, aquí no se destaca nada sobre los precios, por eso su regulación se da por la oferta y la demanda.

Ahora, cuando hay inconformidad al respecto, el afectado puede acudir a un proceso judicial de regulación de canon de arriendo, con el fin de que la autoridad competente designe a un perito que pueda establecer el precio justo. Art. 2001 del C. Civil Colombiano, Y QUE NO DETERMINA EL TIEMPO EN QUE SE TIENE QUE PLANTEAR.

El Art. 1973 del C. Civil, define el arrendamiento como un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente la una a conceder el goce de un bien o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar este goce obra o servicio por un precio determinado.

Por su parte el C. de Cio. no trae una definición propia del contrato de arrendamiento comercial ni de locales comerciales simplemente se refiere a este contrato al regular el establecimiento de Comercio como bien mercantil y su protección legal, lo que quiere decir que el legislador no definió esta figura porque consideró suficiente la estructura general del contrato la contemplada en el Código Civil, la cual se aplica a los establecimientos mercantiles, en virtud de la remisión directa del Art.822 del estatuto mercantil.

De acuerdo con lo anterior, el contrato de arrendamiento de locales comerciales, constituye una clase de contrato de arrendamiento que encuentra una regulación propia en las normas especiales e imperativas

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JURISDICCIÓN ORDINARIA
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

del arrendamiento de locales destinados a un establecimiento de comercio, contenidas en el C. de Cio. Y, en sus aspectos generales, por remisión normativa y de forma supletiva de las normas propias sobre el arrendamiento que trae el Código Civil los Decretos y Normas Suplementarios actualmente vigentes.

Son de regulación específica del Código de Comercio, la renovación del contrato, el procedimiento para definir las diferencias, el desahucio, derecho de preferencia subarriendo, y los demás aspectos como la formación del contrato sus efectos interpretación, LAS PRORROGAS los modos de extinguirse y anularse se encuentran claramente establecidos en el Código Civil.

Las prórrogas están pactadas anualmente para el incremento del valor del canon del caso que nos ocupa en la Cláusula Sexta del contrato.

Uno de los elementos básicos del contrato de Arrendamiento es el canon, pues consiste en la contraprestación económica a cargo del arrendatario por el goce o disfrute por el bien que se otorga que de acuerdo al Art. 1976 del C. Civil. El precio debe ser determinado por las partes, y cuando no se pueda, se recurre al arbitrio de un tercero al tenor del Art,. 2001 "si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, o por una o por otra parte no se produjere prueba legal de los estipulado a este respecto se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre arrendador y arrendatario por partes iguales..." Aquí la norma no especifica tiempo de que tiene que ser, sino que por el contrario dice CUANDO HUBIERE DISPUTA DEL PRECIO O RENTA. En este caso es al cumplirse cada año cuando se prorroga el nuevo valor del canon de arrendamiento. Y si lo vemos a lo normado por el C. Cio. La demanda fue presentada con seis (6) meses de anticipación a producirse la Prorroga de la Cláusula Sexta del contrato que nos ocupa.

Que después de 6 años el valor del canon no guarda proporcionalidad y el arrendador se encuentra en condiones inferiores a las que tenía cuando pactó el canon inicial y no guarda proporción con lo que en realidad se debe pagar ni con el incremento de los impuestos de predial, ni valorización y complementarios, por consiguiente hay un grave detrimento patrimonial en las arcas del arrendador y propietario del inmueble y que por el hecho de haber firmado un contrato como dice la Sentencia recurrida, y que por ser Ley para las partes, tiene el propietario que en este caso salir perjudicado cuando la parte demandada obtiene pingües ganancias a costa del detrimento patrimonial de la otra parte, mi pregunta ¿Dónde queda El Estado Social de Derecho? ¿dónde se busca un equilibrio Social y Justo? más aun

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

cuando las normas así lo permiten, y que por una interpretación rigorista de un funcionario, ¿alguien tiene que salir vulnerado en sus derechos? Cuando es a los jueces a quienes les corresponde y es su obligación y deber velar por que ese orden justo del Estado Social de Derecho se cumpla.

Luego el contrato que nos ocupa, tiene una renovación cada diez años, pero prorrogables cada año en cuanto al valor del canon se refiere con un incremento en el valor canon clausula SEXTA.

La parte demandante por mi representada está solicitando el incremento anual a la prórroga del contrato no a la renovación del contrato que son dos cosas muy distintas y que el Despacho no entendió o no quiso entender, después de haber hecho todo un desgate jurídico y poner a funcionar todo el sistema judicial para que después de 18 meses de desgaste manifieste contrario a Derecho que no hay lugar a la Demanda por no reunir por requisitos formales, cuando eso lo ha podido manifestar al momento de admitir la Demanda y ocupar todo el tiempo en algo de más utilidad para el aparato Judicial.

Debemos tener en cuenta que, renovar es según la academia de la lengua efectuar o hacer un nuevo contrato y prorrogar es la continuidad del contrato existente.

Ya la Corte ha dicho al respecto que no ha de confundirse con la prórroga del contrato, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias especialmente en cuanto a precio y utilización de la cosa arrendada".

Esta diferencia no sólo ha de tenerse en cuenta respecto al contrato de arrendamiento de un local comercial, sino que se ha de tener en cuenta en cualquier tipo de contrato, ya que la diferencia entre renovar y prorrogar es de aplicación general.

Una cosa es el término de vencimiento del contrato y otra el término de prórroga del valor del contrato que en este caso se encuentra pactada en la Cláusula Sexta del contrato, y establece un incremento también anual y que por demás es al que nos referimos en la Demanda. Luego si estuviéramos demandando sobre la renovación del contrato la Demanda Se llamaría RESTITUCIÒN DE BIEN ARRENDADO.

Otra situación que no quiso tener en cuenta el Despacho recurrido el que:

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

El equilibrio económico puede verse alterado durante la ejecución del contrato por razones tales como la oferta y la demanda del lugar, como lo ha manifestado el perito justamente nombrado por el mismo Juez, y que después de colocar a disposición de las partes el peritaje para su objeción o aclaraciones pertinentes y que tampoco quiso tener en cuenta estudio que dio como base de valorización y avaluó comercial la suma de $ 3.663.510.931 y que según el mismo peritazgo actualizado le dio como valor del canon actual seria de un VALOR DE $34.499.578 FRENTE A LO QUE PAGA ACTUALMENTE $19.796.738 (antes de IVA), lo que significa que el detrimento es bastante significativo. Eso sin tener en cuenta que si de alguna manera se recurriere a lo normado por el Decreto 2221 de 1983 que reza:

> ***Artículo 1°.....*** *b) En contratos de arrendamiento escritos o verbales que se celebren respecto de inmuebles ubicados en áreas urbanas destinados a fines distintos de vivienda y que no estén regulados por el Código de Comercio, hasta el 1.5% del avalúo catastral del inmueble arrendado*

Lo que nos daría la suma de $ 54.952.664 cifra aún mayor a la regulada por el perito.

Por lo Tanto veamos la teoría del riesgo imprevisto como las demás que se enunciaron y el mecanismo de la revisión de precios pueden aplicarse al contrato de arrendamiento para efectos de revisión o restablecerse la ecuación económica, dependiendo de las circunstancias que encajan en cada una de ellas. De esta manera, la revisión del canon cuando el incremento del valor de desarrollo de la zona supera enormemente el valor actual del precio. Entrando en un detrimento patrimonial para mi mandante.

Por eso solicitamos que pueda el arrendador subir el canon de arriendo en un porcentaje, basado en que la rentabilidad promedio del sector multiplicado por el avaluó técnico debidamente Avaluado por persona idónea le da como resultado ese valor, peritazgo que fuera realizado por persona idónea y que como resultado del estudio del sector fue que a la actualidad el valor del canon aquí señalado $34.499.578.

EL Código Civil el Art. 2001 nos permite entrar en controversia acerca del precio teniendo en cuenta cada prorroga del valor del canon del contrato o sea cada año, en el cual se pactó en la cláusula SEXTA DEL CONTRATO y por consiguiente recurrimos a proceso indicado que en este caso es el proceso verbal de regulación de canon, lo que significa que nuestra demanda en regulación es ajustada a Derecho y reúne los requisitos forma y de fondo, para que sea escuchada y dirimida en estrado judicial, como lo planteamos y se lo solicitamos HONORABLE MAGISTRADO, JUSTICIA AL AMPARO DE UN ESTADO SOCIAL DE DERECHO.

Si analizando todo el desarrollo del proceso presentación de la demanda, subsanación, notificación, excepciones planteadas, audiencias

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.

y sentencia, colegimos toda una vulneración por parte del Despacho a principios fundamentales como el debido proceso, sin tener en cuenta su posición porque en el ámbito del proceso civil hay una fuerte capacidad dispositiva de las partes, tanto que esa capacidad dispositiva de las partes limita y condiciona juez en lo que dice relación a la prueba; y es que en el ámbito del derecho privado, específicamente en el ámbito del derecho civil, se impone aquí el aforismo romano ``dame los hechos y os daré el derecho'', eso que parece un aforismo, sin más, tiene plena consagración en el código de procedimiento civil, en efecto, la normatividad civil dispone en su artículo 177 lo atinente a la carga de las pruebas: "**incumbe a las partes probar el supuesto de hecho que consagra el efecto jurídico que ellas persiguen",** además esto lo podemos condensar diciendo: que en el ámbito del proceso civil la actividad probatoria es una necesidad de las partes y no del juez, en efecto, si se da inercia probatoria o negligencia probatoria por alguna de las partes, es a esa parte que ha sido negligente, que no ha desplegado la actividad probatoria a la que finalmente habrá de afectar la decisión

También en el proceso civil se pretende encontrar la verdad sin que se trate de una simple verdad formal o una verdad legal, pero lo cierto es que el juez resuelve sobre la base de los elementos de prueba que graviten allí en el proceso, por tal manera, que el conocimiento privado del juez no puede de manera alguna influir los elementos de prueba que obran en el proceso

La expresión prueba tiene varias significaciones: en un sentido muy amplio podríamos decir que prueba es todo medio que sirve para investigar y demostrar cualquier cosa buena. Ya en un sentido más restringido, desde el punto de vista jurídico pero que sigue siendo amplio, podemos decir que prueba es el conjunto de motivos y razones que suministra certeza en el proceso.

En cuanto a lo manifestado por el Señor Perito.

Manifiesta el Señor perito Arquitecto LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO , sobre los indicadores y valores que tuvo en cuenta para desarrollar su informe pericial, y cabe anotar la insistencia de él, sobre LAS MEJORAS sobre el predio, situación exacta, igual a los argumentos esbozados por el de la parte demandada, su objetivo en este peritazgo era muy clara efectuar un avaluó comercial del predio y conceptuar sobre un valor de canon para existente para el predio, y después de tantas vueltas termina conceptuando sobre un avaluó comercial de

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

predio Por valor de $ 3.663.510.931 y valor del canon en promedio un valor de $ 39.102.000 y determina UN VALOR CANON APLICA AL PREDIO ELOTE Y EDIFICACIÒN CON MEJORAS de $ 34.499.578, situación que ha de notarse cuales mejoras quien le dijo a el de mejoras? EL AVALUO CONSISTE EN AVALUO COMERCIAL DE PREDIO Y EL VALOR DEL CANON SEGÚN LA OFERTA Y LA DEMANDA DEL SECTOR.

Sin embargo mire que por más acomodación del peritazgo, estableció que el valor del canon para el predio correspondía a $ 39.102.000 y un promedio de $ 34.499.578, lo que significa A TODA COSTA QUE MI RERESENTADO SI ESTA SIENDO VICTIMA DE UN DETRIMENTO PATRIMONIAL y que el Despacho no quiso ver con claridad los hechos plateados en la DEMANDA y corroborados en este peritazgo.

De otra parte reza la sentencia que la parte demandante o sea mi representado deberíamos pagar el valor del perito, y le fija como honorarios el valor correspondiente a tres (3) salarios mínimos legales vigentes, según lo establecido para tal efecto lo establecido en el Acuerdo 1518 de 2020, que regula la actividad de los auxiliares de la Justicia, pero se lo olvido a la Señora Juez que es tan rigurosa y acatadora de las normas, que el Art. 2001 del C. Civil, le indica textualmente en su última frase... "y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y arrendatario por partes iguales." Por lo consiguiente nos corresponde cancelar el 50% DEL VALOR TOTAL.

En cuanto a lo manifestado por el de la parte Demandada.

Manifiesta el representante de la parte Demandada que, los arrendatarios construyeron e hicieron mejoras en el predio de propiedad del Señor ESTEFANO GARCIA FONTAN, por valor de $ 900.000.000 y que él conocía de las mejoras y como prueba de ello había consentido la construcción, y había firmado la solicitud de licencia, que los costos de esas mejoras se recuperaría dentro de los 10 años, tiempo de duración del contrato y que una vez esto sucediera la construcción seria propiedad del Señor ESTEFANO GARCIA FONTAN.

1º Siendo CI RANCHO DE JONAS, una sociedad, de muchísima experiencia comercial no solo en Bogotá, sino en el territorio Nacional, donde tiene locales y una amplia experiencia en este tipo de negocios que maneja, y por otro lado asistido por sus muy buenos asesores tanto financieros como jurídicos, es muy raro que dentro del contrato de arrendamiento no quedara constancia de todos estos hechos plasmados por el en su intervención a través del proceso.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Y no quedó plasmado en el contrato por una y simple razón, Mi representado Señor ESTEFANO GARCIA FONTAN, propietario del predio, les arrendó el inmueble como consta en el contrato de Arrendamiento y en las condiciones en que se encontraba el inmueble. De ahí para adelante lo que hizo la parte demandada fue ADECUAR LOS ESPACIOS para que funcionara su Negocio de venta de Cerveza de acuerdo a su objeto Social.

2º Por esa razón tan sencilla en el contrato nunca se plasmó nada referente a las mejoras del local.

3º ¿Qué cuánto invirtieron en la ADECUACIÒN del local?, no es lo que está discutiendo en este proceso, ese valor es el riesgo del negocio de los demandados.

4º Que las adecuaciones hechas por la parte Demandada, quedarían de propiedad del Propietario Y ESO NO ES CIERTO, en el contrato de arrendamiento no quedó plasmado en ninguna de las clausulas estos hechos por el planteadas, las adecuaciones y mejoras efectuadas son de propiedad exclusiva de los arrendatarios, que se las pueden llevar cuando la relación contractual se termine.

5º En cuanto al tiempo de duración del contrato nadie está manifestando lo contrario. Pero si en las prórrogas anuales del valor del canon, por el hecho de mi mandante haber firmado el contrato, de haber facilitado los medios y permitido la construcción de esas adecuaciones le toca llevar la peor parte y asumir el detrimento en su patrimonio a costa del enriquecimiento de los arrendatarios.

6º En cuanto a que el precio actual del canon de arrendamiento que manifiesta él, tampoco es cierto, puesto que el 16% de ese valor corresponde al IVA.

El precio Real a la fecha es de $ 19.796.738 y no de $ 22.00.000, como lo manifiestan en la audiencia.

Por último condena el Despacho a la Parte demandante en costas por un valor de $ 2.500.000.

No sería justo condenar a la parte demandada a pagar unas costas, por el hecho de solicitarle al Juez de la República, que le proteja sus derechos patrimoniales claramente vulnerados, al amparo de un Estado Social De derecho, y donde no se le ampara su derecho claramente establecido en nuestra legislación, sino que además terminan violándole ese derecho fundamental al Debido Proceso y el Derecho a la propiedad privada.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Siendo que por el contrario la que deberá ser sancionada tanto disciplinariamente como pecuniariamente, en este caso debiera ser la Funcionaria, que puso en funcionamiento toda una estructura judicial de más 18 meses, para proferir semejante fallo tan arbitrario y sin las suficientes bases jurídicas para determinar lo que determinó.

En consecuencia, razonamos: éstas circunstancias alegadas nos conducen a las siguientes observaciones procesales: violación a la norma Art. 2001 del C. Civil.

Con las conclusiones de la sentencia no alcanzamos a comprender qué pueda entenderse como "RENOVACION DEL CONTRATO". Contrario a lo afirmado, por la parte demandante y es la prórroga del valor del canon, clausula sexta del contrato de arrendamiento firmado por las partes, que de ser tan rigurosa la aplicación de la Juez, nunca tuvo en cuenta que la parte demandada jamás se pronunció sobre este tema, ni en la audiencias, ni en las EXCEPCIONES planteadas y las que planteo fueron declaradas infundadas por el Despacho, el Juez no puede salirse del mundo del proceso y fallar sobre algo que no se la ha pedido.

Es importante resaltar, que le solicitamos al Despacho desde el momento de presentar la demanda es decir, en el mes de octubre de 2011, con anterioridad de seis meses para ser regulado el periodo del canon comprendido desde el mes de abril del año de 2012.

Con fundamento en los planteamientos que anteceden, solicito se sirva revocar la sentencia recurrida, dictando en su lugar la que en Derecho deba reemplazarla.

Honorables Magistrados.

MARÍA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CC. No 52.008.848 de Bogotá
T.P. No 175.669 del C.S. de J.

APR 11 '13 PM 4:06
SALA CIVIL T.S.BOG

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA SALA CIVIL

Al Despacho del Señor Magistrado informando que:

1. En firme el auto anterior
2. Venció el termino del traslado contenido en el auto anterior
La(s) parte(s) se pronunció(aron) en tiempo: SI [X] NO [ ]
3. Se presentó la anterior solicitud para resolver
4. Ejecutoriada la providencia anterior para costas
5. Al despacho por reparto
6. Se dio cumplimiento al auto anterior
7. Con el anterior escrito en 11 folios
8. Vence el terreno de traslado del recurso
9. Vencido el traslado de liquidación
10. Regresó de la Honorable Corte Suprema de Justicia
11. Recurrente insistió en tiempo.

Bogotá 23 ABR. 2018

Martha Lucía Ojeda Tinjacá

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ,
SALA CIVIL, ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Bogotá D.C., tres (03) de julio de dos mil trece (2013)

REF: Radicado No.11001-31-03-044-2011-00534-01
Proceso: VERBAL
DTE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. CESIONARIO ESTEFANO GARCIA FONTAN
DDO: CI EL RANCHO DE JONAS LTDA

Señalase la hora de las **3:00 p.m. del día lunes quince (15) de julio de 2013**, para llevar a cabo la audiencia de alegaciones y fallo, en los términos del artículo 434 del C de P.C., concordante con el artículo 432, la cual se realizará en la Sala de Audiencias (Cuarto Piso) del Edificio Kaisser Centro Internacional, ubicado en la calle 23 No. 7-36 de esta ciudad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE HERNÁN VARGAS RINCÓN
Magistrado

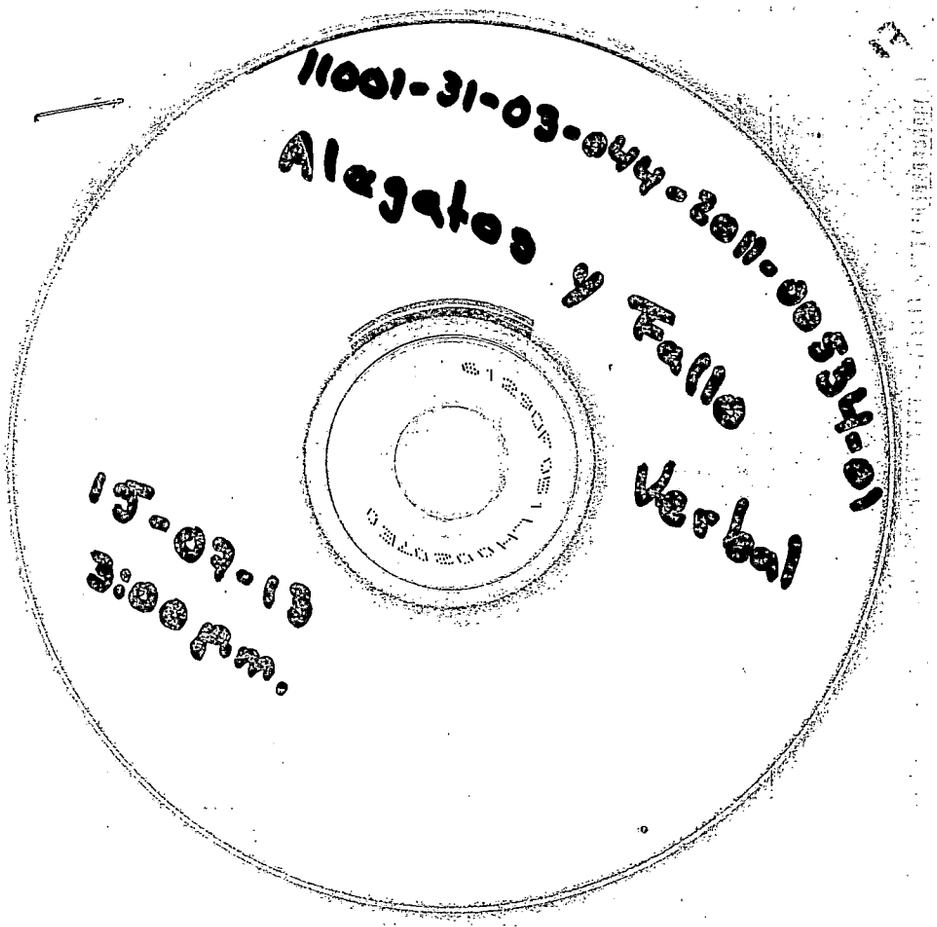
...DO DEL CIRCUITO JUDICIAL
...SANTA R.C.
...A CIVIL - SECRETARIA

LA PRECEDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICA A LAS PARTES POR ESTADO QUE SE FIJA HOY

05 JUL 2013

El Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS

En Bogotá D.C., siendo las tres de la tarde del quince (15) de julio del año dos mil trece (2013), la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, integrada por los Magistrados OSCAR HUMERTO RAMIREZ CARDONA, JORGE ELIECER MOYA VARGAS y JORGE HERNAN VARGAS RINCON, quien es ponente y preside, se constituye en audiencia pública con el fin de escuchar los alegatos de las partes y proferir sentencia de segunda instancia (art. 434 conc. 432, par.5°, 6° y 7° del C.P.C), en el presente proceso VERBAL DE REGULACION DE CANON, radicado bajo el No. 11001310304420110053401, adelantado por LEX DOMUS E.U., como cesionario de ESTEFANO GARCIA FONTAN, contra C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

Al acto comparece la apoderada de la parte demandante, Doctora MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.008.848 y Tarjeta Profesional 175.669 del C.S. de la J.

Se deja constancia que la parte demandada no se ha hecho presente.

Acto seguido se concede la palabra hasta por veinte (20) minutos a la parte apelante, quien en uso de la misma presenta su alegato en los mismos términos en los que hizo sustentación de la apelación.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Finalizada la intervención de la apoderada actora se ordena suspender por veinte minutos la presente diligencia para efecto de proferir el fallo correspondiente.

Una vez transcurrido el término, esto es, siendo las tres cuarenta y cinco de la tarde (3:45 p.m.), se reanuda la audiencia y se procede a proferir sentencia en los siguientes términos.

I. OBJETO

Escuchadas las intervenciones de las partes, se resuelve de fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia del pasado 5 de marzo de 2013 dictada en el asunto de la referencia por el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá –Piloto de Oralidad- en virtud de la cual se denegaron las pretensiones de la demanda y se condenó en costas a la parte demandante.

II. ANTECEDENTES

II.1 LAS PRETENSIONES

A través de su representante legal, y por intermedio de apoderada Judicial, la Empresa Unipersonal INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U., presentó demanda contra CI EL RANCHO DE JONÁS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, a efectos de que, por los trámites de un proceso verbal de mayor cuantía se accediera a las siguientes pretensiones:

- Regular el canon fijado dentro del contrato de arrendamiento mercantil suscrito entre demandante y demandado, teniendo en cuenta el valor comercial actual del inmueble objeto del mismo, el cual se encuentra determinado y alinderado en los hechos del escrito introductorio, y previo el correspondiente dictamen pericial que ha de practicarse en el curso del debate.

- Condenar en costas a la parte demandada.

II.2 HECHOS RELEVANTES

Dice la parte demandante:

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

II.2.1 Conforme con el documento privado fechado el 19 de abril de 2006, la inmobiliaria LEX DOMUS E.U. entregó a título de arrendamiento a: C.I. EL RANCHO DE JONÁS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL un inmueble localizado en la calle 83 No. 12ª - 36 de la ciudad de Bogotá D.C., arrendamiento que tuvo su inicio el 1º de mayo de 2006.

II.2.2 Las partes convinieron, asimismo, un término de duración del contrato de diez (10) años a partir del 1º de mayo de 2006.
II.2.3 En cuanto a la destinación del inmueble, se estipuló que el mismo sería utilizado por el arrendatario en actividades de BAR, RESTAURANTE Y COMPLEMENTARIOS.

II.2.4 Arrendador y arrendatario acordaron como canon de arrendamiento la suma de CATORCE MILLONES DE PESOS ($ 14.000.000.oo), los cuales deberían ser cancelados dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

II.2.5 Finalmente, en cuanto reajustes anuales en el canon, éstos se tasaron en el EQUIVALENTE al índice de precios al consumidor del año calendario inmediatamente anterior al de la prórroga vigente más un punto y medio porcentual.

II.2.6 Que, al momento de la demanda, el valor actual del arrendamiento mensual es de DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS ($ 18.812.827.oo).

La demanda le fue repartida el 06 de Octubre de 2011 al Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, piloto de Oralidad, el que, en providencia calendada 15 de noviembre del mismo año, la inadmitió aduciendo las razones que aparecen al folio 21 del cuaderno principal, concediendo a la accionante el término de ley para su corrección, carga que efectivamente cumplió puntualmente la apoderada actora, según aparece a folios 22 y 23 del mismo cuaderno.

III. ADMISIÓN DE LA DEMANDA, CONTESTACIÓN Y TRÁMITE.

Por auto del veintinueve (29) de noviembre de dos mil once (2011) fue admitida la demanda, ordenándose la notificación a la parte demandada y disponiéndose el trámite previsto para los procesos verbales de mayor y menor cuantía (Arts. 427 y ss C.P.C.)

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADOS CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Practicada la notificación, el representante legal de la sociedad demandada, por intermedio de apoderado, dio contestación a cada uno de los hechos y las pretensiones, oponiéndose a éstas, aceptando algunos hechos y negando o rechazando los demás.

De igual manera, la parte demandada formuló en contra de las súplicas de la actora algunas excepciones de mérito entre las que se destaca la consistente en la "*Imposibilidad de la regulación pretendida por vía judicial",* sustentándola en que el contrato de antemano previó los reajustes del canon, por lo que la pretendida controversia sobre ese específico tópico no puede existir; de igual manera se formularon las excepciones que aparecen expresamente nominadas y sustentadas a folios 88 a 90 del C-1.

Obra igualmente que se propusieron excepciones previas, las que fueron resueltas desfavorablemente en providencia del 3 de mayo de 2012.

Al término del debate probatorio, el Juez dio traslado en audiencia para los respectivos alegatos de conclusión, derecho del cual hicieron uso los apoderados de ambas partes para reafirmar sus posiciones, apoyándose en los argumentos de índole jurídico y fáctico propuestos en sus escritos de demanda y contestación.

V. EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

El su sentencia, proferida el pasado 5 de marzo de 2013, el Juzgado de conocimiento con soporte en el artículo 519 del Código de Comercio, denegó las pretensiones de la demanda e impuso condena en costas contra LEX DOMUS E.U, aquí demandante.

VI. EL RECURSO DE ALZADA

En forma oportuna, la apoderada actora presentó recurso de apelación, el que una vez concedido, fue sustentado en los términos que a continuación se extractan:

Dice la apelante que el presente proceso es de REGULACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO de conformidad con el artículo 2001 del Código Civil, norma a cuyo tenor: "*Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por*

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre arrendador y arrendatario por partes iguales."

Tomando estribo en dicha norma, la impugnante aduce que el desacuerdo entre las partes es latente porque actualmente el inmueble tiene un avalúo cuyo monto es altísimo en comparación con lo que considera "*pírrico canon mensual*", ya que después de seis años el precio por el arriendo no guarda proporcionalidad y el arrendador se encuentra en condiciones inferiores a la que tenía cuando pactó el canon inicial, el cual hoy, no alcanza ni para cubrir el incremento de los impuestos de predial, valorización y complementarios. Por consiguiente, hay un grave detrimento patrimonial para el arrendador y propietario del inmueble.

Se afirma también en la censura, que la parte demandante no está invocando la regulación referida en el artículo 519 del Código de Comercio, sino el incremento anual a la prórroga del contrato, la cual está expresamente acordada en la cláusula sexta del mismo.

Por último, puntualiza que, a la luz de lo que denomina como teoría del riesgo imprevisto, el Juzgado no tuvo en cuenta que el equilibrio económico puede verse afectado o alterado durante la ejecución del contrato por razones tales como la oferta y la demanda del lugar. Que el decreto 2221 de 1983 es explícito en cuanto a que en los contratos de arrendamiento escritos o verbales que se celebren respecto de inmuebles ubicados en áreas urbanas destinados a fines distintos de vivienda y que no estén regulados por el Código de Comercio, el canon mensual será hasta el 1.5% del avalúo catastral del inmueble arrendado y que a la luz del dictamen del perito ese valor para el caso del contrato objeto de litigio no puede ser inferior a TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS ($ 34.499.578.oo), suma que en todo caso es más justa que la renta actual que paga el arrendatario.

VII. CONSIDERACIONES

VII.1 Una vez que se hace control sobre los presupuestos del proceso como preludio a las consideraciones de fondo, la Sala descarta cualquier observación en punto a los mismos, ya que la demanda

introductoria es apta y los sujetos de la relación jurídica tienen la capacidad tanto procesal como para ser parte.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA

Ahora bien, en lo que atañe a la competencia ha de decirse que la misma fue radicada en el Juzgado 44 Civil del Circuito en virtud al entendimiento que desde un comienzo se tuvo de la demanda, pues en ésta claramente se solicita la regulación de la renta en los términos del artículo 519 del C. de Co., y en observancia de lo dispuesto en el numeral 12 del parágrafo 2º del artículo 427 del C.P.C., normas que remiten esa temática al proceso verbal y que por la cuantía de las pretensiones, que no del proceso, hacían inminente el trámite por la cuerda procesal que dispusiera el Juzgado de conocimiento.

Por manera entonces que a la par que se dan los presupuestos del proceso y que no se observan causales insaneables de nulidad, se precisa dictar sentencia que resuelva el recurso de apelación.

VII.2. Descendiendo de una vez al caso concreto, se observa que el contrato de arrendamiento otrora suscrito por las partes, presenta las siguientes características:

- Es un contrato típicamente mercantil no solo porque demandante y demandado son comerciantes inscritos, sino porque respecto del inmueble claramente se estipuló que la destinación que le daría el locatario sería la consistente en actividades de comercio: BAR, RESTAURANTE Y COMPLEMENTARIOS (Artículos 10, 13-1-2 y 20-4 del Código de Comercio).
- Dicho contrato está claramente reglado en el Código de Comercio (Libro Tercero, Título I, capítulo I, artículos 515 a 523 ibídem).

Siendo que el contrato es de arrendamiento mercantil, debe recordarse que el artículo 524 del Código de la materia le da el carácter de imperativas a las normas consagradas en los artículos 518 a 523 en los siguientes términos:

"*Normatividad imperativa. Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes*".

En consecuencia, bajo el hilo conductor de esas normas cuya observancia es forzosa, debe la Sala adentrarse de lleno en la problemática que plantean la demanda y su contestación para dirimir el conflicto que se ha suscitado entre las partes.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JURISDICCIONAL
JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

En aplicación del artículo 2º del Código de Comercio y ante el hecho de que el contrato de arrendamiento no lo define expresamente este Estatuto -aunque sí lo regula ampliamente-, debemos remitirnos al concepto que del mismo da el Código Civil en su artículo 1973, en los siguientes términos: "*El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado.*"

Todos y cada uno de los elementos tanto de la esencia, como de la naturaleza y aún los meramente accidentales (Artículo 1501 y siguientes del Código Civil), se encuentran presentes en el negocio jurídico celebrado el día 28 de abril de 2006 entre LEX DOMUS E.U y C.I.EL RANCHO DE JONÁS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

Veamos:

- La cosa: Se trata de un inmueble debidamente determinado y alinderado, el cual está ubicado en la calle 83 No. 12ª-36 de la ciudad de Bogotá y cuyo uso y goce fue concedido por el arrendador a su arrendatario.

- El precio: Se estipuló un canon de CATORCE MILLONES DE PESOS ($ 14.000.000.oo) mensuales a partir del 1º de mayo de 2006, el cual se incrementaría anualmente en el IPC más 1.5%).

Al lado de los dos anteriores elementos -los de la esencia o de la existencia del contrato-, se estipularon también los de su naturaleza y los accidentales o accesorios (Término de duración, cláusula penal, entre otros).

Ahora bien, si el contrato que aquí nos convoca tiene una vigencia de 10 años, que se vencen hasta el primero de mayo de 2016, es apenas elemental que la REGULACIÓN DE LA RENTA sólo puede predicarse como un derecho para las partes, según el artículo 519 del Código de Comercio, a partir de su terminación. En efecto, el artículo 519 citado estatuye: "*Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos*". Y el término renovación es entendido, lógicamente, como un derecho del arrendatario que sólo nace al vencimiento del mismo, pues no se concibe renovar lo que no ha terminado (Artículo 518).

Así pues, es meridianamente claro que si el contrato no ha llegado aún a su vencimiento, pues el mismo ocurrirá en el año 2016; y si la renta fue claramente estipulada aún con sus incrementos en el mismo (cláusulas quinta y sexta), la pretendida regulación es improcedente en la medida en que la parte interesada en ella está anticipando, sin razón, una causa suya en contra de los legítimos derechos que del contrato le pertenecen al arrendatario.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

La parte apelante, en esencia esgrime contra la sentencia de primera instancia tres argumentos, así:

El primero, una presunta disputa frente al precio, lo cual le hace pensar que es aplicable el artículo 2001 del Código Civil, olvidando que esta norma precisamente consagra un supuesto de hecho sin el cual no puede existir la tal disputa, y es el siguiente: "*Que entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta y que por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto….*". (cursivas, negrillas y subrayado fuera de texto). Es decir, que si desde la demanda y su anexo más importante, o sea el contrato, ya se descarta la plurimencionada disputa porque, verbi gracia, se presenta la prueba idónea de que el precio está estipulado legalmente, y no sólo éste sino también sus incrementos durante toda la vigencia del negocio jurídico, necio sería acudir al Juez para que mediante peritos se justiprecie algo en torno a lo cual las partes no tienen ninguna disputa pendiente.

El segundo, dice la impugnante que desde la teoría del riesgo imprevisto puede regularse la renta, ya que el demandante ha sufrido detrimento patrimonial con ocasión del contrato porque desde su celebración han sobrevenido circunstancias imprevistas, las cuales elevan sus cargas y favorecen injustamente al arrendatario.

La respuesta a lo anterior es que aunque durante la etapa de ejecución y cumplimiento del contrato se pueden presentar circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles que ameriten una revisión contractual (artículo 868 del Estatuto Mercantil), lo cierto es que en tal caso lo que debe pedirse es la revisión del contrato y no la regulación de la renta, pues se trata de dos supuestos de hecho consagrados en dos normas totalmente diferentes, con fundamentos sustanciales distintos y sujetas a trámites disimiles. A decir verdad, la demanda en ningún momento se orientó por la aplicación de la teoría de la imprevisión sino en la necesidad de regular la renta, y mal se haría, so pena de infringir el principio de congruencia de la sentencia, si el juez decidiera por fuera de lo expresamente pedido en la demanda,

proceder que implica fallar *extrapetita,* transgrediendo lo reglado en el artículo 305 del C.P.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
TRIBUNAL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Por último, el tercer argumento consiste en que en la demanda no se debate sobre renovación del contrato sino explícitamente sobre la prórroga del valor del canon (Cláusula sexta); aspecto éste que para la Sala no tiene el mérito de lograr la caída de la sentencia de primer grado, pues exótico es pensar que la prórroga pueda predicarse de una cláusula en particular y no de los contratos, como tiene que ser.

Corolario de lo brevemente discurrido, es que la sentencia de primer grado debe confirmarse en su integridad.

No habrá lugar a condena en costas en esta instancia, pues la parte demandada no hizo gestión alguna ante esta sede.

Por lo expuesto, la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Bogotá, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR INTEGRAMENTE la sentencia del pasado 5 de marzo de 2013, proferida por el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá dentro del presente proceso, por lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin Costas en esta instancia.

TERCERO: En su oportunidad, vuelva el expediente a la oficina de origen. Déjense las constancias correspondientes.

Las partes quedan notificadas en estrados.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se da por terminada y en constancia se firma por quienes en ella intervinieron como aparece.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ

Apoderada de la parte demandante

JORGE HERNÁN VARGAS RINCÓN
Magistrado

OSCAR HUMBERTO RAMÍREZ CARDONA
Magistrado

JORGE ELIÉCER MOYA VARGAS
Magistrado

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

JUZGADO 044 CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTA D C

EXCEPCIONES PREVIAS

TIPO DE PROCESO : Declarativo

CLASE: Verbal

Otros

DEMANDANTE : INMOBILIARAI LEX DOMUS E.U

DEMANDADO : CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL

NUMERO DE RADICACION: 11001310304420110053400

CUADERNO: 2

SUÁREZ & ASOCIADOS
Consultoría Empresarial

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2012 FEB 23 PM 3 49

CORRESPONDENCIA RECIBIDA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Señores
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
Cra 10 No. 14-33 Piso 16
Ciudad

REFERENCIA: Proceso Verbal de Regulación de Canon de Arrendamiento No. 2011-0534 de INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U Vs. EL RANCHO DE JONAS

LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, abogado en ejercicio e identificado como aparece al pie de mi firma y con tarjeta profesional No. 97.171 del C.S.J, apoderado judicial de la sociedad EL RANCHO DE JONAS S.A.S, sociedad demandada en el proceso de la referencia, actuando en el término legal fijado para el efecto, por medio del presente escrito procedo a presentar excepciones previas de acuerdo a lo siguiente:

1. **Numeral 7 del articulo 97 del C.P.C.**

Fundo esta pretensión en el hecho de no cumplir la demanda con lo señalado el numeral 2 del artículo 75 del C.P.C, el cual impone como una exigencia de toda demanda en su contenido lo siguiente: La demanda con que se promueva todo proceso deberá contener:

> *El nombre, edad y domicilio del demandante y del demandado; a falta de domicilio se expresará la residencia, y si se ignora la del demandado, se indicará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado por la presentación de la demanda.*

Revisado el libelo demandatorio se echa de menos este requisito configurándose íntegramente lo consagrado en el numeral 1 del artículo 85 del C.P.C, "*..1. Cuando no reúna los requisitos formales.*" como causal de inadmisibilidad de la demanda por el no cumplimiento de uno de los requisitos formales exigidos por la misma norma.

2. **Ineptitud sustantiva de la demanda por indebida representación del demandante.**

Son dos las razones en la cual se funda esta excepción, la primera de acuerdo al numeral 5 del artículo 97 del C.P.C. en el hecho de configurarse un elemento que no permite e ercer la representación legal de las demandantes en este proceso. por cuanto al observar el poder otorgado y que hace parte de la demanda , el certificado de existencia y representación legal de la sociedad LEX DOMUS E.U de acuerdo a las copias del traslado respectivo y la inspección del cuaderno original, se observa que pese a que la Señora LILIANA BAQUERO se identifica como representante legal de la demandante, no acredita tal calidad para otorgar poder a la Doctora MARIA DE LOS ANGELES. No existe forma, al menos en el proceso para verificar si quien alega ser el representante legal cumple o no esta función.

De acuerdo a lo señalado en el artículo 117 del C.Co. Parágrafo final: *"... Para probar la representación legal de una sociedad bastará la certificación de la cámara respectiva, **con indicación del nombre de los representantes**, de las facultades conferidas a cada uno de ellos en el contrato..." (Subrayado es mio)*

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO

De esta forma, y al no cumplirse el postulado del art.117 C.Co., numeral 4 del artículo 77 y 5 del artículo 85 del C.P.C, es razón suficiente para que la excepción propuesta este llamada a prosperar y en consecuencia se debe rechazar la presente demanda.

La segunda razón se fundamenta en la ineficacia del poder otorgado y su deficiente redacción, que no permite dar claridad sobre lo pretendido.

Nótese que dicho documento indica: ".., para que en nombre y representación, presente proceso verbal de regulación de canon de arrendamiento, CI.EL RANCHO DE JONAS LTDA..." . Siendo el poder el que faculta y direcciona las partes que se van a encontrar en el litigio, es necesario precisar contra quien se debe dirigir la facultad que se esta otorgando. En la redacción arriba indicada, no se precisa si el proceso verbal para cuya facultad se autoriza a la Dra. María de los Ángeles, debe dirigirse contra CI EL RANCHO DE JONAS, o en calidad de que se esta mencionando en este documento.

3. Falta de Jurisdicción de acuerdo a lo señalado en el artículo 97 numeral 1 del C.P.C.

Fundo esta excepción en el hecho carecer el señor Juez del Circuito de Bogotá, de competencia territorial para conocer de esta demanda por cuanto tal como lo ha acreditado la demandante con el certificado de libertad de la sociedad EL RANCHO DE JONAS S.A.S, es una sociedad con domicilio en Cali Valle y su dirección de notificación Judicial es Calle 9 D No. 42-123.

De esta forma y de acuerdo a lo consagrado en el artículo 23 del C.P.C *" 1.. en los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado.."*

La aclaración que hace la demandante en su escrito de subsanación no explica la inconformidad, pues en efecto en el local objeto de este proceso funciona un establecimiento de comercio que no genera representación legal como si lo sería una sucursal de la sociedad contratante. La sociedad no tiene obligación de inscribirse en la Cámara de Comercio de Bogotá como lo señala la demandante, precisamente porque el domicilio principal, la residencia y asiento de los negocios del representante legal y de la sociedad misma es la ciudad de Cali.

4. No comprender la demanda todos los litisconsortes necesarios.

De acuerdo al contrato que se exhibe, el mismo está suscrito por el Señor Jonás Cardona en su calidad de representante legal de la sociedad EL RANCHO DE JONAS y por los señores Marco Antonio Cardona, Ana Cristina Manrique Cardozo, Maria Andrea Cardona López, Ci K listo ltda, quienes suscriben el

3/

contrato en calidad de deudores solidarios, con el objeto de garantizar las obligaciones en dinero que surgen del presente contrato, a cargo del arrendatario, tales como valor de los cánones de arrendamiento, pago de servicios públicos domiciliarios, indemnización por daños en el inmueble, cláusula penal etc, tal como fue redactado en el contrato.

COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

De esta forma y en su calidad de deudores solidarios, entran a responder por todas las obligaciones derivadas del contrato, en especial las relativas al canon de arrendamiento tal como fue redactado por las mismas partes.

Al ser esta la pretensión única de la litis, no se puede desligar la pretensión frente al resultado y la forma como puede afectar a cada uno de los coarrendatarios solidarios en el evento en se ordene el incremento desconsiderado del canon de arriendo.

En el contrato que la demandante exhibe como prueba, se puede leer en la parte final del mismo, que los litisconsortes firman como CO-ARRENDATARIOS (DEUDORES SOLIDARIOS), luego hacen parte de la litis y deben ser integrados a la misma, de tal forma que no se desconozcan sus derecho al debido proceso.

Por esta razón, se debe integrar la litis en la presente demanda y por ente debe ser inadmitida la presente demanda para la integración en debida forma de esta litis.

PRUEBAS.

Serán las documentales que obran en el expediente.

NOTIFICACION.

Solicito se tenga en cuenta como lugar de notificación la siguiente:

Carrera 11D No. 118A-44. Tel.6373447/36 de Bogotá D.C.

Cordialmente,

LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ.
Abogado.

☐ 1. Se recibió de [illegible] expediente.

☐ 2. No se dio cumplimiento al auto anterior.

☐ 3. La providencia anterior se encuentra ejecutoriada.

☐ 4. Venció el término de traslado del recurso de reposición.

☐ 5. Venció el término de traslado contenido en auto anterior. Si ☐ No ☐

La(s) parte(s) se pronunció(aron) en tiempo: Si ☐ No ☐

☐ 6. Venció el término probatorio.

☐ 7. El término de emplazamiento venció. El (los) emplazado (s) No compareció.

☐ 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

Bogotá, D.C. 07 MAR 2012

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRA

SECRETARIO(A)

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARÍA

Bogotá, D.C., marzo 13 de 2.012

Exp. 2011-534

De los medios dilatorios formulados córrese traslado al demandante por el término de tres días *(nral. 3, art. 99 C.P.C.)*.

De igual manera, en aplicación de lo previsto en el nral. 4 del art. 99 ejúsdem, se ordena al actor que dentro del término de dicho traslado subsane los defectos puestos de presente en los numerales 1 y 2 del escrito de excepciones.

Notifíquese,*(2)*

MYRIAM LIZARAZU BITAR
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., marzo 15 de 2.012. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 040 de esta fecha fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

01

1104207599

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

3 DE OCTUBRE DE 2011 HORA 15:47:17

R03272878 PAGINA: 1 de 2

***

JURIDICA. H. EJERCER LA AGENCIA Y REPRESENTACION DE PERSONAS NATURALES O JURIDICAS. I. TRAMITE Y LEGALIZACION DE DOCUMENTOS TALES COMO PODERES, CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIONES, ESTATUTOS, ETC, CONFERIDOS EN EL EXTERIOR O DENTRO DEL PAIS. J. PROCESOS Y TRAMITES ANTE CUALQUIERA DE LAS RAMAS DEL PODER PUBLICO. K. ASESORAS Y CONSULTORIAS ESPECIALIZADAS A ENTIDADES FINANCIERAS, BANCARIAS, CONSTRUCTORAS Y DE FINCA RAIZ. LOS SERVICIOS ANTERIORMENTE ENUNCIADOS SE PRESTARAN A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL, RESPECTO DE PERSONAS JURIDICAS O NATURALES, NACIONALES O EXTRANJERAS EN CUALQUIER MATERIA JURIDICA, YA SEA PENAL, LABORAL, COMERCIAL, CIVIL, ADMINISTRATIVA, TRIBUTARIA, FAMILIA, SUCESIONES, AGRARIO, ECOLOGICO, CANONICO, CONSTITUCIONAL Y DEMAS DEL DERECHO PUBLICO, INTERNACIONAL Y PRIVADO. IGUALMENTE PODRA REALIZAR NEGOCIOS DE FINCA RAIZ E INMOBILIARIOS, ENTRE OTROS LA INTERMEDIACION, REPRESENTACION, COMPRAVENTA, PERMUTA, DACION EN PAGO, HIPOTECA, ENAJENACION Y GRAVAMENES DE BIENES INMUEBLES EN DESARROLLO Y CUMPLIMIENTO DE TAL OBJETO. LA EMPRESA PODRA MUDAR LA FORMA Y NATURALEZA DE SUS BIENES, CELEBRAR CONTRATOS DE BIENES RAICES Y AERONAVES, ACCESORIOS DE LAS MISMAS Y MAQUINARIA, ADQUIRIR Y UTILIZAR TODA CLASE DE BIENES INMUEBLES DESIGNADO AL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO SOCIAL INCLUSIVE ACCIONES O CUOTAS DE OTRAS SOCIEDADES DE OBJETO IGUAL O SIMILAR O PIGNORARLAS O VENDERLOS, TOMAR DINERO EN MUTUO Y DARLO CON INTERESES, EFECTUAR REPRESENTACIONES DE CASAS NACIONALES Y EXTRANJERAS Y CELEBRAR TODA CLASE DE ACTOS Y CONTRATOS QUE TENGAN RELACION DIRECTA CON EL OBJETO PRINCIPAL.

CERTIFICA:

CAPITAL :

EMPRESARIO IDENTIFICACION

BAQUERO ARDILA LILIANA DEL ROSARIO C.C. 00051685155

NO. CUOTAS: 10.00 VALOR: $1,000,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: LA REPRESENTACION LEGAL DE LA EMPRESA ESTA A CARGO DEL TITULAR.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0001745 DE NOTARIA OCTAVA DE BOGOTA D.C. DEL 8 DE JUNIO DE 2007, INSCRITA EL 15 DE JUNIO DE 2007 BAJO EL NUMERO 01138249 DEL LIBRO IX, FUE(RON) NOMBRADO(S)

NOMBRE IDENTIFICACION

REPRESENTANTE LEGAL

BAQUERO ARDILA LILIANA DEL ROSARIO C.C.00051685155

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL : TIENE TODAS LAS FACULTADES ADMINISTRATIVAS Y DISPOSITIVAS INHERENTES AL CABAL DESARROLLO DEL OBJETO EMPRESARIAL. POR DECISION DEL TITULAR, PLASMADA EN EL ACTO DE NOMBRAMIENTO, PODRA DELEGAR LA REPRESENTACION LEGAL DE LA EMPRESA EN EL GERENTE, QUIEN RESPONDERA EN FORMA DIRECTA FRENTE AL TITULAR . SON FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL : A. USAR LA FIRMA O RAZON SOCIAL ; B. DESIGNAR LOS EMPLEADOS QUE REQUIERA EL NORMAL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA Y SEÑALARLES SU REMUNERACION EXCEPTO CUANDO SE TRATE DE AQUELLOS QUE POR LEY O POR ESTOS ESTATUTOS DEBAN SER DESIGNADAS POR EL EMPRESARIO. C. PRESENTAR UN INFORME DE SU GESTION AL EMPRESARIO Y EL BALANCE GENERAL DE FIN DE EJERCICIO ; Y D. CONSTITUIR APODERADOS JUDICIALES NECESARIOS PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES DE LA EMPRESA.

01

1104207609

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

3 DE OCTUBRE DE 2011 HORA 15:47:17

R032728789 PAGINA: 2 de 2

* * * *

NO ES VALIDO POR ESTA CARA

01

1111184310

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 13:14:06

OPERACION: 02CP5100406 PAGINA: 1

****

CERTIFICA:

NOMBRE:EL RANCHO DE JONAS S.A.S.

DOMICILIO: CALI VALLE

DIRECCION COMERCIAL :CL. 9D NRO. 42 123

DIRECCION NOTIFICACION JUDICIAL:CL. 9D NRO. 42 123

CIUDAD:CALI

MATRICULA MERCANTIL NRO. 105532-16 FECHA MATRICULA : 24 DE MAYO DE 1982

DIRECCION ELECTRONICA : gerencia@elranchodejonas.com

DIRECCION WEB : www.elranchodejonas.com

AFILIADO

CERTIFICA:

NIT : 890321755-9

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA NRO. 2664 DEL 14 DE MAYO DE 1982 NOTARIA SEGUNDA DE CALI , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 24 DE MAYO DE 1982 BAJO EL NRO. 53241 DEL LIBRO IX , SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA EL RANCHO DE JONAS LIMITADA

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA NRO. 1188 DEL 30 DE MARZO DE 2000 NOTARIA SEXTA DE CALI , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 04 DE ABRIL DE 2000 BAJO EL NRO. 2275 DEL LIBRO IX , CAMBIO SU NOMBRE DE EL RANCHO DE JONAS LIMITADA POR EL DE CI EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL .

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NRO. 02-2010 DEL 29 DE JULIO DE 2010 JUNTA DE SOCIOS , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 26 DE AGOSTO DE 2010 BAJO EL NRO. 10037 DEL LIBRO IX , CAMBIO SU NOMBRE DE CI EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL . POR EL DE EL RANCHO DE JONAS S.A.S.

CERTIFICA:

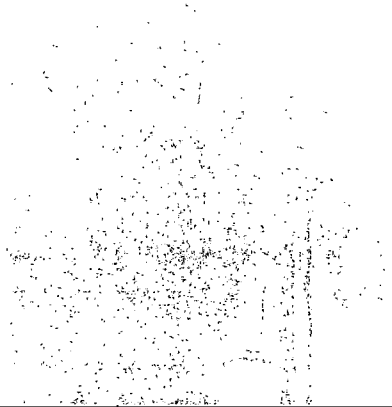
QUE POR ACTA NRO. 02-2010 DEL 29 DE JULIO DE 2010 JUNTA DE SOCIOS , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 26 DE AGOSTO DE 2010 BAJO EL NRO. 10037 DEL LIBRO IX , SE TRANSFORMO DE SOCIEDAD LIMITADA EN SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA BAJO EL NOMBRE DE EL RANCHO DE JONAS S.A.S. .

CERTIFICA:

REFORMAS

DOCUMENTO FECHA.DOC ORIGEN FECHA.INS NRO.

*** CONTINUA ***



01

1111184310

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 13:14:06

OPERACION: 02CP5100406 PAGINA: 1

****

CERTIFICA:

NOMBRE:EL RANCHO DE JONAS S.A.S.

DOMICILIO: CALI VALLE

DIRECCION COMERCIAL :CL. 9D NRO. 42 123

DIRECCION NOTIFICACION JUDICIAL:CL. 9D NRO. 42 123

CIUDAD:CALI

MATRICULA MERCANTIL NRO. 105532-16 FECHA MATRICULA : 24 DE MAYO DE 1982

DIRECCION ELECTRONICA : gerencia@elranchodejonas.com

DIRECCION WEB : www.elranchodejonas.com

AFILIADO

CERTIFICA:

NIT : 890321755-9

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA NRO. 2664 DEL 14 DE MAYO DE 1982 NOTARIA SEGUNDA DE CALI , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 24 DE MAYO DE 1982 BAJO EL NRO. 5324 DEL LIBRO IX , SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA EL RANCHO DE JONAS LIMITADA

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA NRO. 1188 DEL 30 DE MARZO DE 2000 NOTARIA SEXTA DE CALI , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 04 DE ABRIL DE 2000 BAJO EL NRO. 2275 DEL LIBRO IX , CAMBIO SU NOMBRE DE EL RANCHO DE JONAS LIMITADA POR EL DE CI EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL .

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NRO. 02-2010 DEL 29 DE JULIO DE 2010 JUNTA DE SOCIOS , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 26 DE AGOSTO DE 2010 BAJO EL NRO. 10037 DEL LIBRO IX , CAMBIO SU NOMBRE DE CI EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL . POR EL DE EL RANCHO DE JONAS S.A.S.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NRO. 02-2010 DEL 29 DE JULIO DE 2010 JUNTA DE SOCIOS , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 26 DE AGOSTO DE 2010 BAJO EL NRO. 10037 DEL LIBRO IX , SE TRANSFORMO DE SOCIEDAD LIMITADA EN SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA BAJO EL NOMBRE DE EL RANCHO DE JONAS S.A.S. .

CERTIFICA:

REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA.DOC	ORIGEN	FECHA.INS	NRO.

*** CONTINUA ***

****

IGUALES, SEMEJANTES O COMPLEMENTARIOS A LOS DE ESTA COMPAÑIA O QUE NEGOCIEN EN PAMOS QUE FACILITEN EL CUMPLIMIENTO DE LAS FINALIDADES QUE PERSIGUE.

ORGANOS DE LA SOCIEDAD: LA SOCIEDAD TENDRÁ UN ORGANO DE DIRECCION DENOMINADO ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y UN GERENTE QUIEN SERA EL REPRESENTANTE LEGAL, Y SERÁ ELEGIDO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y UN GERENTE SUPLENTE. LA REVISORÍA FISCAL SOLO SERÁ PROVISTA EN LA MEDIDA EN QUE LO EXIJAN LA LEY 43 DE 1990 O LAS NORMAS QUE LA MODIFIQUEN O DEROGUEN.

LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS TENDRÁ, ADEMAS DE LAS FUNCIONES PREVISTAS EN EL ARTICULO 420 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, LAS CONTENIDAS EN LOS PRESENTES ESTATUTOS Y EN CUALQUIER OTRA NORMA LEGAL VIGENTE.

REPRESENTACIÓN LEGAL: LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD ESTARÁ A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA O NO, DENOMINADO GERENTE, DESIGNADO PARA UN TÉRMINO INDEFINIDO QUIEN SERÁ REEMPLAZADO EN SUS FALTAS TEMPORALES, ACCIDENTALES O ABSOLUTAS POR EL GERENTE SUPLENTE QUIEN TENDRA LAS MISMAS FACULTADES.

LA CESACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL, POR CUALQUIER CAUSA, NO DA LUGAR A NINGUNA INDEMNIZACIÓN DE NINGUNA NATURALEZA, DIFERENTE DE LAS PREVISTAS DE AQUELLAS QUE LE CORRESPONDIEREN CONFORME A LA LEY LABORAL.

LA REVOCACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS NO TENDRA QUE ESTAR MOTIVADA Y PODRA REALIZARSE EN CUALQUIER TIEMPO. SIN EMBARGO, EL REPRESENTANTE LEGAL CONSERVARA TAL CARACTER HASTA TANTO NO SE CANCELE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL.

EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURIDICA, LAS FUNCIONES QUEDARAN A CARGO DE SU REPRESENTANTE LEGAL.

TODA REMUNERACIÓN A QUE TUVIERE DERECHO EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DEBERÁ SER APROBADA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA Y ADMINISTRADA POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN SE DENOMINA GERENTE, Y EN SUS FALTAS TEMPORALES, ACCIDENTALES O ABSOLUTAS, POR EL GERENTE SUPLENTE. EL GERENTE Y SU SUPLENTE, SEGÚN EL CASO, PODRÁN CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD, SIN LIMITACIÓN ALGUNA EN SU CUANTIA.

EL REPRESENTANTE LEGAL Y SU SUPLENTE SEGÚN EL CASO, SE ENTENDERÁN INVESTIDOS

CONTINUA

01

1111184312

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 13:14:06

OPERACION: 02CP5100406 PAGINA: 5

****

DE LOS MAS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCION DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARA OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR LOS REPRESENTANTES LEGALES.

CERTIFICA:

DOCUMENTO: ACTA No. 02-2010 DEL 29 DE JULIO DE 2010
ORIGEN: JUNTA DE SOCIOS
INSCRIPCION: 26 DE AGOSTO DE 2010 No. 10038 DEL LIBRO IX
FUE(RON) NOMBRADO(S):
GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL
JONAS MARIA CARDONA QUINTERO
C.C.6052413
GERENTE SUPLENTE
JULIAN FERNANDO CARDONA LOPEZ
C.C.16714720

CERTIFICA:

DOCUMENTO: ACTA No. 003-05 DEL 02 DE ENERO DE 2005
ORIGEN: JUNTA DE SOCIOS
INSCRIPCION: 13 DE MAYO DE 2005 No. 5290 DEL LIBRO IX
FUE(RON) NOMBRADO(S):
REVISOR FISCAL PRINCIPAL
RICARDO RIOS LONDOÑO
C.C.16676384

CERTIFICA:

DOCUMENTO: ACTA No. 003-07 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2007
ORIGEN: JUNTA DE SOCIOS
INSCRIPCION: 21 DE ENERO DE 2008 No. 645 DEL LIBRO IX
FUE(RON) NOMBRADO(S):
REVISOR FISCAL SUPLENTE
JORGE ELIECER GONZALEZ MORALES
C.C.16635342

CERTIFICA:

CAPITAL AUTORIZADO: $900,000,000
NUMERO DE ACCIONES: 900,000

*** CONTINUA ***

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 22:14:06

OPERACION: 02CP5100406 PAGINA: 6

VALOR NOMINAL: $1,000

CAPITAL SUSCRITO: $450,000,000

NUMERO DE ACCIONES: 450,000

VALOR NOMINAL: $1,000

CAPITAL PAGADO: $450,000,000

NUMERO DE ACCIONES: 450,000

VALOR NOMINAL: $1,000

CERTIFICA:

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO 105533-2 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: EL RANCHO DE JONAS

UBICADO EN: CL 9D NRO 42 123 DE CALI

RENOVO POR EL ANO 2011

CERTIFICA:

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO 348101-2 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: TIENDA VIEJA

UBICADO EN: CL 9D NRO 42 123 DE CALI

FECHA MATRICULA: 06 DE AGOSTO DE 1996

RENOVO POR EL ANO 2011

CERTIFICA:

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO 597520-2 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: CASA DE LA CERVEZA

UBICADO EN: AV 8N NRO 10 N 18 DE CALI

FECHA MATRICULA: 28 DE NOVIEMBRE DE 2002

RENOVO POR EL ANO 2011

CERTIFICA:

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO 612455-2 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: CASA DE LA CERVEZA AVENIDA CANAS GORDAS

UBICADO EN: CL 16 NRO 106 10 DE CALI

FECHA MATRICULA: 07 DE JULIO DE 2003

RENOVO POR EL ANO 2011

CERTIFICA:

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO 638899-2 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: CASA DE LA CERVEZA AUTOPISTA SUR

UBICADO EN: CL 9D NRO 42 123 DE CALI

CONTINUA

01

1111184313

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 13:14:06

OPERACION: 02CP51004069 PAGINA: 1

****

FECHA MATRICULA : 12 DE JULIO DE 2004

RENOVO : POR EL AÑO 2011

CERTIFICA:

QUE LA SOCIEDAD EFECTUO LA RENOVACION DE SU MATRICULA MERCANTIL EL 02 DE MAYO DE 2011

CERTIFICA:

QUE LA SECRETARIA DE SALUD FUE INFORMADO (A) EL 14 DE JULIO DE 2004 DE LA APERTURA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO 638899-2 CASA DE LA CERVEZA AUTOPISTA SUR

QUE PLANEACION FUE INFORMADO (A) EL 14 DE JULIO DE 2004 DE LA APERTURA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. 638899-2 CASA DE LA CERVEZA AUTOPISTA SUR

CERTIFICA:

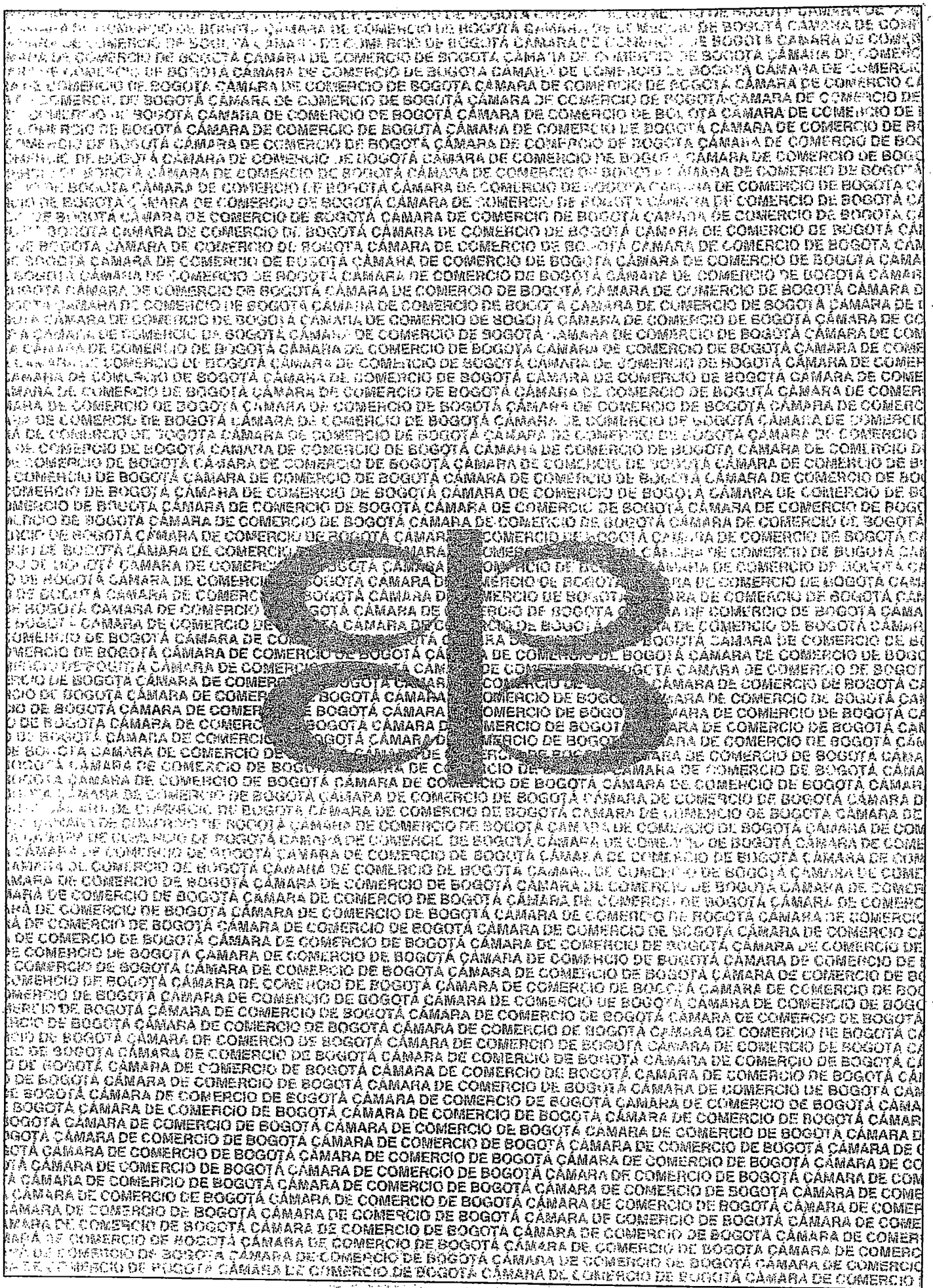
QUE NO FIGURAN OTRAS INSCRIPCIONES QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE EL PRESENTE CERTIFICADO.

LOS ACTOS Y DOCUMENTOS REGISTRADOS QUEDAN EN FIRME CINCO (5) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE SU INSCRIPCION, SIEMPRE Y CUANDO DENTRO DE DICHO TERMINO NO SEAN OBJETO DE RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA.

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1.995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.

DADO EN CALI A LOS 04 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2011 HORA: 01:20:27 PM

ISO 9001


CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá D. C., Abril 11 de 2.006.

Señores
LEX DOMUS E. U.
Atn.
Oscar Hernando Cuevas Valbuena – Representante Legal
La Ciudad.

Ref: inmueble ubicado en la Calle 83 Número 12 A - 36.

Raúl Gaitan Cendales, colombiano, varón, mayor de edad, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.155.911 de Usaquén, en mi calidad de propietario del inmueble casa ubicada en la carrera trece (13) numero ochenta y tres doce (83-12) hoy calle ochenta y tres (83) numero doce A – treinta y seis (12 A – 36) de la ciudad de Bogotá, según boletín de actualización de nomenclatura que se protocoliza, urbanización el Retiro, de la manzana G con una extensión superficiaria de 309.44 mts2 con la cédula catastral N. 83 12 A 5 y linda: POR EL NORTE: en veintitrés metros treinta centímetros (23.30 mts), con el lote de terreno de la sociedad Capitalizaciones Y Ahorros Bolivar o sus herederos. POR EL SUR: en veintitrés metros veinticinco centimetros (23.25 mts) con la calle ochenta y tres (83). POR EL OCCIDENTE: en doce metros ochenta centímetros (12.80 mts) con la carrera trece (13) y POR EL ORIENTE en extensión de catorce metros treinta y ocho centímetros (14.38 mts) con el lote de terreno de la misma sociedad Capitalizadora Y Ahorros Bolivar o sus sucesores; identificado con el folio de matrícula No 50C- 1367224 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Centro; tal y como consta en la escritura pública de adquisición de número 2818 otorgada por la Notaría Veintinueve (29) del Circulo de ésta ciudad, de fecha dieciséis de marzo de dos mil cuatro (2.004), por medio de este documento privado suscrito el presente contrato de administración inmobiliaria para con Lex Domus E. E., identificada con el NIT No.830140134-1para administrar el inmueble anteriormente referido e identificado

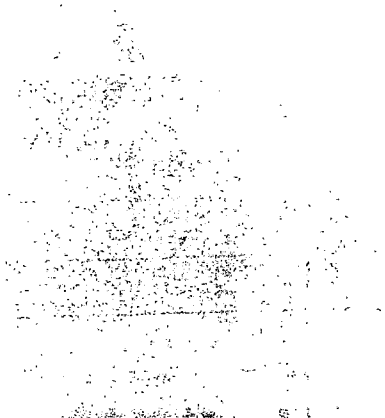
En uso del mandato de administración queda facultado para firmar el respectivo contrato de arrendamiento, pagar impuestos y demás gastos, prorrogar, desistir, sustituir parcial o totalmente el presente mandato, reasumir y representar todas las demás actuaciones relacionadas en el cumplimiento del presente mandato, de forma que no se predique falta de representación.

RAÚL GAITAN CENDALES
C. C. No. 79.155.911 de Usaquén
Propietario- Otorgante

OSCAR HERNANDO CUEVAS VALBUENA
REPRESENTANTE LEGAL - OFICINA JURIDICA E INMOBILIARIA - LEX DOMUS E. U.
Acepto - Administrador

c. c.

- **Arrendatarios**



ACTO: CAMBIO DE NOMBRE

OTORGADA POR: GIL MILLER PÉREZ RUIZ

YAMILE

ESCRITURA NUMERO: OCHOCIENTOS VEINTISIETE (827)

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veintidós (22) días del mes de abril del año dos mil dos (2002), ante el despacho de la Notaría Quinta del círculo de Medellín, cuya Titular es la Doctora María Victoria Maya M., Compareció: GIL MILLER PÉREZ RUIZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con Cédula de Ciudadanía Número 71.704.550 expedida en Medellín (Ant) y MANIFESTO:----------

PRIMERO: Que obra en el presente acto en calidad de apoderado del Señor RAUL GAITAN CENDALES, nacido el día cinco (5) de febrero de mil novecientos sesenta y tres (1963), bautizado en la Parroquia de la Catedral de Ibague Libro 84 Folio 72 #286, registrado en la Registraduría del Estado Civil de Cajamarca Tolima en el Folio con Indicativo Serial Nro. 176 tomo 62.64. Del 11 de febrero de 1963, quien es hijo de Felix Gaitan Molina y Cecilia Cendales.----------

SEGUNDO: Que por medio del presente Instrumento Público, y Facultado por el Decreto 999 de 1.988, y 1555 de 1.989 comparece por primera y única vez ante el Despacho de la Notaría Quinta de Medellín para cambiar el nombre y apellidos de "RAUL GAITAN CENDALES" por "ESTEFANO GARCIA FONTAN".-----

TERCERO: Que por efectos del cambio de nombre, enviará copia auténtica y refrendada de la presente Escritura Pública a la Parroquia de la Catedral de Ibague y a la Registraduria del Estado Civil de Cajamarca Tolima, para que se inscriba el cambio de nombre y de apellidos, a las Autoridades

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE MEDELLIN
MARIA VICTORIA MAYA M.
NOTARIO QUINTO

COLOMBIA
CIONAL
EL CIRCUITO
C.
IA

CADENA S.A. COMPAÑIA DE ARTES GRAFICAS NIT. 890.930.240-1 TEL: 219 1444 MEDELLIN

21

Copia Esc. 827 Abril 22/2002

Competentes para que hagan las correcciones respectivas, para lo cual asentará lo indicado y se servirán expedir la Partida de Bautismo y Registro Civil de Nacimiento Correctos. Lo cual significa que a partir de la fecha seguirá figurando en todo documento público o privado como "ESTEFANO GARCIA FONTAN".----------

CUARTO: Que una vez otorgada la presente Escritura Pública debidamente autorizada por la Notaria se expidan copias pertinentes con sus respectivos anexos, especialmente dirigidas a las autoridades competentes, a las autoridades Eclesiásticas mencionadas para que ordenen la corrección de la Partida de Bautismo, las oficiales y del Gobierno que fueren del caso.----------

Leída en forma legal que fue la presente escritura por la otorgante, la firma en señal de aprobación.----------

Derechos Notaría $30000. RESO. 4188/01.----------

Se elaboró en la hoja de papel Notarial Nró. A.A. 6636233.---

GILL MILLER PEREZ RUIZ

C.C

MARIA VICTORIA MAYA M.

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE MEDELLIN

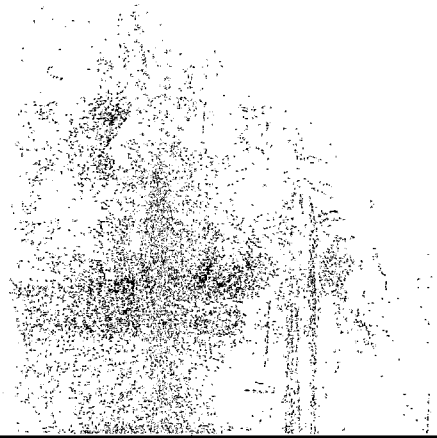
CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLIN REPUBLICA DE COLOMBIA MARIA VICTORIA MAYA M. NOTARIA QUINTA

ES FIEL Y COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL, EN 1 HOJAS ÚTILES, DESTINADO PARA el interesado

MEDELLIN, 10 MAR. 2010 DE 200

NOTARIA QUINTA CIRCULO DE MEDELLIN MARIA VICTORIA MAYA M. NOTARIO

13



14

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

NO SIRVE COMO
DOCUMENTO DE IDENTIDAD

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 79155911

GARCIA FONTAN
APELLIDOS

ESTEFANO
NOMBRES

FIRMA

LA NOTARIA VEINTIDOS DEL CIRCULO
DE BOGOTA, D.C.
LA SUSCRITA NOTARIA HACE CONSTAR QUE LA PRESENTE
FOTOCOPIA COINCIDE CON EL ORIGINAL QUE HA TENIDO
A LA VISTA.
BOGOTA, D.C.
08 MAR 2010

CONSUELO ULLOA ULLOA
NOTARIA VEINTIDOS

FECHA DE NACIMIENTO 05-FEB-1963
CAJAMARCA
(TOLIMA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.70
ESTATURA

O+
G.S. RH

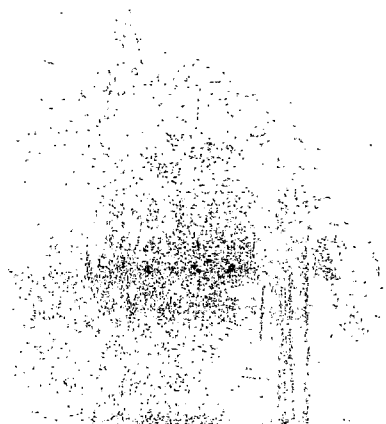
M
SEXO

15-MAR-1981 USAQUEN
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR

INDICE DERECHO

R-1500114-42104315-M-0079155911-20020715 01992021988 01 113425513



005720

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2012 MAR 21 PM 3 52

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Señor

JUEZ CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO
DE: INMOBILIARIA LEX DOMUX E.U.
CONTRA: EL RANCHO DE JONAS S.A.S
NIT 890.321.755-9.
Representada legalmente por JONAS MARIA CARDONA Quintero.

RADICACION No. 2011-0534

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, identificada con la cédula de ciudadanía 52.008.848 y portadora de la tarjeta profesional No. 175.669 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi carácter de apoderada judicial de la parte demandante, estando dentro del término señalado por la Ley, NUMERAL 4 DEL Art 99 del C.P.C, me permito descorrer el traslado de los medios dilatorios propuestos por el apoderado de la parte demandada, en los siguientes términos:

1° **Inadmisibilidad de la demanda por inexistencia de los requisitos formales.** Al Numeral 2 del Art.75 del C.P.C., todos los requisitos están contenidos dentro de la DEMANDA, sin embargo, los vuelvo a relacionar:

Nombre del demandante: Inmobiliaria LEX DOMUS E U. Representada legalmente por la Señora.: LILIANA DEL ROSARIO BAQUERO ARDILA, Identificada con cédula de ciudadanía. No 51.685.155, como consta en el Certificado de EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL, expedido por la CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA. Como lo establece el Art. 117 del Código de Comercio; y quien se obligó en el contrato de Arrendamiento con la parte demandada.

Nombre del demandado: EL RANCHO DE JONAS S.A.S. Identificación tributaria No 890.321.755-9 y representada legalmente por el Señor JONAS MARIA CARDONA QUINTERO según certificado de EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL, expedido por la CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA. Como lo establece el Art. 117 del Código de Comercio.

En cuanto al domicilio comercial del demandado se conoce perfectamente, en la Calle 83 No. 12 A 36 de la ciudad de Bogotá y donde funciona su establecimiento de comercio LA CASA DE LA CERVEZA, donde se obligó con la parte demandante MEDIANTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, relación comercial que ha permanecido por más de seis años, y que ahora quiere desconocer.

Adicionalmente, allí se reciben todas las comunicaciones de la parte arrendadora, y allí se reciben las facturas del valor de los cánones de arrendamiento, los cuales recibe y cancela mes a mes, ¿O será que TAMBIEN SON INEXISTENTES?.

Lo único que no podemos anexarle al memorialista son las edades de las partes, para hacerla más completa como él lo quisiera. Lo que significa que la demanda si reúne todos los requisitos formales establecidos en el Art. 75 del C.P.C. y como los reúne de acuerdo a Derecho. Por lo que Señor Juez debemos continuar con el trámite de la Demanda ya que está claramente demostrada la intención de la parte demandada en entorpecer y dilatar el normal funcionamiento del proceso.

2º Ineptitud de la demanda por indebida representación del demandante.

Según la parte demandada alega dos razones:

Primera: Numeral 5 del Art.97. En cuanto al poder conferido por mi mandante, está ajustado a Derecho, ya que LILIANA DEL ROSARIO BAQUERO ARDILA es la representante legal de la Empresa LEX DOMUS E.U. Le recuerdo al memorialista que una de las funciones de la señora LILIANA DEL ROSARIO BAQUERO es representar a los propietarios de los inmuebles en litigios como el

que ahora se adelanta. Sin embargo, para darle más claridad al apoderado de la parte demandada, el propietario del inmueble en litigio es el señor RAUL GAITAN CENDALES hoy ESTEFANO GARCIA FONTAN, identificado con la cédula número 79.155.911, quien cambio de nombre según resolución adjunta a la presente.

Ahora bien, mediante el contrato de administración y "del cual recibieron copia los arrendatarios desde el día 11 de Abril de 2006", se reconoce a LEX DOMUS E.U, como arrendatario legalmente representada hoy por LILIANA DEL ROSARIO BAQUERO ARDILA.

Se le olvida a la parte demandada que por más de SEIS (6) AÑOS la ha reconocido como la administradora y arrendadora de la propiedad, y además a quien la parte demandada le ha cancelado mes a mes el valor del canon. Por consiguiente tiene todas las facultades para otorgar los poderes necesarios en defensa del detrimento de la propiedad entregada, "para su administración". Lo anterior, para que no se predique "falta de representación", anexo al presente escrito el contrato suscrito el 11 de Abril de 2006, para que se tenga en cuenta su último parágrafo.

Aduce la parte demandada no cumplir el postulado del Art. 117 del C. de Cio, lo que significa que el memorialista no leyó muy bien los certificados DE REPRESENTACION Y EXISTENCIA LEGAL expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, DONDE CONSTA EL NOMBRE DE LAS EMPRESAS Y SUS RESPECTIVOS REPRESENTANTES, documentos que fueron anexados a la demanda y sus anexos, sin embargo, le vuelvo a adjuntar copia de dichos Certificados, para que los pueda leer con mas detenimiento.

Segunda: El poder es claro, preciso y concreto, lo que significa que así el representante de la parte demandada no lo entienda, no quiere decir que no cumpla su función y no otorgue esa facultad, por consiguiente, no debió haberse notificado de la demanda ni mucho menos haberla contestado, por cuanto no había facultad para demandar a su representado.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO [illegible] CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Pero por el contrario se notificó y se procedió a contestar la demanda, lo que debe tener en cuenta el despacho es que de acuerdo a lo reglado por el Art. 330 de C.P.C. y Art. 33 de la Ley 794 de 2003, estaríamos frente a una notificación por conducta concluyente, reconociendo las partes y procediendo a trabar la Litis.

Dando así cumplimiento al traslado de auto notificado en estado del 15 de marzo de 2012.

Cordialmente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
C.C 52.008.848 de Bogotá D.C
T.P. 175.669 del C.S

Anexo lo anunciado,

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., mayo tres (3) de dos mil doce (2.012)

Exp. 2011-534

Se resuelven las excepciones previas denominadas *"ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones"; "incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado"; "falta de jurisdicción" y "no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios"* formuladas por el apoderado judicial de C.I. El Rancho De Jonás Ltda. Comercializadora Internacional.

ANTECEDENTES

Como fundamento de los dos primeros impedimentos procesales puestos de presente, reglados en los nrales. 5º y 7º del art. 97 del C.P.C. se adujo, que el extremo actor no atendió los requerimientos del nral. 2 del art. 75 del ibídem, puesto que no expresó el nombre, edad ni el domicilio de las partes en litigio y además, no acompañó con la demanda prueba de la representación legal de la actora.

En cuanto al tercero de los medios exceptivos, se alegó que el conocimiento del presente juicio debió ser adelantado por los jueces con sede en la ciudad de Cali, por ser este el domicilio la sociedad demandada, como se observa en el certificado de existencia y representación legal obrante a folios 4 al 7 de la encuadernación principal.

Por último, en cuanto a la falta de integración del *litisconsorcio necesario,* se precisó que aunque en el contrato de arrendamiento figuran como coarrendatarios los señores MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ, ANA CRISTINA MANRIQUE CARDOZO, MARIA ANDREA CARDONA LOPEZ y JONAS MARIA CARDONA QUINTERO y CI K LISTO LTDA. COMERCIALIZADORA, no se los llamó a juicio en el libelo genitor de esta acción, requiriéndose de su concurso para el eficaz desarrollo del proceso.

Corrido el término del traslado de que trata el nral. 3, art. 99 ibídem y requerida la actora para que subsanara los defectos relacionados con las excepciones consagradas en los nrales. 5º y 7º del canon 97 ejúsdem, el mandatario judicial de la demandante satisfizo los mismos, acompañando al certificado de existencia y representación legal de la sociedad inmobiliaria demandante el poder con que el propietario del inmueble la facultó para administrar el inmueble objeto del *petitum* solicitado y reseñó nuevamente la información exigida por el nral. 2 del precepto 75 ibíd.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO 34 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

Sobre las excepciones de falta de jurisdicción e indebida integración del litisconsorcio, guardó silencio.

CONSIDERACIONES

Con vista en la documentación aportada al descorrer el traslado de la demanda, preliminarmente debe apuntarse que las razones que motivaron las excepciones de *"ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones"* e *"incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado"*, se encuentran superadas.

En cuanto a la denominada como *"falta de jurisdicción"*, no puede ser acogida por cuanto la misma solo se configura cuando se avoca el conocimiento de un asunto que debía someterse a arbitramento o en caso de asignarse al conocimiento de los jueces civiles, un asunto correspondiente a otra especialidad como por ejemplo un conflicto contencioso administrativo.

Ahora bien, si en gracia de discusión se entendiera que lo pretendido era enarbolar la excepción de falta de competencia, tampoco puede abrirse paso a la misma, debido a que si bien es cierto que el domicilio de la sociedad demandada se encuentra en la ciudad de Cali, no lo es menos que el contrato versa sobre el arrendamiento de un inmueble ubicado en este Distrito Capital y siguiendo el tenor del nral. 5 del art. 23 del Código de Ritos Civiles, ningún reparo podría formularse al actor si decidió impetrar su acción ante el juez del lugar de cumplimiento del contrato, como en efecto lo hizo.

Respecto de la consagrada en el nral. 9 del 97 del Estatuto Procesal Civil, concerniente a la integración del litisconsorcio necesario, regulado en los artículos 51 y 83 de nuestro C.P.C., cumple memorar que se ha definido el litisconsorcio

como aquella situación jurídica en que se hallan distintas personas que actúan en un proceso conjuntamente como actoras contra un solo demandado; o, como demandadas por un solo actor, o también ocupando varias posturas, el cual puede ser facultativo o necesario. Es necesario, aquél que se presenta cuando la relación jurídica sustancial o la pretensión deducida no puede ser objeto de decisión eficaz si no están presentes todos los litisconsortes, evento que se da cuando dicha relación, por su propia naturaleza o por disposición expresa de la ley, es de tal índole que para recibir pronunciamiento de mérito requiere la comparecencia de todos aquellos a quienes vincula.

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.
SALA CIVIL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

De otra parte, con relación a las obligaciones solidarias, en palabras de Guillermo Ospina Fernández, se ha entendido como tales aquéllas que *"existiendo a cargo de dos o más, o a favor de dos o más, imponen a cada deudor el pago de la totalidad de la deuda, o dan derecho a cada acreedor sobre la totalidad del crédito, a pesar de que el objeto sea susceptible de división"*[1]. Entre los efectos principales se tiene: i) Que el acreedor puede exigir la totalidad de la cosa debida a cualquiera de los deudores solidarios; ii) Si el acreedor decide sólo demandar a un codeudor, no por ello pierde el derecho para dirigirse en contra de los demás; iii) El pago total o parcial, hecho por uno de los codeudores, extingue la obligación respecto de todos; iv) Si en uno de los sujetos de la obligación solidaria se confunden las calidades de acreedor y codeudor, ésta se extingue; v) Si se pacta novación entre el acreedor y uno de los codeudores, la obligación primitiva se extingue respecto de todos los codeudores solidarios y la obligación nueva no surte efectos respecto de ellos, a menos que voluntariamente accedan a ella (Art. 1576 del Código Civil); y vi) La compensación opera por el solo ministerio de la ley y aun sin el consentimiento de los deudores recíprocos; entre otros.

Descendiendo al caso concreto, luego de analizados el contrato de arrendamiento allegado, los presupuestos de la acción contenida en el art. 519 del Código de Comercio; así como los hechos y las pretensiones de la demanda, deviene prístino que el impedimento procesal aducido correrá la misma suerte de los que precedieron en su análisis.

Lo anterior, por cuanto según se observa en el aludido instrumento negocial, aunque aquellos quienes el extremo pasivo estima que deben ser llamados al proceso de manera forzosa, suscribieron como *"co-arrendatarios (deudores solidarios)"*, realmente al parar mientes en el contenido del contrato se observa que

[1] OSPINA Fernández, Guillermo. Régimen General de las Obligaciones. Temis. Sexta Edición. 1.998. Pág. 238.

están claramente identificados bajo el acápite denominado "deudores solidarios". De otra parte, verificada la demanda y el discurrir de los hechos, resulta palmario que la relación arrendaticia es entre LEX DOMUS y CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. por lo que siguiendo el tenor del art. 519 del Estatuto Mercantil, son ellos los llamados a intervenir en la discusión tras de la que se definirá el canon del inmueble dado en arrendamiento.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.

Ahora, si en gracia de discusión, fueran demandados todos los deudores solidarios, ellos no conformarían un litisconsorcio necesario, sino uno facultativo, en la medida en que si bien la sentencia produciría efectos en el contrato, dichos deudores solidarios serían libres de decidir si aceptan o no tales efectos y si continúan garantizando las obligaciones adquiridas.

Colofón de lo anterior, se declararán infundadas la totalidad de excepciones previas formuladas y se condenará en costas como dispone el inc. 2º del nral. 1º del art. 392 del C.P.C.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá D.C., Piloto de la Oralidad,

RESUELVE:

1º. DECLARAR infundadas la totalidad de excepciones previas propuestas, por las razones expuestas en la parte considerativa de ésta providencia.

2º. CONDENAR en costas a la demandada C.I. EL RANCHO DE JONAS S.A.S., fijando tal concepto por la suma de $300.000,oo.

Notifíquese,

La juez,

HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., mayo 8 de 2.012. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 065 de ésta fecha fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

015088

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2013 FEB 28 PM 3 21

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Señor

JUEZ 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.S.D.

REF. PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO.

DEMANDANTE. INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.

DEMANDADO. C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA QUINTERO.

Radicado: 11001310304420110053400

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, Mayor de edad, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante, al Señor Juez manifiesto por medio del presente escrito, le solicito al Despacho que de acuerdo a lo reglado en el Art. 393 del C.de P.C. Modificado por la Ley 794 de 2003 Art. 43, se liquiden las costas en que fue condenada la parte demandada y exigir su pago.

Le pido respetuosamente al Despacho que no sea escuchado dentro del proceso hasta tanto no cumpla con la obligación de la sanción y cancelar las costas que arroje la liquidación.

Atentamente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
C.C 52.008.848 de Bogotá D.C
T.P. 175.669 del C.S

Copias Actuaciones Notificaciones A.C.

[redacted]

37

1 Circuito

50

4

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

PAQUETE: 33 - 2015

DEMANDANTE: Lex Domus E.U.

DEMANDADO: CI. El rancho de jonas LTDA

RESPUESTA: Desarchivado el 02/06/2021 AMV

5

TIPO DE PROCESO: Declarativo

CLASE: Verbal

Otros

DEMANDANTE: INMOBILIARAI LEX DOMUS E.U

DEMANDADO : CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL

NUMERO DE RADICACION: 11001310304420110053400

CUADERNO: 1

FOLIOS : 20

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E.S.D.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUIT
BOGOTÁ D.C.

Ref. Poder.

LILIANA BAQUERO, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de Representante Legal de la Empresa **LEX DOMUS E.U.** en mi calidad de arrendadora del Local Ubicado en la Calle 83 No 12 A- 36 de la Ciudad de Bogotá, a Usted le manifiesto que confiero:

PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE

A la Doctora,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ

Portadora de la Cedula de Ciudadanía No 52.008.848 de Bogotá y tarjeta Profesional No 175.669 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación, presente proceso verbal de regulación de canon de arrendamiento, **C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA, COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA QINTERO, CC. 6.052.413 DE CALI,** respecto al canon de arrendamiento del inmueble, antes mencionado.

Mi apoderada cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente mandato, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, conciliar, reasumir y todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase Señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Respetuosamente,

LEX DOMUS EU. Nit. 830.140.143.2
LILIANA BAQUERO.
CC. 51.685.155 de Bogotá.

Acepto.

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CC. No 52.008.848 de Bogotá
T.P. No 175.669 del C.S. de J.

NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ NOTARÍA 5ª

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE TEXTO

Ante el despacho de la Notaría Quinta del Circulo de Bogotá D.C. Compareció:

BAQUERO ARDILA LILIANA DEL ROSARIO

Quien se identificó con:

C.C. No. **51685155**
y la T.P. No. del C.S.J.

quien presentó personalmete el escrito contenido en este documento y además declaró que la firma y huella que aparecen en el mismo son suyas y que su contenido es cierto.

Bogotá D.C. **21/09/2011** a las **15:42:56**
jhukjhkyhniynhh

FIRMA AUTÓGRAFA DEL DECLARANTE

AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA
ANDRÉS HIBER ARÉVALO PACHECO
NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

3 DE OCTUBRE DE 2011 HORA 15:47:17

R032728789 PAGINA: 1 de 2

* *

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO VIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : LEX DOMUS E U
N.I.T. : 830140134-1 ADMINISTRACION : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA
DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 01373334 DEL 6 DE MAYO DE 2004

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 125 NO. 21A-70 OF 303
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : contabilidad@lexdomus.com.co
DIRECCION COMERCIAL : CL 125 NO. 21A-70 OF 303
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL COMERCIAL : contabilidad@lexdomus.com.co

CERTIFICA:

CONSTITUCION : QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0001299 DE NOTARIA OCTAVA DE BOGOTA D.C. DEL 30 DE ABRIL DE 2004 , INSCRITA EL 6 DE MAYO DE 2004 BAJO EL NUMERO 00932870 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA EMPRESA UNIPERSONAL DENOMINADA: LEX DOMUS E U

CERTIFICA:

REFORMAS:

ESCRITURA	FECHA	NOTARIA	CIUDAD	INSCRIPCION	FECHA
0001489	2007/05/18	00008	BOGOTA D.C.	01132752	2007/05/23
0001745	2007/06/08	00008	BOGOTA D.C.	01138249	2007/06/15

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2024 .

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: EL OBJETO PRINCIPAL DE LA EMPRESA ES LA PRESTACION PROFESIONAL Y COMERCIAL DE SERVICIOS DE CARACTER JURIDICO TALES COMO : A. ASESORIA Y CONSULTORIAS. B. ELABORACION Y EMISION DE CONCEPTOS. C. ESTUDIOS Y ANALISIS DE CASOS. D. ESTUDIOS DE TITULOS. E. REDACCION DE TEXTOS REFERIDOS A : DEMANDAS, ACTOS DE CUALQUIER NATURALEZA, CONVENIOS, CONTRATOS, ACUERDOS, TRANSACCIONES, CONCILIACIONES, MINUTAS, ESCRITURAS PUBLICAS Y PRIVADAS, ACTAS DE JUNTAS DIRECTIVAS, DE SOCIOS Y ASAMBLEAS, CARTAS, COMUNICACIONES Y OFICIOS Y EN GENERAL TODO TIPO DE ESCRITOS. F. REVISION Y ANALISIS DE TODO TIPO DE DOCUMENTOS QUE PRODUZCAN O PUEDAN PRODUCIR EFECTOS JURIDICOS. G. ASISTENCIA, ORGANIZACION, ESTRUCTURACION Y SUPERVISION DE OFICINAS, SECCIONES O DEPARTAMENTOS JURIDICOS EN CUALQUIER TIPO DE PERSONA NATURAL O

JURIDICA. H. EJERCER LA AGENCIA Y REPRESENTACION DE PERSONAS NATURALES O JURIDICAS. I. TRAMITE Y LEGALIZACION DE DOCUMENTOS TALES COMO PODERES, CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIONES, ESTATUTOS, ETC, CONFERIDOS EN EL EXTERIOR O DENTRO DEL PAIS. J. PROCESOS Y TRAMITES ANTE CUALQUIERA DE LAS RAMAS DEL PODER PUBLICO. K. ASESORAS Y CONSULTORIAS ESPECIALIZADAS A ENTIDADES FINANCIERAS, BANCARIAS, CONSTRUCTORAS Y DE FINCA RAIZ. LOS SERVICIOS ANTERIORMENTE ENUNCIADOS SE PRESTARAN A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL, RESPECTO DE PERSONAS JURIDICAS O NATURALES, NACIONALES O EXTRANJERAS EN CUALQUIER MATERIA JURIDICA, YA SEA PENAL, LABORAL, COMERCIAL, CIVIL, ADMINISTRATIVA, TRIBUTARIA, FAMILIA, SUCESIONES, AGRARIO, ECOLOGICO, CANONICO, CONSTITUCIONAL Y DEMAS DEL DERECHO PUBLICO, INTERNACIONAL Y PRIVADO. IGUALMENTE PODRA REALIZAR NEGOCIOS DE FINCA RAIZ E INMOBILIARIOS, ENTRE OTROS LA INTERMEDIACION, REPRESENTACION, COMPRAVENTA, PERMUTA, DACION EN PAGO, HIPOTECA, ENAJENACION Y GRAVAMENES DE BIENES INMUEBLES EN DESARROLLO Y CUMPLIMIENTO DE TAL OBJETO. LA EMPRESA PODRA MUDAR LA FORMA Y NATURALEZA DE SUS BIENES, CELEBRAR CONTRATOS DE BIENES RAICES Y AERONAVES, ACCESORIOS DE LAS MISMAS Y MAQUINARIA, ADQUIRIR Y UTILIZAR TODA CLASE DE BIENES INMUEBLES DESIGNADO AL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO SOCIAL INCLUSIVE ACCIONES O CUOTAS DE OTRAS SOCIEDADES DE OBJETO IGUAL O SIMILAR O PIGNORARLAS O VENDERLOS, TOMAR DINERO EN MUTUO Y DARLO CON INTERESES, EFECTUAR REPRESENTACIONES DE CASAS NACIONALES Y EXTRANJERAS Y CELEBRAR TODA CLASE DE ACTOS Y CONTRATOS QUE TENGAN RELACION DIRECTA CON EL OBJETO PRINCIPAL.

CERTIFICA:

CAPITAL :

EMPRESARIO	IDENTIFICACION
BAQUERO ARDILA LILIANA DEL ROSARIO	C.C. 00051685155

NO. CUOTAS: 10.00 VALOR:$1,000,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: LA REPRESENTACION LEGAL DE LA EMPRESA ESTA A CARGO DEL TITULAR.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS : **

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0001745 DE NOTARIA OCTAVA DE BOGOTA D.C. DEL 8 DE JUNIO DE 2007 , INSCRITA EL 15 DE JUNIO DE 2007 BAJO EL NUMERO 01138249 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	
BAQUERO ARDILA LILIANA DEL ROSARIO	C.C.00051685155

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL : TIENE TODAS LAS FACULTADES ADMINISTRATIVAS Y DISPOSITIVAS INHERENTES AL CABAL DESARROLLO DEL OBJETO EMPRESARIAL. POR DECISION DEL TITULAR, PLASMADA EN EL ACTO DE NOMBRAMIENTO, PODRA DELEGAR LA REPRESENTACION LEGAL DE LA EMPRESA EN EL GERENTE, QUIEN RESPONDERA EN FORMA DIRECTA FRENTE AL TITULAR . SON FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL : A. USAR LA FIRMA O RAZON SOCIAL ; B. DESIGNAR LOS EMPLEADOS QUE REQUIERA EL NORMAL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA Y SEÑALARLES SU REMUNERACION EXCEPTO CUANDO SE TRATE DE AQUELLOS QUE POR LEY O POR ESTOS ESTATUTOS DEBAN SER DESIGNADAS POR EL EMPRESARIO. C. PRESENTAR UN INFORME DE SU GESTION AL EMPRESARIO Y EL BALANCE GENERAL DE FIN DE EJERCICIO ; Y D. CONSTITUIR APODERADOS JUDICIALES NECESARIOS PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES DE LA EMPRESA.

01

1104207600

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

3 DE OCTUBRE DE 2011 HORA 15:47:17

R032728789 PAGINA: 2 de 2

* * * * * * * * * * * * * * * * * * RAMA JURISDICCIONAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME CINCO (5) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 13 DE JULIO DE 2004

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A www.supersociedades.gov.co PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : $ 3,700
DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES

* * * NO ES VALIDO POR ESTA CARA * * *

01

1111184310

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 13:14:06

OPERACION: 02CP51004069 PAGINA: 1

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO ... DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

****

CERTIFICA:

NOMBRE:EL RANCHO DE JONAS S.A.S.
DOMICILIO: CALI VALLE
DIRECCION COMERCIAL :CL. 9D NRO. 42 123
DIRECCION NOTIFICACION JUDICIAL:CL. 9D NRO. 42 123
CIUDAD:CALI
MATRICULA MERCANTIL NRO. 105532-16 FECHA MATRICULA : 24 DE MAYO DE 1982
DIRECCION ELECTRONICA : gerencia@elranchodejonas.com
DIRECCION WEB : www.elranchodejonas.com
AFILIADO

CERTIFICA:

NIT : 890321755-9

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA NRO. 2664 DEL 14 DE MAYO DE 1982 NOTARIA SEGUNDA DE CALI , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 24 DE MAYO DE 1982 BAJO EL NRO. 53241 DEL LIBRO IX , SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA EL RANCHO DE JONAS LIMITADA

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA NRO. 1188 DEL 30 DE MARZO DE 2000 NOTARIA SEXTA DE CALI , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 04 DE ABRIL DE 2000 BAJO EL NRO. 2275 DEL LIBRO IX , CAMBIO SU NOMBRE DE EL RANCHO DE JONAS LIMITADA . POR EL DE CI EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL .

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NRO. 02-2010 DEL 29 DE JULIO DE 2010 JUNTA DE SOCIOS ,INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 26 DE AGOSTO DE 2010 BAJO EL NRO. 10037 DEL LIBRO IX , CAMBIO SU NOMBRE DE CI EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL . POR EL DE EL RANCHO DE JONAS S.A.S. .

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NRO. 02-2010 DEL 29 DE JULIO DE 2010 JUNTA DE SOCIOS ,INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 26 DE AGOSTO DE 2010 BAJO EL NRO. 10037 DEL LIBRO IX , SE TRANSFORMO DE SOCIEDAD LIMITADA EN SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA BAJO EL NOMBRE DE EL RANCHO DE JONAS S.A.S. .

CERTIFICA:

REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA.DOC	ORIGEN	FECHA.INS	NRO.

*** CONTINUA ***

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 13:14:06

OPERACION: 02CP51004069 PAGINA: 2

****

INS LIBRO

E.P. 5424 27/07/1988 NOTARIA DECIMA DE CALI 07/06/1990
29797 IX

E.P. 6988 19/08/1992 NOTARIA DECIMA DE CALI 02/09/1992
56999 IX

E.P. 3754 22/08/1994 NOTARIA SEXTA DE CALI 25/08/1994
80236 IX

E.P. 4789 10/12/1997 NOTARIA SEXTA DE CALI 31/12/1997
9547 IX

E.P. 4759 29/12/1998 NOTARIA SEXTA DE CALI 17/02/1999
1114 IX

E.P. 237 26/01/2000 NOTARIA SEXTA DE CALI 03/02/2000
732 IX

E.P. 1188 30/03/2000 NOTARIA SEXTA DE CALI 04/04/2000
2275 IX

E.P. 1850 09/06/2009 NOTARIA NOVENA DE CALI 12/06/2009
6838 IX

ACT 02- 2010 29/07/2010 JUNTA DE SOCIOS 26/08/2010
10037 IX

CERTIFICA:

VIGENCIA: INDEFINIDA

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TIENE COMO OBJETO SOCIAL TANTO LA COMERCIALIZACIÓN, EXPORTACIÓN Y PROMOCIÓN DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE COLOMBIA EN EL EXTERIOR COMO LA IMPORTACIÓN DE BIENES, SERVICIOS E INSUMOS PARA ABASTECER EL MERCADO INTERNO O PARA LA ELABORACIÓN DE BIENES QUE POSTERIORMENTE SEAN EXPORTADOS. LA SOCIEDAD QUEDARÁ FACULTADA TANTO PARA FABRICAR O PRODUCIR MERCANCÍA Y PRESTAR SERVICIOS DESTINADOS AL MERCADO EXTERNO, COMO PARA COMPRARLAS A FABRICANTES O PRODUCTORES NACIONALES PARA POSTERIORMENTE EXPORTARLAS, LA SOCIEDAD TAMBIÉN REALIZARÁ TODAS Y CADA UNA DE LAS OPERACIONES Y ACTOS DE COMERCIO QUE A CONTINUACIÓN SE INDICAN: ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN, ASESORÍA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE RESTAURANTES, BARES Y EXPENDIO DE LICORES; ATENDER REUNIONES Y CONVENCIONES; CELEBRACIÓN DE ACTOS SOCIALES, PRESENTACIÓN DE ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES PROPIAS DE ESTE OBJETO SOCIAL.
IGUALMENTE, PODRÁ PROMOVER Y CONSTITUIR EMPRESAS DE LA MISMA ÍNDOLE O DE

*** CONTINUA ***

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

****

NEGOCIOS RELACIONADOS DIRECTAMENTE CON SU OBJETO SOCIAL Y APORTAR A ELLA TODA CLASE DE BIENES. CELEBRAR CONTRATOS DE SOCIEDADES O DE ASOCIACIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS QUE CONSTITUYEN SU OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON ELLOS. LA REPRESENTACIÓN DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE SE DEDIQUEN A LAS MISMAS ACTIVIDADES DE ESTA SOCIEDAD.

ASIMISMO, LA SOCIEDAD TENDRÁ POR OBJETO SOCIAL LAS SIGUIENTES ACTIVIDADÉS ENUMERADAS: 1) LA ADQUISICIÓN DE MARCAS COMERCIALES, NACIONALES O EXTRANJERAS, CON SUJECIÓN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA; 2) LA EXPLOTÁCIÓN DE MARCAS COMERCIALES, NACIONALES O EXTRANJERAS, CON SUJECIÓN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LÉGISLACIÓN COLOMBIANA; 3) LA ADQUISICIÓN DE FRANQUICIAS COMERCIALES, NACIONALES O EXTRANJERAS, CON SUJECIÓN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA; 4) LA EXPLOTACIÓN DE FRANQUICIAS COMERCIALES, NACIONALES O EXTRANJERAS, CON SUJECIÓN A LÁS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA; 5) LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL COMERCIALES O NO, NACIONALES O EXTRANJEROS, CON SUJECIÓN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA; 6) LA EXPLOTACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL COMERCIALES O NO, NACIONALES O EXTRANJEROS, CON SUJECIÓN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA; 7) EL DESARROLLO DE MARCAS COMERCIALES, FRANQUICIAS COMERCIALES Y DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL, NACIONALES O EXTRANJEROS, TODO CONFORME CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE; 8) LA ADQUISICIÓN, DESARROLLO Y EXPLOTACIÓN DE NOMBRES COMERCIALES, INSIGNIAS, PATENTES, PRIVILEGIOS, DIBUJOS, ENSEÑAS COMERCIALES, LOGOS COMERCIALES Y SIMILARES ETC., CONFORME CÓN LAS LEYES QUE RIJAN TALES ACTOS.

EN DESARROLLO DE DICHO OBJETO, LA SOCIEDAD PUEDE CELEBRAR Y EJECUTAR EN SU PROPIO NOMBRE O POR CUENTA DE TERCEROS, O EN PARTICIPACIÓN CON ELLOS, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS Y OPERACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y FINANCIEROS SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, QUE SEAN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL LOGRO DE SUS FINES Y PUEDAN FAVORECER O DESARROLLAR SUS ACTIVIDADES O DE AQUELLAS EMPRESAS O SOCIEDADES EN LAS CUALES TENGA INTERESES Y QUE DE MANERA DIRECTA SE RELACIONEN CON EL OBJETO SOCIAL, POR EJEMPLO LAS SIGUIENTES: ADQUIRIR Y ENAJENAR BIENES MUEBLES O INMUEBLES, DARLOS Y TOMARLOS EN ARRENDAMIENTO Y PIGNORARLOS, HIPOTECARLOS, SEGÚN EL CASO, GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR, CEDER Y RECIBIR DINERO EN PRÉSTAMO CON O SIN GARANTÍA; PROMOVER, FORMAR, ORGANIZAR Y FINANCIAR SOCIEDADES O EMPRESAS QUE TENGAN OBJETOS

*** CONTINUA ***

****

IGUALES, SEMEJANTES O COMPLEMENTARIOS A LOS DE ESTA COMPAÑIA O QUE NEGOCIEN EN RAMOS QUE FACILITEN EL CUMPLIMIENTO DE LAS FINALIDADES QUE PERSIGUE

CERTIFICA:

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD: LA SOCIEDAD TENDRÁ UN ÓRGANO DE DIRECCIÓN, DENOMINADO ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y UN GERENTE, QUIEN SERÁ EL REPRESENTANTE LEGAL, Y SERÁ ELEGIDO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y UN GERENTE SUPLENTE. LA REVISORÍA FISCAL SOLO SERÁ PROVISTA EN LA MEDIDA EN QUE LO EXIJAN LA LEY 43 DE 1990 O LAS NORMAS QUE LA MODIFIQUEN O DEROGUEN.

LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS TENDRÁ, ADEMÁS DE LAS FUNCIONES PREVISTAS EN EL ARTICULO 420 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, LAS CONTENIDAS EN LOS PRESENTES ESTATUTOS Y EN CUALQUIER OTRA NORMA LEGAL VIGENTE.

REPRESENTACIÓN LEGAL: LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD ESTARÁ A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA O NO, DENOMINADO GERENTE, DESIGNADO PARA UN TÉRMINO INDEFINIDO, QUIEN SERÁ REEMPLAZADO EN SUS FALTAS TEMPORALES, ACCIDENTALES O ABSOLUTAS POR EL GERENTE SUPLENTE QUIEN TENDRÁ LAS MISMAS FACULTADES.

LA CESACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL, POR CUALQUIER CAUSA, NO DA LUGAR A NINGUNA INDEMNIZACIÓN DE NINGUNA NATURALEZA, DIFERENTE DE LÁS PREVISTAS DE AQUELLAS QUE LE CORRESPONDIEREN CONFORME A LA LEY LABORAL.

LA REVOCACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS NO TENDRÁ QUE ESTAR MOTIVADA Y PODRÁ REALIZARSE EN CUALQUIER TIEMPO. SIN EMBARGO, EL REPRESENTANTE LEGAL CONSERVARÁ TAL CARÁCTER HASTA TANTO NO SE CANCELE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL.

EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA, LAS FUNCIONES QUEDARÁN A CARGO DE SU REPRESENTANTE LEGAL.

TODA REMUNERACIÓN A QUE TUVIERE DERECHO EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, DEBERÁ SER APROBADA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIÉDAD SERÁ GERENCIADA Y ADMINISTRADA POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN SE DENOMINA GERENTE, Y EN SUS FALTAS TEMPORALES, ACCIDENTALES O ABSOLUTAS, POR EL GERENTE SUPLENTE. EL GERENTE Y SU SUPLENTE, SEGÚN EL CASO, PODRÁN CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD, SIN LIMITACIÓN ALGUNA EN SU CUANTIA.

EL REPRESENTANTE LEGAL, Y SU SUPLENTE SEGÚN EL CASO, SE ENTENDERÁN INVESTIDOS

*** CONTINUA ***

****

DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR LOS REPRESENTANTES LEGALE

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO JURISDICCIONAL
CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

CERTIFICA:

DOCUMENTO: ACTA No. 02-2010 DEL 29 DE JULIO DE 2010
ORIGEN: JUNTA DE SOCIOS
INSCRIPCION: 26 DE AGOSTO DE 2010 No. 10038 DEL LIBRO IX
FUE(RON) NOMBRADO(S):
GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL
JONAS MARIA CARDONA QUINTERO
C.C.6052413
GERENTE SUPLENTE
JULIAN FERNANDO CARDONA LOPEZ
C.C.16714720

CERTIFICA:

DOCUMENTO: ACTA No. 003-05 DEL 02 DE ENERO DE 2005
ORIGEN: JUNTA DE SOCIOS
INSCRIPCION: 13 DE MAYO DE 2005 No. 5290 DEL LIBRO IX
FUE(RON) NOMBRADO(S):
REVISOR FISCAL PRINCIPAL
RICARDO RIOS LONDOÑO
C.C.16676384

CERTIFICA:

DOCUMENTO: ACTA No. 003-07 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2007
ORIGEN: JUNTA DE SOCIOS
INSCRIPCION: 21 DE ENERO DE 2008 No. 645 DEL LIBRO IX
FUE(RON) NOMBRADO(S):
REVISOR FISCAL SUPLENTE
JORGE ELIECER GONZALEZ MORALES
C.C.16635342

CERTIFICA:

CAPITAL AUTORIZADO: $900,000,000
NUMERO DE ACCIONES: 900,000

*** CONTINUA ***

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 13:14:06

OPERACION: 02CP51004069 PAGINA: 6

****

VALOR NOMINAL: $1,000
CAPITAL SUSCRITO: $450,000,000
NUMERO DE ACCIONES: 450,000
VALOR NOMINAL: $1,000
CAPITAL PAGADO: $450,000,000
NUMERO DE ACCIONES: 450,000
VALOR NOMINAL: $1,000

CERTIFICA:

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO.105533-2 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: EL RANCHO DE JONAS
UBICADO EN: CL. 9D NRO. 42 123 DE CALI
RENOVO : POR EL AÑO 2011

CERTIFICA:

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO.348101-2 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: TIENDA VIEJA
UBICADO EN: CL. 9D NRO. 42 123 DE CALI
FECHA MATRICULA : 06 DE AGOSTO DE 1993
RENOVO : POR EL AÑO 2011

CERTIFICA:

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO.597520-2 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: CASA DE LA CERVEZA
UBICADO EN: AV 8 N NRO. 10 N 18 DE CALI
FECHA MATRICULA : 28 DE NOVIEMBRE DE 2002
RENOVO : POR EL AÑO 2011

CERTIFICA:

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO.612455-2 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: CASA DE LA CERVEZA AVENIDA CANAS GORDAS
UBICADO EN: CL. 16 NRO. 106 10 DE CALI
FECHA MATRICULA : 07 DE JULIO DE 2003
RENOVO : POR EL AÑO 2011

CERTIFICA:

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO.638899-2 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: CASA DE LA CERVEZA AUTOPISTA SUR
UBICADO EN: CL. 9D NRO. 42 123 DE CALI

*** CONTINUA ***

01

* 1 1 1 1 8 4 3 1 3 *

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 13:14:06

OPERACION: 02CP51004069 PAGINA: 7

****

FECHA MATRICULA : 12 DE JULIO DE 2004

RENOVO : POR EL AÑO 2011

CERTIFICA:

QUE LA SOCIEDAD EFECTUO LA RENOVACION DE SU MATRICULA MERCANTIL EL 02 DE MAYO DE 2011 .

CERTIFICA:

QUE LA SECRETARIA DE SALUD FUE INFORMADO (A) EL 14 DE JULIO DE 2004 DE LA APERTURA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. 638899- 2 CASA DE LA CERVEZA AUTOPISTA SUR

QUE PLANEACION FUE INFORMADO (A) EL 14 DE JULIO DE 2004 DE LA APERTURA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. 638899-2 CASA DE LA CERVEZA AUTOPISTA SUR

CERTIFICA:

QUE NO FIGURAN OTRAS INSCRIPCIONES QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE EL PRESENTE CERTIFICADO.

LOS ACTOS Y DOCUMENTOS REGISTRADOS QUEDAN EN FIRME CINCO (5) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE SU INSCRIPCION, SIEMPRE Y CUANDO DENTRO DE DICHO TERMINO NO SEAN OBJETO DE RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA.

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1.995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.

DADO EN CALI A LOS 04 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2011 HORA: 01:20:27 PM

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA, D.C.
SECRETARIA

se identifica por su dirección y linderos, más los muebles y enceres relacionados en el inventario de entrega.

SEGUNDA. DIRECCION DEL INMUEBLE. El inmueble se encuentra ubicado en la CALLE 83 NUMERO 12-A - 36 de la ciudad de Bogotá, D.C.

TERCERO: LINDEROS DEL INMUEBLE.

Aparecen en la escritura pública de adquisición del predio de número veintiocho diez y ocho (2818) de fecha dieciséis de marzo de dos mil cuatro (2.004) autorizada por la Notaría Veintinueve (29) del Circulo de esta ciudad. El inmueble se identifica con el folio de matricula No 50C-1367224 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Centro.

NORTE: Con el inmueble identificado con el No. 83 – 18 de la carrera 13.

SUR: Con la calle 83.

ORIENTE: Con el inmueble identificado con No. 83 -11 de la carrera 13 A.

OCCIDENTE: Con la carrera 13.

CUARTA: DESTINACION. El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para realizar las actividades de comercio: **BAR RESTAURANTE Y COMPLEMANTARIOS.**

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. El canon de arrendamiento será la suma de **CATORCE MILLONES DE PESOS MCTE ($14.000.000.oo)** pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual por anticipado, al arrendador.

PARAGRAGRO PRIMERO: En aras de prestar un mejor servicio, el arrendador ha suscrito convenio con el **BANCO COLMENA** para el recaudo del canon de arrendamiento en los términos y condiciones previstos en la documentación entregada a los arrendatarios, para tal efecto, este canon de arrendamiento se cancelará por medio de un talonario que se le entregará al arrendatario y tendrá un costo de $5.000.

PARAGRAFO SEGUNDO: IMPUESTO AL VALOR AGREGADO I.V.A: Los arrendatarios se obligan a dar cumplimiento a los preceptos

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUIT
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

contenidos en la Ley 788 de 2002 y su Decreto Reglamentario 522 de 2.003 de pagar el valor correspondiente al Impuesto del Valor Agregado I.V.A., en un porcentaje equivalente al diez por ciento (10%) del valor del canon de arrendamiento mensual, o en la proporción que señale la Ley en caso de renovación.

SEXTA: INCREMENTO DEL PRECIO. Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce meses (12) de ejecución, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en un porcentaje equivalente al índice de precios al Consumidor **I.P.C.**, certificado por el **DANE**, por el año inmediatamente anterior, más **UN PUNTO Y MEDIO (1.5) PUNTOS PORCENTUALES.**

PARAGRAFO PRIMERO: El incremento anual del valor del canon mensual de arrendamiento, mencionado en numeral inmediatamente anterior (cláusula sexta) se aplicará en forma automática sin que medie para tal efecto comunicación por escrito entre las partes.

SEPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO. El arrendatario pagará el precio del arrendamiento en Bogotá, en las oficinas del arrendador, o en la forma establecida en la CLAUSULA QUINTA.

OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO. DIEZ AÑOS (10) AÑOS que comienza a contarse desde el **PRIMERO (1) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SEIS (2.006).** 2016 Primaria

NOVENA: RENOVACION. Si el arrendatario cumple con las obligaciones a su cargo y se aviene a pagar los incrementos del canon de arrendamiento en la forma establecida, el presente contrato se renovará por un periodo igual al pactado.

DECIMA: SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. Estarán a cargo de los arrendatarios los siguientes servicios: ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO, ENERGIA ELECTRICA, GAS Y TELEFONO. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituyen titulo ejecutivo para cobrar judicialmente a los arrendatarios los servicios que dejaren de pagar, siempre que tales montos correspondan al periodo en que éstos tuvieron en su poder el inmueble.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JURISDICCIONAL
DEL CIRCUITO
D.C.
SECRETARIA

contenidos en la Ley 788 de 2002 y su Decreto Reglamentario 522 de 2.003 de pagar el valor correspondiente al Impuesto del Valor Agregado I.V.A., en un porcentaje equivalente al diez por ciento (10%) del valor del canon de arrendamiento mensual, o en la proporción que señale la Ley en caso de renovación.

SEXTA: INCREMENTO DEL PRECIO. Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce meses (12) de ejecución, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en un porcentaje equivalente al índice de precios al Consumidor **I.P.C.**, certificado por el **DANE**, por el año inmediatamente anterior, más **UN PUNTO Y MEDIO (1.5) PUNTOS PORCENTUALES.**

PARAGRAFO PRIMERO: El incremento anual del valor del canon mensual de arrendamiento, mencionado en numeral inmediatamente anterior (cláusula sexta) se aplicará en forma automática sin que medie para tal efecto comunicación por escrito entre las partes.

SEPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO. El arrendatario pagará el precio del arrendamiento en Bogotá, en las oficinas del arrendador, o en la forma establecida en la CLAUSULA QUINTA.

OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO. DIEZ AÑOS (10) AÑOS que comienza a contarse desde el **PRIMERO (1) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SEIS (2.006).** 2016 Prorroga

NOVENA: RENOVACION. Si el arrendatario cumple con las obligaciones a su cargo y se aviene a pagar los incrementos del canon de arrendamiento en la forma establecida, el presente contrato se renovará por un periodo igual al pactado.

DECIMA: SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. Estarán a cargo de los arrendatarios los siguientes servicios: ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO, ENERGIA ELECTRICA, GAS Y TELEFONO. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituyen titulo ejecutivo para cobrar judicialmente a los arrendatarios los servicios que dejaren de pagar, siempre que tales montos correspondan al periodo en que éstos tuvieron en su poder el inmueble.

C.C. y 424 del C. De P.C., relativos a la constitución en mora.

DECIMA CUARTA: CAUSALES DE TERMINACION. A favor del arrendador serán las siguientes. **A)** La cesión o subarriendo. **B)** El cambio de destinación del inmueble. **C)** El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. **D)** La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro parta el inmueble o la salubridad de sus habitantes. O que se cambie la destinación para la cual fue arrendado. **E)** La realización de mejoras o cambios o ampliaciones del inmueble, sin autorización del arrendador. **F)** La no cancelación de los servicios públicos a cargos del arrendatario siempre que se origine la desconexión o pérdida del servicio. **G)** La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. **H)** Las demás previstas por la Ley.

DECIMA QUINTA: CESION DE DERECHOS. Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto a los arrendatarios a partir de la fecha en que éste reciba la comunicación certificada.

DECIMA SEXTA: RECIBO Y ESTADO. Los arrendatarios declaran que al recibido el inmueble objeto de este contrato se encontraba en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en igual estado lo restituirán al arrendador a la terminación del arrendamiento o cuando éste haya de cesar por alguna de las cláusulas previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legitimo.

DECIMA OCTAVA: MEJORAS. No podrá el arrendatario efectuar mejoras de ninguna especie en el inmueble sin permiso escrito del arrendador, excepto las reparaciones locativas que corren a su cargo. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectúo.

DECIMA NOVENA: Todas las mejoras autorizadas por el arrendador, a la terminación del contrato, podrán retirarlas sin que se cause menoscabo al inmueble, pues deberá restituirse en la misma forma en que se entrega, o podrán dejarlas en el inmueble si éstas no afectan su estructura o valor, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas.

REPUBLICA DE COLOMBIA
JURISDICCION ORDINARIA
JUZGADO 1 DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

Pax Domus E.U.
PERSONA JURIDICA E INMOBILIARIA
NIT

VIGESIMA. GASTOS. Los gastos que se causen en este contrato, incluido el impuesto de timbre corresponden los arrendatarios.

VIGESIMA PRIMERA. CESION O CAMBIO DE TENENCIA. Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y por lo tanto la enajenación que eventualmente realice los arrendatarios del establecimiento de comercio, no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación de este contrato de arrendamiento, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia.

Para los efectos legales esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 5 del Articulo 516 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad de los arrendatarios no cesará con la enajenación del establecimiento ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil. Los arrendatarios no podrán ceder ni subarrendar el inmueble dado en arrendamiento en forma distinta a la estipulada en la Ley, la contravención a esta obligación genera causal de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador.

VIGESIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más y que la explosión al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o seguridad del vecindario.

VIGESIMA TERCERA: AUTORIZACION. El arrendatario autoriza expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en el Banco de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Las Dominus E.U.
GERENCIA JURIDICA E INMOBILIARIA
NIT. 830.

VIGESIMA CUARTA: A la terminación del presente contrato de arrendamiento cualquiera sea la causa, el arrendador no reconocerá ni pagará suma alguna por concepto de prima, buen nombre, etc., pues al momento de la celebración de este contrato el arrendador no exige pago de suma alguna por tales conceptos.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

CLAUSULA ADICIONAL. El arrendatario y los deudores solidarios aceptan desde ahora que serán de su cargo los gastos administrativos tales como costos de cobranza telefónica, telegráfica, etc., generados por el incumplimiento en el pago de arrendamiento.

Tales gastos generados por los retardos en el pago del término previsto en la cláusula quinta ocasionaran recargos en dinero equivalente al tres por ciento (3%) sobre el valor mensual del canon de arrendamiento mensual vigente; desde el día seis (6) hasta el día diez (10) de cada mes, equivalente al cinco por ciento (5%) sobre el valor mensual del canon de arrendamiento vigente y desde el once (11) hasta el día veinticinco (25), equivalente al diez por ciento (10%) sobre el canon de arrendamiento vigente, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes.

Este contrato anula y reemplaza en su totalidad cualquier otro contrato de arrendamiento que sobre este mismo inmueble y entre las mismas partes, se haya suscrito con anterioridad.

El presente contrato se firma en la ciudad de Bogotá D.C. a los veintiocho (28) días del mes de abril del año dos mil seis (2.006), en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, con reconocimiento de firma, contenido y huella de los intervinientes ante Notario Público.

ARRENDADOR

Lex Domus E.U.
OFICINA JURIDICA E INMOBILIARIA
NIT. 830.140.134-1

OSCAR HERNANDO CUEVAS VALBUENA
LEX DOMUS E.U.
NIT. 830.140.134-1

Lex Domus E.U.
OFICINA JURIDICA E INMOBILIARIA
NIT.

LOS ARRENDATARIOS

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

CI EL RANCHO DE JONAS LTDA
COMERCILIZADORA INTERNACIONAL
N.I.T. 890.321.455-9
REPRESENTANTE LEGAL
JONAS MARÍA CARDONA QUINTERO
C.C. No. 6.052.413 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO_____

LOS CO-ARRENDATARIOS (DEUDORES SOLIDARIOS):

MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ
C.C. No. 16.746.426 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO_____

ANA CRISTINA MANRIQUE CARDOZO
C.C. No. 31.960.968 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO_____

9

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Mc. andrea Cardona l

MARÍA ANDREA CARDONA LOPEZ
C.C. No. 66.907.692 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO_____

Mc - andrea Cardona l.

CI K LISTO LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL
N.I.T. No. 800.070.221-2
REPRESENTANTE LEGAL
MARÍA Andrés CARDONA LOPEZ
C.C. No. 66.907.692 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO_____

_____

JONAS MARÍA CARDONA QUINTERO
C. C. No. 6.052.413 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO_____

Los Dominios S.A.
OFICINA JURIDICA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Artículo 3º Decreto 2148 de 1.983
Compareció
Andrea Cardona
66907692-

[illegible] 2006

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Artículo 3º Decreto 2148 de 1.983
Compareció
Antonio Cardona
16706.026

03 MAY 2006

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Artículo 3º Decreto 2148 de 1.983
Compareció
Jose
Quien identificó con C.C. Nº
6073013 - Ca
Y declaró que la firma que aparece en el presente documento rayadas y que el contenido del mismo es cierto.
Hoy
El Declarante

03 MAY 2006

JORGE ENRIQUE CARDOZO ZAMORANO
Notaría Pública de Cali

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Artículo 3º Decreto 2148 de 1.983
Compareció
Cristina
Quien identificó con C.C. Nº
31.960.968 Ca
Y declaró que la firma que aparece en el presente documento rayadas y que el contenido del mismo es cierto.
Hoy
El Declarante

JORGE ENRIQUE CARDOZO ZAMORANO
Notaría Pública de Cali

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO. -Reparto-

E. D.

No

REF. PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO.
DEMANDANTE. INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.
DEMANDADO. C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA QUINTERO.

Respetado Doctor(a):

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, mayor de edad, Portadora de la Cedula de Ciudadanía No 52.008.848 de Bogotá y tarjeta Profesional No 175.669 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura obrando como apoderado de la inmobiliaria LEX DOMUX E.U. con NIT. No, 830.140.134-1 Representada legalmente por la Señora LILIANA BAQUERO, IDENTIFICADA CON LA CC. No 51. 685.155 de Bogotá DC., según poder adjunto; por medio del presente escrito interpongo **DEMANDA DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO CONTRA LOS SEÑORES: . C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA.** Todos personas hábiles e idóneas para contratar, con domicilio en la Ciudad de Bogotá DC. , con base en los siguientes.....

HECHOS

1. Conforme documento privado fechado el día 19 de Abril de 2006 la inmobiliaria LEX DOMUS E.U., ENTREGÓ A TITULO DE ARRENDAMIENTO A LOS Señores. **C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA**, un inmueble localizado en la Calle 83 Numero 12 A- 36 de la ciudad de Bogotá DC. Que a partir del 1º de mayo de 2006 iniciaría el respectivo contrato.

2. Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de **CATORCE MILLONES DE PESOS ($ 14.000.000)**, los cuales deberían ser cancelados dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, de igual manera pactan que cada doce (12) meses de ejecución del contrato el valor del canon de arrendamiento se incrementará en forma

automática en una porción igual al porcentaje señalado en el índice de precios al consumidor del año calendario inmediatamente anterior al de la prórroga vigente más un punto y medio (1.5) puntos porcentuales. En el presente asunto el valor actual del canon de arrendamiento es de **DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS ($ 18.812.827).**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.

3. Como termino de duración del contrato se fijó en DIEZ (10) Años.
4. El inmueble fue destinado para realizar exclusivamente las actividades de COMERCIO: BAR, RESTAURANTE Y COMPLEMENTARIOS.

PRETENSIONES

Que conforme a la narración de los hechos, solicito de su despacho hacer las siguientes declaraciones:

1. Regular el canon de arrendamiento fijado dentro del contrato de arrendamiento suscrito entre mi mandante y los Señores: **C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA.** Teniendo en cuenta el valor comercial actual del inmueble y lo determinado por la prueba pericial que se practique dentro de este proceso.
2. Que se condene en costas al demandado.

DERECHO

Invoco las normas que considero aplicables: artículos 1996 y ss. del Código Civil, Art.(s) 20.75,76,77,83,424 y concordantes del Código de Procedimiento Civil, Art. 518 y ss del Código Comercio. Demás normas concordantes y pertinentes.

COMPETENCIA

A la presente Demanda debe dársele el trámite de un proceso Verbal, por la ubicación del inmueble y la cuantía, la cual estimo en **(DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS ($ 225.773.924)**, Es Usted competente por la naturaleza del proceso, el domicilio y residencia de las partes del proceso, para conocer de la Litis.

PRUEBAS

Solicito, se tengan como tales, Copia autentica del contrato de arrendamiento, suscrito entre mi mandante y los Señores: **C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA**

COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA.

Solicito desde ahora, se decrete prueba pericial con el fin de determinar el valor comercial de inmueble objeto de arrendamiento para que de esa manera se determine el valor real en que actualmente debería fijarse el verdadero canon de arrendamiento.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

ANEXOS

Anexo a este escrito los que menciono enseguida:

a) Certificado de Constitución y gerencia de las empresas intervinientes, para determinar su representantes legales.
b) El poder que se me confirió.
c) Copia auténtica del contrato de arrendamiento referido.
d) Copia de la demanda con sus anexos para el traslado y copia de la misma para el archivo del juzgado.

NOTIFICACIONES

El Suscrito en calidad de apoderado de la INMOBILIARIA LEX DOMUS, Calle 127 No 41 A-69 de la Ciudad de Bogotá DC.

LOS Señores demandados: **C**.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA. EN LA CALLE 83. No 12 A- 36 de esta ciudad.

De antemano agradeciendo su colaboración.

Cordialmente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CC. No 52.008.848 de Bogotá
T.P. No 175.669 del C.S. de J.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
Bogotá, D.C. Cundinamarca
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JURISDICCIONALES PARA LOS JUZGADOS
CIVILES Y DE FAMILIA DE BOGOTÁ, D.C.
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
ART. 84 CPC
El anterior documento fue presentado personalmente por
María de los Angeles Babativa
Quien se identifico con C.C. No. 52 008 848
de Bogotá Tarjeta Profesional No. 175669
Bogotá, D.C. 06 OCT 2017
Poder ( ) Demanda (X) Memorial ( )
Responsable Centro de Servicios

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JURISDICCIONALES
PARA LOS JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA

Fecha : 06/Oct/2011

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1

044 GRUPO VERBALES 32868

SECUENCIA: 32868 FECHA DE REPARTO: 06/10/2011 08:16:40AM

REPARTIDO AL DESPACHO:

JUZGADO 44 CIVIL CIRCUITO (P)

IDENTIFICACION	NOMBRE	APELLIDOS	PARTE
8301401341	LEX DOMUS E U		01
52008848	MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ		03

OBSERVACIONES:

VIRREPARTO5 FUNCIONARIO DE REPARTO msancheg VIRREPARTO5 msancheg

v. 2. MFTS

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D C

RADICACIÓN DE PROCESOS

11001310304420110053 4

FECHA: 14 DE OCTUBRE DE 2011 Tomo 2 Folio 380

2

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ
SECRETARIA

Bogotá, D.C., noviembre quince (15) de dos mil once (2.011)

Exp. 2011-534

Inadmítese la presente demanda, para que en el término de cinco (5) días se subsane, como establece el art. 85 del C.P.C., so pena de rechazo, en lo siguiente:

1. Aclárese el domicilio de la sociedad demandada toda vez que de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Cali adosado, se advierte que no es tal la ciudad de Bogotá.

2. Indique el monto en que pretende se declare la renta mensual del inmueble dado en arrendamiento (nral. 8, art. 75 C.P.C.).

Lo anterior puesto que la acción incoada exige que el actor en su libelo estime en cuánto debe regularse la renta del bien sobre el que recae la misma y no es claro para esta juzgadora si la suma de $225'773.924 corresponde a la suma de los cánones mensuales actuales o si tal alude a la renta que quiere establecerse.

3. Indique la razón por la cual recurre a este procedimiento para obtener el incremento de la renta, pues en la cláusula sexta del contrato las partes pactaron la forma como se haría.

Inclúyase copia del escrito subsanatorio, para el traslado a la parte demandada y el archivo del juzgado (inc. 2° art. 84 ejusdem).

Reconózcase a la Dra. María de los Ángeles Babativa Méndez como apoderado judicial de los demandantes en los términos y para los fines del mandato conferido.

Notifíquese,

RUTH JOHANY SÁNCHEZ GÓMEZ
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., noviembre 17 de 2.011. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 122 de esta fecha, fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

001636

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2011 NOV 23 8:41:36

CORRESPONDENCIA RECIBIDA

Señor:
JUEZ CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
SECRETARIA

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO. DEMANDANTE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. DEMANDADO: C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL NIT. 890.321-755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA QUINTERO**

RADICACIÓN: **2011-534**

ASUNTO: **SUBSANACIÓN DE DEMANDA**

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, mayor de edad, Portadora de la Cedula de Ciudadanía No 52.008.848 de Bogotá y tarjeta Profesional No 175.669 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura obrando como apoderado de la inmobiliaria LEX DOMUX E.U. con NIT. No, 830.140.134-1 Representada legalmente por la Señora LILIANA BAQUERO, IDENTIFICADA CON LA CC. No 51. 685.155 de Bogotá DC., de forma respetuosa me dirijo a usted Señor Juez con el fin de dar cumplimiento al auto de fecha 15 de Noviembre de 2011 notificado a través de estado 172 de fecha 17 de Noviembre de 2011, por el cual se inadmitió la demanda que dió inicio al presente proceso y encontrándome dentro del término legal para realizar la presente subsanación:

El auto inadmisorio señala:

I. ***"Aclárese el domicilio de la Sociedad demandada toda vez que en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Cali adosado, se advierte que no es tal la ciudad de Bogotá".***

Con respecto al domicilio de la sociedad demandada

La sociedad demandada firmó un contrato de arrendamiento desde el mes de Abril de 2006 y desde ese entonces opera con esa razón social en el local materia de la Litis. Otra cosa es su obligación de la sociedad de inscribirse en la Cámara de Comercio de Bogotá.

II. ***"Indique el monto en que pretende se declare la renta mensual del inmueble dado en arrendamiento No. 8 Art 75 del CPC.***

El valor pretendido del canon de arrendamiento es la suma de $60.000.000 mensuales, teniendo en cuenta la oferta y la demanda en la zona, por otra parte teniendo como base lo reglado en el decreto 2221 de 1983, que restringe el monto del alquiler de estas propiedades al 1,5 por ciento (1,5%) de su avalúo, además en lo relacionado a establecimientos comerciales (locales y bodegas) sí hay una reglamentación clara sobre los derechos y deberes del arrendador y del arrendatario, la cual está consignada en el Código de Comercio.

Sin embargo, aquí no se destaca nada sobre los precios, por eso su regulación se da por la oferta y la demanda.

III. ***"Indique la razón por la cual recurre a este procedimiento para obtener el incremento de la renta, pues en la cláusula sexta del contrato, las partes pactaron la forma como se haría".***

El inmueble materia de discusión posee un avaluó de $6.600.000.000, y un área de 668.40 Metros de construcción, lo que significa que el verdadero valor de canon sería de mínimo de $99.000.000 millones el canon de acuerdo a la demanda de la zona.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Al pretender un reajuste patrimonial lógico y justo el valor de arrendamiento del metro cuadrado pretendido sería la división de $55.000.000 por el número de metros 660,40 metros, que equivaldría a $ 82.300 pesos el valor del metro cuadrado de la zona.

De otra parte, el equilibrio económico puede verse alterado durante la ejecución del contrato por razones tales como actos o hechos de la administración contratante, en cuyo grupo puede ubicarse el uso de los poderes exorbitantes de la administración - modificación, interpretación y terminación unilateral - y el incumplimiento de ésta.

Tanto la teoría del riesgo imprevisto como las demás que se enunciaron y el mecanismo de la revisión de precios pueden aplicarse al contrato de arrendamiento para efectos de revisión o restablecerse la ecuación económica, dependiendo de las circunstancias que encajan en cada una de ellas. De esta manera, la revisión del canon cuando el incremento del valor de desarrollo de la zona supera enormemente el valor actual del precio. Entrando en un detrimento patrimonial para mi mandante.

Por eso solicitamos que Pueda un arrendador subir el canon de arriendo en un 100% basado en que la rentabilidad promedio del sector multiplicado por el avaluó técnico debidamente Avalado por persona idónea le da como resultado ese valor.

EL Código Civil el Art. 2001 nos permite entrar en controversia acerca del precio y por consiguiente recurrimos a proceso indicado que en este caso es el proceso verbal de regulación de canon.

IV. ***"Allegar copias para el archivo del juzgado y los traslados respectivos de acuerdo con el inc 2 del art 84 del C.PC"***

Se anexan copias para el traslado y el archivo del juzgado.

PETICIÓN

De acuerdo con lo anterior, le solicito señor juez, que se proceda a admitir la demanda, radicada el 6 de Octubre de 2011.

Atentamente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
C.C 52.008.848 de Bogotá D.C
T.P. 175.669 del C.S

Despacho viene a este [illegible]

☐ 1. Se recibió de reparto con [illegible]

☐ 2. No se dio cumplimiento al auto anterior.

☐ 3. La providencia anterior se encuentra ejecutoriada.

☐ 4. Venció el término de traslado del recurso de reposición.

☒ 5. Venció el término de traslado contenido en auto anterior.

La(s) parte(s) se pronunció(eron) en tiempo: Si ☒ No ☐

☐ 6. Venció el término probatorio.

☐ 7. El término de emplazamiento venció. El (los) emplazado (s) No compareció.

☐ 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

Bogotá, D.C. 25 NOV 2011

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA

SECRETARIO(A)

24

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARÍA

Bogotá, D.C., noviembre veintinueve (29) de dos mil once (2.011)

Exp. 2011-534

Por cumplir con los requisitos formales de ley, admítese la presente demanda verbal formulada por INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. contra EL RANCHO DE JONAS S.A.S.

Tramítese por el procedimiento verbal *(arts. 427 y s.s. C.P.C.).*

Notifíquese esta providencia a la parte demandada, en la forma prevista en los arts. 315 a 320 ibidem.

Córrase traslado de la demanda y sus anexos por el término de diez (10) días a la parte demandada *(art. 428 ejusdem).*

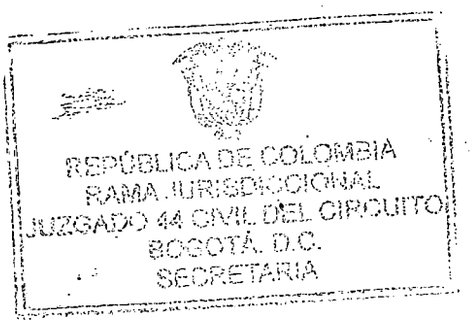
Notifíquese,

RUTH JOHANY SÁNCHEZ GÓMEZ
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., diciembre 1° de 2.011. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 181 de esta fecha fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario


REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

JUZGADO 044 CIVIL DEL CIRCUITO
SANTAFE DE BOGOTA D.C.
Cra. 10 No.14-33 P. 16

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

CITACION PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL
(ART. 315 DEL CPC)

Bogotá, 7 de diciembre de 2011

Señor
REPRESENTANTE LEGAL
EL RANCHO DE JONAS S.A.S
CALLE 83 No. 12 A-36
BOGOTA

SERVICIO POSTAL AUTORIZADO

Nº RADICACION DEL PROCESO: 11001310304420110534OO

NATURALEZA DEL PROCESO: DECLARATIVO-VERBAL

DEMANDANTE: INMOBILIRIA LEX DOMUS E.U.

DEMANDADO: EL RANCHO DE JONAS S.A.S

SIRVASE COMPARECER A ESTE DESPACHO DE INMEDIATO O DENTRO DE LOS CINCO (05) DIAS HABILES SIGUIENTES A LA ENTREGA DE ESTA COMUNICACIÓN, DE LUNES A VIERNES DE 8.00 A.M. A 1.00 P.M. Y DE 2.00 P.M. A 5.00 P.M., CON EL FIN DE NOTIFICARLE PERSONALMENTE EL AUTO QUE ADMITE DEMANDA DE FECHA VEINTINUEVE (29) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL ONCE (2011), PROFERIDO POR ESTE DESPACHO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRÁ
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

f.m.

Oscar Sabatija
CC 52008848 Bta
TP 175669 CSJ

NIT. 800.251.569 - 7

16 DIC 2011

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO

CERTIFICADO DE ENTREGA

INTERRAPIDISIMO S.A. Con Licencia del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones No 1189 y atendiendo lo establecido en la ley 794 del 2003, se permite certificar la entrega del envío con las siguientes características:

Número de envio:	100009350327
Ciudad de origen	BOGOTA/CUND.
Ciudad destino:	BOGOTA/CUND.
Fecha y hora del envio	14/12/2011 12:08:55 PM
Remitente	JUZGADO 44 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
Dirección del remitente	CR 10 # 14- 33 PS 16
Teléfono del remitente	044
Datos del destinatario	
Destinatario	REP LEG EL RANCHO DE JONAS S A S
Dirección del destinatario	CALLE 83 # 12 A 36
Teléfono	1
Contenido	PROCESO 2011/053400 ART 315
Observación:	

Entregado a	GERMAN LOPEZ
Fecha y hora de entrega	15/12/2011 01:20:00 PM
Entregado por	CACERES FORERO JOSE EDUARDO
Fecha de expedición	16/12/2011 01:40:07 AM

INTER RAPIDISIMO S.A. NIT. 800.251.569-7
FACTURA DE VENTA 1 100009350327

ORIGEN: BOGOTA/CUND. — DESTINO: BOGOTA/CUND. — X
FECHA Y HORA DE ADMISIÓN: DIA 12 2011 12:20:04.45 PM
Mensajería ☐ Carga ☐ Trámites ☐

De: JUZGADO 44 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
C.C. O Nit.
Dirección: CR 10 # 14-33 PS 16
Teléfono: 044

Para: REP LEG EL RANCHO DE JONAS S A S
C.C. o NIT
Dirección: CALLE 83 # 12 A 36
Teléfono: 831236

Sobre C ☐ Caja ☐ Otro ☐
Sobre M ☐ Paquete ☐ Bulto ☐
Dice Contener: PROCESO 2011/053400 ART 315
Piezas: 1 Peso: ☐ Gramos ☐ Kilos

NÚMERO DE PRECINTO O BOLSA DE SEGURIDAD: MSU1018339
$ 5.000

Valor Transporte	$ 5.400
Prima de Seguro	$ 100
Valor Empaque	$ 0
Valor Volumen	$ 0
Valor Total	$ 5.500

Recibido a satisfacción
Nombre legible: X German López
C.C. 6348916
Nombre y Sello Remitente
FECHA DE ENTREGA: 15 12 11
HORA: 1:20
DIRECCIÓN NO EXISTE ☐ NO RESIDE / NO LABORA ☐ SE NEGÓ A RECIBIR ☐ INMUEBLE DESHABITADO ☐ NO ABRIÓ NADIE ☐ OTROS ☐
FECHA DE DEVOLUCIÓN
OBSERVACIONES:
CONTADO ☐ CRÉDITO ☐ AL COBRO ☐

Recibió ☐ Entregó ☐

Licencia Min-Comunicaciones 1592 - Licencia Min Transporte 00535 Contrato de transporte: www.interrapidisimo.com - BOGOTÁ, D.C. CARRERA 30 No. 7-45 - PBX: 560 5000 - FAX: 562 5000 - ORIGINAL EN TODO EL PAÍS.

PRUEBA DE ENTREGA

Certificado por

NOTIFICACIONES JUDICIALES

NEIRA POVEDA RUBEN DARIO

CON LO ANTERIOR SE CONFIRMA QUE EL DESTINATARIO VIVE O LABORA EN ESTE LUGAR. LA CUAL REPOSA EN EL ARCHIVO DE NUESTRA EMPRESA POR DISPOSICION DE LA DIAN.
GLI -R-34

JUZGADO 044 CIVIL DEL CIRCUITO
SANTAFE DE BOGOTA D.C.
Cra. 10 No.14-33 P. 16

29

CITACION PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL
(ART. 315 DEL CPC)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA. D.C.
SECRETARIA

Bogotá, 7 de diciembre de 2011

Señor
REPRESENTANTE LEGAL
EL RANCHO DE JONAS S.A.S
CALLE 83 No. 12 A-36
BOGOTA

SERVICIO POSTAL AUTORIZADO

Nº RADICACION DEL PROCESO: 11001310304420110534OO

NATURALEZA DEL PROCESO: DECLARATIVO-VERBAL

DEMANDANTE: INMOBILIRIA LEX DOMUS E.U.

DEMANDADO: EL RANCHO DE JONAS S.A.S

SIRVASE COMPARECER A ESTE DESPACHO DE INMEDIATO O DENTRO DE LOS CINCO (05) DIAS HABILES SIGUIENTES A LA ENTREGA DE ESTA COMUNICACIÓN, DE LUNES A VIERNES DE 8.00 A.M. A 1.00 P.M. Y DE 2.00 P.M. A 5.00 P.M., CON EL FIN DE NOTIFICARLE PERSONALMENTE EL AUTO QUE ADMITE DEMANDA DE FECHA VEINTINUEVE (29) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL ONCE (2011), PROFERIDO POR ESTE DESPACHO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

f.m.

003721

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2012 ENE 27 PM 3 52

CORRESPONDENCIA
RECIBIDA

30

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E.S.D.

REF. **PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO**
DE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U
CONTRA: C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL
RADICADO: 11001310304420110534OO

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, Mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 52.008.848 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 175.669 del C. S. de la J., en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante. Señor Juez , manifiesto por medio del presente escrito, anexo certificado de entrega de la citación para diligencia de notificación personal (art 315 C.P.C), remitido a través de servicio postal ***Inter Rapidísimo***. La notificación se realizó al demandado **C.I EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL NIT 890.321.755-9** representada legalmente por **JONAS MARIA CARDONA QUINTERO,** con domicilio y residencia en la **CALLE 83 NO. 12 A 36** de esta ciudad. De igual manera, anexo copia de la citación expedida por Ustedes.

Sírvase Señor Juez proceder de conformidad.

Atentamente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CC. No 52.008.848 de Bogotá.
T.P. No 175.669 del C.S. de la J.

JUZGADO 044 CIVIL DEL CIRCUITO
SANTAFE DE BOGOTA D.C.
Cra. 1O-No.14-33 P. 16

NOTIFICACION POR AVISO
(ART. 320 DEL CPC)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

Bogotá, 27 de ENERO de 2012

Señor:
REPRESENTANTE LEGAL
EL RACHO DE JONAS
CALLE 83 No. 12 A-36
BOGOTA

SERVICIO POSTAL AUTORIZADO

Nº RADICACION DEL PROCESO: 11001310304420110053400

NATURALEZA DEL PROCESO: DECLARATIVO-VERBAL

DEMANDANTE: INMOBILIRIA LEX DOMUS E.U.

DEMANDADO: EL RACNCHO DE JONAS S.A.S

POR INTERMEDIO DE ESTE AVISO LE NOTIFICO EL AUTO DE FECHA VEINTINUEVE (29) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL ONCE (2011), PROFERIDOS POR ESTE DESPACHO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA.SE ADVIERTE QUE ESTA NOTIFICACIÓN SE CONSIDERARÁ CUMPLIDA AL FINALIZAR EL DÍA SIGUIENTE AL DE LA FECHA DE ENTREGA DE ESTE AVISO.

SI ESTA NOTIFICACION COMPRENDE ENTREGA DE COPIAS DE DOCUMENTOS, USTED DISPONE DE TRES DÍAS PARA RETIRARLAS DE ESTE DESPACHO JUDICIAL, VENCIDOS LOS CUALES COMENZARÁ A CONTARSE EL RESPECTIVO TÉRMINO DE TRASLADO. DENTRO DE ÉSTE ÚLTIMO PODRÁ MANIFESTAR LO QUE CONSIDERE PERTINENTE EN DEFENSA DE SUS INTERESES.

ANEXO COPIA INFORMAL DE LA DEMANDA Y DEL AUTO ADMISORIO.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRÁ
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

fm

Detro copia notificacion por aviso
(art 320 del cpc)

Olga Carvajal Ariza
CC 52008848
TP 175669 CSJ
2 de febrero de 2012

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E.S.D.

Ref. Poder.

LILIANA BAQUERO, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de Representante Legal de la Empresa **LEX DOMUS E.U.** en mi calidad de arrendadora del Local Ubicado en la Calle 83 No 12 A- 36 de la Ciudad de Bogotá, a Usted le manifiesto que confiero:

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE

A la Doctora,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ

Portadora de la Cedula de Ciudadanía No 52.008.848 de Bogotá y tarjeta Profesional No 175.669 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación, presente proceso verbal de regulación de canon de arrendamiento, **C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA, COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA QINTERO, CC. 6.052.413 DE CALI,** respecto al canon de arrendamiento del inmueble, antes mencionado.

Mi apoderada cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente mandato, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, conciliar, reasumir y todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase Señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Respetuosamente,

LEX DOMUS EU. Nit. 830.140.143.2
LILIANA BAQUERO.
CC. 51.685.155 de Bogotá.

Acepto.

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CC. No 52.008.848 de Bogotá
T.P. No 175.669 del C.S. de J.

- 3 FEB 2012

01

1104207599

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

3 DE OCTUBRE DE 2011 HORA 15:47:17

R032728789 PAGINA: 1 de 2

* *

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : LEX DOMUS E U
N.I.T. : 830140134-1 ADMINISTRACION : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA
DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 01373334 DEL 6 DE MAYO DE 2004

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 125 NO. 21A-70 OF 303
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : contabilidad@lexdomus.com.co
DIRECCION COMERCIAL : CL 125 NO. 21A-70 OF 303
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL COMERCIAL : contabilidad@lexdomus.com.co

CERTIFICA:

CONSTITUCION : QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0001299 DE NOTARIA OCTAVA DE BOGOTA D.C. DEL 30 DE ABRIL DE 2004 , INSCRITA EL 6 DE MAYO DE 2004 BAJO EL NUMERO 00932870 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA EMPRESA UNIPERSONAL DENOMINADA: LEX DOMUS E U

CERTIFICA:

REFORMAS:

ESCRITURA	FECHA	NOTARIA	CIUDAD	INSCRIPCION	FECHA
0001489	2007/05/18	00008	BOGOTA D.C.	01132752	2007/05/23
0001745	2007/06/08	00008	BOGOTA D.C.	01138249	2007/06/15

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2024 .

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: EL OBJETO PRINCIPAL DE LA EMPRESA ES LA PRESTACION PROFESIONAL Y COMERCIAL DE SERVICIOS DE CARACTER JURIDICO TALES COMO : A. ASESORIA Y CONSULTORIAS. B. ELABORACION Y EMISION DE CONCEPTOS. C. ESTUDIOS Y ANALISIS DE CASOS. D. ESTUDIOS DE TITULOS. E. REDACCION DE TEXTOS REFERIDOS A : DEMANDAS, ACTOS DE CUALQUIER NATURALEZA, CONVENIOS, CONTRATOS, ACUERDOS, TRANSACCIONES, CONCILIACIONES, MINUTAS, ESCRITURAS PUBLICAS Y PRIVADAS, ACTAS DE JUNTAS DIRECTIVAS, DE SOCIOS Y ASAMBLEAS, CARTAS, COMUNICACIONES Y OFICIOS Y EN GENERAL TODO TIPO DE ESCRITOS. F. REVISION Y ANALISIS DE TODO TIPO DE DOCUMENTOS QUE PRODUZCAN O PUEDAN PRODUCIR EFECTOS JURIDICOS. G. ASISTENCIA, ORGANIZACION, ESTRUCTURACION Y SUPERVISION DE OFICINAS, SECCIONES O DEPARTAMENTOS JURIDICOS EN CUALQUIER TIPO DE PERSONA NATURAL O

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

- 3 FEB 2012

01

1104207608

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

3 DE OCTUBRE DE 2011 HORA 15:47:17

R032728789 PAGINA: 2 de 2

* *

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME CINCO (5) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 13 DE JULIO DE 2004

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A www.supersociedades.gov.co PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : $ 3,700
DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES

- 3 FEB 2012

LICENCIA

01

1111184310

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 13:14:06

OPERACION: 02CP51004069 PAGINA: 1

****

CERTIFICA:

NOMBRE:EL RANCHO DE JONAS S.A.S.
DOMICILIO: CALI VALLE
DIRECCION COMERCIAL :CL. 9D NRO. 42 123
DIRECCION NOTIFICACION JUDICIAL:CL. 9D NRO. 42 123
CIUDAD:CALI
MATRICULA MERCANTIL NRO. 105532-16 FECHA MATRICULA : 24 DE MAYO DE 1982
DIRECCION ELECTRONICA : gerencia@elranchodejonas.com
DIRECCION WEB : www.elranchodejonas.com
AFILIADO

CERTIFICA:

NIT : 890321755-9

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA NRO. 2664 DEL 14 DE MAYO DE 1982 NOTARIA SEGUNDA DE CALI , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 24 DE MAYO DE 1982 BAJO EL NRO. 53241 DEL LIBRO IX , SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA EL RANCHO DE JONAS LIMITADA

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA NRO. 1188 DEL 30 DE MARZO DE 2000 NOTARIA SEXTA DE CALI , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 04 DE ABRIL DE 2000 BAJO EL NRO. 2275 DEL LIBRO IX , CAMBIO SU NOMBRE DE EL RANCHO DE JONAS LIMITADA . POR EL DE CI EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL .

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NRO. 02-2010 DEL 29 DE JULIO DE 2010 JUNTA DE SOCIOS ,INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 26 DE AGOSTO DE 2010 BAJO EL NRO. 10037 DEL LIBRO IX , CAMBIO SU NOMBRE DE CI EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL . POR EL DE EL RANCHO DE JONAS S.A.S. .

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NRO. 02-2010 DEL 29 DE JULIO DE 2010 JUNTA DE SOCIOS ,INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 26 DE AGOSTO DE 2010 BAJO EL NRO. 10037 DEL LIBRO IX , SE TRANSFORMO DE SOCIEDAD LIMITADA EN SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA BAJO EL NOMBRE DE EL RANCHO DE JONAS S.A.S. .

CERTIFICA:

REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA.DOC	ORIGEN	FECHA.INS	NRO.

*** CONTINUA ***

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUIT
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

- 3 FEB 2012

****

NEGOCIOS RELACIONADOS DIRECTAMENTE CON SU OBJETO SOCIAL Y APORTAR A ELLA TODA CLASE DE BIENES. CELEBRAR CONTRATOS DE SOCIEDADES O DE ASOCIACIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS QUE CONSTITUYEN SU OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON ELLOS. LA REPRESENTACIÓN DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE SE DEDIQUEN A LAS MISMAS ACTIVIDADES DE ESTA SOCIEDAD.

ASIMISMO, LA SOCIEDAD TENDRÁ POR OBJETO SOCIAL LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES ENUMERADAS: 1) LA ADQUISICIÓN DE MARCAS COMERCIALES, NACIONALES O EXTRANJERAS, CON SUJECIÓN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA; 2) LA EXPLOTÁCIÓN DE MARCAS COMERCIALES, NACIONALES O EXTRANJERAS, CON SUJECIÓN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LÉGISLACIÓN COLOMBIANA; 3) LA ADQUISICIÓN DE FRANQUICIAS COMERCIALES, NACIONALES O EXTRANJERAS, CON SUJECIÓN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA; 4) LA EXPLOTACIÓN DE FRANQUICIAS COMERCIALES, NACIONALES O EXTRANJERAS, CON SUJECIÓN A LÁS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA; 5) LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL COMERCIALES O NO, NACIONALES O EXTRANJEROS, CON SUJECIÓN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA; 6) LA EXPLOTACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL COMERCIALES O NO, NACIONALES O EXTRANJEROS, CON SUJECIÓN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS DENTRO DE LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA; 7) EL DESARROLLO DE MARCAS COMERCIALES, FRANQUICIAS COMERCIALES Y DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL, NACIONALES O EXTRANJEROS, TODO CONFORME CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE; 8) LA ADQUISICIÓN, DESARROLLO Y EXPLOTACIÓN DE NOMBRES COMERCIALES, INSIGNIAS, PATENTES, PRIVILEGIOS, DIBUJOS, ENSEÑAS COMERCIALES, LOGOS COMERCIALES Y SIMILARES ETC., CONFORME CÓN LAS LEYES QUE RIJAN TALES ACTOS.

EN DESARROLLO DE DICHO OBJETO, LA SOCIEDAD PUEDE CELEBRAR Y EJECUTAR EN SU PROPIO NOMBRE O POR CUENTA DE TERCEROS, O EN PARTICIPACIÓN CON ELLOS, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS Y OPERACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y FINANCIEROS SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, QUE SEAN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL LOGRO DE SUS FINES Y PUEDAN FAVORECER O DESARROLLAR SUS ACTIVIDADES O DE AQUELLAS EMPRESAS O SOCIEDADES EN LAS CUALES TENGA INTERESES Y QUE DE MANERA DIRECTA SE RELACIONEN CON EL OBJETO SOCIAL, POR EJEMPLO LAS SIGUIENTES: ADQUIRIR Y ENAJENAR BIENES MUEBLES O INMUEBLES, DARLOS Y TOMARLOS EN ARRENDAMIENTO Y PIGNORARLOS, HIPOTECARLOS, SEGÚN EL CASO, GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR, CEDER Y RECIBIR DINERO EN PRÉSTAMO CON O SIN GARANTÍA; PROMOVER, FORMAR, ORGANIZAR Y FINANCIAR SOCIEDADES O EMPRESAS QUE TENGAN OBJETOS

*** CONTINUA ***

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

- 3 FEB 2012

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 13:14:06

OPERACION: 02CP51004069 PAGINA: 5

****

DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR LOS REPRESENTANTES LEGALE

CERTIFICA:

DOCUMENTO: ACTA No. 02-2010 DEL 29 DE JULIO DE 2010
ORIGEN: JUNTA DE SOCIOS
INSCRIPCION: 26 DE AGOSTO DE 2010 No. 10038 DEL LIBRO IX
FUE(RON) NOMBRADO(S):
GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL
JONAS MARIA CARDONA QUINTERO
C.C.6052413
[redacted]ERENTE SUPLENTE
JULIAN FERNANDO CARDONA LOPEZ
C.C.16714720

CERTIFICA:

DOCUMENTO: ACTA No. 003-05 DEL 02 DE ENERO DE 2005
ORIGEN: JUNTA DE SOCIOS
INSCRIPCION: 13 DE MAYO DE 2005 No. 5290 DEL LIBRO IX
FUE(RON) NOMBRADO(S):
REVISOR FISCAL PRINCIPAL
RICARDO RIOS LONDOÑO
C.C.16676384

CERTIFICA:

DOCUMENTO: ACTA No. 003-07 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2007
ORIGEN: JUNTA DE SOCIOS
INSCRIPCION: 21 DE ENERO DE 2008 No. 645 DEL LIBRO IX
FUE(RON) NOMBRADO(S):
[redacted]EVISOR FISCAL SUPLENTE
JORGE ELIECER GONZALEZ MORALES
C.C.16635342

CERTIFICA:

CAPITAL AUTORIZADO: $900,000,000
NUMERO DE ACCIONES: 900,000

*** CONTINUA ***

- 3 FEB 2012

01

* 1 1 1 1 1 8 4 3 1 3 *

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

FECHA: 2011/10/04 HORA: 13:14:06

OPERACION: 02CP51004069 PAGINA: 7

****

FECHA MATRICULA : 12 DE JULIO DE 2004
RENOVO : POR EL AÑO 2011

CERTIFICA:

QUE LA SOCIEDAD EFECTUO LA RENOVACION DE SU MATRICULA MERCANTIL EL 02 DE MAYO DE 2011 .

CERTIFICA:

QUE LA SECRETARIA DE SALUD FUE INFORMADO (A) EL 14 DE JULIO DE 2004 DE LA APERTURA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. 638899- 2 CASA DE LA CERVEZA AUTOPISTA SUR

QUE PLANEACION FUE INFORMADO (A) EL 14 DE JULIO DE 2004 DE LA APERTURA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. 638899-2 CASA DE LA CERVEZA AUTOPISTA SUR

CERTIFICA:

QUE NO FIGURAN OTRAS INSCRIPCIONES QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE EL PRESENTE CERTIFICADO.

LOS ACTOS Y DOCUMENTOS REGISTRADOS QUEDAN EN FIRME CINCO (5) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE SU INSCRIPCION, SIEMPRE Y CUANDO DENTRO DE DICHO TERMINO NO SEAN OBJETO DE RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA.

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1.995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.

DADO EN CALI A LOS 04 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2011 HORA: 01:20:27 PM

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA, D.C.
SECRETARIA

- 3 FEB 2012

LEX DOMUS E.U.
MA. 2004052

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

LUGAR Y FECHA DE CONTRATO BOGOTÁ, D. C., ABRIL VEINTIOCHO (28) DEL AÑO DOS MIL SEIS (2006).-

ARRENDADOR: LEX DOMUS E.U. NIT. 830140134-1
ARRENDATARIO: CI EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL CON N.I.T. 890.321.755-9 REPRESENTANTE LEGAL **JONAS MARÍA CARDONA QUINTERO** CON C.C. No. 6.052.413 DE CALI (VALLE).

DEUDORES SOLIDARIOS: Para garantizar las obligaciones en dinero que surgen del presente contrato, a cargo del arrendatario, tales como valor de los cánones de arrendamiento, pago de servicios públicos domiciliarios, donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado, indemnizaciones por daños en el inmueble, cláusula penal, etc., nosotros: **MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ** CON C.C. No. 16.746.426 DE CALI (VALLE), **ANA CRISTINA MANRIQUE CARDOZO** CON C.C. No. 31.960.968 DE CALI (VALLE), **MARÍA ANDREA CARDONA LÓPEZ** CON C.C. No. 66.907.692 DE CALI (VALLE), **CI K LISTO LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL** CON N.I.T. No. 800.070.221-2 REPRESENTANTE LEGAL **MARÍA ANDREA CARDONA LÓPEZ** CON C.C. No. 66.907.692 DE CALI (VALLE) Y **JONAS MARÍA CARDONA QUINTERO** CON C.C. No. 6.052.413 DE CALI (VALLE), mayores de edad, domiciliados en Bogotá, nos constituimos deudores solidarios del arrendatario: **CI EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL** CON N.I.T. No. 890.321.755-9 REPRESENTANTE LEGAL **JONAS MARÍA CARDONA QUINTERO** CON C.C. No. 6.052.413 DE CALI (VALLE) y a favor del arrendador **LEX DOMUS E.U.,** quien podrá exigir el valor de las sumas adeudadas sin necesidad de requerimiento alguno, pues expresamente renunciamos a cualquier requerimiento legal.

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble, que adelante

Lex Domus E.U.
OFICINA JURIDICA
NIT

- 3 FEB 2012

se identifica por su dirección y linderos, más los muebles y enceres relacionados en el inventario de entrega.

SEGUNDA. DIRECCION DEL INMUEBLE. El inmueble se encuentra ubicado en la CALLE 83 NUMERO 12-A - 36 de la ciudad de Bogotá, D.C.

TERCERO: LINDEROS DEL INMUEBLE.

Aparecen en la escritura pública de adquisición del predio de número veintiocho diez y ocho (2818) de fecha dieciséis de marzo de dos mil cuatro (2.004) autorizada por la Notaría Veintinueve (29) del Circulo de esta ciudad. El inmueble se identifica con el folio de matricula No 50C-1367224 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Centro.

NORTE: Con el inmueble identificado con el No. 83 – 18 de la carrera 13.

SUR: Con la calle 83.

ORIENTE: Con el inmueble identificado con No. 83 -11 de la carrera 13 A.

OCCIDENTE: Con la carrera 13.

CUARTA: DESTINACION. El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para realizar las actividades de comercio: **BAR RESTAURANTE Y COMPLEMANTARIOS.**

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. El canon de arrendamiento será la suma de **CATORCE MILLONES DE PESOS MCTE ($14.000.000.oo)** pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual por anticipado, al arrendador.

PARAGRAGRO PRIMERO: En aras de prestar un mejor servicio, el arrendador ha suscrito convenio con el **BANCO COLMENA** para el recaudo del canon de arrendamiento en los términos y condiciones previstos en la documentación entregada a los arrendatarios, para tal efecto, este canon de arrendamiento se cancelará por medio de un talonario que se le entregará al arrendatario y tendrá un costo de $5.000.

PARAGRAFO SEGUNDO: IMPUESTO AL VALOR AGREGADO I.V.A: Los arrendatarios se obligan a dar cumplimiento a los preceptos

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

OFICINA JURIDICA INMOBILIARIA
NIT 830 140 134 1

- 3 FEB 2012

contenidos en la Ley 788 de 2002 y su Decreto Reglamentario 522 de 2.003 de pagar el valor correspondiente al Impuesto del Valor Agregado I.V.A., en un porcentaje equivalente al diez por ciento (10%) del valor del canon de arrendamiento mensual, o en la proporción que señale la Ley en caso de renovación.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

SEXTA: INCREMENTO DEL PRECIO. Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce meses (12) de ejecución, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en un porcentaje equivalente al índice de precios al Consumidor **I.P.C.**, certificado por el **DANE**, por el año inmediatamente anterior, más **UN PUNTO Y MEDIO (1.5) PUNTOS PORCENTUALES.**

PARAGRAFO PRIMERO: El incremento anual del valor del canon mensual de arrendamiento, mencionado en numeral inmediatamente anterior (cláusula sexta) se aplicará en forma automática sin que medie para tal efecto comunicación por escrito entre las partes.

SEPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO. El arrendatario pagará el precio del arrendamiento en Bogotá, en las oficinas del arrendador, o en la forma establecida en la CLAUSULA QUINTA.

OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO. DIEZ AÑOS (10) AÑOS que comienza a contarse desde el **PRIMERO (1) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SEIS (2.006).**

NOVENA: RENOVACION. Si el arrendatario cumple con las obligaciones a su cargo y se aviene a pagar los incrementos del canon de arrendamiento en la forma establecida, el presente contrato se renovará por un periodo igual al pactado.

DECIMA: SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. Estarán a cargo de los arrendatarios los siguientes servicios: ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO, ENERGIA ELECTRICA, GAS Y TELEFONO. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituyen titulo ejecutivo para cobrar judicialmente a los arrendatarios los servicios que dejaren de pagar, siempre que tales montos correspondan al periodo en que éstos tuvieron en su poder el inmueble.

Lex Domus
OFICINA JURIDICA E INMOBILIARIA
NIT 830

3 FEB 2012

PARAGRAFO PRIMERO: El contrato de arrendamiento incluye las siguientes líneas telefónicas No.531-37-66, 531-37-65, 531-38-64, 531-38-46, 536-49-56, 236-59-46.-

PARAGRAFO SEGUNDO: Los arrendatarios se comprometen a constituir fianza a favor de las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, por el valor de los servicios correspondientes a: cargo fijo, aportes de conexión y por unidad de consumo correspondiente a dos (2) periodos de facturación.

PARAGRAFO TERCERO: Al término del contrato de arrendamiento el arrendatario se obliga a entregar al arrendador una provisión de fondos correspondiente al promedio de servicios públicos consumidos en los últimos seis meses para cancelar los servicios públicos causados y que no se han facturado a la fecha de la entrega del inmueble.

DECIMA PRIMERA: CLAUSULA PENAL. El incumplimiento por parte del arrendatario de cualesquiera de las cláusulas de este contrato, y el no pago de uno o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al valor de dos meses de arrendamiento mensual que éste vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a titulo de pena. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso.

Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de esta o cualquiera otra obligación derivada del contrato.

DECIMA SEGUNDA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA. Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega del inmueble con TRES (3) MESES de anticipación a la fecha de terminación del contrato, en forma escrita y mediante el envío de la comunicación a través del correo certificado.

DECIMA TERCERO: REQUERIMIENTOS. El arrendatario renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2035 del

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Lee Dorado
OFICINA JURIDICA E
NIT

- 3 FEB 2012

C.C. y 424 del C. De P.C., relativos a la constitución en mora.

DECIMA CUARTA: CAUSALES DE TERMINACION. A favor del arrendador serán las siguientes. **A)** La cesión o subarriendo. **B)** El cambio de destinación del inmueble. **C)** El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. **D)** La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro parta el inmueble o la salubridad de sus habitantes. O que se cambie la destinación para la cual fue arrendado. **E)** La realización de mejoras o cambios o ampliaciones del inmueble, sin autorización del arrendador. **F)** La no cancelación de los servicios públicos a cargos del arrendatario siempre que se origine la desconexión o pérdida del servicio. **G)** La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. **H)** Las demás previstas por la Ley.

DECIMA QUINTA: CESION DE DERECHOS. Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto a los arrendatarios a partir de la fecha en que éste reciba la comunicación certificada.

DECIMA SEXTA: RECIBO Y ESTADO. Los arrendatarios declaran que al recibido el inmueble objeto de este contrato se encontraba en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en igual estado lo restituirán al arrendador a la terminación del arrendamiento o cuando éste haya de cesar por alguna de las cláusulas previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legitimo.

DECIMA OCTAVA: MEJORAS. No podrá el arrendatario efectuar mejoras de ninguna especie en el inmueble sin permiso escrito del arrendador, excepto las reparaciones locativas que corren a su cargo. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectúo.

DECIMA NOVENA: Todas las mejoras autorizadas por el arrendador, a la terminación del contrato, podrán retirarlas sin que se cause menoscabo al inmueble, pues deberá restituirse en la misma forma en que se entrega, o podrán dejarlas en el inmueble si éstas no afectan su estructura o valor, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Lex Domus E.U.
OFICINA JURIDICA E INMOBILIARIA
NIT. 830.113.1

- 3 FEB 2012

VIGESIMA. GASTOS. Los gastos que se causen en este contrato, incluido el impuesto de timbre corresponden los arrendatarios.

VIGESIMA PRIMERA. CESION O CAMBIO DE TENENCIA. Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y por lo tanto la enajenación que eventualmente realice los arrendatarios del establecimiento de comercio, no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación de este contrato de arrendamiento, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia.

Para los efectos legales esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 5 del Articulo 516 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad de los arrendatarios no cesará con la enajenación del establecimiento ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil. Los arrendatarios no podrán ceder ni subarrendar el inmueble dado en arrendamiento en forma distinta a la estipulada en la Ley, la contravención a esta obligación genera causal de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador.

VIGESIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más y que la explosión al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o seguridad del vecindario.

VIGESIMA TERCERA: AUTORIZACION. El arrendatario autoriza expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en el Banco de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Lex Domus & U.
OFICINA JURIDICA E INMOBILIARIA
NIT. 830.143.734-6

- 3 FEB 2012

VIGESIMA CUARTA: A la terminación del presente contrato de arrendamiento cualquiera sea la causa, el arrendador no reconocerá ni pagará suma alguna por concepto de prima, buen nombre, etc., pues al momento de la celebración de este contrato el arrendador no exige pago de suma alguna por tales conceptos.

CLAUSULA ADICIONAL. El arrendatario y los deudores solidarios aceptan desde ahora que serán de su cargo los gastos administrativos tales como costos de cobranza telefónica, telegráfica, etc., generados por el incumplimiento en el pago de arrendamiento.

Tales gastos generados por los retardos en el pago del término previsto en la cláusula quinta ocasionaran recargos en dinero equivalente al tres por ciento (3%) sobre el valor mensual del canon de arrendamiento mensual vigente; desde el día seis (6) hasta el día diez (10) de cada mes, equivalente al cinco por ciento (5%) sobre el valor mensual del canon de arrendamiento vigente y desde el once (11) hasta el día veinticinco (25), equivalente al diez por ciento (10%) sobre el canon de arrendamiento vigente, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes.

Este contrato anula y reemplaza en su totalidad cualquier otro contrato de arrendamiento que sobre este mismo inmueble y entre las mismas partes, se haya suscrito con anterioridad.

El presente contrato se firma en la ciudad de Bogotá D.C. a los veintiocho (28) días del mes de abril del año dos mil seis (2.006), en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, con reconocimiento de firma, contenido y huella de los intervinientes ante Notario Público.

ARRENDADOR

Lex Domus E.U.
OFICINA JURIDICA E INMOBILIARIA
NIT. 830.140.134-1

OSCAR HERNANDO CUEVAS VALBUENA
LEX DOMUS E.U.
NIT. 830.140.134-1

Lex Domus E.U.
OFICINA JURIDICA E INMOBILIARIA
NIT 830.140.134-1

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

- 3 FEB 2012

LOS ARRENDATARIOS

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

CI EL RANCHO DE JONAS LTDA
COMERCILIZADORA INTERNACIONAL
N.I.T. 890.321.455-9
REPRESENTANTE LEGAL
JONAS MARÍA CARDONA QUINTERO
C.C. No. 6.052.413 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO _____

LOS CO-ARRENDATARIOS (DEUDORES SOLIDARIOS):

MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ
C.C. No. 16.746.426 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO _____

ANA CRISTINA MANRIQUE CARDOZO
C.C. No. 31.960.968 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO _____

Lex Domus
JURIDICA E INMOBILIARIA

- 3 FEB 2012

Mo. andrea Cardona l

MARÍA ANDREA CARDONA LOPEZ
C.C. No. 66.907.692 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO _____

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Mo - andrea Cardona l.

CI K LISTO LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL
N.I.T. No. 800.070.221-2
REPRESENTANTE LEGAL
MARÍA Andrés CARDONA LOPEZ
C.C. No. 66.907.692 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO _____

JONAS MARÍA CARDONA QUINTERO
C. C. No. 6.052.413 DE CALI (VALLE)

DIRECCION _____
TELEFONO _____

Lex Domus E. U.
OFICINA JURIDICA E INMOBILIARIA

- 3 FEB 2012

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO. -Reparto-

E. D.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

No

REF. PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO.
DEMANDANTE. INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.
DEMANDADO. C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA QUINTERO.

Respetado Doctor(a):

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, mayor de edad, Portadora de la Cedula de Ciudadanía No 52.008.848 de Bogotá y tarjeta Profesional No 175.669 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura obrando como apoderado de la inmobiliaria LEX DOMUX E.U. con NIT. No, 830.140.134-1 Representada legalmente por la Señora LILIANA BAQUERO, IDENTIFICADA CON LA CC. No 51. 685.155 de Bogotá DC., según poder adjunto; por medio del presente escrito interpongo **DEMANDA DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO CONTRA LOS SEÑORES: . C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA.** Todos personas hábiles e idóneas para contratar, con domicilio en la Ciudad de Bogotá DC. , con base en los siguientes.....

HECHOS

1. Conforme documento privado fechado el día 19 de Abril de 2006 la inmobiliaria LEX DOMUS E.U., ENTREGÓ A TITULO DE ARRENDAMIENTO A LOS Señores. **C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA,** un inmueble localizado en la Calle 83 Numero 12 A- 36 de la ciudad de Bogotá DC. Que a partir del 1º de mayo de 2006 iniciaría el respectivo contrato.

2. Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de **CATORCE MILLONES DE PESOS ($ 14.000.000)**, los cuales deberían ser cancelados dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, de igual manera pactan que cada doce (12) meses de ejecución del contrato el valor del canon de arrendamiento se incrementará en forma

- 3 FEB 2012

automática en una porción igual al porcentaje señalado en el índice de precios al consumidor del año calendario inmediatamente anterior al de la prórroga vigente más un punto y medio (1.5) puntos porcentuales. En el presente asunto el valor actual del canon de arrendamiento es de **DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS ($ 18.812.827).**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

3. Como termino de duración del contrato se fijó en DIEZ (10) Años.
4. El inmueble fue destinado para realizar exclusivamente las actividades de COMERCIO: BAR, RESTAURANTE Y COMPLEMENTARIOS.

PRETENSIONES

Que conforme a la narración de los hechos, solicito de su despacho hacer las siguientes declaraciones:

1. Regular el canon de arrendamiento fijado dentro del contrato de arrendamiento suscrito entre mi mandante y los Señores: **C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA.** Teniendo en cuenta el valor comercial actual del inmueble y lo determinado por la prueba pericial que se practique dentro de este proceso.
2. Que se condene en costas al demandado.

DERECHO

Invoco las normas que considero aplicables: artículos 1996 y ss. del Código Civil, Art.(s) 20.75,76,77,83,424 y concordantes del Código de Procedimiento Civil, Art. 518 y ss del Código Comercio. Demás normas concordantes y pertinentes.

COMPETENCIA

A la presente Demanda debe dársele el trámite de un proceso Verbal, por la ubicación del inmueble y la cuantía, la cual estimo en **(DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS ($ 225.773.924)**, Es Usted competente por la naturaleza del proceso, el domicilio y residencia de las partes del proceso, para conocer de la Litis.

PRUEBAS

Solicito, se tengan como tales, Copia autentica del contrato de arrendamiento, suscrito entre mi mandante y los Señores: **C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA**

- 3 FEB 2012

COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA.

Solicito desde ahora, se decrete prueba pericial con el fin de determinar el valor comercial de inmueble objeto de arrendamiento para que de esa manera se determine el valor real en que actualmente debería fijarse el verdadero canon de arrendamiento.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

ANEXOS

Anexo a este escrito los que menciono enseguida:

a) Certificado de Constitución y gerencia de las empresas intervinientes, para determinar su representantes legales.
b) El poder que se me confirió.
c) Copia auténtica del contrato de arrendamiento referido.
d) Copia de la demanda con sus anexos para el traslado y copia de la misma para el archivo del juzgado.

NOTIFICACIONES

El Suscrito en calidad de apoderado de la INMOBILIARIA LEX DOMUS, Calle 127 No 41 A-69 de la Ciudad de Bogotá DC.

LOS Señores demandados: **C.I.** EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA. EN LA CALLE 83. No 12 A- 36 de esta ciudad.

De antemano agradeciendo su colaboración.

Cordialmente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CC. No 52.008.848 de Bogotá
T.P. No 175.669 del C.S. de J.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
Bogotá, D.C. Cundinamarca
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JURISDICCIONALES PARA LOS JUZGADOS
CIVILES Y DE FAMILIA DE BOGOTÁ, D.C.
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
ART. 84 CPC
El anterior documento fue presentado personalmente por
María de los Angeles Babativa
Quien se identifica con C.C. No. 52008 848
de Bogotá
Bogotá, D.C. 06 OCT 2011
Poder ( ) Demanda (X) Memorial ( )
Responsable Centro de Servicios

3 FEB 2012

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JURISDICCIONALES
PARA LOS JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA

22 15

echa : 06/Oct/2011

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1

044 GRUPO VERBALES

SECUENCIA: 32868 FECHA DE REPARTO: 06/10/2011 08:16:40AM

32868

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

REPARTIDO AL DESPACHO:

JUZGADO 44 CIVIL CIRCUITO (P)

ENTIFICACION	NOMBRE	APELLIDOS	PARTE
01401341	LEX DOMUS E U		01
008848	MARIA DE LOS ANGELES	BABATIVA MENDEZ	03

BSERVACIONES:

VIR. EPARTO5 FUNCIONARIO DE REPARTO msancheg VIRREPARTO5 msancheg

. 2. MFTS

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D C

RADICACIÓN DE PROCESOS

11001310304420110053 4

FECHA: 14 DE OCTUBRE DE 2011 Tomo 2 Folio 380

- 3 FEB 2012

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., noviembre quince (15) de dos mil once (2.011)

Exp. 2011-534

Inadmítese la presente demanda, para que en el término de cinco (5) días se subsane, como establece el art. 85 del C.P.C., so pena de rechazo, en lo siguiente:

1. Aclárese el domicilio de la sociedad demandada toda vez que de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Cali adosado, se advierte que no es tal la ciudad de Bogotá.

2. Indique el monto en que pretende se declare la renta mensual del inmueble dado en arrendamiento (nral. 8, art. 75 C.P.C.).

Lo anterior puesto que la acción incoada exige que el actor en su libelo estime en cuánto debe regularse la renta del bien sobre el que recae la misma y no es claro para esta juzgadora si la suma de $225'773.924 corresponde a la suma de los cánones mensuales actuales o si tal alude a la renta que quiere establecerse.

3. Indique la razón por la cual recurre a este procedimiento para obtener el incremento de la renta, pues en la cláusula sexta del contrato las partes pactaron la forma como se haría.

Inclúyase copia del escrito subsanatorio, para el traslado a la parte demandada y el archivo del juzgado (inc. 2° art. 84 ejusdem).

Reconózcase a la Dra. María de los Ángeles Babativa Méndez como apoderado judicial de los demandantes en los términos y para los fines del mandato conferido.

Notifíquese,

RUTH JOHANY SÁNCHEZ GÓMEZ
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., noviembre 17 de 2.011. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 172 de esta fecha, fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

001636

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2011 NOV 23 P 1:36

CORRESPONDENCIA RECIBIDA

Señor:
JUEZ CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO. DEMANDANTE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. DEMANDADO: C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL NIT. 890.321-755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA QUINTERO**

RADICACIÓN: **2011-534**

ASUNTO: **SUBSANACIÓN DE DEMANDA**

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, mayor de edad, Portadora de la Cedula de Ciudadanía No 52.008.848 de Bogotá y tarjeta Profesional No 175.669 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura obrando como apoderado de la inmobiliaria LEX DOMUX E.U. con NIT. No, 830.140.134-1 Representada legalmente por la Señora LILIANA BAQUERO, IDENTIFICADA CON LA CC. No 51. 685.155 de Bogotá DC., de forma respetuosa me dirijo a usted Señor Juez con el fin de dar cumplimiento al auto de fecha 15 de Noviembre de 2011 notificado a través de estado 172 de fecha 17 de Noviembre de 2011, por el cual se inadmitió la demanda que dió inicio al presente proceso y encontrándome dentro del término legal para realizar la presente subsanación:

El auto inadmisorio señala:

I. ***"Aclárese el domicilio de la Sociedad demandada toda vez que en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Cali adosado, se advierte que no es tal la ciudad de Bogotá".***

Con respecto al domicilio de la sociedad demandada

La sociedad demandada firmó un contrato de arrendamiento desde el mes de Abril de 2006 y desde ese entonces opera con esa razón social en el local materia de la Litis. Otra cosa es su obligación de la sociedad de inscribirse en la Cámara de Comercio de Bogotá.

II. ***"Indique el monto en que pretende se declare la renta mensual del inmueble dado en arrendamiento No. 8 Art 75 del CPC.***

El valor pretendido del canon de arrendamiento es la suma de $60.000.000 mensuales, teniendo en cuenta la oferta y la demanda en la zona, por otra parte teniendo como base lo reglado en el decreto 2221 de 1983, que restringe el monto del alquiler de estas propiedades al 1,5 por ciento (1,5%) de su avalúo, además en lo relacionado a establecimientos comerciales (locales y bodegas) sí hay una reglamentación clara sobre los derechos y deberes del arrendador y del arrendatario, la cual está consignada en el Código de Comercio.

Sin embargo, aquí no se destaca nada sobre los precios, por eso su regulación se da por la oferta y la demanda.

- 3 FEB 2012

III. ***"Indique la razón por la cual recurre a este procedimiento para obtener el incremento de la renta, pues en la cláusula sexta del contrato, las partes pactaron la forma como se haría".***

El inmueble materia de discusión posee un avaluó de $6.600.000.000, y un área de 668.40 Metros de construcción, lo que significa que el verdadero valor de canon sería de mínimo de $99.000.000 millones el canon de acuerdo a la demanda de la zona.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUIT
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Al pretender un reajuste patrimonial lógico y justo el valor de arrendamiento del metro cuadrado pretendido sería la división de $55.000.000 por el número de metros 660,40 metros, que equivaldría a $ 82.300 pesos el valor del metro cuadrado de la zona.

De otra parte, el equilibrio económico puede verse alterado durante la ejecución del contrato por razones tales como actos o hechos de la administración contratante, en cuyo grupo puede ubicarse el uso de los poderes exorbitantes de la administración - modificación, interpretación y terminación unilateral - y el incumplimiento de ésta.

Tanto la teoría del riesgo imprevisto como las demás que se enunciaron y el mecanismo de la revisión de precios pueden aplicarse al contrato de arrendamiento para efectos de revisión o restablecerse la ecuación económica, dependiendo de las circunstancias que encajan en cada una de ellas. De esta manera, la revisión del canon cuando el incremento del valor de desarrollo de la zona supera enormemente el valor actual del precio. Entrando en un detrimento patrimonial para mi mandante.

Por eso solicitamos que Pueda un arrendador subir el canon de arriendo en un 100% basado en que la rentabilidad promedio del sector multiplicado por el avaluó técnico debidamente Avalado por persona idónea le da como resultado ese valor.

EL Código Civil el Art. 2001 nos permite entrar en controversia acerca del precio y por consiguiente recurrimos a proceso indicado que en este caso es el proceso verbal de regulación de canon.

IV. ***"Allegar copias para el archivo del juzgado y los traslados respectivos de acuerdo con el inc 2 del art 84 del C.PC"***

Se anexan copias para el traslado y el archivo del juzgado.

PETICIÓN

De acuerdo con lo anterior, le solicito señor juez, que se proceda a admitir la demanda, radicada el 6 de Octubre de 2011.

Atentamente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
C.C 52.008.848 de Bogotá D.C
T.P. 175.669 del C.S

- 3 FEB 2012

24

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., noviembre veintinueve (29) de dos mil once (2.011)

Exp. 2011-534

Por cumplir con los requisitos formales de ley, admítese la presente demanda verbal formulada por INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. contra EL RANCHO DE JONAS S.A.S.

Tramítese por el procedimiento verbal *(arts. 427 y s.s. C.P.C.)*.

Notifíquese esta providencia a la parte demandada, en la forma prevista en los arts. 315 a 320 ibidem.

Córrase traslado de la demanda y sus anexos por el término de diez (10) días a la parte demandada *(art. 428 ejusdem)*.

Notifíquese,

RUTH JOHANY SÁNCHEZ GÓMEZ
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., diciembre 1° de 2.011. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 181 de esta fecha fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

- 3 FEB 2012

BBVA

DEPOSITO A CUENTA DE AHORROS

0019304

HORA : 11:24:25

OFIC: 0480 CS INST COLSEGUROS

FECHA OPER : 07-12-11
FECHA VALOR: 07-12-11

NUMERO DE CUENTA: 0013-0042-37-0200169136 MN

384319 I/ 1

NOMBRE DEL CLIENTE: DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA

NO. CHEQUE

IMPORTE EN EFECTIVO (MN)
$ 6,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS (MN)
$ 0.00

2011 DIC 7 PM 12 29

TOTAL DEL DEPOSITO EN (MN)
$ 6,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

CORRESPONDENCIA RECIBIDA

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA:

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

BBVA
CENTRO DE SERVICIOS COLSEGUROS
07 DIC 2011
AUX. No. 3T
RECIBIDO
POR CONSIGNACION

Danis Escobar
Tel: 3114778963

- CLIENTE -

FORMA 2110841

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

- 3 FEB 2012

001929

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
E.S.D.

2011 DIC 7 PM 12:28

COMISIÓN DE RESIDENCIA
RECIBIDA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

REF. PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO.

DEMANDANTE. INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.

DEMANDADO. C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA QUINTERO.

Radicado: 11001310304420110053400

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, Mayor de edad, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante, al Señor manifiesto por medio del presente escrito, anexo recibo de consignación del valor del pago de las expensas para la notificación del demandado **C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, Nit. 890.321.755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA QUINTERO,** con domicilio en la **CALLE 83. No 12 A- 36** de la ciudad de Bogotá.

Sírvase Señor Juez proceder de conformidad.

Atentamente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CC. No 52.008.848 de Bogotá.
T.P. No 175.669 del C.S. de la J.

27 58

JUZGADO 044 CIVIL DEL CIRCUITO
SANTAFE DE BOGOTA D.C.
Cra. 10 No.14-33 P. 16

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

CITACION PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL
(ART. 315 DEL CPC)

Bogotá, 7 de diciembre de 2011

Señor
REPRESENTANTE LEGAL
EL RANCHO DE JONAS S.A.S
CALLE 83 No. 12 A-36
BOGOTA

SERVICIO POSTAL AUTORIZADO

Nº RADICACION DEL PROCESO: 11001310304420110534OO

NATURALEZA DEL PROCESO: DECLARATIVO-VERBAL

DEMANDANTE: INMOBILIRIA LEX DOMUS E.U.

DEMANDADO: EL RANCHO DE JONAS S.A.S

SIRVASE COMPARECER A ESTE DESPACHO DE INMEDIATO O DENTRO DE LOS CINCO (05) DIAS HABILES SIGUIENTES A LA ENTREGA DE ESTA COMUNICACIÓN, DE LUNES A VIERNES DE 8.00 A.M. A 1.00 P.M. Y DE 2.00 P.M. A 5.00 P.M., CON EL FIN DE NOTIFICARLE PERSONALMENTE EL AUTO QUE ADMITE DEMANDA DE FECHA VEINTINUEVE (29) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL ONCE (2011), PROFERIDO POR ESTE DESPACHO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRÁ
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

f.m.

CC 52008848 BTA
TP 175669 CSJ
FEB 2012

NIT. 800.251.569-7

16 DIC 2011

CERTIFICADO DE ENTREGA

TERRAPIDISIMO S.A. Con Licencia del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones 1189 y atendiendo lo establecido en la ley 794 del 2003, se permite certificar la entrega del envío n las siguientes características:

mero de envio:	100009350327
idad de origen	BOGOTA/CUND.
idad destino:	BOGOTA/CUND.
cha y hora del envio	14/12/2011 12:08:55 PM
mitente	JUZGADO 44 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
ección del remitente	CR 10 # 14- 33 PS 16
éfono del remitente	044
tos del destinatario	
stinatario	REP LEG EL RANCHO DE JONAS S A S
ección del destinatario	CALLE 83 # 12 A 36
éfono	1
ntenido	PROCESO 2011/053400 ART 315
serv n:	
tregado a	GERMAN LOPEZ
cha y hora de entrega	16/12/2011 4:20:00 PM
tregado por	CACERES FORERO JOSE EDUARDO
cha de expedición	16/12/2011 01:40:07 AM

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

BOGOTA/CUND. — CIUDAD DE DESTINO: X — INTER RAPIDISIMO S.A. NIT. 800.251.569-7 — FACTURA DE VENTA 1 100009350327

FECHA Y HORA DE ADMISIÓN: DÍA 12 MES 12 AÑO 2011 12:20:04 HORA

De: JUZGADO 44 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA — C.C. o NIT — Dirección: CR 10 # 14-33 PS 16 — Teléfono: 044

Para: REP LEG EL RANCHO DE JONAS S A S — C.C. o NIT — Dirección: CALLE 83 # 12 A 36 — Teléfono: 831236

Sobre C ☐ Caja ☑ Otro ☐ — Sobre M ☐ Paquete ☐ Bulto ☐ — Dice Contener: PROCESO 2011053400 ART315 — Piezas: 1 — Peso: Gramos ☐ Kilos ☐

NÚMERO DE PRECINTO O FORMA DE SEGURIDAD: ms01018339 — VALOR A RECAUDAR: $ 5,000

Recibido a satisfacción — Nombre legible: Germán López — Nombre y Sello Remitente — C.C. 6349915

FECHA DE ENTREGA: DÍA 16 MES 12 AÑO 11 — HORA 4:20

DIRECCIÓN NO EXISTE / NO RESIDE / NO LABORA / SE NEGÓ A RECIBIR / INMUEBLE DESHABITADO / NO ABRIÓ NADIE / OTROS

FECHA DE DEVOLUCIÓN: DÍA MES AÑO HORA

Entregó — OBSERVACIONES: CONTADO — AL COBRO

Valor Transporte	$ 5,400
Prima de Seguro	$ 100
Valor Empaque	$ 0
Valor Volumen	$ 0
Valor Total	$ 5,500

Licencia Mintic 1592 - Licencia Mintransporte 00190 - Contacte de transparencia: www.interrapidisimo.com - BOGOTÁ, D.C. CARRERA 30 No. 7-45 - PBX: 560 5000 - FAX: 562 5000 - OFICINAS EN TODO EL PAÍS.

PRUEBA DE ENTREGA

tificado por

NOTIFICACIONES JUDICIALES

RA POVEDA RUBEN DARIO

CON LO ANTERIOR SE CONFIRMA QUE EL DESTINATARIO VIVE O LABORA EN ESTE LUGAR. LA CUAL REPOSA EN EL ARCHIVO DE NUESTRA EMPRESA POR DISPOSICION DE LA DIAN.

GLI -R-34

Centro Nacional de Logística
Carrera 30 No. 7 - 45 PBX: 560 5000 Fax: 562 5000
www.interrapidisimo.com Bogotá D.C. Colombia

- 3 FEB 2012

SANTAFE DE BOGOTA D.C.
Cra. 10 No.14-33 P. 16

2060

CITACION PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL
(ART. 315 DEL CPC)

Bogotá, 7 de diciembre de 2011

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

Señor
REPRESENTANTE LEGAL
EL RANCHO DE JONAS S.A.S
CALLE 83 No. 12 A-36
BOGOTA

SERVICIO POSTAL AUTORIZADO

Nº RADICACION DEL PROCESO: 11001310304420110534OO

NATURALEZA DEL PROCESO: DECLARATIVO-VERBAL

DEMANDANTE: INMOBILIRIA LEX DOMUS E.U.

DEMANDADO: EL RANCHO DE JONAS S.A.S

SIRVASE COMPARECER A ESTE DESPACHO DE INMEDIATO O DENTRO DE LOS CINCO (05) DIAS HABILES SIGUIENTES A LA ENTREGA DE ESTA COMUNICACIÓN, DE LUNES A VIERNES DE 8.00 A.M. A 1.00 P.M. Y DE 2.00 P.M. A 5.00 P.M., CON EL FIN DE NOTIFICARLE PERSONALMENTE EL AUTO QUE ADMITE DEMANDA DE FECHA VEINTINUEVE (29) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL ONCE (2011), PROFERIDO POR ESTE DESPACHO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

f.m.

-3 FEB

003721

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2012 ENE 27 PM 3 52

CORRESPONDENCIA
RECIBIDA

19

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E.S.D.

REF. **PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO**
DE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U
CONTRA: C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL
RADICADO: 11001310304420110534OO

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, Mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 52.008.848 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 175.669 del C. S. de la J., en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante. Señor Juez , manifiesto por medio del presente escrito, anexo certificado de entrega de la citación para diligencia de notificación personal (art 315 C.P.C), remitido a través de servicio postal ***Inter Rapidísimo***. La notificación se realizó al demandado **C.I EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL NIT 890.321.755-9** representada legalmente por **JONAS MARIA CARDONA QUINTERO,** con domicilio y residencia en la **CALLE 83 NO. 12 A 36** de esta ciudad. De igual manera, anexo copia de la citación expedida por Ustedes.

Sírvase Señor Juez proceder de conformidad.

Atentamente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CC. No 52.008.848 de Bogotá.
T.P. No 175.669 del C.S. de la J.

-3 FEB 2012

JUZGADO 044 CIVIL DEL CIRCUITO
SANTAFE DE BOGOTA D.C.
Cra. 10-No.14-33 P. 16

NOTIFICACION POR AVISO
(ART. 320 DEL CPC)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

Bogotá, 27 de ENERO de 2012

Señor:
REPRESENTANTE LEGAL
EL RACHO DE JONAS
CALLE 83 No. 12 A-36
BOGOTA

SERVICIO POSTAL AUTORIZADO

Nº RADICACION DEL PROCESO: 11001310304420110053400

NATURALEZA DEL PROCESO: DECLARATIVO-VERBAL

DEMANDANTE: INMOBILIRIA LEX DOMUS E.U.

DEMANDADO: EL RACNCHO DE JONAS S.A.S

POR INTERMEDIO DE ESTE AVISO LE NOTIFICO EL AUTO DE FECHA VEINTINUEVE (29) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL ONCE (2011), PROFERIDOS POR ESTE DESPACHO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA.SE ADVIERTE QUE ESTA NOTIFICACIÓN SE CONSIDERARÁ CUMPLIDA AL FINALIZAR EL DÍA SIGUIENTE AL DE LA FECHA DE ENTREGA DE ESTE AVISO.

SI ESTA NOTIFICACION COMPRENDE ENTREGA DE COPIAS DE DOCUMENTOS, USTED DISPONE DE TRES DÍAS PARA RETIRARLAS DE ESTE DESPACHO JUDICIAL, VENCIDOS LOS CUALES COMENZARÁ A CONTARSE EL RESPECTIVO TÉRMINO DE TRASLADO. DENTRO DE ÉSTE ÚLTIMO PODRÁ MANIFESTAR LO QUE CONSIDERE PERTINENTE EN DEFENSA DE SUS INTERESES.

ANEXO COPIA INFORMAL DE LA DEMANDA Y DEL AUTO ADMISORIO.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA
LO 2012

fm

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Inter RAPIDISIMO Entregas de una!

CIUDAD DE ORIGEN: BOGOTA D.C.
CIUDAD DE DESTINO:
FECHA Y HORA DE ADMISIÓN: BOGOTA D.C. | Mensajería | Carga | Trámites

INTER RAPIDISIMO S.A.
NIT. 800.251.569-7

FACTURA DE VENTA 1

100009768832

REMITENTE

De: 3 2 C.C. o Nit.:
Dirección: JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO Teléfono: PRINCIPAL DE

DESTINATARIO

Para: REPRESENTANTE LEGAL C.C. o NIT:
Dirección: CALLE 8A No 12 A 36 C Teléfono: 2

Sobre C ☐ Caja ☐ Otro ☐ 4
Sobre M ☐ Paquete ☐ Bulto ☐
Dice Contener:
Piezas: 1
Peso: ☐ Gramos ☐ Kilos
Valor Transporte: $ 5.000

NÚMERO DE PRECINTO O BOLSA DE SEGURIDAD

SI EL REMITENTE DECLARA QUE EL VALOR COMERCIAL DE ESTE ENVÍO ES DE: $ PARA EFECTOS DE RECLAMACIÓN POR PERDIDA O DAÑO

Prima de Seguro: $
Valor Empaque: $
Valor Volumen: $
Valor Total: $ 5.000

Suscribo el presente contrato de transporte acordando el contenido en su integridad y manifestando que he manifestado, empacado y verificado todos los datos expresados en esta factura y que el transporte y contenido declaro que este envío no contiene dinero en efectivo, joyas, valores negociables o sustancias prohibidas por la ley.

Recibido a satisfacción
Nombre legible
X
C.C.

FECHA DE ENTREGA
DÍA | MES | AÑO
HORA

OBSERVACIONES:
DIRECCIÓN NO EXISTE
NO RESIDE / NO LABORA
SE NEGÓ A RECIBIR
INMUEBLE DESHABITADO
NO ABRIÓ NADIE
OTROS
FECHA DE DEVOLUCIÓN

Nombre y Sello Remitente
Entregó

CONTADO ☐ AL COBRO ☐ $ 5.000

REMITENTE

ICONTEC CERTIFICADO CO59001 No. SC5003-1
IQNet CERT-1998-AQ-BOG-SICERT MANAGEMENT SYSTEM

Autorización 1592 - Licencia Min-Transporte 00595 Contrato de transporte: www.interrapidisimo.com - BOGOTÁ, D.C. CARRERA 30 No. 7-45 - PBX: 560 5000 - FAX: 562 5000 C. CIUDADES EN TODO EL PAÍS.

RESOLUCIÓN 3200007706 DE 2011/04/15 DEL PREFIJO 1 DESDE 1100000 HASTA 1200000 PARA LA DEL PREFIJO 1 DESDE 1000001 HASTA 1300000 AUTORIZA

JUZGADO 044 CIVIL DEL CIRCUITO
SANTAFE DE BOGOTA D.C.
Cra. 10-No.14-33 P. 16

NOTIFICACION POR AVISO
(ART. 320 DEL CPC)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

Bogotá, 27 de ENERO de 2012

Señor:
REPRESENTANTE LEGAL
EL RACHO DE JONAS
CALLE 83 No. 12 A-36
BOGOTA

SERVICIO POSTAL AUTORIZADO

Nº RADICACION DEL PROCESO: 11001310304420110053400

NATURALEZA DEL PROCESO: DECLARATIVO-VERBAL

DEMANDANTE: INMOBILIRIA LEX DOMUS E.U.

DEMANDADO: EL RACNCHO DE JONAS S.A.S

POR INTERMEDIO DE ESTE AVISO LE NOTIFICO EL AUTO DE FECHA VEINTINUEVE (29) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL ONCE (2011), PROFERIDOS POR ESTE DESPACHO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA.SE ADVIERTE QUE ESTA NOTIFICACIÓN SE CONSIDERARÁ CUMPLIDA AL FINALIZAR EL DÍA SIGUIENTE AL DE LA FECHA DE ENTREGA DE ESTE AVISO.

SI ESTA NOTIFICACION COMPRENDE ENTREGA DE COPIAS DE DOCUMENTOS, USTED DISPONE DE TRES DÍAS PARA RETIRARLAS DE ESTE DESPACHO JUDICIAL, VENCIDOS LOS CUALES COMENZARÁ A CONTARSE EL RESPECTIVO TÉRMINO DE TRASLADO. DENTRO DE ÉSTE ÚLTIMO PODRÁ MANIFESTAR LO QUE CONSIDERE PERTINENTE EN DEFENSA DE SUS INTERESES.

ANEXO COPIA INFORMAL DE LA DEMANDA Y DEL AUTO ADMISORIO.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

- 3 FEB 2012

INTER RAPIDISIMO

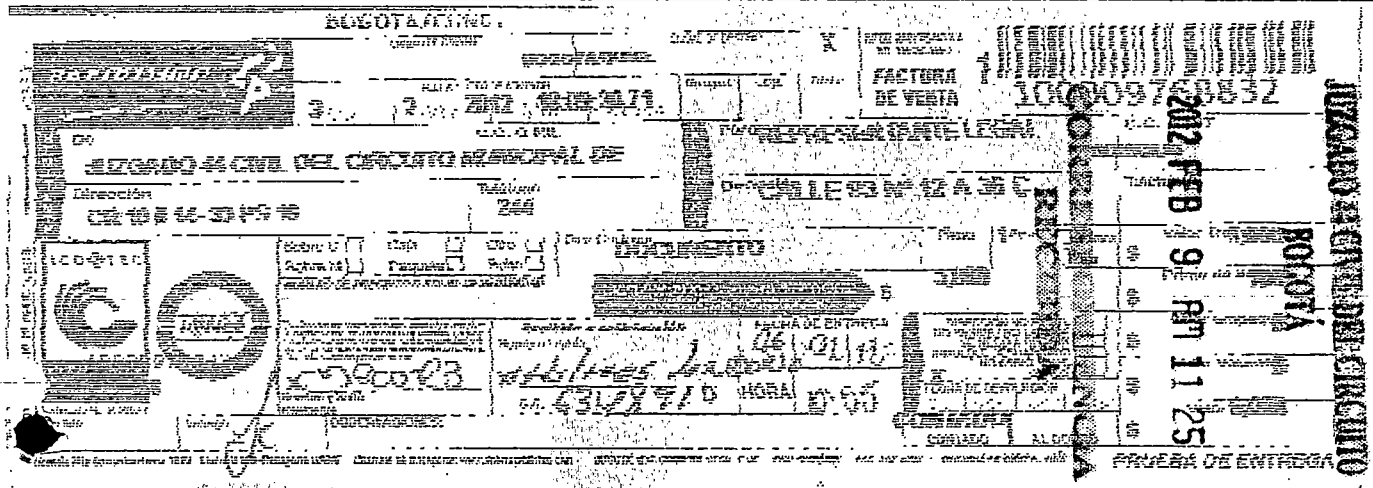
NIT. 800.251.569 - 7

CERTIFICADO DE ENTREGA

INTERRAPIDISIMO S.A. Con Licencia del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones No 1189 *y atendiendo lo establecido en la ley 794 del 2003, se permite certificar la entrega del envio* con las siguientes caracteristicas:

Número de envio:	1000097668832
Ciudad de origen	BOGOTA/CUND.
Ciudad destino:	BOGOTA/CUND.
Fecha y hora del envio	05/02/2012 01:21:24 PM
Remitente	JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Dirección del remitente	CARRERA 10 N 14-33 PISO 16
Telefono del remitente	6706020
Datos del destinatario	
Destinatario	REPRESENTANTE LEGAL EL RANCO DE JONAS
Dirección del destinatario	CALLE 83 N° 12 A 36
Teléfono	1
Contenido	PROCESO 2011-53400 AVISO / DEMANDA / AUTO ADM
Observación:	REPRESENTANTE LEGAL EL RANCHO DE JONAS / DEMANDA / AUTO ADMISORIO

Entregado a	HOLMES LONDOÑO
Fecha y hora de entrega	06/02/2012 10:55:00 AM
Entregado por	CACERES FORERO JOSE EDUARDO
Fecha de expedición	09/02/2012 10:39:08 AM



005018

Certificado por:

NOTIFICACIONES JUDICIALES

GUTIERREZ [illegible] ELIZABETH

CON LO ANTERIOR SE CONFIRMA QUE EL DESTINATARIO VIVE O LABORA EN ESTE LUGAR.
LA CUAL REPOSA EN EL ARCHIVO DE NUESTRA EMPRESA POR DISPOSICION DE LA DIAN.

GLI -R-34

1005

66

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Señores
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C

ACTUACIÓN: PODER
Proceso: 2011-05340

JONAS MARIA CARDONA QUINTERO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de representante legal de la sociedad El RANCHO DE JONAS S.A.S sociedad legalmente constituida con N.I.T. 890.321.755-9, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio, mediante el presente escrito confiero **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente al doctor **EDGAR SUÁREZ ORTIZ**, también mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.482.493 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 40.124 del Consejo Superior de la Judicatura, y a al doctor **LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ** ,también mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.342.85 de Vcio, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 97.171 del Consejo Superior de la Judicatura; para que, individual o conjuntamente, en nombre y representación de la sociedad señalada representen nuestros intereses.

Mis apoderados están investidos de las más amplias facultades legales, tales como notificarse, contestar demanda, presentar excepciones, tachar documentos de falso, sustituir y reasumir el presente poder, renunciar, recibir, desistir, conciliar y las demás propias de esta clase de mandatos.

Atentamente,

JONAS MARIA CARDONA QUINTERO
C.C. _____ de _____

Acepto el poder:

EDGAR SUÁREZ ORTIZ
C.C. 19.482.493 de Bogotá
T.P. 40.124 del C.S de la J.

LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ
C.C. 17.342.285 de Vcio.
T.P. 97.171 del C.S. de la J.

NOTARIA NOVENA DE CALI
notariacali9@yahoo.com.mx

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Ante la Notaria Novena (9) del Circulo de Cali, A1
Compareció:

CARDONA QUINTERO JONAS MARIA

quien exhibió: C.C. 6052413 de Cali

y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

lmoi98K8zm8im8i

CALI 19/01/2012 a las *09:43:27 a.m.*

FIRMA

Huella

Esta diligencia se tramita a solicitud del Compareciente Previa advertencia del Decreto 2150/95 y Decreto 2148/83

JOSE ALBERTO NARANJO BUITRAGO
NOTARIO NOVENO (E) DE CALI

Impresión de Huella a petición del usuario

REPUBLICA DE COLOMBIA NOTARIA 9 CIRCULO DE CALI Miryan Patricia Barona Muñoz

AUTENTICACION

BOGOTA, D.C.

Bogotá, D.C. 20 / Febrero / 12

En la fecha Compareció el (la) Dr Luis Enrique Lopez Paez

C.C. No. 1234285 de Villavicencio y T.P. 97171 del C.S. de la J.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1367224

Pagina 1

Impreso el 20 de Febrero de 2012 a las 02:57:55 p.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

REPÚBLICA DE COLOMBIA
PAPEL NOTARIAL
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

CIRCULO REGISTRAL: 50C BOGOTA ZONA CENTRODEPTO:BOGOTA D.C. MUNICIPIO:BOGOTA D.C. VEREDA:BOGOTA D.C.
FECHA APERTURA: 30-06-1994 RADICACION: 1994-17976 CON: CERTIFICADO DE: 20-06-1994
CODIGO CATASTRAL: **AAA0097AWXR** COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA CONSTRUIDA, LOTE MARCADO CON EL # 16 DE LA MANZANA "Q" DE LA URBANIZACION EL RETIRO Y LINDA: NORTE EN 23,30 METROS CON EL LOTE DE TERRENO DE LA SOCIEDAD DE CAPITALIZACION Y AHORROS BOLIVAR O SUS SUCESORES, SUR EN 23,25 METROS CON LA CALLE 83 DE ESTA CIUDAD, OCCIDENTE EN 12,80 METROS CON LA KARRERA 13 DE ESTA MISMA CIUDAD, ORIENTE EN EXTENSION DE 14,38 METROS CON EL LOTE DE TERRENO DE LA MISMA SOCIEDAD DE CAPITALIZACIÔN Y AHORRO BOLIVAR O SUS SUCESORES.CODIGO # 540
COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 13 83-08 LOTE 16 MANZANA "Q"
2) CARRERA 13 83-12 LOTE 16 MANZANA "Q"
3) CALLE 83 #12A-36
4) CL 83 12A 36 (DIRECCION CATASTRAL)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 18-05-1966 Radicacion:
Doc: ESCRITURA 1055 del: 06-04-1966 NOTARIA 2 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 101 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: HERZOG DE SCHWAB ROSA
DE: SCHWAB PAUL
A: SPIESS SIEGFRIED X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 30-01-1995 Radicacion: 1995-7545
Doc: ESCRITURA 5502 del: 30-12-1994 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $ 20,000,000.00
ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION 04 COPIAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: SPIESS STARK SIEGFRIED + 4868
SCHMIDT DE SPIESS URSULA 50% **20175517** **X**
SPIESS SCHMIDT HELGA 25% **41705639** **X**
SPIESS SCHMIDT BERNHARD 25% **79149491** **X**

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 19-04-1995 Radicacion: 1995-30494
Doc: ESCRITURA 459 del: 28-02-1995 NOTARIA 41 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $ 80,000,000.00
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: SCHMIDT DE SPIESS URSULA 20157517

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1367224

Impreso el 20 de Febrero de 2012 a las 02:57:56 p.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

DE: SPIESS SCHMIDT HELGA 41705639
DE: SPIESS SCHMIDT BERNHARD 79149491
A: SALAZAR PEREZ CLAUDIA NATALIE 39777606 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 19-04-1995 Radicacion: 1995-30494
Doc: ESCRITURA 459 del: 28-02-1995 NOTARIA 41 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: SALAZAR PEREZ CLAUDIA NATALIE 39777606 X
A: SCHMIDT DE SPIESS URSULA 20157517
A: SPIESS SCHMIDT HELGA 41705639
A: SPIESS SCHMIDT BERNHARD 79149491

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 21-09-1995 Radicacion: 1995-76741
Doc: ESCRITURA 1924 del: 10-07-1995 NOTARIA 41 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $ 50,000,000.00
Se cancela la anotacion No: 4,
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: SCHMIDT DE SPIESS URSULA 20157517
DE: SPIESS SCHMIDT HELGA 41705639
DE: SPIESS SCHMIDT BERNHARD 79149491
A: SALAZAR PEREZ CLAUDIA NATALIE 39777606 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 05-03-1997 Radicacion: 1997-18361
Doc: OFICIO SIN del: 04-03-1997 DIRRECCION REGIONAL DE FISCALIAS de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 SIN INFORMACION OCUPACION Y CONSECUENTE, SUSPENSION DEL PODER DISPOSIVO DE LOS INMUBLES, DE ESTE Y OTROS.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: DIRECCION REGIONAL DE FISCALIAS

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 16-07-2001 Radicacion: 2001-47475
Doc: OFICIO 6164 E.D. del: 11-07-2001 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de BOGOTA D.C VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 915 OTROS CANCELACION DE LAS MEDIDAS CAUTELARES COCNSISTENTES EN OCUPACION Y CONSECUENTE SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 30-08-2001 Radicacion: 2001-58829
Doc: OFICIO 25537 del: 23-08-2001 DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIES de BOGOTA D.C VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 915 OTROS .RATIFICACION CANCELACION DE LA ANOTACION 6 SOBRE EL GRAVAMEN DE OCUPACION Y CONSECUENTE SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO DEL INMUEBLE.NOTA ESTA MEDIDA FUE INICIALMENTE CANCELADA SEGUN OFICIO 6164 E. D. DEL 11-07-2001 POR LA FISCALIA GEL.N.@Ñ
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES -FEJE GRUPO DE NOTIFICACIONES-.

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 04-02-2002 Radicacion: 2002-7818

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1367224

Impreso el 20 de Febrero de 2012 a las 02:57:56 p.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Doc: OFICIO 6100-3817 del: 29-01-2002 INSTITUTO DESARROLLO URBANO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0445 EMBARGO POR VALORIZACION (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU
A: SALAZAR PEREZ CLAUDIA NATALIE **39777606** **X**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 17-09-2002 Radicacion: 2002-75848
Doc: OFICIO 32158 del: 04-09-2002 IDU de BOGOTA VALOR ACTO: $
Se cancela la anotacion No, 9,
ESPECIFICACION: 0772 CANCELACION EMBARGO POR VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL.PROCESO EJECUTIVO # 478/01 EJE 2. (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
A: SALAZAR PEREZ CLAUDIA NATALIE **39777606** **X**
A: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO "IDU"

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 28-04-2004 Radicacion: 2004-37615
Doc: ESCRITURA 2818 del: 16-03-2004 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
A: SALAZAR PEREZ CLAUDIA NATALIE **39777606** **X**

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 28-04-2004 Radicacion: 2004-37615
Doc: ESCRITURA 2818 del: 16-03-2004 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ 302,000,000.00
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: SALAZAR PEREZ CLAUDIA NATALIE 39777606
A: GAITAN CENDALES RAUL **79155911** **X**

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 12-08-2011 Radicacion: 2011-74745
Doc: ESCRITURA 4563 del: 08-08-2011 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0906 CAMBIO DE NOMBRE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: GAITAN CENDALES RAUL 79155911
A: GARCIA FONTAN ESTEFANO C.C 79.155.911 **X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)
Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 1 Radicacion: C2007-11357 fecha 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotacion Nro: 12 Nro correcion: 1 Radicacion: C2004-5231 fecha 12-05-2004
NOMBRE NATALIE CORREGIDO VALE TC.C2004-5231 CDG AUXDEL22 ABOGADO34
Anotacion Nro: 12 Nro correcion: 2 Radicacion: C2004-5231 fecha 12-05-2004
SE SUPRIME PACHO GARZON RAUL Y SE INCLUYE A GAITAN CENDALES RAUL C.C.79.155.911 TC.C2004-5231 CDG AUXDEL22

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

Impreso el 20 de Febrero de 2012 a las 02:57:56 p.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

ABOGADO34

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: BANCOL03 Impreso por:BANCOL03

TURNO: 2012-119284 FECHA: 20-02-2012

El Registrador Principal: GLORIA INES PEREZ GALLO

NO REQUIERE SELLO. ARTICULO 11 DECRETO 2150 DE 1995

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

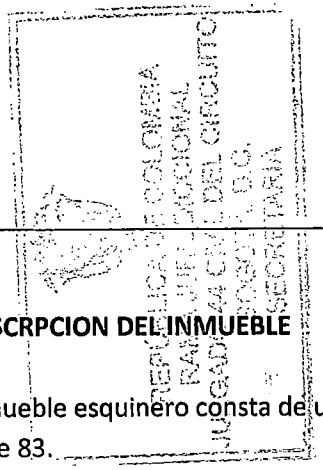
69

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 64 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

AV. CRA 15 No. 122-39 L 1 OF 511 - TEL. (1) 6225888 CEL. 315 4045138 - sanzvalda@gmail.com

SANZ & CIA.
ARQUITECTURA E INGENIERIA

OK



INFORME ESTADO DE RECIBO LOCAL CRA 13 No 83-08/CLLE 83 No 12 A 36

DESCRPCION DEL INMUEBLE

Inmueble esquinero consta de un sótano ,un área en primer piso y un mezanine, con antejardín sobre las dos vías, y entrada peatonal por la calle 83.

AREA DE LOTE	309.44 M2
AREA DE ANTEJARDIN	135.44 M2
AREA CONSTRUIDA	280.91 M2

GENERALIDADES

Se realiza visita para recibo del inmueble y se establece el estado en el que se encontraba en el momento de la entrega.

Se observa un grave deterioro del inmueble, deficiencias estructurales y un mal estado en la parte arquitectónica, notándose demoliciones parciales hacia el interior, desmontes de aparatos sanitarios, instalaciones eléctricas sin funcionamiento, desmonte de aparatos eléctricos como tomas, tuberías, alambre de corrientes, lámparas, strip telefónico, tomas telefónicas y cable de teléfonos, de igual manera se notan inundaciones parciales hacia el interior, filtraciones y humedades en la cubierta y elementos en madera totalmente deteriorados por la exposición a la humedad,.

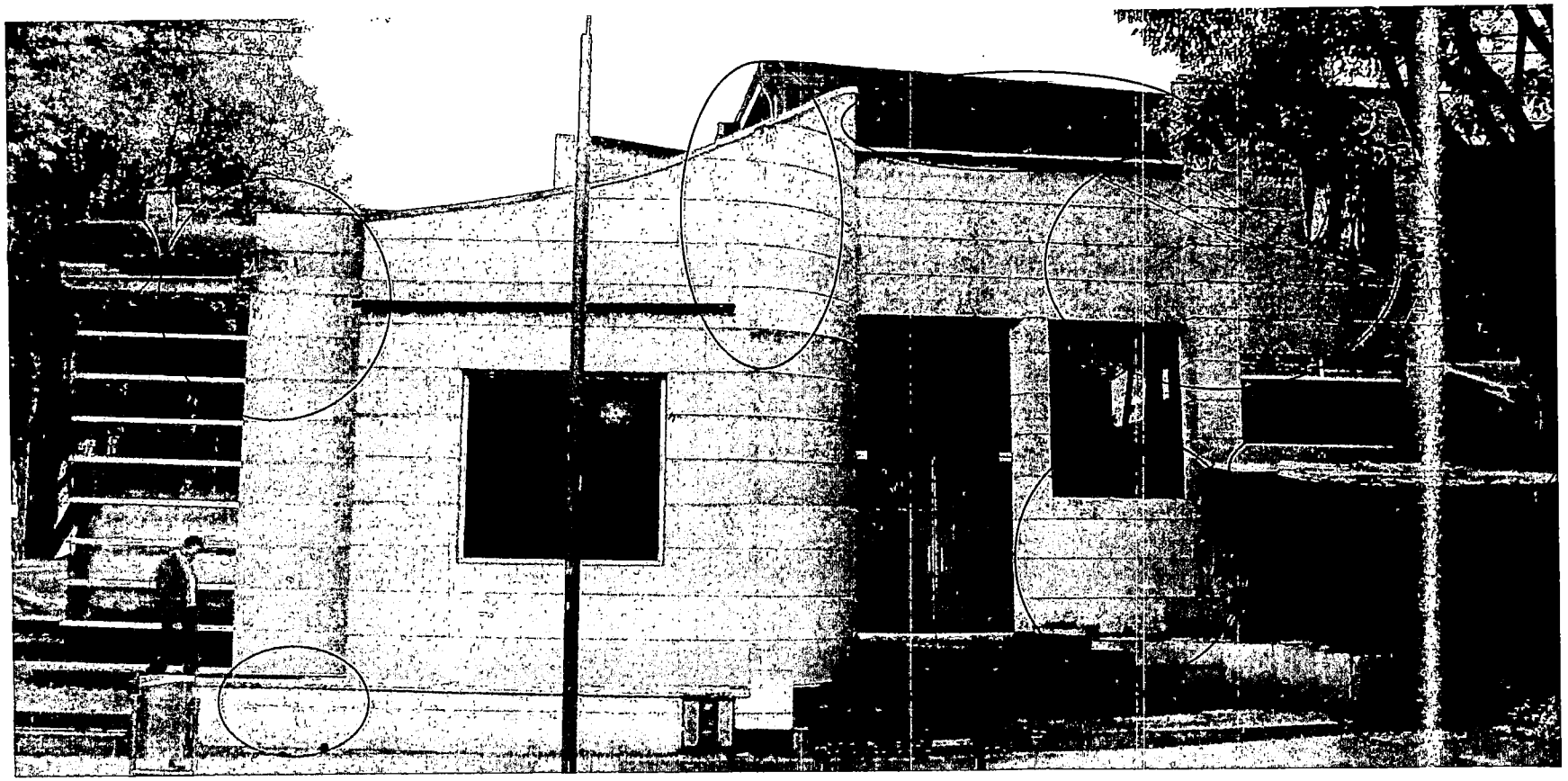
En cuanto a la apariencia de los acabados del inmueble se observa en algunos muros papel de colgadura en mal estado, rasgado, despegado o en algunos casos no existe ni pintura, los enchapes en general se encuentran despicados, fisurados y/ o levantados con ausencia de algunas piezas.
El piso en madera que se encuentra en el salón y las escaleras presenta un grave deterioro y en algunas zonas hundimiento por humedad en su estructura.

14

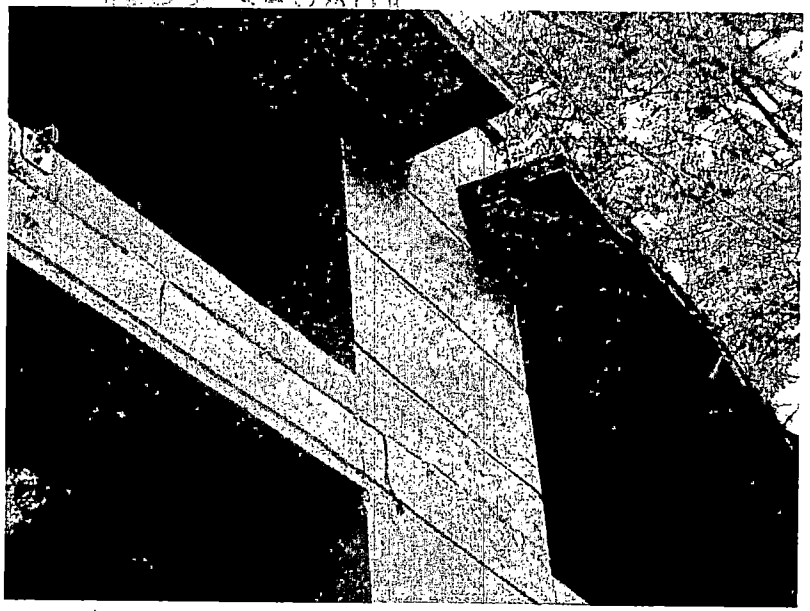
A continuación se presentan algunas fotografías documentando lo antes descrito.

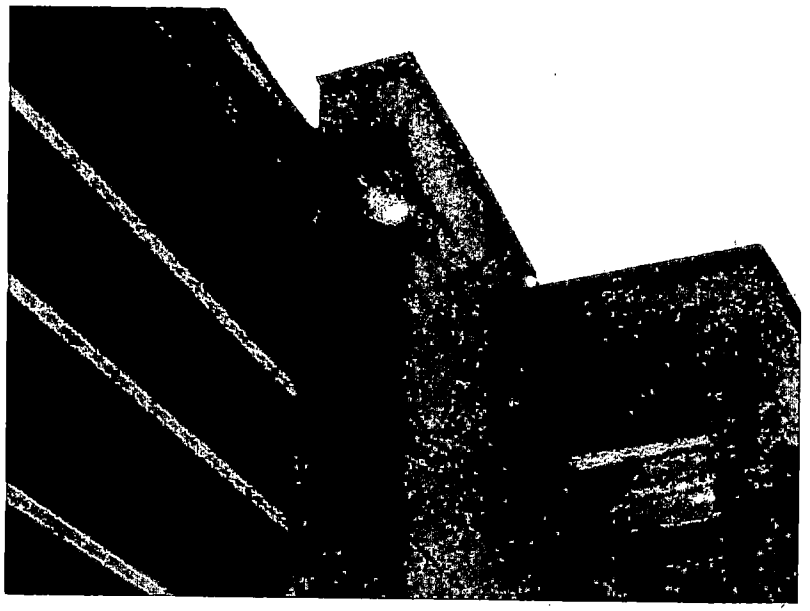
EXTERIORES

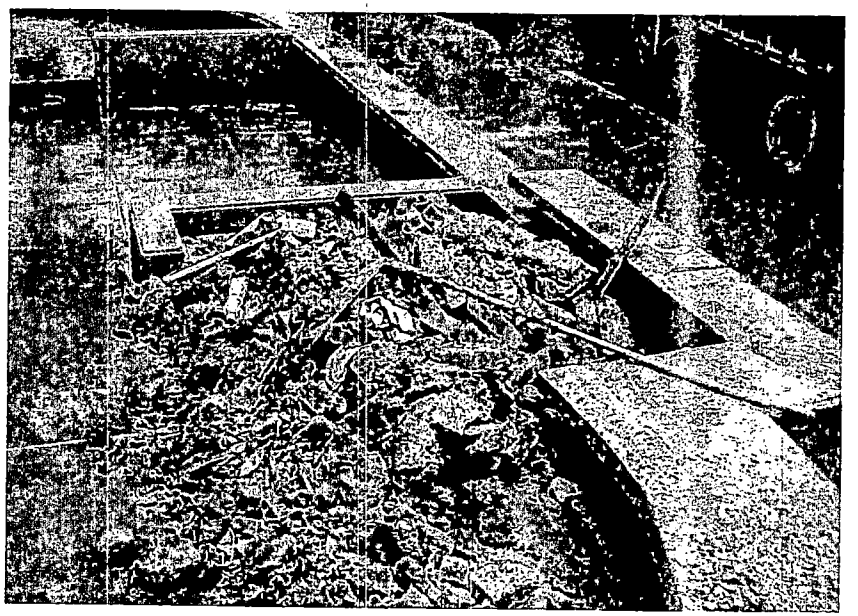
En la fachada y la cubierta presenta graves humedades, la madera tanto en los cerramientos como en la estructura en un alto porcentaje de deterioro y filtraciones de agua en múltiples puntos, mal estado de la pintura y el acabado de la fachada presenta fisuras generalizadas en todos los muros.



2t



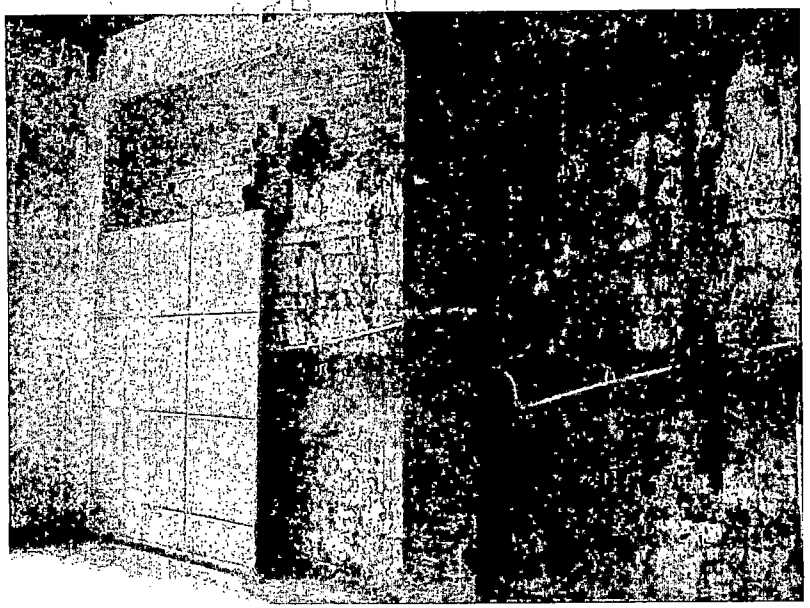


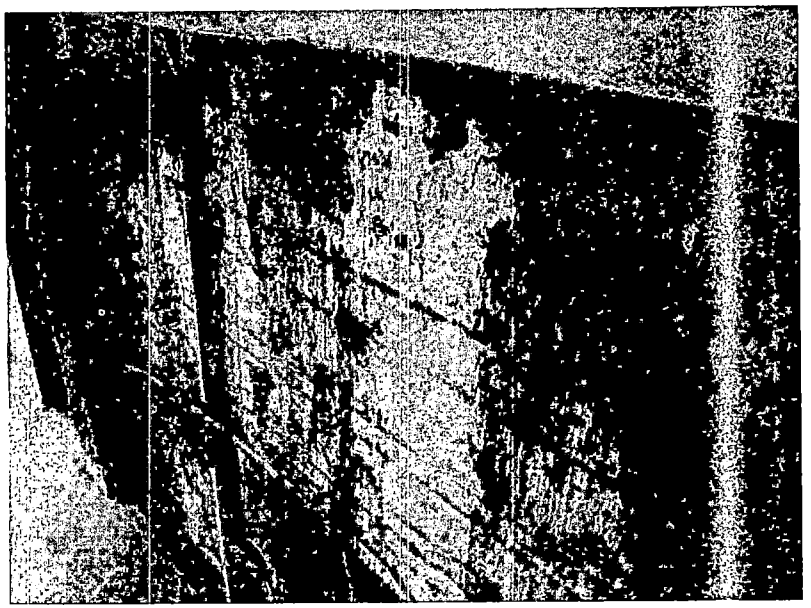


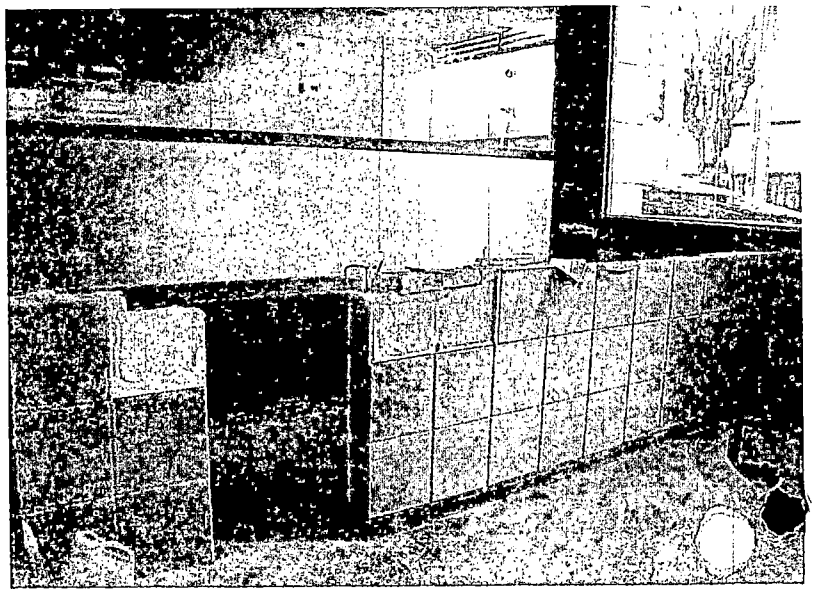
Escombros de demoliciones interiores en antejardín, tableta de piso antejardín, levantada y partida en un 60%.

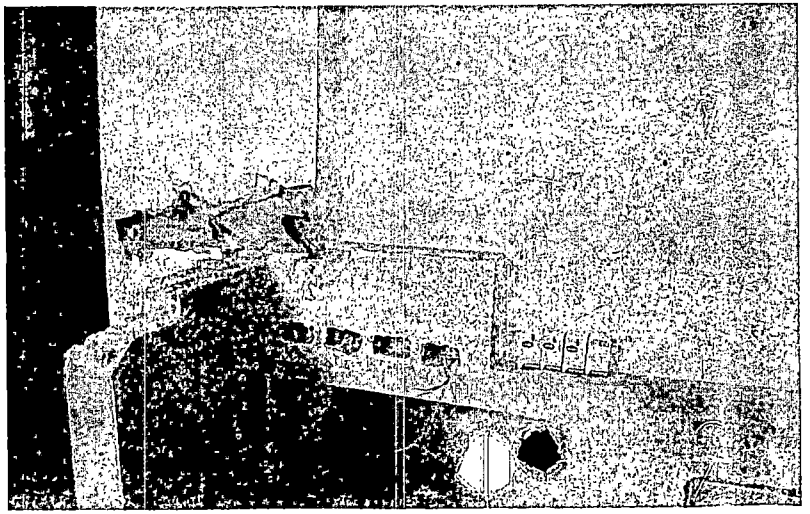
INTERIOR

PRIMER PISO. Muros demolidos parcialmente. Piso en madera deteriorado a causa de humedades e instalaciones eléctricas sin funcionar.



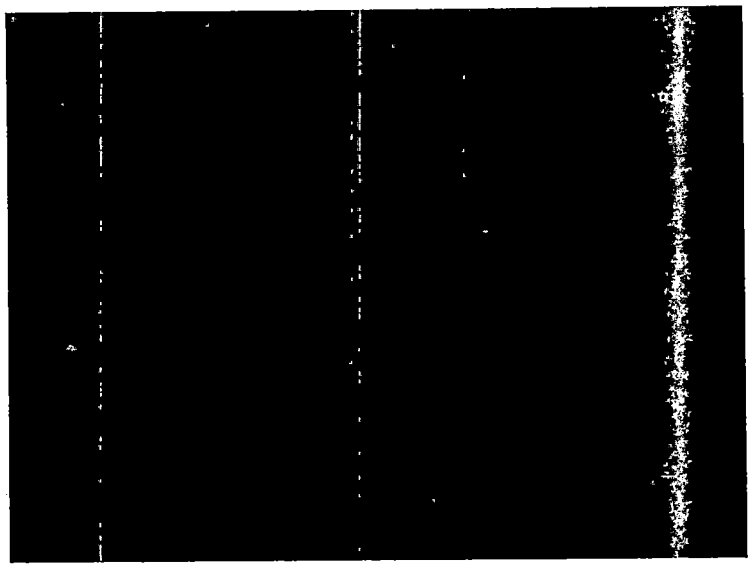


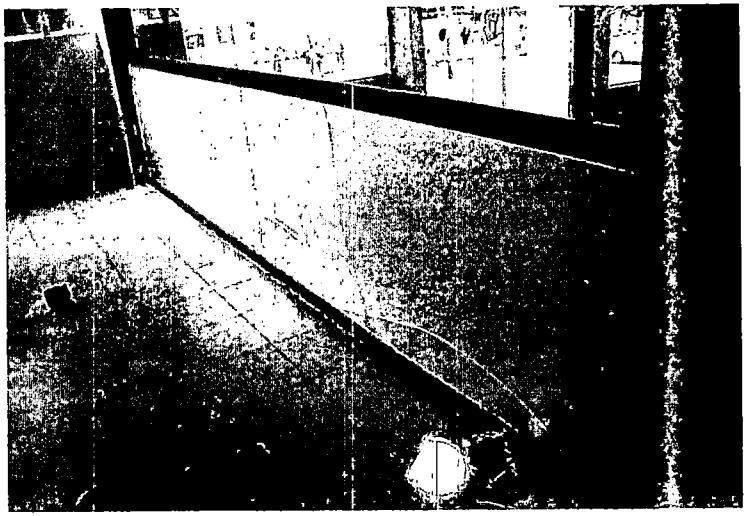




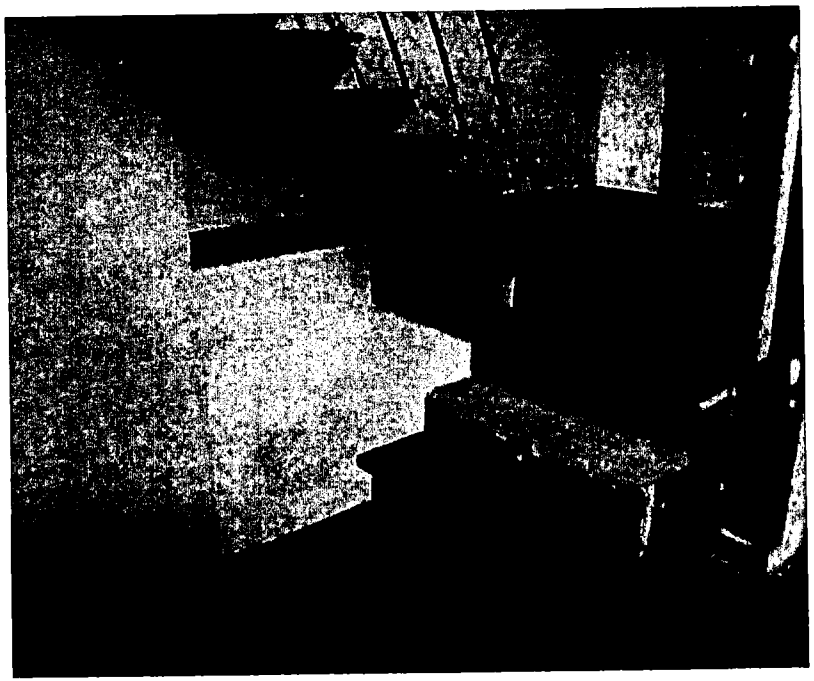
COCINA

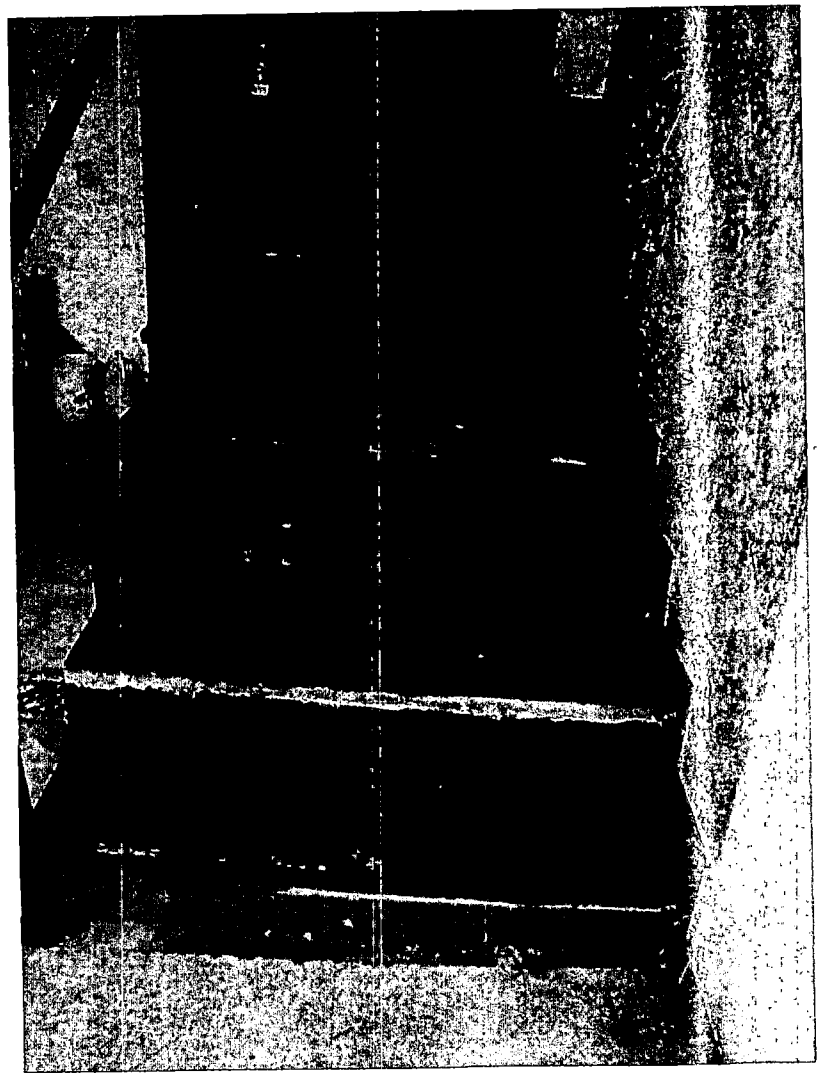
Enchapes incompletos y vidrios rotos. Instalaciones eléctricas sin funcionar y sin aparatos. Cielos rasos en mal estado, presenta fisuras múltiples y en algunas partes se nota el pañete levantado y descascarado. No existe lavaplatos ni mesones.





Escaleras en madera, bastante deterioradas, huellas desmontadas y contrahuellas, madera podrida por humedad y por presencia de comejen .

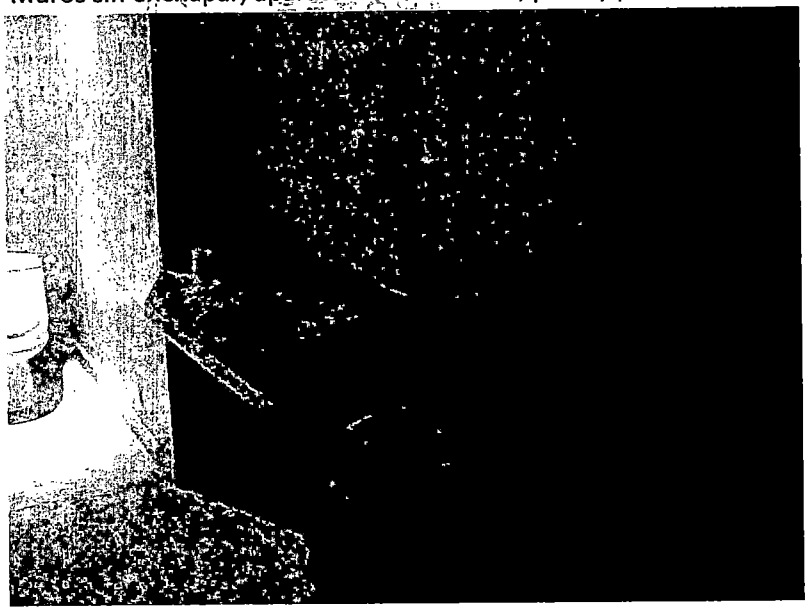




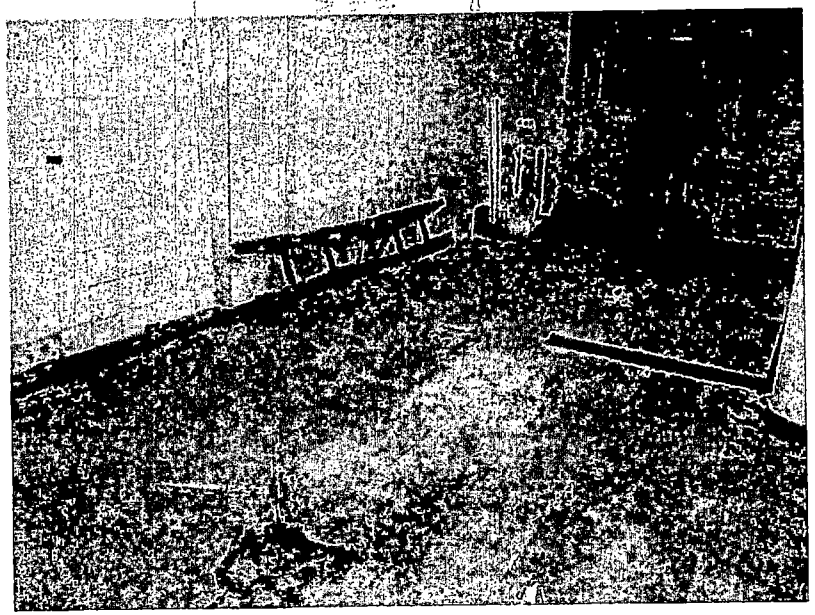
96

BAÑOS

Muros sin enchapar, aparatos desmontados, pisos y paredes en mal estado.



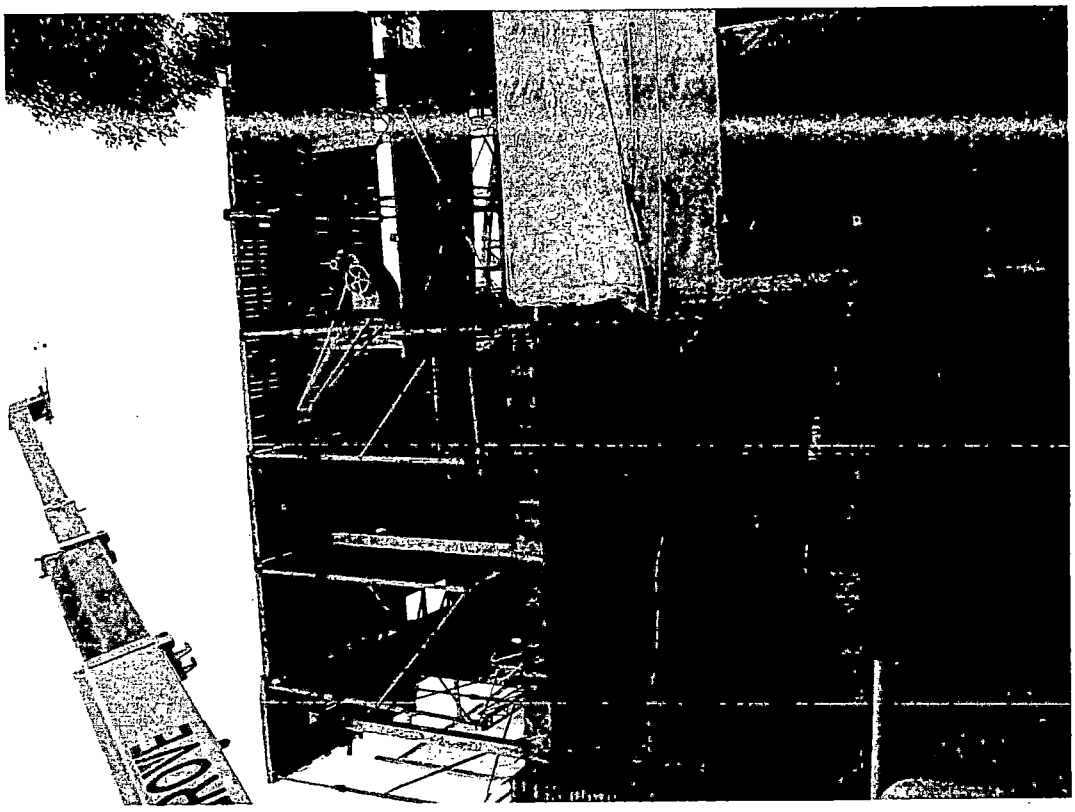
SOTANO-. Enchapes quebrados, pelados y picados, faltan piezas. Se nota humedades en muros sin enchapar e instalaciones eléctricas sin funcionamiento

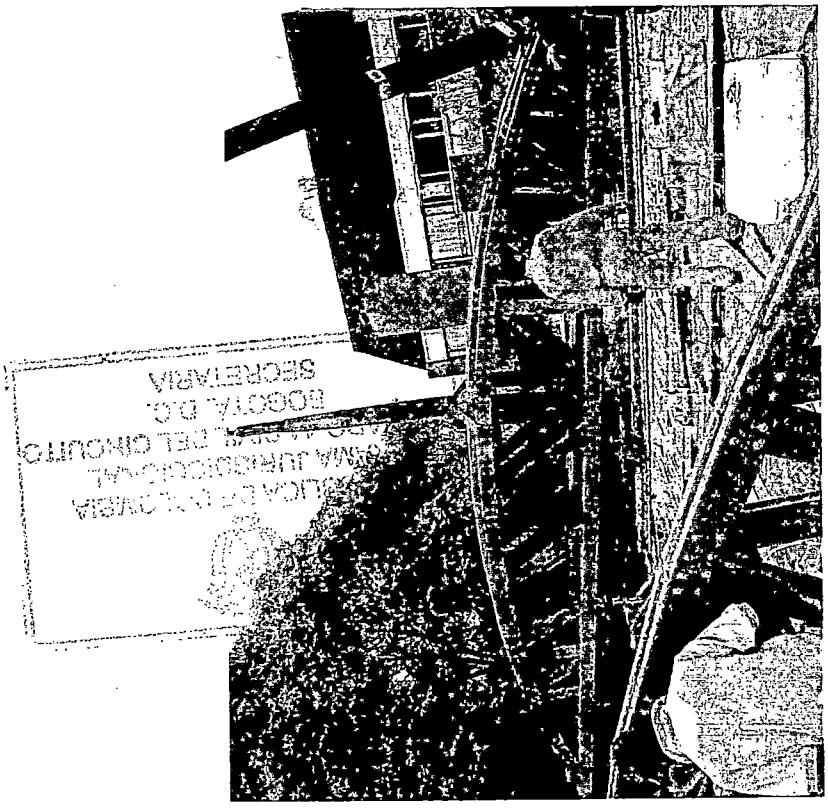


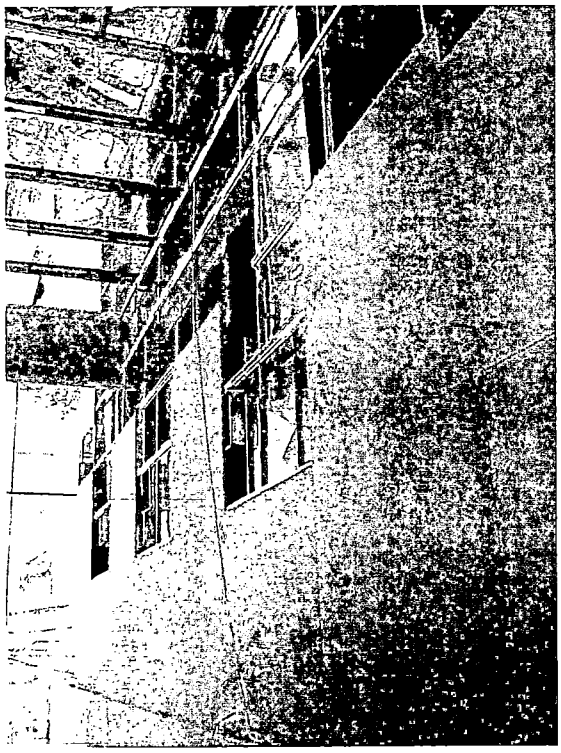
PROCESO CONSTRUCTIVO DE ADECUACION Y AMPLIACION

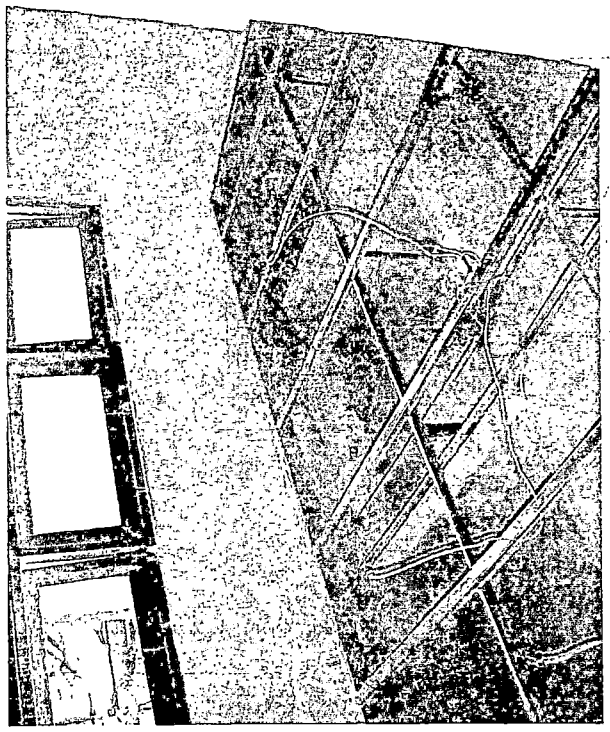
De acuerdo a las necesidades de adecuar el inmueble en condiciones de habitabilidad se procede a realizar las adecuaciones estructurales y arquitectónicas dando como resultado final la construcción existente con las siguientes áreas.

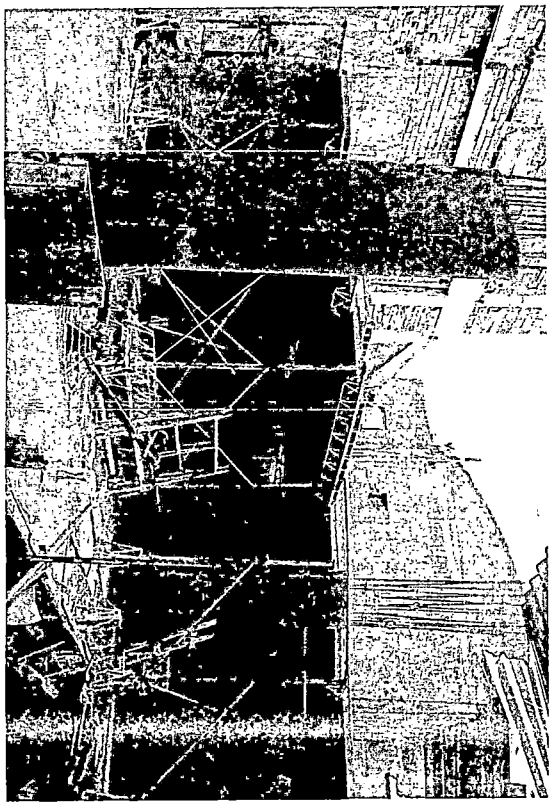
AREA DEL LOTE:	309.44	M2
AREA ANTEJARDIN:	135.44	M2
AREA PRIMER PISO:	174	M2
AREA SEGUNDO PISO:	142	M2
AREA TERCER PISO:	153	M2
AREA CUARTO PISO:	52	M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA:	**622**	**M2**



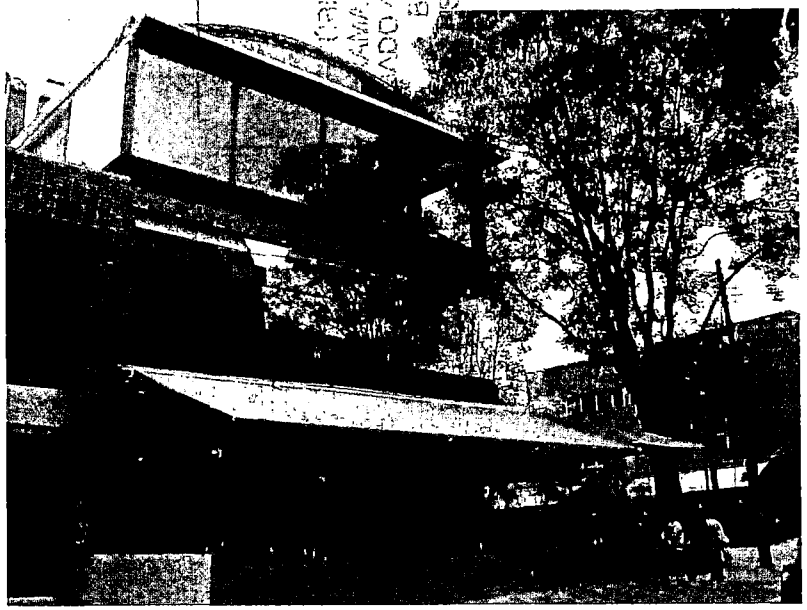


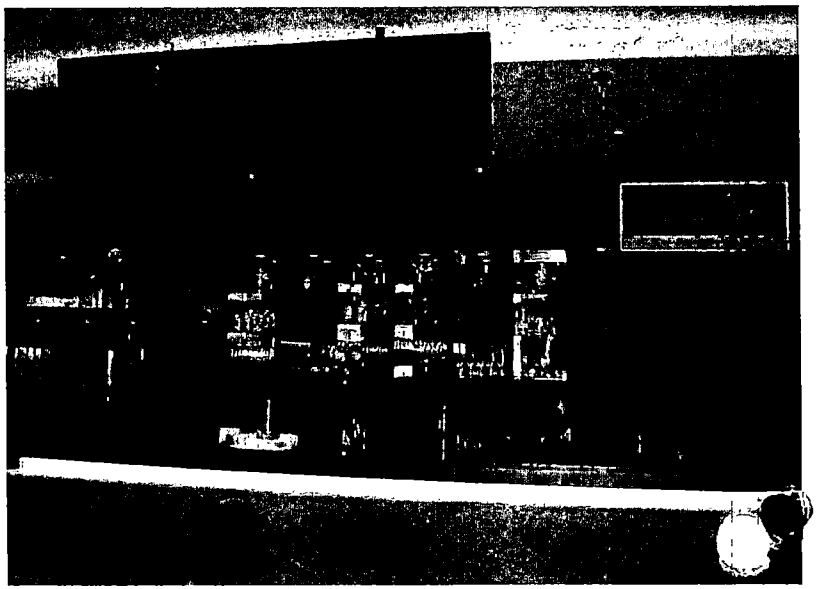






RESULTADO FINAL





18

CASA DE LA CERVEZA ZONA T

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VLR UNITARIO	VLR TOTAL
1	**PRELIMINARES**				**$ 5,000,000**
1.1	CERRAMIENTO	GL	1	$ 3,500,000	$ 3,500,000
1.2	LOCALIZACION Y REPLANTEO	GL	1	$ 1,500,000	$ 1,500,000
2	**CIMENTACION Y ESTRUCTURA**	**GL**	**1**	**$ 360,000,000**	**$ 360,000,000**
3	**MAMPOSTERIA**	**M2**	**789.315**	**$ 29,000**	**$ 22,890,135**
3.1	SOTANO 1650 (200 N9)	M2	147.96		
3.2	PRIMER PISO (1600) (290 N9)	M2	147.48		
3.3	SEGUNDO PISO (2500) (200N9)	M2	222.025		
3.4	TERCER PISO (2200) (150N9)	M2	185.85		
3.5	CUARTO PISO (900) (175N9)	M2	86		
4	**ADOBE**	**M2**	**84**	**$ 22,000**	**$ 1,848,000**
5	**PANETES**	**M2**	**196.26**	**$ 7,500**	**$ 1,471,950**
5.1	SOTANO	M2	136		
5.2	PISO 1 K-LISTO	M2	22		
5.3	PISO 2	M2	31.26		
5.4	PISO 3	M2	3		
5.5	PISO 4	M2	4		
6	**PISOS K-LISTO**	**M2**	**38**	**$ 5,500**	**$ 209,000**
7	**ENCHAPES**	**M2**	**234.26**	**$ 45,000**	**$ 10,541,700**
8	**PISO ANTEJADIN**	**M2**	**135**	**$ 65,000**	**$ 8,775,000**
9	**ENCHAPE DE ANTEPECHO**	**M2**	**28**	**$ 16,000**	**$ 448,000**
10	**MARMOLES BARRAS**	**M2**	**20**	**$ 350,000**	**$ 7,000,000**
11	**ANDEN**	**M2**	**75**	**$ 52,000**	**$ 3,900,000**
12	**CARPINTERIA EN MADERA**	**GL**	**1**	**$ 19,000,000**	**$ 19,000,000**
13	**CARPINTERIA METALICA**	**M2**	**347**	**$ 160,000**	**$ 55,520,000**
14	**PUERTA ACCESO**	**UN**	**1**	**$ 3,700,000**	**$ 3,700,000**
15	**BARANDAS METALICAS**	**M2**	**70**	**$ 90,000**	**$ 6,300,000**
16	**CERRAMIENTO ANTEJARDIN Y P2**	**M2**	**70.5**	**$ 230,000**	**$ 16,215,000**

28

17	**INSTALACIONES**			**$ 75,000,000**	**$ 75,000,000**
17.1	GAS	GL	1	$ 23,000,000	
17.2	HIDROSANITARIAS	GL	1	$ 7,000,000	
17.3	ELECTRICAS	GL	1	$ 45,000,000	
18	APARATOS SANITARIOS	UN	11	$ 225,000	$ 2,475,000
19	GRIFERIAS	UN	21	$ 65,000	$ 1,365,000
20	MATAS	GL	1	$ 6,000,000	$ 6,000,000
21	CUBIERTA	M2	95	$ 102,000	$ 9,690,000
22	CANALES	ML	20	$ 35,000	$ 700,000
23	ESCALERAS	UN	3	$ 1,500,000	$ 4,500,000
24	BARRAS	UN	4	$ 700,000	$ 2,800,000
25	IMPERMEABILIZACIONES	GL	1	$ 3,000,000	$ 3,000,000
26	CIELOSRASOS	M2	245	$ 45,000	$ 11,025,000
27	PINTURA	GL	1	$ 20,000,000	$ 20,000,000
28	ASEO	GL	1	$ 15,000,000	$ 15,000,000

COSTOS DIRECTOS DE OBRA	**$ 669,373,785**
COSTOS INDIRECTOS	**$ 101,654,379**
DISEÑO ARQUITECTONICO	$ 15,000,000
DISENO ESTRUCTURAL	$ 7,500,000
DISENO ELECTRICO	$ 2,500,000
DISEÑO HIDROSANITARIO	$ 2,000,000
PRESUPUESTO DE OBRA Y PROGRAMACION	$ 1,500,000
ADMINISTRACION DELEGADA DE OBRA	$ 66,937,379
LICENCIA DE CONSTRUCCION	
IMPUESTOS	$ 6,217,000

VALOR TOTAL	**$ 771,028,164**

CAROLINA SANZ LOPEZ
ARQUITECTA

005322

SUÁREZ & ASOCIADOS
Consultoría Empresarial

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

Señores
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
Cra 10 No. 14-33 Piso 16
Ciudad

2012 FEB 23 PM 3 49

CORRESPONDENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.

REFERENCIA: Proceso Verbal de Regulación de Canon de Arrendamiento No. 2011-0534 de INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U Vs. EL RANCHO DE JONAS

LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, abogado en ejercicio e identificado como aparece al pie de mi firma y con tarjeta profesional No. 97.171 del C.S.J, apoderado judicial de la sociedad EL RANCHO DE JONAS S.A.S, sociedad domiciliada en la ciudad de Cali Valle y demandada en el proceso de la referencia, actuando en el término legal fijado para el efecto, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda y proponer excepciones de acuerdo a lo siguiente:

I OPORTUNIDAD

De conformidad con el artículo 428 del C.P.C, en los procesos verbales el demandado podrá contestar la demanda en el término de 10 días siguientes a la notificación mas tres días que tiene para retirar las copias a que haya lugar.

II PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A LOS HECHOS.

En cuanto a los hechos expuestos en la demanda, me permito manifestar lo siguiente:

1. Al hecho primero y tal como se desprende de los documentos aportados en la demanda, es parcialmente cierto, toda vez que el contrato que existe en nuestro poder esta fechado 28 de abril de 2006 entre Lex Domus E.U y El rancho de Jonas, sociedad domiciliada en la ciudad de Cali Valle.

2. El hecho 2 es cierto en cuanto a lo manifestado en la clausula 5 del contrato existente el cual hace referencia a: QUINTA PRECIO DEL ARRENDAMEINTO. El canon de arrendamiento será la suma de CATORCE MILLONES DE PESOS MCTE ($14.000.000.oo) pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días. No es cierto en cuanto a la redacción que hace el apoderado, al insinuar: ".. Los cuales deberían ser cancelados dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes..". Tal como se pacto se ha venido cumpliendo con el pago acordado dentro del tiempo establecido, y en este compromiso y su ejecución no existe duda alguna.

   Así mismo es cierto en cuando al aumento por periodos causados de 12 mese de ejecución y del ajuste porcentual del IPC mas 1.5 puntos. El reajuste se ha venido pagando en su oportunidad sin dilación o mora.

Carrera 11D No. 118A - 44
Tel: (571) 637 3447 - 637 3436 - 637 3458
Fax: (571) 637 3424 - Bogotá D.C., Colombia
E-mail:infosua@suarezconsultoria.com

3. El hecho 3 es cierto en cuanto al término de vigencia del contrato, el cual se pacto a 10 años contados a partir del 1 de mayo de 2006 y hasta el año 2016.

4. El cuarto hecho, es cierto en cuanto a la destinación contratada y de acuerdo a la clausula cuarta del contrato, su uso será en actividades de comercio: Bar Restaurante y Complementarios.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

III PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.

Desde ahora se rechaza cada una de las pretensiones de la demanda, por considerar que las mismas no están ajustadas a derecho y al acuerdo de voluntades pactadas en el contrato y compromisos accesorios.

IV EXCEPCIONES DE MERITO

1. **Inadmisibilidad de la demanda por inexistencia de los requisitos formales.**

Fundo esta pretensión en el hecho de no cumplir la demanda con lo señalado en el numeral 2 del artículo 75 del C.P.C, el cual impone como una exigencia de toda demanda en su contenido lo siguiente: "*La demanda con que se promueva todo proceso deberá contener:*

> *El nombre, edad y domicilio del demandante y del demandado; a falta de domicilio se expresará la residencia, y si se ignora la del demandado, se indicará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado por la presentación de la demanda."*

Revisado el libelo demandatorio se echa de menos este requisito configurándose íntegramente lo consagrado en el *numeral 1 del artículo 85 del C.P.C, "..1. Cuando no reúna los requisitos formales*." como causal de inadmisibilidad de la demanda por el no cumplimiento de uno de los requisitos formales exigidos por la misma norma.

2. **Ineptitud sustantiva de la demanda por indebida representación del demandante.**

Fundo esta excepción de acuerdo al numeral 5 del artículo 97 del C.P.C. en el hecho de configurarse un elemento que no permite ejercer la representación legal de las demandantes en este proceso, por cuanto al observar el poder otorgado y que hace parte de la demanda y el certificado de existencia y representación legal de la empresa LEX DOMUS E.U de acuerdo a las copias del traslado respectivo y la inspección del cuaderno original, se observa que pese a que la Señora LILIANA BAQUERO se identifica como representante legal de la demandante, no acredita tal calidad para otorgar poder a la Doctora MARIA DE LOS ANGELES.

Carrera 11D No. 118A - 44
Tel: (571) 637 3447 - 637 3436 - 637 3458
Fax: (571) 637 3424 - Bogotá D.C., Colombia
E-mail:infosua@suarezconsultoria.com

De acuerdo a lo señalado en el artículo 117 del C.Co. Parágrafo final: ". Para probar la representación legal de una sociedad bastará la certificación de la cámara respectiva, **con indicación del nombre de los representantes**, de las facultades conferidas a cada uno de ellos en el contrato..." (*Subrayado es mio*)

De esta forma, y al no cumplirse e postulado del art.117 C.Co., numeral 4 del artículo 77 y 5 del artículo 85 del C.P.C, es razón suficiente para que la excepción propuesta este llamada a prosperar y en consecuencia se debe rechazar la presente demanda.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

3. **Falta de Jurisdicción de acuerdo a lo señalado en el artículo 97 del C.P.C.**

Fundo esta excepción en el hecho carecer el señor Juez del Circuito de Bogotá, de competencia territorial para conocer de esta demanda por cuanto tal como lo ha acreditado la demandante con el certificado de libertad de la sociedad EL RANCHO DE JONAS S.A.S, es una sociedad con domicilio en Cali Valle y su dirección de notificación Judicial es Calle 9 D No. 42-123.

De esta forma y de acuerdo a lo consagrado en el artículo 23 del C.P.C *" 1.. en los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado.."*

La aclaración que hace la demandante en su escrito de subsanación no explica la inconformidad. pues en efecto en el local objeto de este proceso funciona un establecimiento de comercio que no genera representación legal como si lo sería una sucursal de la sociedad contratante.

La sociedad no tiene obligación de inscribirse en la Cámara de Comercio de Bogotá como lo señala la demandante, precisamente porque el domicilio principal. la residencia y asiento de los negocios del representante legal y de la sociedad misma es la ciudad de Cali.

4. **Indebida notificación al demandado.**

Esta excepción es complementaria de la plasmada en el numeral anterior y evidencia la violación directa de la ley en cuanto al procedimiento de notificación a la persona Jurídica El RACHO DE JONAS S.A.S.

En efecto, el numeral 1, inciso 3 del artículo 315 del C.P.C señala: *".. Si se trata de persona jurídica de derecho privado con domicilio en Colombia, la comunicación se remitirá a la dirección que aparezca registrada en la Cámara de Comercio o en la oficina que haga sus veces.." subrayado es mio.*

A su vez. el parágrafo final de la mencionada norma indica, *".. Para efectos de las notificaciones personales, los comerciantes inscritos en el registro mercantil y las personas jurídicas de derecho privado domiciliadas en Colombia, deberán registrar*

Carrera 11D No. 118A - 44
Tel: (571) 637 3447 - 637 3436 - 637 3458
Fax: (571) 637 3424 - Bogotá D.C., Colombia
E-mail:infosua@suarezconsultoria.com

6. Indebida integración de los litisconsortes.

De acuerdo al contrato que se exhibe y el espacio de firmas, el mismo está suscrito por el Señor Jonás Cardona en su calidad de representante legal de la sociedad EL RANCHO DE JONAS y por los señores Marco Antonio Cardona, Ana Cristina Manrique Cardozo, Maria Andrea Cardona López, Ci K listo ltda, quienes suscriben el contrato en calidad de CO-ARRENTATARIOS (deudores solidarios), con el objeto de garantizar las obligaciones en dinero que surgen del presente contrato, a cargo del arrendatario, tales como valor de los cánones de arrendamiento, pago de servicios públicos domiciliarios, indemnización por daños en el inmueble, cláusula penal etc, tal como fue redactado en el contrato.

De esta forma y en su calidad de deudores solidarios y/o coarrendatarios, entran a responder por todas las obligaciones derivadas del contrato, en especial las relativas al canon de arrendamiento. Al ser esta la pretensión única de la litis, no se puede desligar la pretensión frente al resultado y la forma como puede afectar a cada uno de los coarrendatarios solidarios.

Por esta razón, se debe integrar la litis en la presente demanda y por ente debe ser inadmitida la presente demanda para la integración en debida forma de esta litis.

7. Improcedencia de la regulación pretendida por vía judicial.

De acuerdo a lo pactado en el contrato de arrendamiento, las partes acordaron en el artículo QUINTO el precio del arrendamiento en $14.000.000.oo.

Así mismo y en la cláusula Sexta, se pactó un incremento de un porcentaje equivalente al IPC más 1.5 puntos porcentuales. A su vez la clausula Octava acuerda una vigencia del contrato de 10 años que comienzan a contarse desde el 1 de mayo de 2006.

De esta forma y desde la celebración del mencionado contrato de arrendamiento, las partes contratantes tuvieron la precaución de solucionar el tema de la renovación del contrato, en cuanto tiene que ver con el monto de los cánones y su reajuste, "*estipulación que se presenta como consecuencia de aplicar los principios generales del derecho*", en desarrollo de la autonomía de la voluntad, la cual, es sabido, es "*de aplicación preferente en la medida que no contraríe disposiciones legales imperativas*", de donde se infiere, que siendo tal estipulación contractual válida, constituye una fuente material de derecho.

A su vez, el artículo 519 del C.Co., consagra como: "*.. las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por le procedimiento verbal, con la intervención de peritos..*"

Carrera 11D No. 118A - 44
Tel: (571) 637 3447 - 637 3436 - 637 3458
Fax: (571) 637 3424 - Bogotá D.C., Colombia
E-mail:infosua@suarezconsultoria.com

Tales diferencias incluyen el aumento del canon que se viene percibiendo con el propósito de ajustarlo al momento de considerar la prorroga de dicho contrato.

Es así, como consecuencia de la solicitud de renovación del contrato que surge para los contratantes la atribución de debatir las condiciones en que habrá de continuarse la tenencia del inmueble, y también la posibilidad de intervención judicial para la resolución del litigio creado por el desacuerdo en punto de esas estipulaciones, conforme dispone el artículo 519 arriba citado.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

En palabras de la Corte, "*la alternativa de discutir ante el juez las diferencias suscitadas, de conformidad con el artículo 519 del Código de Comercio, supone necesariamente la presencia de los desacuerdos así como del ejercicio de la renovación por parte del arrendatario*" (se subraya), pues sin ellos "*no habría lugar a las divergencias*" y menos "*a la posibilidad de pedir a la jurisdicción el despliegue de su actividad*"#.

Se concluye de lo expuesto, que las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar, pues acá no se están discutiendo las discrepancias que pudieran salir a flote a raíz de la renovación del contrato celebrado entre las partes, toda vez que el contrato aun se encuentra vigente y no se está discutiendo su renovación.

En ese contexto, no es esta la vía procesal idónea para rebatir tal situación, pues es imposible adelantar el pleito judicial predestinado exclusivamente a la supresión de las diferencias que surjan de la renovación del contrato (art. 519 del C. de Co.), en la medida en que sin renovación no existen ellas ni, por tanto, tiene origen la discusión.

Si las partes pactaron de manera anticipada el porcentaje en que se aumentaría el valor de los cánones, ese pacto se constituye en ley para las partes, en virtud de lo consagrado por el artículo 1602 del Código Civil, y debe, por ende, ser venerado por éstas, pues la excepción prevista en el artículo 524 del estatuto en cita, no tiene aplicación aquí, habida consideración que en la presente litis no se habla de la renovación de los contratos.

Ello no significa más que, "*constituido un acto mediante un acuerdo de voluntades, no cabe la posibilidad de deshacerse sino en la misma forma,* – en que éste se constituyó, esto es – *a través del concurso espontaneo de quienes comparecieron a su perfeccionamiento*" (G.J., t. LXX, pág. 494).

Las partes, de cualquier manera, establecieron el monto en el que debían incrementarse los cánones, aspecto éste que no puede variarse a través de la presente vía judicial, razón suficiente para considerar que la excepción propuesta debe prosperar.

Carrera 11D No. 118A - 44
Tel: (571) 637 3447 - 637 3436 - 637 3458
Fax: (571) 637 3424 - Bogotá D.C., Colombia
E-mail:infosua@suarezconsultoria.com

8. Pacto anticipado entre las partes para el incremento del canon.

El pacto anticipado de las partes en cuanto al porcentaje de incremento se constituye en ley para las partes, ya que no se trata de las diferencias que puedan surgir en la renovación de los contratos de arrendamiento.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

"(...) "*constituido un acto mediante un acuerdo de voluntades, no cabe la posibilidad de deshacerse sino en la misma forma*, – en que éste se constituyó, esto es – *a través del concurso espontaneo de quienes comparecieron a su perfeccionamiento*" (G.J., t. LXX, pág. 494."

Las partes, de cualquier manera, establecieron el monto en el que debían incrementarse los cánones, aspecto éste que no puede variarse a través de la presente vía judicial, so pena de configurar incumplimiento del contrato por parte del demandante, al no respetar lo pactado.

Ha dicho la corte, que *la alternativa de discutir ante el juez las diferencias suscitadas, de conformidad con el artículo 519 del Código de Comercio, supone necesariamente la presencia de los desacuerdos así como del ejercicio de la renovación por parte del arrendatario*", pues sin ellos "*no habría lugar a las divergencias*' y menos "*a la posibilidad de pedir a la jurisdicción el despliegue de su actividad.* Al existir sólo uno de los mencionados requisitos, no podría aún acudirse a la vía judicial, puesto que debe existir tanto el desacuerdo como la renovación para habilitar la jurisdicción y pedir que actué a dirimir el conflicto.

La arrendataria hizo la propuesta frente al canon de arrendamiento, propuesta que fue aceptada por mi poderdante y en ella incluyó que el canon *se incrementaría en un porcentaje equivalente al incremento del índice de precios al consumidor – IPC – certificada por el DANE, en el periodo comprendido entre el 1 de mayo de 2006 al 1 de mayo del 2016*, modificación contractual que de buena fe, entendió mi poderdante debía regir *hacía el futuro*, y no como lo pretende la demandante, modificar las reglas de juego y pretender un aumento desproporcionado del canon vigente.

En ese contexto, no es esta la vía procesal idónea para rebatir tal situación, pues es imposible anticipar el pleito judicial predestinado exclusivamente a la supresión de las diferencias que surgen de la renovación del contrato (art. 519 del C. de Co.), en la medida en que sin renovación no existen ellas ni, por tanto, tiene origen la discusión.

9. Incumplimiento contractual.

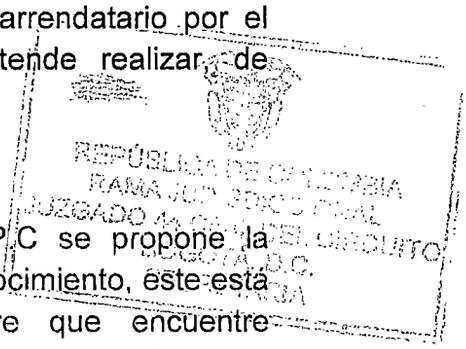
Las condiciones como fue pactado el contrato de arrendamiento entre las partes objeto del presente litigio, contemplo la ejecución de obras civiles importantes en

Carrera 11D No. 118A - 44
Tel: (571) 637 3447 - 637 3436 - 637 3458
Fax: (571) 637 3424 - Bogotá D.C., Colombia
E-mail:infosua@suarezconsultoria.com

90

$6.600.000.000.oo, y para efectos tributarios al Estado, tribute sobre un valor que muy seguramente no supera los $400.000.000.oo.

Probada esta excepción, el arrendador debe compensar al arrendatario por el detrimento patrimonial y desequilibrio contractual que pretende realizar, de acuerdo a lo que se ha expuesto.



11. La innominada.

Fundo esta excepción de acuerdo al artículo 306 del C.P.C se propone la Innominada, bajo la facultad otorgada por la ley al juez de conocimiento, este está facultado para declarar probada una excepción siempre que encuentre demostrados los hechos que la constituyan, conforme lo establecido en el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil.

VI PRUEBAS.

Solicito se tenga como prueba los siguientes.

1. Las pruebas documentales que obran en la demanda.

2. Estudio fotográfico firmado por la arquitecta Carolina Sanz. dando cuenta del estado en que se recibió el inmueble y la forma como se construyó.

3. Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la litis, identificado con folio de matricula 50C-1367224.

4. Interrogatorio de Parte. >

   El señor Juez se servirá citar a la demandante LEX DOMUS E.U a través de quien dice ser su representante legal actual Señora LILIANA BAQUERO o quien certifique serlo, para lo cual solicito fijar fecha y hora para absolver interrogatorio de parte que en forma verbal formularé sobre los hechos de la demanda, su contestación y demás hechos relevantes de la presente demanda, reservándome desde ahora el derecho de presentar escrito en sobre cerrado sobre el interrogatorio o a realizarlo de forma oral en audiencia.

5. Testimonial.

   a. Se sirva citar y hacer comparecer al Señor GARCIA FONTAN STEFANO, ciudadano mayor de edad e identificado con cédula No. 79.155.911, domiciliado en esta ciudad, y quien funge como propietario inscrito del inmueble para que ser sirva testimoniar sobre los hechos y circunstancias de la demanda, en especial lo referente a las mejoras autorizadas en el inmueble y los acuerdos y compromisos adquiridos etc.

Carrera 11D No. 118A - 44
Tel: (571) 637 3447 - 637 3436 - 637 3458
Fax: (571) 637 3424 - Bogotá D.C., Colombia
E-mail:infosua@suarezconsultoria.com

El señor Estefano puede ser citado en la dirección de la demandante Calle 127 No. 41 A-69 de Bogotá, toda vez que desconozco otra dirección de notificación.

b. Se sirva citar y hacer comparecer al Señor MARCO JONAS CARDONA, ciudadano mayor de edad e identificado con cédula No.16.746.426, domiciliado en la ciudad de Cali, para que ser sirva dar testimonio sobre los hechos y circunstancias de la demanda, en especial lo referente a las mejoras autorizadas en el inmueble objeto del litigio y los acuerdos y compromisos adquiridos.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO 4° CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

El señor Cardona puede ser citado en la Calle 9 D No. 42-123 de la ciudad de Cali.

c. Se sirva citar y hacer comparecer a los Señores MAURICIO CORTEZ y CAROLINA SANZ, ciudadanos mayores de edad e identificados con cédula No.79.144.465 y 30.337.883 respectivamente, domiciliado en la ciudad de Bogotá, para que se sirvan dar testimonio sobre los hechos y circunstancias de la demanda. en especial lo referente a las mejoras autorizadas en el inmueble objeto del litigio y los acuerdos y compromisos adquiridos.

Se pueden notificar en: Mauricio Cortez, Cra.16 No. 96-64 de Btá.

Carolina Sanz, Av.Cra 15 No.122-39 T.1. Oficina 511 de Bogotá.

6. Oficios

a. Se sirvan oficiar a la Secretaria de Hacienda del Distrito Unidad de Impuesto Predial, para que con destino a este proceso envíen certificación de avaluó catastral del inmueble identificado con folio de matricula No. 50C-1367224, código catastral No. AAA0097AWXR. Se puede oficiar al SuperCade ubicado en la Carrera 30 No. 25-90 de Bogotá.

Esta prueba es pertinente y conducente para determinar el avaluó del inmueble, hecho que hace parte integral de la presente demanda.

VII PETICION

Por lo anteriormente expuesto, solicito se declare probadas todas y cada una de las excepciones propuestas.

VIII NOTIFICACION.

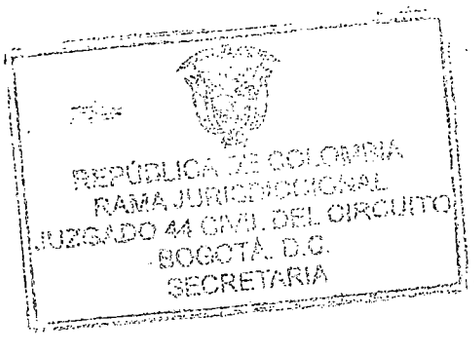
Solicito se tenga en cuenta como lugar de notificación la siguiente:

Carrera 11D No. 118 A-44. Tel.6373447/36 de Bogotá D.C. o en la secretaria de su despacho.

Carrera 11D No. 118A - 44
Tel: (571) 637 3447 - 637 3436 - 637 3458
Fax: (571) 637 3424 - Bogotá D.C., Colombia
E-mail:infosua@suarezconsultoria.com

42

Al demandado El Rancho de Jonás S.A.S, en la calle 9D No. 42-123 de la ciudad de Santiago de Cali, y al demandante de acuerdo los datos de notificación que obran en el expediente.



Cordialmente.

LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ
Abogado.

Carrera 11D No. 118A - 44
Tel: (571) 637 3447 - 637 3436 - 637 3458
Fax: (571) 637 3424 - Bogotá D.C., Colombia
E-mail:infosua@suarezconsultoria.com

00544

93

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2012 MAR 5 AM 11 54

Señor
JUEZ CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.
E. S. D.

RECIBIDA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

REF: **PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO.**
DE: INMOBILIARIA LEX DOMUX E.U.
CONTRA: C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA
COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL NIT 890.321.755-9, representada legalmente por JONAS MARIA CARDONA QUINTERO.

RADICACION No. 2011-0534

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, identificada con la cédula de ciudadanía 52.008.848 y portadora de la tarjeta profesional No. No 175.669 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi carácter de apoderada judicial de la parte demandante, estando dentro del término señalado por la Ley, me permito descorrer el traslado de la contestación de la demanda y de las excepciones propuestas por el apoderado del demandado, en los siguientes términos:

-Desde ya manifiesto que me opongo a todos y cada uno de los argumentos expuestos por el demandado en la contestación de la demanda y de las excepciones propuestas por carecer de fundamentos de hecho y de Derecho. Así:

1º **Inadmisibilidad de la demanda por inexistencia de los requisitos formales.**

Es inadmisible e improcedente por cuanto, el domicilio comercial del demandado se conoce perfectamente, en la ciudad de Bogotá en la Calle 83 No. 12 A 36, donde funciona su establecimiento de comercio, **EL RANCHO DE JONAS LTDA** y donde se obligó con la parte demandante. Adicionalmente, cada mes se le envía al demandado a esta dirección, la factura del valor a cancelar de los cánones de arrendamiento, las cuales recibe y cancela. ¿O será que TAMBIEN SON INEXISTENTES?.
Lo que significa que la demanda si reúne todos los requisitos formales establecidos en el Art. 75 del C.P.C.

94

2º **Ineptitud de la demanda por indebida representación del demandante.** También es Inadmisible e Improcedente por cuanto, el poder conferido por mi mandante está ajustado a Derecho, ya que La Empresa LEX DOMUS E.U. mediante contrato de administración, es la representante legal del propietario para todos sus efectos legales que atañen al inmueble, se le olvida a la parte demandada que por más de SEIS (6) AÑOS la ha reconocido como la administradora y arrendadora de la propiedad.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Por consiguiente tiene todas las facultades para otorgar los poderes necesarios en defensa del detrimento de la propiedad entregada para su administración.

3º **esta pretensión también debe considerarse como inadmisible e improcedente.**

Quiero empezar por recordarle a la parte demandada, que hay que leer bien los Artículos del Código de Procedimiento Civil y cuando se trata de probar algo, la prueba desè ser plena y no a medias como lo quiere hacer ver el memorialista. Cuando se refiere al ART.23 DELC.P.C. Numeral 1 "... *en los procesos contenciosos, salvo disposición en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado.* "Pero le falto leer y escribir la parte del artículo que reza: ... "*si éste tiene varios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante a menos que se trate de asuntos exclusivamente de uno de dichos domicilios, caso en el cual será competente el juez de este.* "

La Sociedad tiene varios domicilios comerciales como se puede observar en el Certificado de Cámara de Comercio. Y en el caso concreto la disputa se presenta en el local comercial de la Ciudad de Bogotá DC, por consiguiente es este despacho el indicado para conocer del proceso, y no otro.

4º **indebida notificación al demandado.**

Es improcedente y por consiguiente inamisible, al pretender hablar de indebida notificación en este momento, hemos demandando al representante legal de C.I EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, señor JONAS MARIA CARDONA QUINTERO, quien es la misma persona que se ha obligado mediante contrato de arrendamiento con la Empresa LEX DOMUS E.U. y a la vez es la misma persona que aparece otorgándole poder al Abogado LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ, apoderado judicial en representación del sociedad demandada, lo que significa que el señor no ha probado su incapacidad o la indebida representación, puesto que otorga

95

poder y se notifica a través de su apoderado de la existencia de la demanda. Estamos frente a una notificación por conducta concluyente al tenor de lo señalado por el Art.330 del C.P.C. modificado por art. 33 de la Ley 794 de 2003 numeral 3º cuando manifiesta. .. *"Cuando el escrito en que se otorgue poder a un abogado se presente en el juzgado de conocimiento se entenderá surtida la notificación por conducta concluyente de todas las providencias que se hayan dictado, inclusive el auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el día en que se notifique el auto que reconoce personería, a menos que la notificación se haya surtido con anterioridad"...* Lo que significa que la parte demandada está plenamente Notificada y ha procedido a trabar Litis.

RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

5º **La parte demandada no se pronunció en este numeral.**

6º **Indebida integración de los litisconsortes.**

No debe ser tenida en cuenta por improcedente , ya que los litisconsortes de la trata la parte demandada, como ella misma lo afirma, son para **GARANTIZAR** obligaciones en dinero que puedan surgir de la obligaciones del contrato de arrendamiento, más no para CONTRATAR NI OBLIGARSE a nombre del Representante Legal de La Sociedad, como efectivamente lo hizo cuando se obligó. Las demás personas son garantes de obligación.

7º **improcedencia de la regulación pretendida por vía judicial.**

Es improcedente y por consiguiente inadmisible esta excepción por cuanto, si bien es cierto que el Art. 1602 del código civil, alude a que ...*todo contrato es ley para las partes, pero puede ser invalidado por mutuo consentimiento o por causas legales*....Es aquí donde las mismas causas legales lo dejan sin ninguna validez, puesto que a la luz de un equilibrio económico del precio del valor del canon, debe ser acorde a la oferta y demanda, y no porque pactaron las partes un contrato alguien debe salir perjudicado. Si lo que se busca es un justo equilibrio de las partes en el contrato, ¿o será que debe ser leonino para alguna de las partes?. Es lo que pretende hacer valer la parte demandada " queriendo decir que aun habiendo lesión enorme, enriquecimiento ilícito o algún detrimento patrimonial, al tenor del Art 1604 del C.C. se debe cumplir a toda costa?.

Por eso el Art. 2001 del Código Civil, regula la controversia de las partes a cerca del precio y muy claramente dice "Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo

96

estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales"

REPUBLICA DE COLOMBIA
JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

Por otra parte, teniendo como base lo reglado en el decreto 2221 de 1983, que restringe el monto del alquiler de estas propiedades al 1,5 por ciento de su avalúo, además en lo relacionado a establecimientos comerciales (locales y bodegas) si hay una reglamentación clara sobre los derechos y deberes del arrendador y del arrendatario, la cual está consignada en el Código de Comercio. Sin embargo, aquí no se destaca nada sobre los precios, por eso su regulación se da por la oferta y la demanda.

Y es así como, de otra parte El equilibrio económico puede verse alterado durante la ejecución del contrato por razones tales como actos o hechos de la administración contratante, en cuyo grupo puede ubicarse el uso de los poderes exorbitantes de la administración - modificación, interpretación y terminación unilateral - y el incumplimiento de ésta. Tanto la teoría del riesgo imprevisto como las demás que se enunciaron y el mecanismo de la revisión de precios pueden aplicarse al contrato de arrendamiento para efectos de revisión o restablecerse la ecuación económica, dependiendo de las circunstancias que encajan en cada una de ellas. De esta manera, la revisión del canon cuando el incremento del valor de desarrollo de la zona supera enormemente el valor actual del precio. Entrando en un detrimento patrimonial para mi mandante.

Es así como el Art. 2001 del C. Civil no establece tiempo ni periodo de cuando las partes deben entrar o entran en controversia sobre el predio, y por otro lado el art. 519 del C. de C. cio no se destaca nada sobre los precios, por eso su regulación se da por la oferta y la demanda. Y dice además que cualquier controversia se decidirá por el PROCEDIMIENTO VERBAL. Lo que significa que la regulación pretendida si es por esta vía.

8º **Pacto anticipado entre las partes para el incremento del canon.**

Dice, la parte demandada que para discutir ante el Juez las diferencias suscitadas, de conformidad con el Art. 519 del C.de C.Cio. Supone necesariamente LA PRESENCIA DE LOS DESACUERDOS ASI COMO DEL EJERCICIO DE LA RENOVACION..... SIN ELLOS NO HABRIA LUGAR A LAS DIVERGENCIAS y menos a la posibilidad de pedir a la jurisdicción el despliegue de su actividad.

Está en lo cierto lo planteado por el memorialista, por los desacuerdos en el precio del valor del canon, es por esto que recurrimos a la jurisdicción que nos permite la Ley para superarlos y buscar un justo equilibrio económico de las partes.

En un contrato que se vuelve contradictorio, por cuanto el valor del canon actual ha sido superado por el valor del metro cuadrado en la zona y además por el alto valor en que se ha incrementado el valor de los impuestos prediales y demás, hace que el contrato produzca un grave detrimento patrimonial del propietario del inmueble, toda vez que tenga que cumplir lo pactado, cuando la misma ley le permite revisar y regular un nuevo canon, para conservar el justo equilibrio económico de las partes.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Si no es esta la vía idónea, le preguntamos al memorialista nos indique entonces ¿cual es?.

9º **Incumplimiento contractual.**

Esta excepción sí que no está llamada a prosperar, y por consiguiente es improcedente e inadmisible, ya que en ninguna parte se haya pactado autorización por parte del arrendatario hacer o efectuar mejoras, ni verbal ni escritas de lo narrado por la parte demandante, por demás sobra decirlo que las adecuaciones locativas por parte del arrendatario, las hizo para adecuación de su negocio bajo su propio riesgo y bajo su propia cuenta.

Como nunca fueran pactadas las reformas descritas por la parte demandada, no existe MALA FE CONTRACTUAL, no está probada la autorización por parte del dueño del inmueble y tampoco se pueda pretender que el propietario tenga que asumir con su detrimento patrimonial el enriquecimiento del arrendatario a costa del propietario del local.

10º **pretensión desbordada y exorbitante sobre canon de arrendamiento (cobro Arbitrario)**

Excepción tampoco llamada a prosperar por cuanto el memorialista se contradice cuando en la subsanación se argumenta un área construida de 668.40 metros de construcción y en el anexo del proceso constructivo firmado por la Señora Carolina Sáenz López, arquitecta del proyecto dice que adecuó el inmueble en un área de 622 metros. Lo que significa que el área está de acuerdo a lo manifestado en la Demanda.

Si hubiese sido la construcción efectuada por el arrendatario, entonces el contrato versaría sobre un lote de terreno y no sobre un local comercial.

Otra cosa son las adecuaciones efectuadas por el arrendatario sin autorización del propietario del inmueble.

98

Será de su conocimiento en su debido momento el avaluó catastral del predio, y el comercial cuando el despacho a través de un profesional de la justicia indique cual es su valor real.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

En resumen, solicito a su Señoría, no se escuche a la demandada por carecer de fundamentos de hecho y de derecho y se continué con el proceso verbal, según los hechos y pretensiones de la demanda.

Cordialmente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
C.C 52.008.848 de Bogotá D.C
T.P. 175.669 del C.S

98

Será de su conocimiento en su debido momento el avaluó catastral del predio, y el comercial cuando el despacho a través de un profesional de la justicia indique cual es su valor real.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

En resumen, solicito a su Señoría, no se escuche a la demandada por carecer de fundamentos de hecho y de derecho y se continué con el proceso verbal, según los hechos y pretensiones de la demanda.

Cordialmente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
C.C 52.008.848 de Bogotá D.C
T.P. 175.669 del C.S

Empezó a correr este auto informando que:

☐ 1. Se recibió de reparto [illegible]

☐ 2. No se dio cumplimiento al auto anterior.

☐ 3. La providencia anterior se encuentra ejecutoriada.

☐ 4. Venció el término de traslado del recurso de reposición.

☐ 5. Venció el término de traslado consagrado en auto anterior.

La(s) parte(s) [illegible] en tiempo: SI ☐ NO ☐

☐ 6. Venció el [illegible]

☐ 7. El término [illegible] venció. El (los) emplazado (s) No compareció.

☐ 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

Bogotá, D.C. 07 MAR 2012

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ

SECRETARIO (A)

99

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., marzo 13 de 2.012

Exp. 2011-534

Téngase en cuenta que EL RANCHO DE JONAS S.A.S. se notificó por aviso *(fls. 32-65)* y a través de apoderado judicial especialmente constituido, dentro del término de ley, contestó la demanda formulando excepciones de mérito y dilatorias *(fls. 66-92)*, respecto de las que el actor se pronunció oportunamente *(fls. 93-98)*.

Reconózcase al doctor Luis Enrique Romero Páez. como procurador judicial de la demandada, en los términos y para los fines del poder conferido *(fl. 66)*.

Notifíquese,*(2)*

MYRIAM LIZARAZU BITAR
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., marzo 15 de 2.012. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 040 de esta fecha fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

Despacho con Señor Juez, informándole que:

☐ 1. Se recibió de reparto con anexos completos.

☐ 2. No se dio cumplimiento al auto anterior.

☐ 3. La providencia anterior se encuentra ejecutoriada.

☐ 4. Venció el término de traslado del recurso de reposición.

☐ 5. Venció el término de traslado contenido en auto anterior.

La(s) parte(s) se pronunció(eron) en tiempo: Si ☐ No ☐

☐ 6. Venció el término probatorio.

☐ 7. El término de emplazamiento venció. El (los) emplazado (s) No compareció.

☐ 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

Bogotá, D.C. 22 MAY 2012

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA

SECRETARIO (A)

Decididos Repone pruebas

200

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., mayo veinticuatro (24) de dos mil doce (2.012)

Exp. 2011-534

Para que la audiencia de que tratan los arts. 430 a 432 C.P.C. tenga lugar, fíjase el día 31 del mes de Julio del año 2012 a la hora de las 9:00 a.m

Comuníquese a las partes por el medio más expedito y adviértaseles que su inasistencia injustificada acarreará las sanciones procesales fijadas en el nral. 2, del art. 101 ejúsdem, al que por referencia acude el par. 1º, art. 432 ibídem.

Adviértaseles que en la misma se adelantarán las etapas de conciliación, saneamiento del proceso, fijación de hechos, excepciones, pruebas, alegatos de conclusión y de ser posible se dictará sentencia.

Asimismo, que en esta audiencia podrán presentar los documentos que no hubieren aportado con la demanda y su contestación, y se recepcionará el testimonio de los testigos que se encuentren presentes el día de la audiencia (sin exceder de dos (2) sobre los mismos hechos) y se prescindirá de los que no comparezcan a ella. Del mismo modo se recaudarán las declaraciones de parte.

A efectos de determinar el canon mensual que corresponde al inmueble base de las pretensiones de la demanda, se designa de la lista de auxiliares de la justicia al arquitecto, avaluador de bienes inmuebles Luis Hernando Sánchez Tocarruncho

Señálase para su posesión, el día 13 del mes de Junio del año en curso, a la hora de las 8:00 a.m.

Comuníquesele por cualquier medio expedito e infórmesele que el dictamen respectivo deberá ser rendido el mismo día de la audiencia.

Notifíquese,

La juez,

HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., mayo 28 de 2.012. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 070 de esta fecha fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA, D.C.
SECRETARIA

ACTA DE DESIGNACION DE AUXILIAR DE LA JUSTICIA

De conformidad al artículo 9 numeral 1 literal b, del Código de Procedimiento Civil, el(la) JUZGADO CIVIL – DEL CIRCUITO – 044 – DE BOGOTA, ha designado como Auxiliar de la Justicia, en el oficio de ARQUITECTO de la LISTA GENERAL DE AUXILIARES DE LA JUSTICIA de la ciudad de BOGOTA(DISTRITO CAPITAL), al señor:

LUIS HERNANDO SANCHEZ TOCARUNCHO, CÉDULA CIUDADANIA 19229991, CLL 142 NO 12B-80 APTO 502 BOGOTA DISTRITO CAPITAL, Teléfono(s): 7017631, arglasanchezt@gmail.com

En el proceso número: 11001310304420110053400

25/05/2012 03:25:21 p.m.

Agréguese al expediente como prueba.

HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ
Juez

☐ 1. Se recibió a

☐ 2. No se dio cumplimiento

☐ 3. La providencia se

☐ 4. Venció el

☐ 5. Venció el

La(s) p

☐ 6. Venc

☐ 7. El térm

(s) No compareció

☐ 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

Bogotá, D.C. 03 JUL 2018

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA

SECRETARIO (A)

ejecutoriada.

recurso de reposición,

dido en auto anterior.

Si ☐ No ☐

El (los) emplazado

• El perito no se posesionó.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

SECRETARIA

102

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL CIRCUITO
CARRERA 10 NO 14-33 PISO 16 BOGOTA D.C.

Señor (A):
MARÍA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CALLE 127 NO 41A-69
BOGOTA D.C.

TELEGRAMA No. 246

REF: Verbal 11001310304420110053 4 DE INMOBILIARAI LEX DOMUS E.U CONTRA CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL

COMUNICOLE MEDIANTE PROVIDENCIA DE FECHA VEINTICUATRO (24) de MAYO de DOS MIL DOCE (2012), SE ORDENÓ COMUNICARLE QUE LA AUDIENCIA DEL ART. 101 DEL C.P.C, DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA SE LLEVARA A CABO EL 31 DE JULIO HOGAÑO 9:00 A.M. EN ESTA AUDIENCIA PODRAN PRESENTAR DOCUMENTOS QUE NO SE HUBIEREN APORTADO CON LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN Y SE RECEPCIONARÁ EL TESTIMONIO DE LOS TESTIGOS QUE SE ENCUENTREN PRESENTES EL DÍA DE LA AUDIENCIA (SI EXCEDER DE 2 SOBRE LOS MISMOS HECHOS) Y SE PRESCINDIRAN DE LOS QUE NO COMPAREZCAN, ASÍ MISMO SE REACUDARÁN LAS DECLARACIONES DE PARTE. ADVIRTIENDOLE LA OBLIGATORIEDAD DE SU ASISTENCIA.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

c.-

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

JUN. 2012

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

123

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL CIRCUITO
CARRERA 10 NO 14-33 PISO 16 BOGOTA D.C.

Señor (A):
LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ
CARRERA 11D NO 118 A-44
BOGOTA D.C.

4 JUN 2012

TELEGRAMA No. 247

REF: Verbal 11001310304420110053 4 DE INMOBILIARAI LEX DOMUS E.U CONTRA CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL

COMUNICOLE MEDIANTE PROVIDENCIA DE FECHA VEINTICUATRO (24) de MAYO de DOS MIL DOCE (2012), SE ORDENÓ COMUNICARLE QUE LA AUDIENCIA DEL ART. 101 DEL C.P.C, DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA SE LLEVARA A CABO EL 31 DE JULIO HOGAÑO 9:00 A.M. EN ESTA AUDIENCIA PODRAN PRESENTAR DOCUMENTOS QUE NO SE HUBIEREN APORTADO CON LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN Y SE RECEPCIONARÁ EL TESTIMONIO DE LOS TESTIGOS QUE SE ENCUENTREN PRESENTES EL DÍA DE LA AUDIENCIA (SI EXCEDER DE 2 SOBRE LOS MISMOS HECHOS) Y SE PRESCINDIRAN DE LOS QUE NO COMPAREZCAN, ASÍ MISMO SE REACUDARÁN LAS DECLARACIONES DE PARTE. ADVIRTIENDOLE LA OBLIGATORIEDAD DE SU ASISTENCIA.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

c.-

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO
CARRERA 10 NO. 14-33 PISO 16°

SEÑOR (A):
LUIS HERNANDO SÁNCHEZ TOCARUNCHO
CALLE 142 NO. 12B-80 APTO 502
BOGOTA D.C.

4 JUN. 2012

TELEGRAMA No. 248

REF: Verbal No. <11001310304420110053 4 DE **INMOBILIARAI LEX DOMUS E.U** CONTRA **CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL**

COMUNICOLE MEDIANTE AUTO DE FECHA VEINTICUATRO (24) de MAYO de DOS MIL DOCE (2012), SE LE DESIGNÓ COMO PERITO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA, A EFECTOS DE QUE DE TOME POSESION EL 13 DE JUNIO HOGAÑO A LAS 8:00 A.M., SE LE ADVIERTE QUE SOLO SE LE POSESIONARÁ EN LA HORA Y FECHA SEÑALADA, SE LE INFORMA QUE EL DICTAMEN RESPECTIVO DEBERÁ SER RENDIDO EN LA AUDIENCIA DE QUE TRATA EL ART. 101 DEL C.P.C CALENDADA EL 31 DE JULIO A LAS 9:00 A.M.-

CORDIALMENTE.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

c

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO
CARRERA 10 NO. 14-33 PISO 16°

SEÑOR (A):
LUIS HERNANDO SÁNCHEZ TOCARUNCHO
CALLE 142 NO. 12B-80 APTO 502
BOGOTA D.C.

4 JUN. 2012 184

TELEGRAMA No. 248

REF: Verbal No. <11001310304420110053 4 DE **INMOBILIARAI LEX DOMUS E.U** CONTRA **CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL**

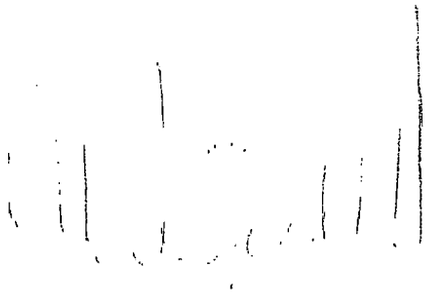
COMUNICOLE MEDIANTE AUTO DE FECHA VEINTICUATRO (24) de MAYO de DOS MIL DOCE (2012), SE LE DESIGNÓ COMO PERITO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA, A EFECTOS DE QUE DE TOME POSESION EL 13 DE JUNIO HOGAÑO A LAS 8:00 A.M., SE LE ADVIERTE QUE SOLO SE LE POSESIONARÁ EN LA HORA Y FECHA SEÑALADA, SE LE INFORMA QUE EL DICTAMEN RESPECTIVO DEBERÁ SER RENDIDO EN LA AUDIENCIA DE QUE TRATA EL ART. 101 DEL C.P.C CALENDADA EL 31 DE JULIO A LAS 9:00 A.M.-

CORDIALMENTE.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

c

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUIT
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., julio cinco (5) de dos mil doce (2.012)

Exp. 2011-534

Deniéganse las peticiones elevadas por el memorialista, no solo en aras a no dilatar el desarrollo de este proceso sino teniendo en cuenta que respecto de aquel puede acudirse a la sustitución del poder y en lo atinente al testigo, por cuanto no se arribó prueba alguna para sustentar las razones en las que funda su futura inasistencia.

Notifíquese,

La juez,

HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., julio 9 de 2.012 El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 097 de esta fecha, fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

011470

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E.S.D.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

REF. **PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO**
DE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U
CONTRA: C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL
RADICADO: 11001310304420110534OO

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, Mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 52.008.848 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 175.669 del C. S. de la J., en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante. Señor Juez , solicito respetuosamente designar un nuevo avaluador de bienes inmuebles, para la audiencia de que trata los artículos 430 a 432 C.P.C, programada para el día 31 de Julio de 2012 a las 9:00 a.m. Lo anterior teniendo en cuenta que a la fecha el arquitecto asignado LUIS HERNANDO SANCHEZ TOCARRUNCHO, no se ha notificado.

Sírvase Señor Juez proceder de conformidad.

Atentamente,

MARÍA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CC. No 52.008.848 de Bogotá.
T.P. No 175.669 del C.S. de la J.

Despacho del señor [illegible]

☐ 1. Se recibió de reparto con anexos completos.

☐ 2. No se dio cumplimiento al auto anterior.

☐ 3. La providencia anterior se encuentra ejecutoriada.

☐ 4. Venció el término de traslado del recurso de reposición.

☐ 5. Venció el término de traslado concedido en auto anterior.

La(s) parte(s) se pronunció(aron) en tiempo: Si ☐ No ☐

☐ 6. Venció [illegible] probatorio.

☐ 7. El [illegible] cumplimiento venció. El (los) emplazado (s) [illegible]

☐ 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

Bogotá, D.C. 3 JUL 2012

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ

SECRETARIO (A)

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., julio diecisiete (17) de dos mil doce (2.012)

Exp. 2011-534

Como quiera que no se posesionó el (la) auxiliar de la justicia designado (a) se lo (a) releva del cargo y en su lugar se nombra de la lista oficial autorizada por el Consejo Superior de la Judicatura al (a) perito Luis Alejandro Alfonso Acero.

Comuníquesele por el medio más expedito y señálese como fecha para su posesión el día 31 del mes de Julio del año en curso a la hora de las 8:00 a.m..

Requiéraselo (a) para que dentro de los 10 días siguientes a su posesión rinda el dictamen ordenado a folios 140 y 141 de esta encuadernación.

Notifíquese,

La juez,

HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., julio 19 de 2.012. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 103 de esta fecha fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

109

Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

ACTA DE DESIGNACION DE AUXILIAR DE LA JUSTICIA

De conformidad al artículo 9 numeral 1 literal b, del Código de Procedimiento Civil, el(la) JUZGADO CIVIL – DEL CIRCUITO – 044 – DE BOGOTA, ha designado como Auxiliar de la Justicia, en el oficio de ARQUITECTO de la LISTA GENERAL DE AUXILIARES DE LA JUSTICIA de la ciudad de BOGOTA(DISTRITO CAPITAL), al señor:

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO, CÉDULA CIUDADANIA 19498345, CL. 145 A N. 27-31 AP. 102 BOGOTA DISTRITO CAPITAL, Teléfono(s): 6155830,

En el proceso número: 11001310304420110053400

18/07/2012 11:26:57 a.m.

Agréguese al expediente como prueba.

HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ
Juez

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO
CARRERA 10 NO. 14-33 PISO 16°

110

SEÑOR (A):
LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
CALLE 145A NO. 27-31 APTO 102
BOGOTA D.C.

TELEGRAMA No. 372

REF: Verbal No. <11001310304420110053 4 DE **INMOBILIARAI LEX DOMUS E.U** CONTRA **CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL**

COMUNICOLE MEDIANTE AUTO DE FECHA DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL DOCE (2012), SE LE DESIGNÓ COMO PERITO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA, A EFECTOS DE QUE DE TOME POSESION EL TREINTA Y UNO (31) DE JULIO DE LA PRESENTE ANUALIDAD, A LAS 8:00 A.M. SE LE ADVIERTE QUE SOLO SE PODRÁ ADELANTAR DICHA DILIGENCIA EN LA FECHA Y HORA PROGRAMADAS, PARA QUE TOME LAS PREVIOSNES QUE SEA MENESTER.

CORDIALMENTE.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

c

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito Piloto de la Oralidad Carrera 10 # 14 - 33 Piso 16 Telefax.3414252

VERBAL No. 2011-00534 DEMANDANTE: INMOBILIARIA LEX DOMUS EU CONTRA CI RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE POSESIÓN DE PERITO

En Bogotá, D C., a los treinta y un (31) días del mes de Julio de dos mil doce (2012), el JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO, PILOTO DE LA ORALIDAD DE BOGOTÁ, D C, se constituyó en audiencia pública con el fin de dar posesión al perito designado en el proceso de la referencia, con asistencia de la auxiliar de la justicia, perito Arquitecto, LUÍS ALEJANDRO ALFONSO ACERO, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 19.498.345 de Bogotá D C., quien exhibió Licencia como Auxiliar de la Justicia vigente hasta el 21 de Febrero de 2.013. Acto seguido la Juez ante su secretario le tomó el juramento de rigor, manifestando lo siguiente:

1. Que no se encuentra en ninguna de las inhabilidades para ejercer el cargo consagradas en el numeral 4 del artículo 3 de la ley 794 de 2003 y más concretamente en el artículo 12 del acuerdo 1518 de 2002 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

2. Que posee los conocimientos necesarios para desarrollar la labor encomendada, de acuerdo con lo expresamente regulado por el artículo 236, numeral 3, del C.P.C.

3. Que promete cumplir bien y fielmente con los deberes que el cargo le impone.
   - Gastos de pericia solicitados (Art. 236, nral. 5, C.P.C.): $ 300.000,00

   Gastos de pericia decretados: $ 300.000,00

Los gastos asignados deberán ser asumidos por la parte actora debiendo ser sufragados en el término de cinco (5) días.

- Se advierte al perito que la pericia deberá ser rendida dentro del término de diez (10) días, contados a partir de la fecha.

Las partes quedan notificadas en estrados. No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se da por terminada y se suscribe por sus intervinientes.

La Juez,

HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ

El posesionado,

LUÍS ALEJANDRO ALFONSO ACERO

Dirección: Calle 145 A No 27-31 Apto 102
Teléfono fijo:
Celular 3132345739
Email aaapcaval@yohoo.com

El Secretario,

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ

Pantourismo
Conoce el mundo

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA
112

INVERSIONES TURÍSTICAS S.A.S

CALI JULIO 30 DEL 2012

A QUIEN PUEDA INTERESAR :

HACEMOS CONSTANCIA QUE EL SR. MARCO CARDONA COMPRO UN PLAN CON TIQUETE AEREO Y SE ENCUENTRA FUERA DEL PAIS APARTIR DEL DIA 26 DE JULIO/2012 HASTA DIA 15 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO ENVIAMOS LA CONSTANCIA DEL MISMO.

ATENTAMENTE.

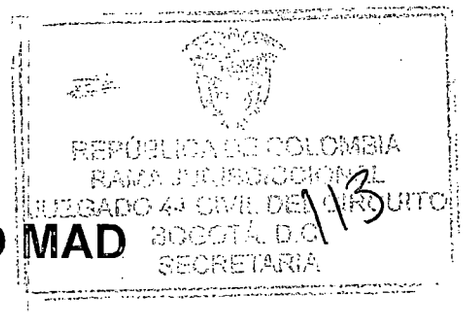
CLAUDIA CONTRERAS LOSADA

ASESORA DE VIAJES

AGENCIA DE VIAJES

PANTURISMO

TEL. 6682255 EXT205/210



CARDONA/MARCO 26JUL CLO MAD

This document is automatically generated.
Please do not respond to this mail.

CALL CENTER COLOMBIA - MDE
CALL CENTER AVIANCA - COLOMBIA
MEDELLIN
COLOMBIA
TELEFONO : 01800-953434

FECHA 25JULIO12
LOCALIZADOR DE RESERVA YSOLMI

CARDONA/MARCO
MANRIQUE/ANACRISTINA

SERVICIO	DE	A	SALIDA	LLEGADA
AVIANCA - AV 14				
JUE 26JUL	CALI CO	MADRID ES	2215	1520
	ALFONSO B ARAGON	BARAJAS		27JUL
DIRECTO		TERMINAL 4S	DURACION 10:05	
			VUELO NO FUMADORES	
	RESERVA CONFIRMADA - I BUSINESS			
	A BORDO: CENA/DESAYUNO			
	TIPO DE EQUIPO:AIRBUS INDUSTRIE A330			
	ASIEN 02J/02K NO FUMADOR CONFIRMADO			
IBERIA - IB 3175				
MIE 15AUG	LONDON GB	MADRID ES	1105	1435
	HEATHROW	BARAJAS		
DIRECTO	TERMINAL 5	TERMINAL 4	DURACION 2:30	
			VUELO NO FUMADORES	
	RESERVA CONFIRMADA - N ECONOMICO			
BA 0514	VUELO OPERADO POR IBERIA LAE			
	DUENO DE AVION :IB IBERIA			
	TRIPULACION DEL COCKPIT :IB IBERIA			
	TRIPULACION DE CABINA :IB IBERIA			
	TIPO DE EQUIPO:AIRBUS INDUSTRIE A321			
AVIANCA - AV 17				
MIE 15AUG	MADRID ES	MEDELLIN CO	1625	2015
	BARAJAS	J M CORDOVA		
DIRECTO	TERMINAL 4S		DURACION 10:50	
			VUELO NO FUMADORES	
	RESERVA CONFIRMADA - U ECONOMICO			
	A BORDO: ALMUERZO/CENA			
	TIPO DE EQUIPO:AIRBUS INDUSTRIE A330			
AVIANCA - AV 9771				
MIE 15AUG	MEDELLIN CO	CALI CO	2220	2316
	J M CORDOVA	ALFONSO B ARAGON		

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA
114

DIRECTO DURACION 0:56

VUELO NO FUMADORES

RESERVA CONFIRMADA - U ECONOMICO
A BORDO: REFRESCOS
TIPO DE EQUIPO:AIRBUS INDUSTRIE A320-100/200

LOCALIZADOR(ES) IB/JDDBR TA/YSOLMI

CARDONA/MARCO BILLETEAV/ETKT 134 1673389330
MANRIQUE/ANACRISTINA BILLETEAV/ETKT 134 1673389332

AV PASAJERO FRECUENTE AV167464264 CARDONA/MARCO
AV PASAJERO FRECUENTE AV319609684 MANRIQUE/ANACRISTINA
APLICAN CONDICIONES PARA CAMBIOS O CANCELACIONES
VERIFIQUE FECHA LIMITE DE COMPRA
EQUIPAJE EN RUTA NACIONAL 23 KILOS EN BODEGA Y 10 DE MANO
EQUIPAJE EN RUTA INTERNACIONAL VARIA SEGUN SU DESTINO
MANTENGA A MANO SU NUMERO DE TIQUETE O RESERVA
PRESENTESE A SU VIAJE CON LA DEBIDA ANTELACION
CONSULTE EN LA EMBAJADA O CONSULADO REQUISITOS DE VIAJE
VERIFIQUE NUEVAS MEDIDAS DE SEGURIDAD PARA VIAJES A E.U
INCONSISTENCIAS EN SU RESERVA FAVOR REPORTELAS DE INMEDIATO
PARA MAYOR INFORMACION CONSULTE EN AVIANCA.COM
HAGA CLIC EN ESTE ENLACE PARA ACCEDER AL ITINERARIO EN LINEA
WWW.CHECKMYTRIP.COM/CMTSERVLET?R=YSOLMI&L=GB&N=CARDONA
WWW.CHECKMYTRIP.COM/CMTSERVLET?R=YSOLMI&L=GB&N=MANRIQUE

011942

115

SUÁREZ & ASOCIADOS
Consultoría Empresarial

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

Señores
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
Cra 10 No. 14-333 Piso 16

2012 JUL 30 PM 4 04

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

REFERENCIA: Proceso Verbal de Regulación No. 2011-0534 DE INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U Vs. EL RANCHO DE JONAS.

En mi calidad de apoderado judicial de la demandada en el proceso de la referencia, por el presente escrito me permito solicitar al Señor Juez lo siguiente:

1. Ruego al señor Juez se sirva tener en cuenta que el Señor Marco Jonás Cardona, quien es citado como testigo en el proceso, se encuentra fuera del país, viajando desde el pasado 26 de Julio y hasta el 16 de Agosto del presente año.
2. El testimonio del Señor Cardona es de suma importancia para aclarar los hechos de la demanda pues fue la persona que estuvo al frente de la negociación de arrendamiento con el demandante, y es quien podría aceptar los términos de una eventual conciliación para dirimir el presente litigio.
3. El Sr. Cardona no es representate legal de la demanda, pero si es la persona que ha estado al frente de los negocios familiares y quien conoce al fondo y puede resolver las diferencias que se han presentado.
4. Anexo como prueba, la impresión del tiquete aéreo con destino Cali-Madrid, fecha de salida Julio 26 y regreso Agosto 15.
5. Certificación de la sociedad Panturismo Inversiones Turísticas, certificando la ausencia del país del Sr. Cardona.

Por lo anterior, ruego a su señoría se sirva tener en cuenta esta petición y suspender la diligencia programada para el día 31 de Julio de 2012, hora 9:00 a.m de tal forma que puedan estar presentes todas las partes que interesan en este proceso y pueda evacuarse en esta próxima audiencia.

Cordialmente.

LUIS ENRIQUE RESTREPO PAEZ

Carrera 11D No. 118A - 44
Tel: (571) 637 3447 - 637 3436 - 637 3458
Fax: (571) 637 3424 - Bogotá D.C., Colombia
E-mail:infosua@suarezconsultoria.com

011942

115

SUÁREZ & ASOCIADOS
Consultoría Empresarial

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

Señores
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
Cra 10 No. 14-333 Piso 16

2012 JUL 30 PM 4 04

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.

REFERENCIA: Proceso Verbal de Regulación No. 2011-0534 DE INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U Vs. EL RANCHO DE JONAS.

En mi calidad de apoderado judicial de la demandada en el proceso de la referencia, por el presente escrito me permito solicitar al Señor Juez lo siguiente:

1. Ruego al señor Juez se sirva tener en cuenta que el Señor Marco Jonás Cardona, quien es citado como testigo en el proceso, se encuentra fuera del país, viajando desde el pasado 26 de Julio y hasta el 16 de Agosto del presente año.
2. El testimonio del Señor Cardona es de suma importancia para aclarar los hechos de la demanda pues fue la persona que estuvo al frente de la negociación de arrendamiento con el demandante, y es quien podría aceptar los términos de una eventual conciliación para dirimir el presente litigio.
3. El Sr. Cardona no es representante legal de la demanda, pero si es la persona que ha estado al frente de los negocios familiares y quien conoce al fondo y puede resolver las diferencias que se han presentado.
4. Anexo como prueba, la impresión del tiquete aéreo con destino Cali-Madrid, fecha de salida Julio 26 y regreso Agosto 15.
5. Certificación de la sociedad Panturismo Inversiones Turísticas, certificando la ausencia del país del Sr. Cardona.

Por lo anterior, ruego a su señoría se sirva tener en cuenta esta petición y suspender la diligencia programada para el día 31 de Julio de 2012, hora 9:00 a.m de tal forma que puedan estar presentes todas las partes que interesan en este proceso y pueda evacuarse en esta próxima audiencia.

Cordialmente.

LUIS ENRIQUE RUEDA PAEZ

Carrera 11D No. 118A - 44
Tel: (571) 637 3447 - 637 3436 - 637 3458
Fax: (571) 637 3424 - Bogotá D.C., Colombia
E-mail:infosua@suarezconsultoria.com

116

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
PILOTO DE LA ORALIDAD

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUIT
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

BOGOTÁ, D.C., JULIO TREINTA Y UNO (31) DE DOS MIL DOCE (2.012)

EXP.: 11001-31-03-044-2011-00534
INICIO AUDIENCIA: 9:00 A.M.
FIN AUDIENCIA: 9:20 A.M.

SALA DE AUDIENCIA: JUZGADO 44 CIVIL CIRCUITO.
EDIFICIO HERNANDO MORALES MOLINA

INTERVINIENTES

JUEZ: DRA. **HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ**, JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO, PILOTO DE LA ORALIDAD EN EL RÉGIMEN CIVIL.

DEMANDANTE: INMOBILIARAI LEX DOMUS E.U, IDENTIFICADO CON NIT. 8301401341 Y REPRESENTANTE LEGAL, **LILIANA BAQUERO** IDENTIFICADA CON C.C. NO. 51.685.155.

APODERADO DEL DEMANDANTE: DRA. MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MÉNDEZ, IDENTIFICADA CON C.C. NO. 52.008.848 Y T.P. NO. 175.669 DEL C.S. DE LA J.

DEMANDADA: CI EL RANCHO DE JONAS S.A.S. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL IDENTIFICADO CON NIT. 8903217559.

APODERADO DEL DEMANDADO: DR. LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ, IDENTIFICADO CON C.C. 17342285 NO. Y T.P. NO. 97.171 DEL C.S. DE LA J.

TESTIGO: CAROLINA SANZ LOPEZ, IDENTIFICADA CON C.C. NO. 30.337.883

AUDIENCIA DE ART. 432 DEL C.P.C.

Nota 1: Se deja constancia que no se hace presente el representante legal de la demandante, ni el de la demandada.

Nota 2: La apoderada demandante manifiesta que se realizó una cesión de derechos litigioso con el Estefano García Fontan el 16 de abril de la presente anualidad; sin embargo dicho señor no se pudo hacer presente por encontrarse incapacitado por una hernia discal desde el 26 de julio hasta el 10 de agosto de 2012.

Nota 3: El apoderado de la parte demandada manifiesta que el testigo Marco Antonio Cardona es quien ha realizado todas las negociaciones con el señor Estefano, y como quiera que él se encuentra fuera del país, solicita la suspensión del proceso, petitoria coadyuvada por la apoderada demandante.

117

NOTA 4: El Despacho suspende la presente audiciena para continuarla el 13 de septiembre de 2012 a la hora de las 9:00 am

Quedan las partes notificadas en estrados de la anterior decisión.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por quienes en ella intervinieron.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

LA JUEZ,

HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ

APODERADA DEL DEMANDANTE:

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MÉNDEZ

APODERADO DEL DEMANDADO,

LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ

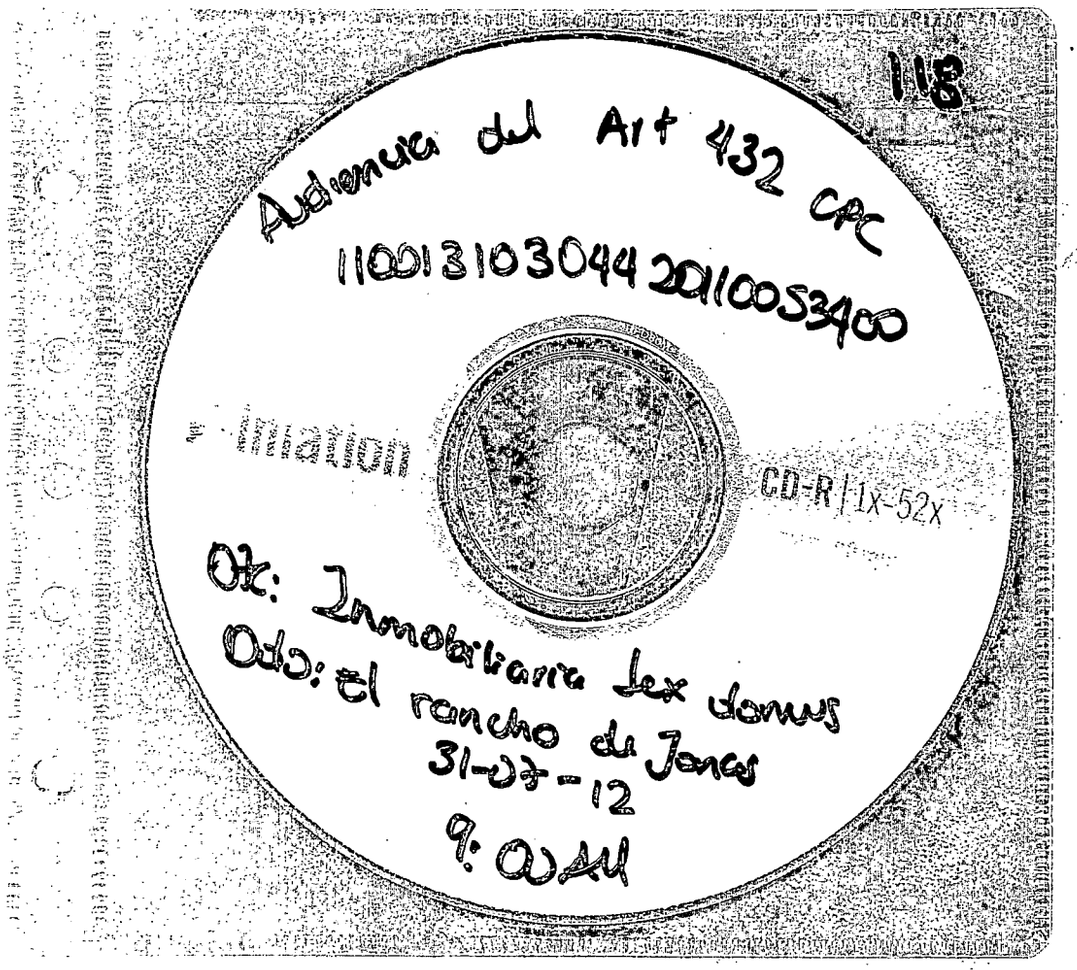
SECRETARIA AD-HOC,

EVELIN BAQUERO

La presente consta de 2 folios y 1 C.D. grabado, se expiden las copias del caso.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS

Entre los suscritos a saber: **LILIANA DEL ROSARIO BAQUERO ARDILA,** identificada con la cédula de ciudadanía número 51.685.155. Actuando como representante legal de la inmobiliaria **LEX DOMUS EU.** Con domicilio y residencia en la Ciudad de Bogotá DC. Por una parte, quien en adelante se denominará EL **CEDENTE** y **ESTEFANO GARCIA FONTAN** , identificado con la cédula de ciudadanía número 79.155.911 vecino y residente en Bogotá DC., por la otra parte, que en este documento se llamará **EL CESIONARIO,** mayores de edad, hemos celebrado el contrato de cesión de derechos litigiosos que se rige por las siguientes cláusulas: **Primero.** Objeto.—Que por medio de este instrumento el cedente transfiere al señor ESTEFANO GARCIA FONTAN, EN SU CONDICIÒN DE PROPIETARIO DEL IMNUEBLE UBICADO en la Calle 83 No. 12 A 36 y materia de este litigio, los derechos que le correspondan o puedan corresponderle en el proceso verbal de regulación de canon contra RANCHO JONAS. SAS; y que se encuentra radicado en el juzgado 44 Civil del circuito de Bogotá DC. Radicado No 2011-0534. **Segundo.** Existencia del derecho litigioso. —El cedente no responde por el resultado del proceso. El cedente garantiza que el derecho litigioso objeto de la cesión surgió con la notificación de la demanda. **Tercero.** Vinculación. —Que el derecho del cual aquí se dispone recae sobre el bien que conforma el litigio mencionado. **Cuarto.** Responsabilidad y obligaciones. —El cedente responde al cesionario de la existencia del proceso y declara no haber enajenado antes el derecho objeto de la cesión. **Quinto.** Autorización. —El cesionario queda autorizado para continuar con el proceso y su apoderado hasta el final del mismo, en su calidad de propietario. **Sexta.** —En señal de conformidad, las partes suscriben el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en Bogotá DC., a los Dieciséis (16) días del mes de Abril de. (2012.).

EL CEDENTE:

INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.
Nit. 830-140.134-1ADICADO
Repte. Legal.
LILIANA DEL ROSARIO BAQUERO ARDILA
CC. No 51.685.155

EL CESIONARIO:

ESTEFANO GARCIA FONTAN
C. C. No. 79.155.911

NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ NOTARÍA 5ª

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE TEXTO

Ante el despacho de la Notaria Quinta del Circulo de Bogotá D.C Compareció:

BAQUERO ARDILA LILIANA DEL ROSARIO

Quien se identificó con:

C.C. No. 51885155
y la T.º No. del C.S.J

quien presento personalmete el escrito contenido en este documento y además declaró que la firma y huella que aparecen en el mismo son suyas y que su contenido es cierto.

Bogotá D.C 03/05/2012 a las 01:03:40 p.m.
dsevdsdfx2xdwxsw

FIRMA DE QUIEN HIZO LA DECLARACIÓN

AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA
ANDRÉS HIBER ARÉVALO PACHECO
NOTARIO 5 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

NOTARIA 5 BOGOTA,D.C. ANDRES HIBER AREVALO PACHECO Notario

(2)

NOTARIA
COTA CUNDINAMARCA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

CONSUELO EMILCE ULLOA HERRERA
NOTARIA UNICA DE COTA

Comparecio ante el Notario Unico

ESTEFANO GARCIA FONTAN

Identificado **CC Nº 79.155.911 de USAQUEN**

Y manifesto que reconoce el contenido del anterior documento como cierto y que la firma y huella que lo autorizan son su autografa y por tanto son autenticas asi se firmo.

Cota, Cundinamarca 12/05/2012 a las 9:37

Huella

011947

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA

2012 JUL 31 AM 9 51

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E.S.D.

REF. **PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO**
DE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U
CONTRA: C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL
RADICADO: 11001310304420110534OO

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, Mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 52.008.848 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 175.669 del C. S. de la J., en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante. Señor Juez , anexo al presente la Cesión de Derechos Litigiosos de la señora LILIANA DEL ROSARIO BAQUERO ARDILA con cédula de ciudadanía 51.685.155 , representante legal de la Inmobiliaria LEX DOMUS EU, al señor ESTEFANO GARCIA FONTAN con cédula de ciudadanía 79.155.911, quien es el propietario del inmueble en litigio.

Sírvase Señor Juez proceder de conformidad.

Atentamente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CC. No 52.008.848 de Bogotá.
T.P. No 175.669 del C.S. de la J.

☐ 1. Se recibió [illegible]

☐ 2. No se dio [illegible] se encuentra ejecutoriada.

☐ 3. La providencia [illegible] resolución del recurso de reposición.

☐ 4. Venció el [illegible] lo contenido en auto anterior.

☐ 5. Venció el [illegible] (on) en tiempo: Si ☐ No ☐

La(s) [illegible]

☐ 6. Ven[illegible] nció. El (los) emplazado

☐ 7. El [illegible]

(s) No [illegible]

☐ 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

Bogotá, D.C. 01 AGO 2012

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ

SECRETARIO (A)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA
...ns

TITO A. PERILLA CEPEDA
NEUROCIRUGIA

121

Bogotá, 26 de julio de 2012

CERTIFICACIÓN

Por medio de la presente certifico que examine el día de hoy al señor ESTEFANO GARCIA FONTAN identificado con cedula ciudadanía No 79.155.911, por presentar cuadro de radiculopatía L5-S1, por hernia Discal se incapacita por 15 días a partir de la fecha hasta el día 10 de agosto de 2012, con reposo absoluto en cama.

Atentamente,

TITO A. PERILLA C.
Reg. Med. 7676

TITO A. PERILLA CEPEDA, MD
Reg. Med. 7676

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

Señor: 2012 AGO 1 PM 3 18
JUEZ CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO. DEMANDANTE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. DEMANDADO: C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL NIT. 890.321-755-9, representada legalmente por. JONAS MARIA CARDONA QUINTERO**

RADICACIÓN: **2011-534**

ASUNTO: **JUSTIFICACION INASISTENCIA AUDIENCIA**

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, mayor de edad, Portadora de la Cedula de Ciudadanía No 52.008.848 de Bogotá y tarjeta Profesional No 175.669 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura obrando como apoderado de la parte **demandante.** Dando cumplimiento a lo requerido por su despacho el día 31 de julio de 2012, me permito respetuosamente informar las razones que le impidieron a mi mandante asistir a la Audiencia programada para el día 31 de julio de 2012. El señor ESTEFANO GARCIA FONTAN; según cesión de Derechos Litigiosos radicada en su despacho el día 31 de julio de 2012 y quien es propietario del inmueble en litigio de ahora en adelante parte demandante, le fue imposible asistir a la audiencia, ya que se encuentra incapacitado desde el 26 de julio hasta el 10 de agosto de 2012, por presentar hernia discal, según consta en certificación adjunta.

Atentamente,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
C.C 52.008.848 de Bogotá D.C
T.P. 175.669 del C.S

123

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUIT
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., agosto seis (6) de dos mil doce (2.012)

Exp. 2012-78

Conforme al escrito anterior, en aplicación de lo previsto en el art. 1.969 del Código Civil, el Juzgado dispone:

1°. Aceptar la cesión de *derechos litigiosos* debatidos en el asunto de marras y efectuada por LILIANA DEL ROSARIO BAQUERO ARDILA a favor de ESTEFANO GARCÍA FONTAN.

2°. Reconocer, en consecuencia, a ESTEFANO GARCÍA FONTAN como cesionarios de los derechos de la demandante.

3°. En conocimiento de la parte demandada la anterior decisión, para los efectos de la parte final del inciso tercero del art, 60 del C. de P. Civil.

Notifíquese,

La juez,

HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., agosto 9 de 2.012. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 155 de esta fecha fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

012036

124

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2012 AGO 3 PM 11 27

BOGOTA, AGOSTO 3 DE 2012

SEÑOR JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

REF. VERBAL No. 11001310304420110053 4 DE INMOBILIARIA LEX DEMUS E.U. CONTRA CI EL RAMCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

LA PRESENTE TIENE POR OBJETO INFORMAR A USTED QUE EN EL DIA DE AYER AGOSTO 2 DE 2012 HE RECIBIDO EL VALOR DE TRESCIENTOS MIL PESOS MDA.CTE. ($300.000.oo) POR CONCEPTO DE GASTOS DE PERICIA CORRESPONDIENTES AL PROCESO EN REFERENCIA.

CORDIALMENTE,

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO A.

C.C. 19.498.345 BOGOTA

PERITO AUX. JUSTICIA

012205

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

BOGOTA, AGOSTO 15 DE 2012 2012 AGO 15 AM 10 39

SEÑOR JUEZ CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO

REF. PROC. VERBAL No. 11001310304420110053 4

DE INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. CONTRA CI EL RANCHO DE JONAS COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

LA PRESENTE TIENE POR OBJETO SOLICITAR A USTED RESPETUOSAMENTE UNA PRORROGA UNICA DE DIEZ (10) DIAS PARA LA ENTREGA DEL INFORME PERICIAL, DEBIDO A QUE HE TENIDO QUE PERMANECER FUERA LA CIUDAD Y OBTENER COPIAS DE EXPEDIENTE HASTA EL DIA LUNES 13 DE AGOSTO DE 2012.

CORDIALMENTE,

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO A.

C.C. 19.498.345 BOGOTA

PERITO AUX. JUSTICIA

☐ 1. Se recibió de reparto con [illegible]

☐ 2. No se dio cumplimiento al auto anterior.

☐ 3. La providencia anterior se encuentra ejecutoriada.

☐ 4. Venció el término de traslado del recurso de reposición.

☐ 5. Venció el término [illegible] contenido en auto anterior.

La(s) pa[illegible] en tiempo: Si ☐ No ☐

☐ 6. Venció el [illegible]

☐ 7. El término [illegible] guardó. El (los) emplazado

(s) No compareció.

☒ 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

17 AGO 2012

Bogotá, D.C. .....

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA

SECRETARIO(A)

126

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., agosto veintidós (22) de dos mil doce (2.012)

Exp. 2011-534

Obre en autos la constancia de pago de los gastos de pericia fijados.

De otra parte, atendiendo a las circunstancias puestas de presente por el perito designado, concédesele el término de diez (10) días, contados a partir del envío de la correspondiente comunicación, para que rinda su experticia.

Telegrafíesele lo aquí resuelto, en cuanto a la prórroga conferida.

Notifíquese,

La juez,

MYRIAM LIZARAZU BITAR

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., agosto 24 de 2.012. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 122 de esta fecha fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA, D.C.
SECRETARIA

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO
CARRERA 10 NO. 14-33 PISO 16°

SEÑOR (A):
LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
CALLE 145A NO. 27-31 APTO 102
BOGOTA D.C.

31 AGO. 2012

TELEGRAMA No. 430

REF: Verbal No. <11001310304420110053 4 DE **INMOBILIARAI LEX DOMUS E.U** CONTRA **CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL**

COMUNICOLE MEDIANTE AUTO DE FECHA VEINTIDÓS (22) de AGOSTO de DOS MIL DOCE (2012), SE LE INFORMA QUE SE LE CONCEDIÓ EL TERMINO DE 10 DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL ENVÍO DE LA CORRESPONDIENTE COMUNICACIÓN, PARA QUE RINDA SU EXPERTICIA.

CORDIALMENTE.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

C

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA
120

0 1 2 6 8 1

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2012 SEP 6 AM 11 40

RECIBIDA

BOGOTA, SEPTIEMBRE 6 DE 2012

SEÑOR JUEZ CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO

REF. PROC. VERBAL No. 11001310304420110053 4

DE INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. CONTRA CI EL RANCHO DE JONAS COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

LA PRESENTE TIENE POR OBJETO SOLICITAR A USTED RESPETUOSAMENTE UNA PRORROGA DE DIEZ (10) DIAS PARA LA ENTREGA DEL INFORME PERICIAL, DEBIDO A QUE DESAFORTUNADAMENTE POR MOTIVOS DE SALUD Y CIRUGIA SE ME HA IMPEDIDO HACER TRASLADOS, ETC. E IGUALMENTE ME ENCUENTRO PENDIENTE DE UNA ULTIMA DOCUMENTACION.

ANEXO COPIA INCAPACIDAD EMITIDA POR LA EPS SALUDCOOP

CORDIALMENTE,

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO A.

C.C. 19.498.345 BOGOTA

PERITO AUX. JUSTICIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA
129

CERTIFICADO DE INCAPACIDAD

CORPORACION IPS SALUDCOOP

No. 104010003556713 **Fecha:** 2012/08/29

Paciente: CC 19498345 Luis Alejandro Alfonso Acero **Tipo Afiliado :** COTIZANTE
Convenio : Saludcoop Clinica Policarpa - Pos Contributivo **Nivel Salarial :** 1 **Teléfono :** 3132345739
IPS Primaria:
Fecha Inicial Inc: 29/08/2012 **Fecha Final Inc:** 07/09/2012 **Días Incapacidad:** 10
Edad Gestacional: 0 **Nro. Inc. Anterior:** 0 NUEVA
Tipo Incapacidad: Ambulatoria Quirúrgica **Tipo Plan :** POS Contributivo

Concepto Incapacidad	Observaciones	Estado Incapacidad
Enfermedad General		SIN LIQUIDAR

Diagnostico : L609

Profesional: Sandra Liliana Agudelo Coy **Registro Profesional:** 855362003

TITO A. PERILLA CEPEDA
NEUROCIRUGIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA
130

℞/ Bogotá, 10 de septiembre de 2012

INCAPACIDAD

Por medio de la presente certifico que atendí al señor ESTEFANO GARCIA FONTAN, identificado con cedula de ciudadanía No 79.155.911, por presentar cuadro de lumbago severo por radiculopatía L5 izquierda.

Se otorga incapacidad para reposo absoluto en cama por 10 días desde el día de hoy 10 de septiembre de 2012.

Atentamente,

TITO A. PERILLA CEPEDA, MD
Reg. Med. 7676

Carrera 16 # 82-95 Consultorio 409 Bogotá, D. C.
Tels.: 256 1927 - 621 5031

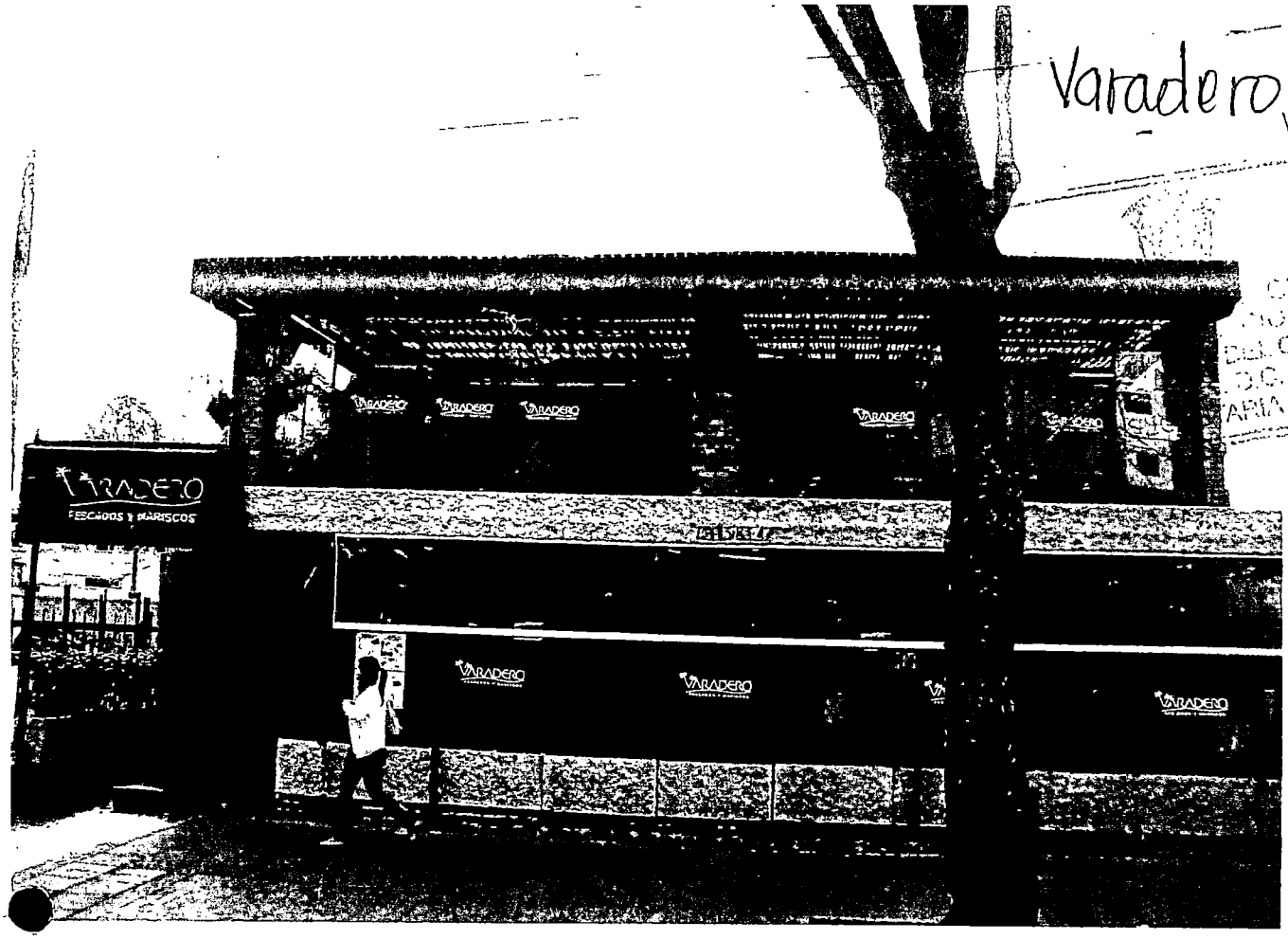
REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

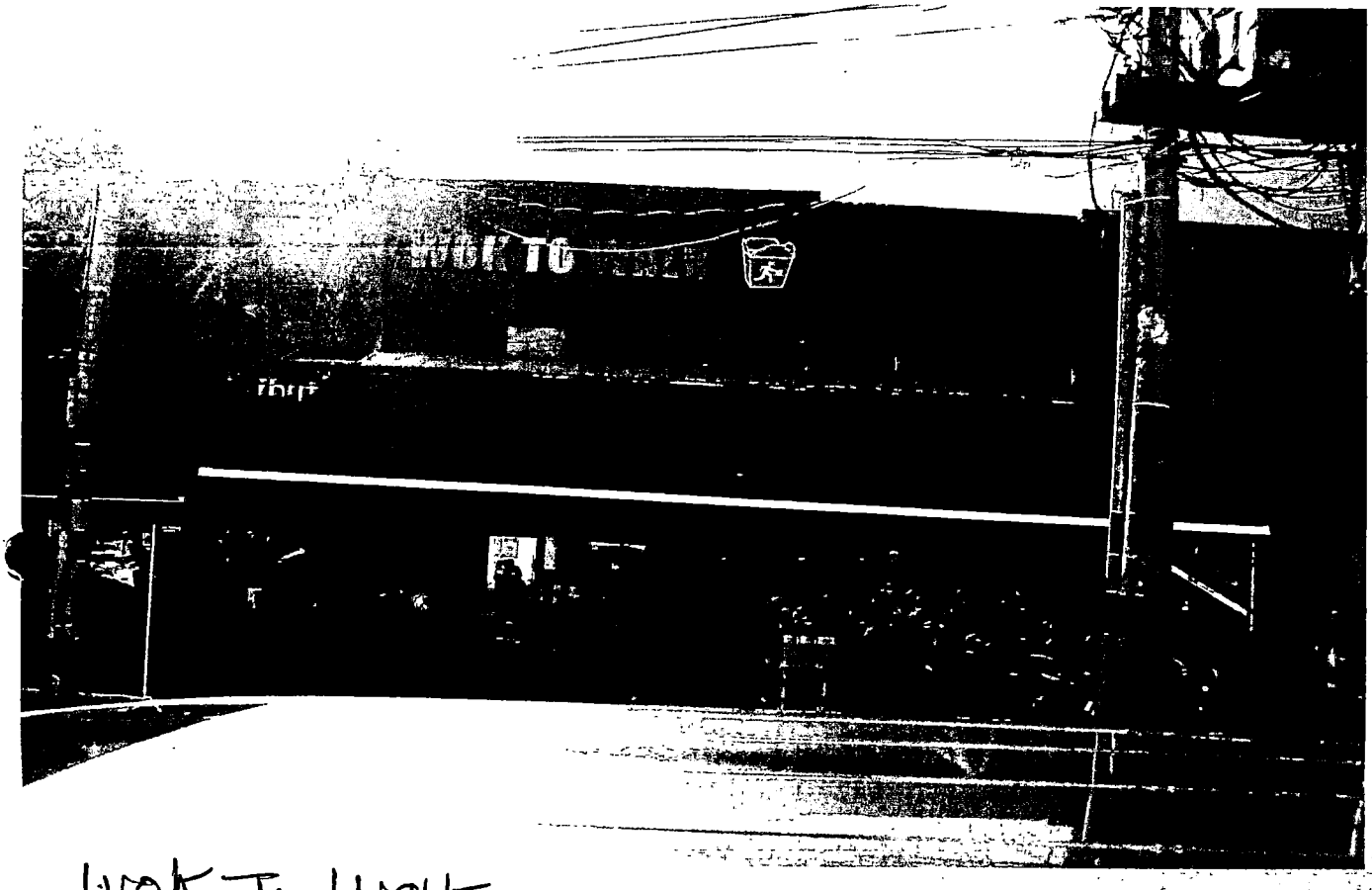
LOCALES UBICADOS EN LA ZONA T

NOMBRE	TELEFONO	DIRECCION	V. ARRIENDO
RESTAURANTE VARADERO	2566536-3143615105	CRA 13 # 83-47	$ 17.283.000
MONDRIAN BAR	8052933-3112841423	CRA 13 # 83-75	$ 20.356.000
HOTEL V BAR	8052933	CLL 84 # 13-17	$ 32.719.000
RESTAURANTE 100 MONTADITOS	6219051	CRA 13 # 83-24	$ 30.000.000
RESTAURANTE WOK TO WALK	6240297	CRA 13 # 82-23	$ 17.300.000
RESTAURANTE BALZAC	6105210	CLL 83 # 12-19	$ 25.000.000
RESTAURANTE LA FRAGATA	6912419	CRA 13 # 83-18	$ 9.527.000

Montaditos

Varadero 133

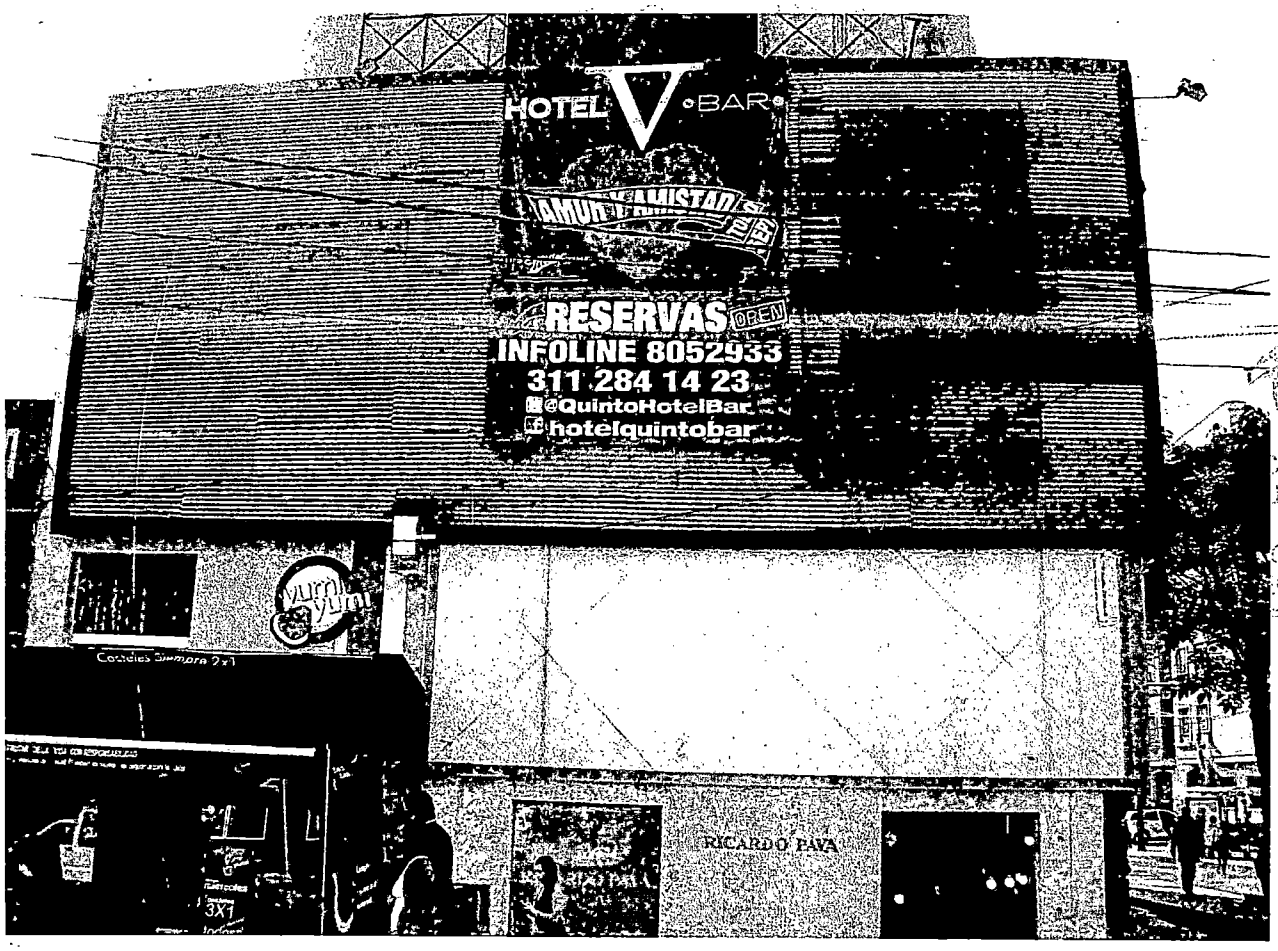


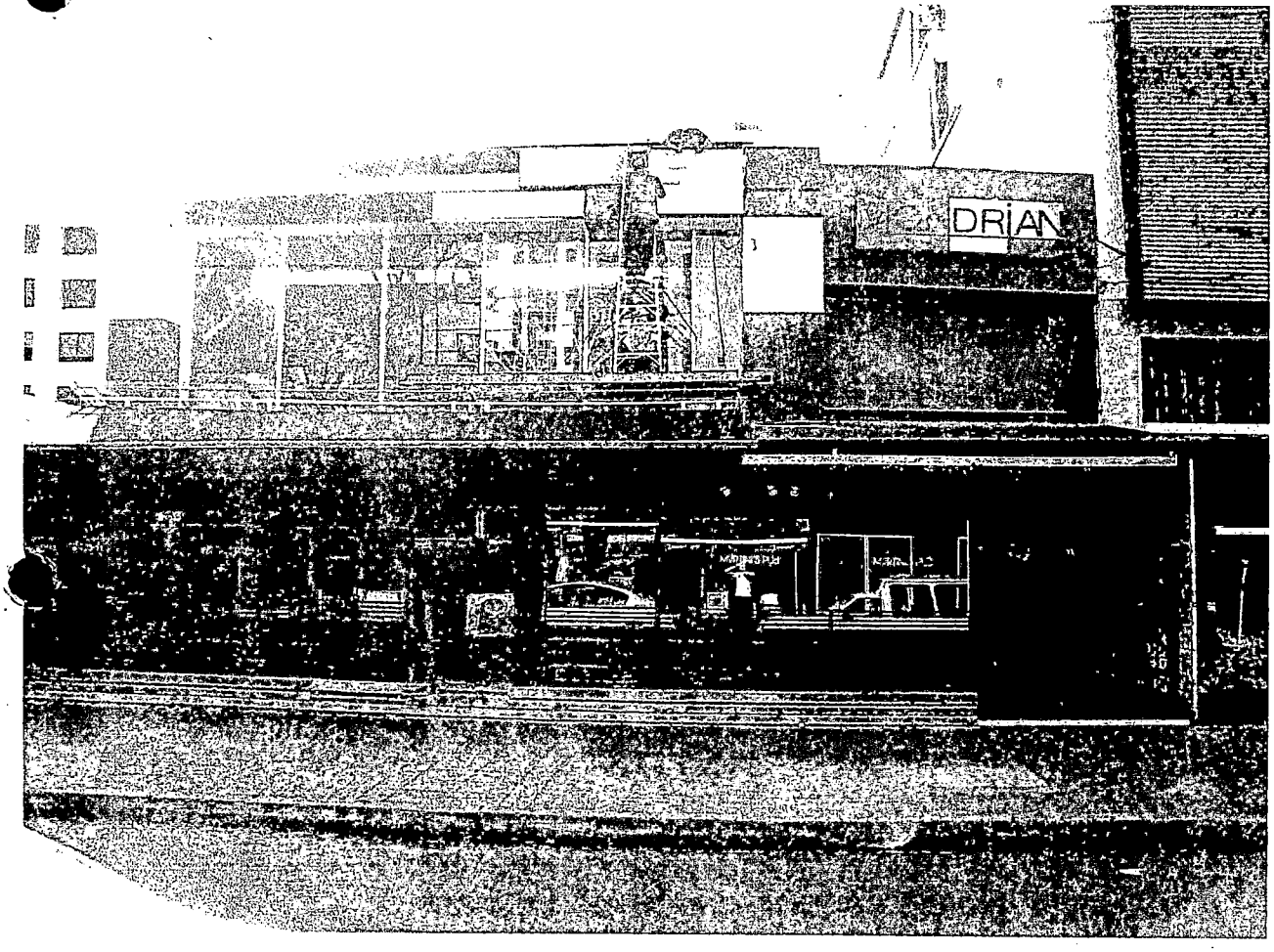


Wok To Walk

Hotel V. Bar

134





CA DE COLOMBIA
URISDICCIONAL
CIVIL DEL CIRCUITO
GOTÁ, D.C.
CRETARIA

CURADURÍAS URBANAS - Bogotá D.C.

FORMULARIO UNICO

S L C 0 5 4 0 3 1 3

PAGINA 1 DE 2

Licencia de Construcción Nº 06-4-0566

FECHA EXPEDICION: 28 JUN 2006 FECHA ENTREGA: 28 JUN 2006 FECHA EJECUTORIA: 28 JUN 2006

DIRECCIONES: KR 13 83 08 12 - CL 83 12 A 96

LA CURADORA URBANA 4 DE BOGOTA, DISTRITO CAPITAL, NOHORA CORTES CUELLAR, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS Y LA LEY 810 DE 2003 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA EXP. 0640813

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): KR 13 83 08 12, MATRICULA INMOBILIARIA NO. 050C1367224- CL 83 12 A 26, MATRICULA INMOBILIARIA NO. 050C1367224- PROPIETARIOS: CENDAL SR GAITAN RA NIT/CC. 79755810 CONSTRUCTOR RESPONSABLE: SANZ LOPEZ CAROLINA (CEDULA 3025788) MATRICULA A1707199930337883 DE CND), URBANIZACIÓN, EL RETIRO MANZANA: 7 LOTE: 18 USO SERVICIOS, ALCALDIA LOCAL DE CHAPINERO, CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS BÁSICAS:

6. MARCO NORMATIVO

6.1 POT Decreto 075 de 2003	a. UPZ No:88 Chicó Lago/Refugio	b. SN: 9	c. Usos: I	d. Edific.: B

6.2 ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN

No. Lic. Anterior: 000802	Fecha Lic. Anterior: 11-Abr-96	ON: 0720711

6.3 ZN RIESGO	a. Remoción en Masa: NO APLICA	b. Inundación: NO APLICA

6.4 MICRO ZONIFICACIÓN	3A Lacustre A (Oriental)

7. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

7.1 USOS

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	UN	P.Res	V-Pub	Blc.
SERVICIOS PERSONALES ALIMENTARIOS	ZONAL	1	0	4	0

7.2 ESTACIÓN

A

7.3 DEMANDA

SIST. CONSTRUCTIVO: LOTEO INDIVIDUAL

USOS ESPECIFICOS

Restaurante.

8. CUADRO DE AREAS

8a. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: N/A

8b. AREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (M²)

LOTE	309.44
SÓTANO	0.00
SEMISÓTANO	101.00
PRIMER PISO	174.00
PISOS RESTANTES	347.00
TOTAL CONSTRUIDO	622.00
LIBRE PRIMER PISO	135.44

AREAS CONSTRUIDAS	O. Nueva	Reconoc.	Ampl.	SUBTOT	Adec.	Modif.	Reforzam.	TOT
Vivienda Unifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vivienda Bifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vivienda Multifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Comercio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Oficinas - Servicios	0.00	0.00	341.09	341.09	0.00	280.91	0.00	622.00
Institucional - Dotacional	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Industria	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO:	0.00	0.00	341.09	341.09	0.00	280.91	0.00	622.00
GESTION ANTERIOR:				280.91	MTS LINEALES DE CERRAMIENTO:			N/A
TOTAL CONSTRUIDO:				622.00	DEMOLICION:			00.00

9. EDIFICABILIDAD

9.1 VOLUMETRÍA

a. No. PISOS HABITABLES	3
b. ALTURA EN METROS	14
c. SÓTANOS	0
d. SEMISÓTANO	SI
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS CONSTRUCCION	1
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	NO
h. AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	NO
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.56
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.52

9.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGIA: CONTINUA

b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
c. LATERAL	N/A	N/A
b. LATERAL 2(*)	N/A	N/A
c. POSTERIOR	5.0X5.0	NIVEL TERRENO
d. POSTERIOR 2(*)	N/A	N/A
e. ENTRE EDIFICACIONES	N/A	(*) Apl. predios esquin.
f. EMPATES Y PATIOS	N/A X N/A	N/A
g. OTROS	N/A	

9.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO

a. ANTEJARDIN

5 Mts. POR: KR 13

4.49 Mts. POR: CL 83

b. CERRAMIENTO

NO

MTS: N/A ALTURA: N/A

c. VOLADIZO

0.6 Mts. POR: KR 13

0.6 Mts. POR: CL 83

d. RETROCESOS

N/A

9.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	N/A	N/A
SERVICIOS COMUNALES	N/A	N/A
ESTACION. ADICIONALES	N/A	N/A

9.5 ESTRUCTURAS

TIPO CIMENTACIÓN: ZAPATAS AISLADAS

TIPO ESTRUCTURA: PORTICOS DE CONCRETO REFORZADO DMO

GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCT.: BUENO

MÉTODO DE DISEÑO: DE LA RESISTENCIA ULTIMA

ANALISIS SISMICO: FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE

10. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Certif. de Const. y Gerencia	No	Matrículas Profesionales	SI	Localización del Predio	SI	Planos Propiedad Horizontal:	N/A	Estudio de Suelos:	SI	Mem. Cálc. Estruc.	SI
Acta Copropiedad	No	Poder	No	Planos Arq.	SI	Proyecto de División:	N/A	Planos Estruct.	SI		

11. OBLIGACIONES PROPIAS DEL PROYECTO

OBSERVACIONES GENERALES: SON PARTE INTEGRAL DE ESTA LICENCIA LOS PLANOS APROBADOS, EL FORMULARIO DE SOLICITUD Y LAS OBSERVACIONES.

LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA INTERVENCIÓN CONSISTEN EN LAS MODIFICACIONES INTERNAS, LA AMPLIACIÓN DEL ÁREA CONSTRUIDA DEL SEMISÓTANO Y DEL SEGUNDO PISO Y LA ADICIÓN DEL TERCER PISO, PARA DESARROLLAR UNA (1) UNIDAD DE SERVICIOS PERSONALES ALIMENTARIOS DE ESCALA ZONAL. (RESTAURANTE) Y CUATRO (4) CUPOS DE PARQUEO UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN.

EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 1003 DEL 2000 - CARTILLA DE ANDENES, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCION DEL ESPACIO PUBLICO ANTE EL D.A.P.D.

VIGENCIA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE SU EJECUTORIA.

LA APROBACION DE CURADURIA NO ES VALIDACION A LAS CALIDADES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO.

12. INFORMACION SOBRE IMPUESTOS

No. Impuesto	Fecha	Valor	Tipo	
01047070004984	17-Jun-2006	$3.019.000	Delineación	IMPUESTO DE PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALIA.
01047070005183	27-Jun-2006	$0	Delineación	IMPUESTO DE PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

13. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

VER OBLIGACIONES AL RESPALDO

PHC2 28-Jun-06

Firma Curadora Urbana N° 4	Profesional Responsable	Ingeniero	Vo Bo Jurídico	Vo Bo
	LUDWIG OVIEDO M. P. N° 25700-53702	JOSE JOAQUIN ALVAREZ M. P. N° 25202-26455	T/P. N° 26.658	COORDINADOR

EL TITULAR DE LA LICENCIA ESTÁ OBLIGADO A MANTENER EN LA OBRA LA LICENCIA Y LOS PLANOS APROBADOS Y A PRESENTARLOS CUANDO SEAN REQUERIDOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCION

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Decreto 564 de 2.006:

Art 32:

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 46 del Decreto 564 de 2006.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3000) metros cuadrados de área.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

El replanteo será de entera responsabilidad del constructor. Este está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos si por error en la información suministrada o la Curaduría Urbana se está planteando parte del proyecto en dichos espacios.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por la DPAE Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

El titular de la licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la protección del espacio público.

Las edificaciones que se señalen en cada UPZ deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual

136

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
PILOTO DE LA ORALIDAD

BOGOTÁ, D.C., SEPTIEMBRE TRECE (13) DE DOS MIL DOCE (2.012)

EXP.: 11001-31-03044-2011-00534 00

INICIO AUDIENCIA: 9:00 A.M.
FIN AUDIENCIA: 12:00 A.M.
SALA DE AUDIENCIA: JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO

REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ D.C. REPÚBLICA SECRETARIA JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ D.C. SECRETARIA

INTERVINIENTES

JUEZ: **DRA. MYRIAM LIZARAZU BITAR.** JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO, PILOTO DE LA ORALIDAD EN EL RÉGIMEN CIVIL.

APODERADA DEMANDANTE: **MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ**, IDENTIFICADA CON C.C.52.008.848 DE BOGOTÁ Y T.P. 175.669 DEL C.S. DE LA J.

DEMANDADO: **C.I. EL RANCHO DE JONAS** REPRESENTANTE LEGAL **JULIAN FERNANDO CARDONA LOPEZ,** IDENTIFICADO CON C.C. NO. 16.714.720.

APODERADO: **LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ**, IDENTIFICADO CON C.C. 17.342.285 DE BOGOTÁ Y T.P. 97.171 DEL C.S. DE LA J.

TESTIMONIOS, **MAURICIO CORTES RINCON**, IDENTIFICADO CON C.C. NO. 79144465, **CAROLINA SANZ LOPEZ,** IDENTIFICADA CON C.C. NO. 30.337.883 Y **MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ,** IDENTIFICADO CON C.C. NO. 16746426.

AUDIENCIA DEL ARTÍCULO 432 DEL C. DE P.C.

La suscrita Juez Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito Piloto de la Oralidad, les presenta un cordial saludo a los aquí presentes.

En Bogotá, D.C., a los trece (13) días del mes de septiembre del año en curso, siendo la hora señalada en audiencia del 31 de julio de 2012 para llevar a cabo la audiencia del artículo 432 del C. de P. C. el Despacho se constituye en audiencia pública dentro del recinto de esta Sala de Audiencias y declara iniciada la misma, dentro del proceso verbal incoado por INMOBILIARIA LEX DOMUS EU contra CI EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERACIONAL, radicado bajo el número 11001310304420110053400.

Se les solicita identificarse a las partes.

Se da entonces inicio a la audiencia del art. 432 del C. de P. C., PARÁGRAFO 1º. que trata sobre la etapa de CONCILIACIÓN, para lo cual el Despacho insta a las partes a conciliar.

El Despacho le pregunta a la apoderada de la parte actora sobre la ausencia de su poderdante, quien manifestó que el señor Stefano García, se encuentra incapacitado, por 10 días y allega copia simple de la incapacidad expedida por el Dr. Tito A. Perilla especialista en Neurología.

El Despacho recibe una fotocopia de la incapacidad, de la cual se le corre traslado a la parte demandada.

El apoderado demandado expone que es la segunda incapacidad que se presenta, por lo que en su sentir el demandante no presta colaboración con la demanda y depreca no ser tenida en cuenta como quiera que, no es expedida por una EPS o medicina prepagada.

El Despacho observa que la incapacidad es una copia simple, por lo que se le concede el término de Ley para que justifique su no comparecencia.

La apoderada demandante manifiesta que tiene poder para conciliar; sin embargo no esta autorizada para proponer ninguna formula de arreglo, por lo que solicita seguir con el proceso.

RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Por lo anterior el Despacho DECLARA FRACASADA esta etapa de conciliación.

Continuando con el **PARÁGRAFO 1**, se procede a evacuar el interrogatorio de parte a la demandada y en forma oficiosa se decreta el de la parte actora STEFANO GARCIA FONTAN, haciendo uso de lo dispuesto en los artículos 179 y 180 del C. de P.C., teniendo en cuenta que se ha aceptado como cesionario del derecho litigioso en auto de agosto 6 de 2012, sin objeción por la parte demanda; sin embargo, como el citado señor no se encuentra presente en esta audiencia no es posible interrogarlo, por lo que el Despacho le concede el término de ley a fin de justifique su no comparecencia a esta audiencia, so pena de ser acreedor de los dispuesto en el Art. 210 de la presente anualidad.

Se procede a evacuar el interrogatorio del Representante Legal suplente de la entidad demandada señor **JULIAN FERNANDO CARDONA LOPEZ**, por lo que se le toma el juramento de rigor y se le advierte sobre las preguntas asertivas. Acto seguido, se le otorga el uso de la palabra a la apoderada demandante, luego el Despacho le formula unas preguntas.

Minuto 11 - 13 - 15 =D
(16 al 35)

Se recibe una copia de la licencia de la cual se le corre traslado a la parte actora de conformidad con lo dispuesto en el Art. 208 del C.P.C.

El demandado, le aclara al Despacho que el señor Raúl Gaitán Cendales, se cambió sus nombres y apellidos a Stefano García Fontán.

Se deja constancia que se reciben 4 folios por parte del demandado, de los cuales se le corre traslado a la parte actora de conformidad con lo dispuesto en el Art. 208 del C.P.C.

PARÁGRAFO 2º SANEAMIENTO: No se observa para este momento irregularidad alguna que invalide lo actuado o que conduzca a sentencia inhibitoria.

PARÁGRAFO 3º. FIJACIÓN DE HECHOS, PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE MÉRITO.

Se deja constancia de la aceptación por parte de la demandada de los hechos 2, 3 y 4 por lo que en relación con los hechos aceptados, no habrá debate probatorio.

Se le pregunta a la parte demandada si acepta algún hecho de la demanda y al actor, si desiste de algún hecho formulado en el libelo.

La parte actora manifiesta que se ratifica en los hechos y pretensiones de la demanda.

La parte demandada expone "no señora Juez lo que se encuentra en el proceso".

PARAGRAFO 4º. INSTRUCCIÓN:

A continuación se procede a decretar las pruebas, para lo cual se profiere el siguiente AUTO:

Con citación de las partes, decrétense y practíquense las siguientes pruebas:

DE LA PARTE ACTORA

1. Ténganse en cuenta los documentos anexados con la demanda.
2. Se decreta un dictamen pericial con el fin de determinar el valor comercial del inmueble objeto de arrendamiento. De oficio solicita el Despacho se determine el canon que puede llegar a tener Téngase en cuenta que ya fue designado y posesionado el señor LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO.

BOGOTA D.C.
SECRETARIA

DE LA PARTE DEMANDADA.

1. Ténganse en cuenta los documentos allegados con la contestación a la demanda y los aportados en el curso de esta audiencia.
2. El interrogatorio de parte a la actora ya fue decretado.
3. Se deniega el testimonio de STEFANO GARCIA MONTAN, por ser el demandante y haberse decretado su interrogatorio de parte. Se decretan los testimonios de MARCO JONAS CARDONA, CAROLINA SANZ LOPEZ y MAURICIO CORTES RINCON.
4. Se ordena oficiar a la SECRETARIA DE HACIENDIA DEL DISTRITO DE UNIDAD DE IMPUESTO PREDIAL, en los mismos términos del folio 91.

El anterior auto de pruebas queda en conocimiento de las partes, para su pronunciamiento.

Las partes manifiestan estar de acuerdo con la providencia decretada.

Se prosigue con los testimonios solicitados por la parte demandada, iniciando con el recaudo de la declaración del (a) señor (a) **MAURICIO CORTES RINCON** para lo cual se le toma el juramento y se le pregunta por sus generales de ley.

Se concede el uso de la palabra al apoderado judicial de la demanda para que interrogue a su testigo.

Se otorga el uso de la palabra al apoderada de la demandante para que interrogue al deponente.

Se continua con el recaudo de la declaración del (a) señor (a) **CAROLINA SANZ LOPEZ** para lo cual se le toma el juramento y se le pregunta por sus generales de ley.

Se concede el uso de la palabra al apoderado judicial de la demanda para que interrogue a su testigo.

Se otorga el uso de la palabra al apoderada de la demandante para que interrogue al deponente.

Por último se recauda la declaración del (a) señor (a) **MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ** para lo cual se le toma el juramento y se le pregunta por sus generales de ley.

Se concede el uso de la palabra al apoderado judicial de la demanda para que interrogue a su testigo.

El Despacho luego de escuchar todas las pruebas, dispone que el auxiliar de la justicia determine el avaluó del predio tal y como se encuentra en la actualidad y de las mejoras que la parte demandada afirma efectuó.

Se otorga el uso de la palabra al apoderada de la demandante para que interrogue al deponente.

Quedando pendiente el dictamen pericial, se dispone SUSPENDER esta audiencia pública para continuarla a la hora de las 2:00 pm del 30 de octubre de 2012, en la que se recibirá el dictamen pericial.

No siendo otro el objeto de esta diligencia, se termina y firma en constancia como aparece, por quienes en ella intervinieron.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

LA JUEZ,

MYRIAM LIZARAZU BITAR

APODERADA DEMANDANTE,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ

DEMANDADO,

C.I. EL RANCHO DE JONAS
(REP. LEGAL **JULIAN FERNANDO CARDONA LOPEZ**)

APODERADO DEL DEMANDO,

LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ

TESTIMONIOS,

MAURICIO CORTES RINCON

CAROLINA SANZ LOPEZ

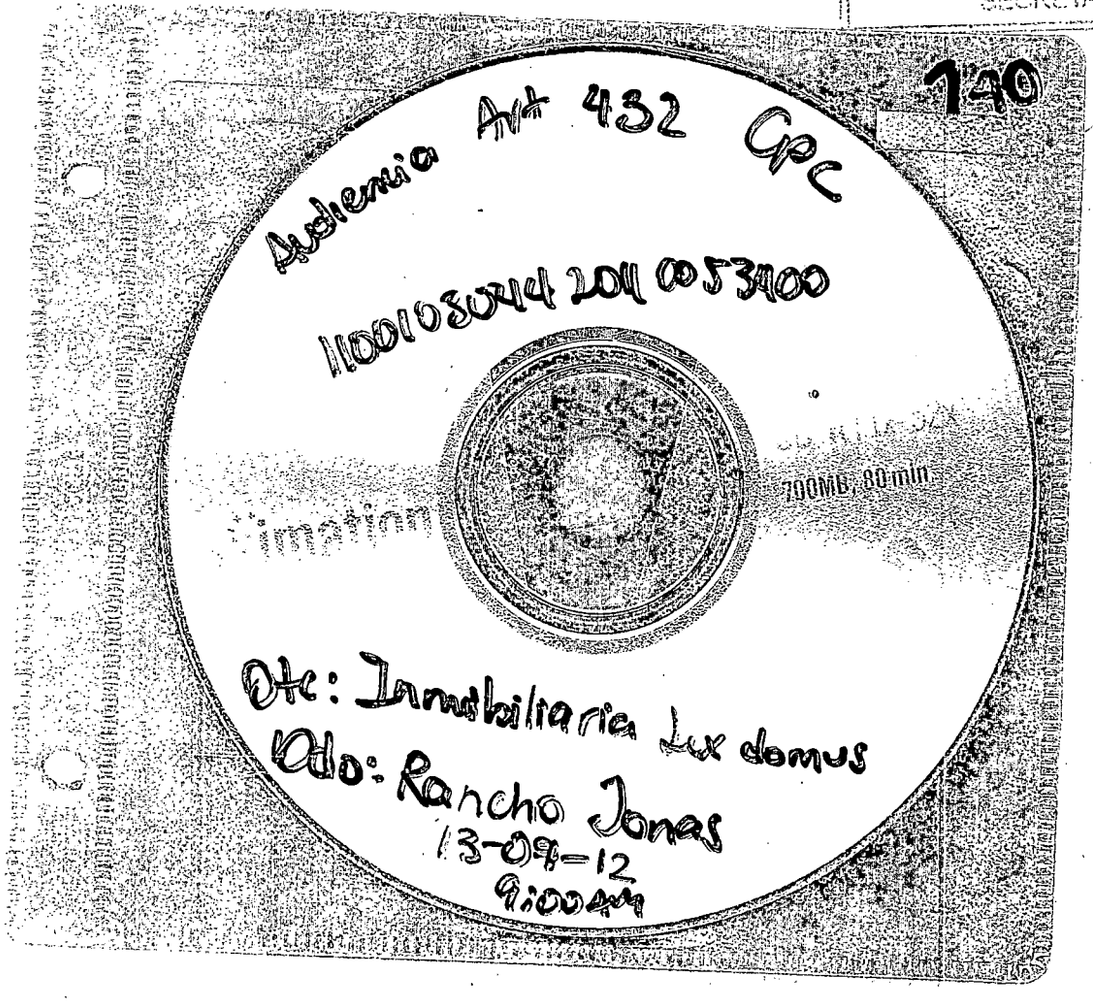
MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ

SECRETARIA AD- HOC,

EVELIN BAQUERO PARDO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

140



Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO CUARENTA y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
CARRERA 10 NO. 14-33 PISO 16°
BOGOTA D.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

Oficio No.612.
17 de Septiembre de 2012.

Señor
SECRETARÍA DE HACIENDA DEL DISTRITO DE UNIDAD DE IMPUESTO PREDIAL
Ciudad

REF: Proceso Verbal No. 11001310304420110053400 De: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U Contra: CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL

De manera atenta me dirijo a usted, con el fin de comunicarle que este Juzgado mediante audiencia pública del TRECE (13) de SEPTIEMBRE de DOS MIL DOCE (2012) proferido dentro del proceso de la referencia, se dispuso oficiarle con el fin de que envíen certificación del avalúo catastral del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 50C-1367224, código catastral No. AAA0097AWXR.

Cordialmente,

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.
SECRETARIA

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

c.-

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

TITO A. PERILLA CEPEDA
NEUROCIRUGIA

142

Bogotá, 10 de septiembre de 2012

INCAPACIDAD

Por medio de la presente certifico que atendí al señor ESTEFANO GARCIA FONTAN, identificado con cedula de ciudadanía No 79.155.911, por presentar cuadro de lumbago severo por radiculopatía L5 izquierda.

Se otorga incapacidad para reposo absoluto en cama por 10 días desde el día de hoy 10 de septiembre de 2012.

Atentamente,

TITO A. PERILLA CEPEDA, MD
Reg. Med. 7676

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E.S.D.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

REF. **PROCESO VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO**
DE: INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U
CONTRA: C.I. EL RANCHO DE JONAS LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL
RADICADO: 11001310304420110534OO

ASUNTO: **JUSTIFICACION INASISTENCIA AUDIENCIA**

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ, mayor de edad, Portadora de la Cedula de Ciudadanía No 52.008.848 de Bogotá y tarjeta Profesional No 175.669 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura obrando como apoderado de **ESTEFANO GARCIA FONTAN** identificado con la cédula de ciudadanía No 79.155.911. Dando cumplimiento a lo requerido por su despacho el día 13 de Septiembre de 2012, me permito respetuosamente informar las razones que le impidieron a mi mandante asistir a la Audiencia programada para el día 13 de Septiembre de 2012.

El señor Estefano García Fontan se encuentra incapacitado desde el día 10 de septiembre de 2012, por un periodo de diez (10) días, por presentar cuadro de lumbago severo por radiculopatía L5 izquierda. Se anexa incapacidad otorgada por su neurocirujano de cabecera doctor TITO A. PERILLA CEPEDA.

De igual manera, cabe aclarar que el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, en su parágrafo 2, numeral 1, segundo inciso, exige como único requisito para la presentación de la Causa Justificada –entiéndase para el caso en concreto la excusa medica-, que la misma pruebe la existencia de una Fuerza Mayor; o que la parte se encuentre domiciliada en el Exterior. En ningún momento la norma ordena que para ser aceptada dicha justificación, deba cumplir con una formalidad, como por ejemplo que su expedición debe ser hecha por una EPS.

Atentamente,

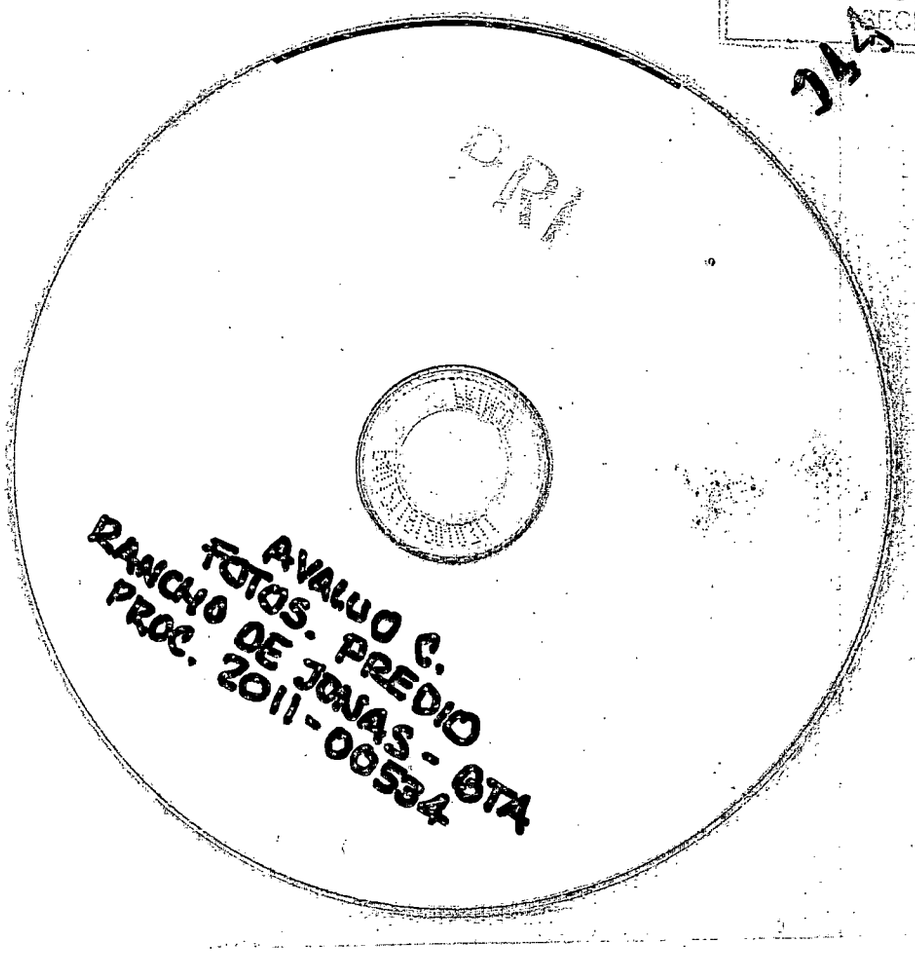
MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ
CC. No 52.008.848 de Bogotá.
T.P. No 175.669 del C.S. de la J.

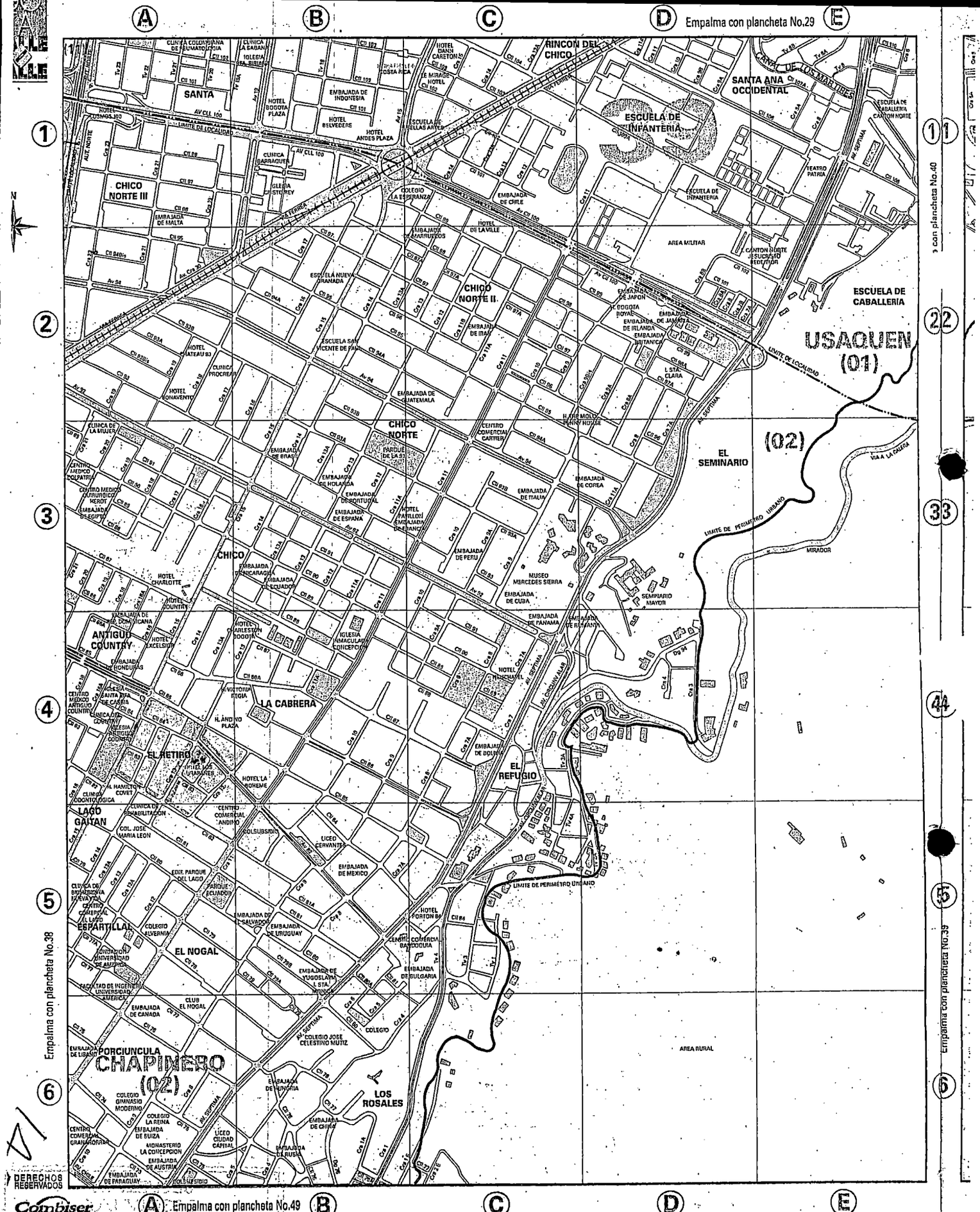
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ
2012 SEP 14 PM 3 14
FOLIOS

012598

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

145




A
B
C
D
E
1
2
3
4
5
6
11
22
33
44
55
66
Empalma con plancheta No.29
Empalma con plancheta No.40
Empalma con plancheta No.38
Empalma con plancheta No.39
Empalma con plancheta No.49
RINCON DEL CHICO
SANTA ANA OCCIDENTAL
ESCUELA DE INFANTERIA
ESCUELA DE CABALLERIA
USAQUEN (01)
CHICO NORTE III
CHICO NORTE II
CHICO NORTE
CHICO
SANTA
EL SEMINARIO (02)
ANTIGUO COUNTRY
LA CABRERA
EL RETIRO
LAGO GAITAN
ESPARTILLAL
EL NOGAL
PORCIUNCULA
CHAPINERO (02)
LOS ROSALES
EL REFUGIO
AREA MILITAR
AREA RURAL
LIMITE DE LOCALIDAD
LIMITE DE PERIMETRO URBANO
MIRADOR
VIA A LA CALERA
AV. SEPTIMA
AV. CIRCUNVALAR
AV. CL 100
AV. CL 170
AV. CL 72
AV. CL 26
AV. CL 13
AV. CL 6
AV. CL 1
AV. CL 19
AV. CL 45
AV. CL 53
AV. CL 63
AV. CL 85
AV. CL 116
AV. CL 127
AV. CL 134
AV. CL 145
AV. CL 153
AV. CL 161
AV. CL 183
AV. CL 193
AV. CL 200
AV. CL 205
AV. CL 214
AV. CL 222
AV. CL 232
AV. CL 240
AV. CL 249
AV. CL 259
AV. CL 268
AV. CL 277
AV. CL 286
AV. CL 295
AV. CL 304
AV. CL 313
AV. CL 322
AV. CL 331
AV. CL 340
AV. CL 349
AV. CL 358
AV. CL 367
AV. CL

ANEXO No. 1

MULTIPLICADOR COSTOS DIRECTOS

M.C.D. = COSTOS TOTALES / COSTOS DIRECTOS

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

M.C.D. GRANDES CIUDADES (BOGOTA Y CAPITALES DE DEPARTAMENTO).

1.45 ---------- SOCIAL Y POPULAR
1.57 ---------- MEDIA
1.65 ---------- ALTA
1.80 ---------- OFICINAS
1.60 ---------- HOSPITALES, COLEGIOS, UNIVERSIDADES, BODEGAS,.....

M.C.D. CIUDADES INTERMEDIAS (GIRARDOT, ESPINAL, ZIPAQUIRA, DUITAMA, HONDA,.....).

1.32 ---------- SOCIAL Y POPULAR
1.42 ---------- MEDIA
1.52 ---------- ALTA
1.67 ---------- OFICINAS
1.47 ---------- HOSPITALES, COLEGIOS, UNIVERSIDADES, BODEGAS,.....

M.C.D. PUEBLOS (BELTRAN, ALVARADO, SASAIMA, ROVIRA, SILVANIA,....).

1.12 ---------- SOCIAL Y POPULAR
1.20 ---------- MEDIA
1.28 ---------- ALTA
1.36 ---------- OFICINAS
1.22 ---------- HOSPITALES, COLEGIOS, UNIVERSIDADES, BODEGAS,.....

COSTOS TOTAL BRUTO / MTS2, (CTB)

CTB= Vus x M.C.D.

Vus = COSTOS DIRECTOS M2 CONSTRUCCION ACTUAL A NUEVA (REPOSICIO), BASADO EN EL % CONSTRUIDO.

DEPRECIACIONES (D):

D = DC x DO x DV

AVALUO CONSTRUCCION (AC), REPOSICION – DEPRECIACION:

AC: CTB x A x D
A= AREA CONSTRUIDA

ANEXO No. 2

FACTOR DE VETUSTEZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.

% UTIL DE LA EDIFICACION SEGÚN SU EDAD Y EXPONENTES
VIDA TECNICA (50 AÑOS): Autoconstrucciones, sectores edificaciones no formales y edificaciones con remodelación mayor al 70%

EDAD	LINEAL	ELIPTICA	PARABOLA	HEIDECH	NURIA	VIANDEZ	SUPER NURIA	SUPER VIANDEZ	MEDIA V.A.H.V.
0	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
5	90.00	99.50	99.00	94.50	94.75	96.17	94.62	95.40	95.49
10	80.00	97.98	96.00	88.00	88.89	91.32	88.49	89.91	90.09
15	70.00	95.39	91.00	80.50	82.70	85.47	81.60	83.54	83.77
20	60.00	91.65	84.00	72.00	75.83	78.55	73.92	76.24	76.52
25	50.00	86.60	75.00	62.50	68.30	70.54	65.40	67.97	68.29
30	40.00	80.00	64.00	52.00	60.00	61.33	56.00	58.67	59.00
35	30.00	71.41	51.00	40.50	50.71	50.80	45.61	48.21	48.53
40	20.00	60.00	36.00	28.00	40.00	38.67	34.00	36.34	36.63
45	10.00	43.59	19.00	14.50	26.80	24.20	20.65	22.43	22.65
50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

VIDA TECNICA (75 AÑOS):Construcciones con diseños estructurales y aprobación oficial anterior al año 1.984

EDAD	LINEAL	ELIPTICA	PARABOLA	HEIDECH	NURIA	VIANDEZ	SUPER NURIA	SUPER VIANDEZ	MEDIA V.A.H.V.
0	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
5	93.33	99.78	99.56	96.45	96.56	97.56	98.06	97.81	97.39
10	86.67	99.11	98.22	92.45	92.89	94.67	95.56	95.12	94.34
15	80.00	97.98	96.00	88.00	88.99	91.33	92.50	91.92	90.84
20	73.33	96.39	92.69	83.11	84.86	787.54	88.88	88.21	86.90
25	66.67	94.28	88.89	77.78	80.48	83.28	84.59	83.99	82.50
30	60.00	91.65	84.00	72.00	75.83	78.55	79.92	79.24	77.65
35	53.33	88.44	78.22	65.78	70.89	73.33	74.56	73.93	72.31
40	46.67	84.59	71.56	59.11	65.63	67.61	68.60	68.11	66.48
45	40.00	80.00	64.00	52.00	60.00	61.33	62.00	61.67	60.12
50	33.33	74.54	55.56	44.44	53.94	54.48	54.75	54.62	53.21
55	26.67	67.99	46.22	36.44	47.33	48.96	46.78	46.87	45.65
60	20.00	60.00	36.00	28.00	40.00	38.67	38.00	38.34	37.38
65	13.33	49.89	24.89	19.11	31.61	29.37	28.25	28.81	28.03
70	6.67	35.90	12.89	9.78	21.29	18.48	17.09	17.79	17.49
75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

148

ANEXO No. 3

DEPRECIACION POR OBSOLENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA, D.C.
SECRETARIA

No. De Condiciones	% FO
0 C	100.00
1 C	98.00
2 C	96.00
3 C	94.00
4 C	92.00
5 C	90.00

V.A.H.V.

CONDICIONES DE OBSOLENCIA

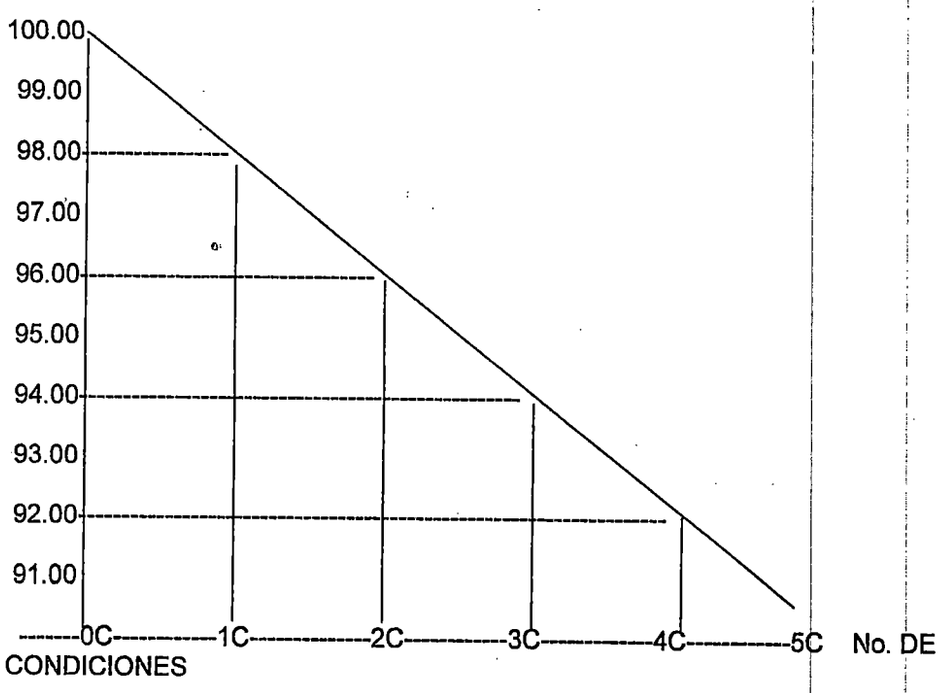
A.- EDIFICIO DE CINCO (5) O MAS PISOS SIN ASCENSOR

B.- NO TIENE GARAJE O GARAJE PARA UN SOLO VEHICULO

C.- BAÑOS GRANDES E INUTILES

D.- NO TIENE BAÑO EN EL CUARTO PRINCIPAL

E.- TERMIADOS NO OPTIMOS PARA EÑ SECTOR



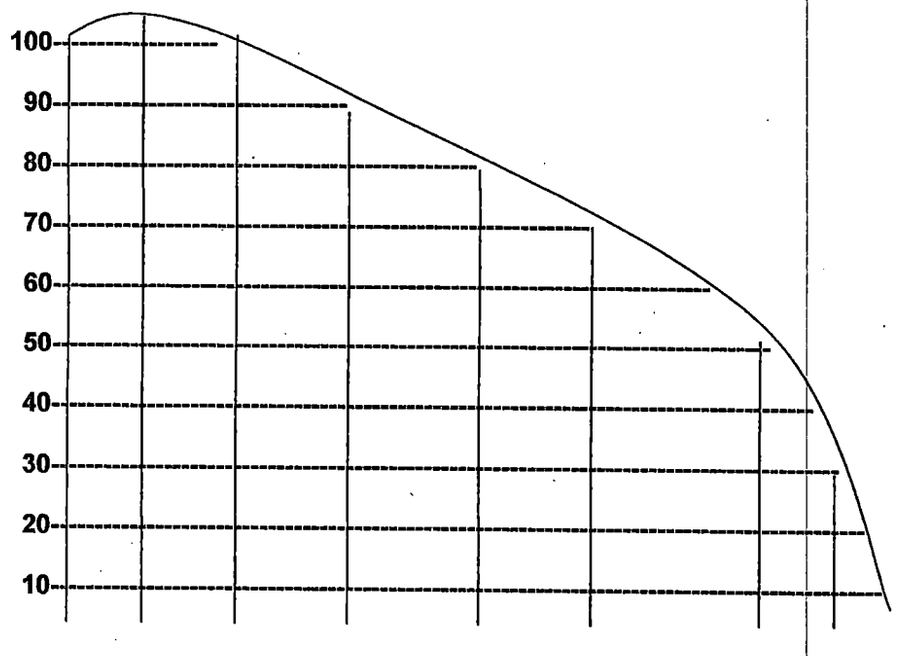
% FO = % DEPRECIACION POR OBSOLENCIA

ANEXO No.4

DEPRECIACION POR ESTADO DE CONSERVACION

E No.	% FC
1	100.00
2	99.00
3	97.00
4	91.00
5	81.00
6	66.00
7	49.00
8	27.00
9	00.00

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA, D.C.
SECRETARIA



CONDICIONES DE CONSERVACION

E. No.	CONDICIONES	% FACTOR DE CONSERVACION	OBSERVACIONES DE NECESIDAD
1	NUEVA	100.00	
2	SUPEROPTIMA	99.00	RETOQUES DE PINTURA Y LIMPIEZA
3	EXCELENTE	97.00	REPARACIONES MINIMAS
4	BUENA	91.00	
5	REGULAR	81.00	REPARACIONES DE ATENCION
6	ADAPTABLE	66.00	REPARACIONES DE GRAN IMPORTACIA
7	MODIFICABLE	49.00	CAMBIOS Y/O REPARACIONES GENERALES
8	MALA	27.00	REMODELACION TOTAL
9	DESTRUIDA	00.00	DEMOLICION

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA

Señor
JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

2012 DIC 12 8 10

2012 DIC 12 8 10
REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
FOLIO
0135 62

REF: VERBAL No. 11001310304420110053[illegible] DE INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. CONTRA CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

Yo **Luis Alejandro Alfonso Acero**, mayor de edad e identificado tal como aparece al pie de mi firma, al Señor Juez me dirijo en calidad de **PERITO ARQUITECTO** nombrado y debidamente posesionado por su despacho dentro del proceso en referencia, a fin de rendir dictamen con referencia a lo solicitado como prueba descrita en el folio diez y nueve (19), donde se decreta como prueba pericial: determinar el **valor comercial del inmueble** objeto de arrendamiento para que de esa manera se determine el valor real en que actualmente debería fijarse el verdadero canon de arrendamiento. Y de allí determinar, según lo concluido en audiencia del día trece (13) de septiembre de 2012 el avalúo del canon según las condiciones actuales en que se encuentra y adicional otra teniendo en cuenta las mejoras.

DESARROLLO DE LA PERICIA.

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Localización del predio:	Municipio de Bogotá D.C.
Nombre del Predio	Edificación en cuatro (4) niveles y sotano.
Tipo de Inmueble:	Edificación
Dirección de ubicación	Calle 83 No. 12 A 36
Lote	16
Manzana	Q
Matrícula Inmobiliaria:	50C 1367224
Estrato:	6
Urbanización:	El Retiro
Codigo Catastral:	AAA0097AWXR

Características de Vecindario:

El inmueble se encuentra ubicado dentro del marco urbano del barrio El Retiro, en la ciudad de Bogotá D.C. predio con su respectiva asignación de nomenclatura urbana de acuerdo a la dirección de ubicación descrita con anterioridad. Predio con asiento general dentro de la ciudad en la parte norte de la misma con estrato asignado tipo 6
Ubicado sobre la Calle 83 entre carreras 13 y 12A con característica de predio totalmente esquinero hacia el costado sur de la manzana donde se encuentra ubicado.

151

El sector en el cual está ubicado el inmueble ha sufrido profundas transformaciones en los últimos años y de un sector exclusivamente residencial se ha modificado poco a poco en mixto el cual también se encuentra rodeado de áreas de tipo institucional - comercial.

El cubrimiento sanitario es excelente pues cuenta con instituciones a nivel hospitalario como lo son Clínica El Country y Saludcoop los que cubren los servicios de médicos generales y urgencias.
En el área educativa cuenta con una serie de colegios como lo son: Gimnasio Moderno.
Característica propia del sector es encontrarse rodeado del gran eje comercial que lo caracteriza la calle 85 que recorre de oriente a occidente y la carrera 11 de norte a sur.
El área comercial adicionalmente se caracteriza por el desarrollo que se da sobre la Carrera 13 y 12A como lo son una gran gama de restaurantes y la ubicación del centro comercial Andino , que aloja una gran variedad de locales de diferente característica a nivel comercial.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

USOS DEL SUELO

Vivienda: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
Comercio: Grupo 1, Grupo 2, establecimientos comerciales con impacto a nivel del sector y localidad.
Industria: Grupo 1, Grupo 2, industria artesanal y liviana.
Institucional : Grupo 1, Grupo 2. Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad, con impacto a nivel del sector y localidad.

Vías de Acceso:

El sector cuenta con una amplia malla vial, conformada por la Carrera 15 y 11 como vía principal de acceso y con desarrollo norte sur y la Calle 85 y 100 que comunica al sector de oriente a occidente y esta ultima que posteriormente se convierte en Avenida 68, comunicando al sector también de norte a sur. Encontrándose todas estas en perfecto estado y con la afectación positiva de la Carera 7 que contiene el eje de transporte vial de alto impacto y a la que se llega circulando por la calle 85.

Servicios Públicos:

El inmueble cuenta con servicios públicos como lo son: agua, alcantarillado, energía, cocinas con servicio de gas natural y ninguno de estos suspendidos. Adicionalmente cuenta con su respectiva línea telefónica.

Uso de la Propiedad:

El inmueble es de uso estrictamente comercial en la actualidad cuenta con cinco (5) áreas independientes distribuidas en niveles desde sótano hasta cuarto piso.

1. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO:

Topografía:

La propiedad se encuentra construida sobre un terreno de superficie plana.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Area de Construcción:

668.40 M2 aproximadamente.

Area del Lote:

316.64 m2

Linderos:

Según escritura No. 1056 del 6 de abril de 1966, expedida por la Notaría 2 del Círculo de Bogotá.

DETALLE DE LA CONSTRUCCION:

Tipo:	Edificio
Estrato:	6
Vetustez:	6 Años (0.97 %)V.A.H.V Tabla Adjunta
Estado de Conservación:	(0.97%) 3E según Tabla Adjunta.
Estado de Obsolencia:	(1.00) 0C según Tabla Adjunta.

Subdivisión:

Sotano

- 1 Area de cocina
- **1 Deposito**
- 1 Almacen

1er. Nivel

- 1 Salón y área de mesas
- 1 Recepción
- 1 Área de barra y servicio general
- 1 Área de mesas en terraza semi cubierta

153

2º. Nivel

- 1 Salón y área de mesas
- 2 Baños
- 1 Área de barra y servicio general
- 1 Área de televisión

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARÍA

3º. Nivel

- 1 Salón y área de mesas
- 2 Baños
- 1 Área de barra y servicio general

4º. Nivel

- 1 Oficina Administración
- 1 Deposito
- 1 Área de Lockers

Observaciones: El Inmueble cuenta adicionalmente con una excelente vista e iluminación hacia las áreas exteriores.

Materiales de Construcción:

La edificación se encuentra construida con bases y columnas en concreto, cerramiento con bloque recubierto en pañete debidamente acabado con base de pintura de vinilo sobre bloque ya fachadas exteriores totalmente libres y en mayor área con ventanera amplia soportada en su estructura, igualmente que para muros internos se dan acabados de bloque recubierto en vinilo y ladrillo a la vista sobre el punto fijo de escaleras, pisos en cerámica tráfico pesado , para la generalidad de las áreas de banos y afinado liso para todas las areas de salones y circulaciones y en áreas comunes de circulación como en escaleras peldaños en concreto a la vista. Carpintería en madera para las puertas en sitios de acceso y baños debidamente pintadas. Carpintería metálica para ventanas y puertas exteriores principal den la fachada que cubre el acceso principal. Techos con acabado rustico y estructura de vigeteria a la vista debidamente pintada en vinilo.

Área totalmente cubierta y carpas en areas sobre terrazas del primer nivel.

Observación: El inmueble cuenta con un tratamiento especial mediante el diseño de un punto fijo con desarrollo vertical y hacia el costado norte de la edificación, que a la vez le da una excelente solución a la iluminación y circulación entre cada uno de los niveles desarrollados.

154

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

I. CALCULOS PARA EL AVALUO DE LA CONSTRUCCION

1.- AVALUO CONSTRUCCION

Area construida: 668.40 M2

2.- COSTO DIRECTO

Base M.C.D..... $ 1.180.450.oo M2
Según el porcentaje asumido por método de reposición (98.00%) $ 1.156.841.00, Multifamiliar medio bajo estrato 6, ajustado a lo ejecutado, valor M2 a Nueva.

3.- Multiplicador costo directo (M.C.D.) = 1.60 según Tabla Adjunta.

4.- Costo Total M2: Construcción actual a Nueva.
$ 1.156.841.00 X 1.60 = **$ 1.850.946.00**

5.- AVALUO CONSTRUCCION a NUEVA
$ 1.850.946.00.oo X 668.40 = **$ 1.237.172.039.00**

6.- Depreciación construcción por Vetustez
Edad Registrada: 6 años según licencia de construccion.
D.V. = 97.00 % Según tabla adjunta.

7.- Depreciación construcción por Obsolencia.
1c = 100.00%

8.- Depreciación Construcción por Conservación
3e = 97.00%

9.- Depreciación Total = D.V + D.O + D.C / 0.97+1.00+0.97 = 294.00 /3 = 0.98%

10.- VALOR CONSTRUCCION AVALUADA EXISTENTE
V.A. = $ 1.237.172.039.00 x 0.98 = $ 1.212.428.598.oo / 668.40
$ 1.813.926.00 m2

II. **AVALUO DEL LOTE**

CALCULO DE PREDIOS EN EL SECTOR EN CONDICIONES SIMILARES.

1.- Oferta 1 — Chico Cod. 941 M1172760
Area construida: 800 M2 – Local 3 Niveles
Valor de la Oferta: $ 5.400.000.000.oo
Valor M2 (Construcción + Lote) $ 6.750.000.oo

2.- Oferta 2 — El Retiro Cod. 822 M872537
Area construida: 1.200 M2 – Local 3 Niveles
Valor de la Oferta: $ 7.200.000.000.oo
Valor M2 (Construcción + Lote) $ 6.000.000.oo

3.- Oferta 3 — El Chico Cod. 699 M1115303
Area construida: 400M2 – Local Esquinero
Valor de la Oferta: $ 3.000.000.000.oo
Valor M2 (Construcción + Lote) $ 7.500.000.oo

Valor promedio M2 oferta (construcción + lote) **$ 6.750.000.oo**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

5.- VALOR M2 DE LOTE
$ 6.750.000.oo - $ 1.813.926.00 = $ 4.936.074.oo

6.- **VALOR LOTE PREDIO AVALUADO**
$ 4.936.074.oo x 316.64 = $ 1.562.958.471.oo

solo lote

III. **VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE**
Construcción + Lote
$ 1.212.428.598.oo + $ 1.562.958.471.oo = $ 2.775.387.069.oo

total lote + construcc

IV. **VALOR PROMEDIO INTEGRAL M2 EN PREDIO CONDICION ACTUAL AVALUADO**
$ 4.152.284.00 m2

V. **VALOR POR MEJORAS ESTIMADO POR ACABADOS Y ESTRUCTURAL**
FACTOR PREDIO ESQUINERO 1.32 x $4.152.284.oo = 5.481.015.oo M2

con mejoras

VI. **VALOR PREDIO APLICANDO UN ESTIMADO EN MEJORAS**

$ 3.663.510.931.oo

Inmueble con las mejoras

56

II. **AVALUO CANON**

CALCULO DE PREDIOS EN EL SECTOR EN CONDICIONES SIMILARES.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

1.- Oferta 1 — Chico Cod. 2371919
Area construida: 164 M2 – Local
Valor de la Oferta: $ 5.500.000.oo
Valor M2 (Construcción + Lote) $ 33.536.585.oo

2.- Oferta 2 — Chico Cod. 2320434
Area construida: 672 M2 – Local
Valor de la Oferta: $ 25.000.000.oo
Valor M2 (Construcción + Lote) $ 37.202.380.oo

3.- Oferta 3 — El Chico Cod. 442- M488683
Area construida: 310 M2 – Local
Valor de la Oferta: $ 13.900.000.oo
Valor M2 (Construcción + Lote) $ 44.838.709.oo

4.- Oferta 4 — Chico Cod. 837 - M1148479
Area construida: 215 M2 – Local
Valor de la Oferta: $ 9.000.000.oo
Valor M2 (Construcción + Lote) $ 41.860.465.oo

5.- Oferta 5 — Chicco Cod. 286 - M1203438
Area construida: 499 M2 – Local
Valor de la Oferta: $ 19.000.000.oo
Valor M2 (Construcción + Lote) $ 38.076.152.oo

Valor promedio M2 oferta (construcción + lote) **$ 39.102.000.oo**

VIII. **VALOR CANON ACTUAL APLICADO AL PREDIO LOTE Y EDIFICACION**

$ 26.136.044.oo (0.71%) DEL VALOR PREDIO

IX. **VALOR CANON APLICADO AL PREDIO LOTE Y EDIFICACION CON MEJORAS**

$ 34.499.578.oo (0.94%) DEL VALOR PREDIO

154

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
CIRCUITO
SECRETARIA

SUSTENTACION DEL AVALÚO

Se analizaron factores tales como la vecindad puesto que el valor de los bienes raíces esta bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde se encuentran ubicados, el futuro económico del área, informes reales que permiten llegar a conclusiones de valores inmobiliarios, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, las vías existentes y su conductibilidad, la forma de los predios, su potencial de desarrollo, los materiales de construcción, su vetustez, estado de conservación y acabados, mercado potencial de los inmuebles, la oferta y la demanda de inmuebles del sector.

Cordialmente,

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
Matrícula Profesional No. 25700-24058 CND
Matrícula registro Aval R-M- 01-278
Lic. Auxiliar de Justicia 5028-02-2008

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 64 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

☐ 1. [illegible]
☐ 2. [illegible]
☐ 3. [illegible] ...ción.
☐ 4. [illegible] ...anterior.
☐ 5. [illegible] ☐ No ☐
☐ 6. [illegible]
☐ 7. [illegible] ...los) emplazado.

(9) [illegible]

☐ 8. Se presentó la [illegible] Para resolver.

Bogotá, D.C. 13 DIC 2018

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO (A)

Señalar Mla fecha
Fls 144 a 157.
Fls 142, 143

159

CONSTANCIA SECRETARIAL. Por motivo de las Jornadas de Protesta de la Rama Judicial celebradas los días comprendidos entre el 11 de octubre al 10 de Diciembre de 2.012, en la que se impidió el acceso a los usuarios de la Justicia a la Sede donde se encuentra ubicado este Juzgado, dichos días no corrieron términos.

El Siro,

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ

179

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., diciembre dieciocho (18) de dos mil doce (2.012)

Exp. 2011-534

Obre en autos la justificación de los motivos de inasistencia por parte del Dr. Estéfano García Fontan; así como el dictamen pericial aportado por el auxiliar de la justicia designado, el cual se pone en conocimiento de las partes, a quienes se les advierte que sobre el mismo se resolverá en audiencia.

De otra parte, visto el anterior informe secretarial, señálase para continuar la audiencia de que trata el art. 432 C.P.C., el día 5 del mes de MARZO del año 2013 a la hora de las 9:00 a.m.

Comuníquese a las partes por el medio más expedito.

Comuníquesele al perito, por el medio más expedito, las calenda y hora aquí determinadas, a efectos de que comparezca y rinda su experticia dentro del marco de la audiencia en comento.

Notifíquese,

La juez,

HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría

Bogotá, D.C., enero 11 de 2.013. El auto anterior fue notificado por anotación en estado No. 0059 de esta fecha fijado a las 8:00A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

160

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO (44) CIVIL DEL CIRCUITO
CARRERA 10 NO. 14-33 PISO 16°

SEÑOR (A):
LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
CALLE 145A NO. 27-31 APTO 102
BOGOTA D.C.

TELEGRAMA No. 040

REF: Verbal No. <11001310304420110053 4 DE **INMOBILIARAI LEX DOMUS E.U** CONTRA **CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL**

COMUNICOLE MEDIANTE AUTO DE FECHA DIECIOCHO (18) de DICIEMBRE de DOS MIL DOCE (2012), SE LE REQUIERA PARA QUE COMPAREZCA EL 5 DE MARZO DE 2013 A LAS 9:00 A.M. Y RINDA SU EXPERTICIA DENTRO DEL MARCO DE LA REFERIDA AUDIENCIA.

CORDIALMENTE.

CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA
SECRETARIO

C

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

161

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
PILOTO DE LA ORALIDAD

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

BOGOTÁ, D.C., CINCO (5) DE MARZO DE DOS MIL TRECE (2013)

EXP.: 11001-31-03044-2011-00534 00

INICIO AUDIENCIA: 09:00 A.M.
FIN AUDIENCIA: 10:30 A.M.
SALA DE AUDIENCIA: JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO

INTERVINIENTES

JUEZ: **DRA. HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ**. JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO, PILOTO DE LA ORALIDAD EN EL RÉGIMEN CIVIL.

DEMANDANTE: **INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U CESIONARIO ESTEFANO GARCÍA FONTAN.**

APODERADA DEMANDANTE: **MARÍA DE LOS ÁNGELES BABATIVA MENDEZ.**

DEMANDADO: **C.I. EL RANCHO DE JONAS** REPRESENTANTE LEGAL **JULIÁN FERNANDO CARDONA LÓPEZ.**

APODERADO: **LUIS ENRIQUE ROMERO PÁEZ.**

PERITO: **LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO.**

AUDIENCIA DEL ARTÍCULO 432 DEL C. DE P.C.

NOTA 1: Se deja constancia que el demandante –cesionario-el señor **ESTEFANO GARCÍA FONTAN** no compareció a la presente audiencia.

NOTA 2: Acto seguido, se procede a recibir el dictamen pericial por el Auxiliar de la Justicia LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO.

NOTA 3: Se les corre traslado a los apoderados para que se pronuncien al respecto. Los cuales elevaron preguntas al perito.

NOTA 4: Finalizada la experticia, el Despacho le fija como honorarios al auxiliar de la justicia, la suma de tres salarios mínimos legales vigentes mensuales, monto que debe ser cancelado por la parte actora.

NOTA 5: En este estado de la diligencia, se declara precluida la etapa probatoria.

La presente decisión se notifica por Estrados.

162

NOTA 6: Se procede a evacuar la etapa de alegatos de conclusión.

NOTA 7: Se procede a emitir el fallo correspondiente:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Piloto de la Oralidad Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO [illegible] DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

RESUELVE

1º. Denegar las suplicas del libelo.

2º. Abstenerse de estudiar las excepciones formuladas.

3º. Condenar en costas al demandante. Liquídense incluyendo como agencias en derecho la suma de $2.500.000.oo M/C. Liquídense por Secretaría.

La presente providencia queda notificada por Estrados.

NOTA 8: La apoderada del extremo actor, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia proferida. En atención al recurso interpuesto por la parte demandante, el mismo concédase en el efecto SUSPENSIVO para ante el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil. En consecuencia se remite el expediente ante el superior.

Ofíciese.

La presente decisión queda notificada por Estrados.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por quienes en ella intervinieron.

LA JUEZ,

HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ

APODERADA DEL DEMANDANTE,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ

DEMANDADO,

C.I. EL RANCHO DE JONAS
(REP. LEGAL **JULIAN FERNANDO CARDONA LOPEZ**)

APODERADO DEL DEMANDADO,

163

LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ

PERITO

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 41 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

SECRETARIA AD- HOC,

CATALINA GARCÍA WILCHES

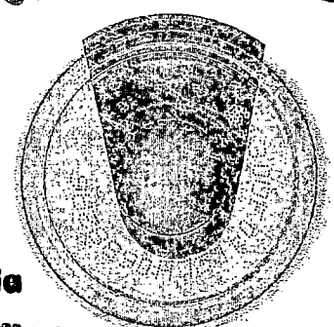
La presente consta de 3 folios y 1 C.D. grabado, se expiden las copias del caso.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 4[illegible] DEL CIRCUITO
[illegible]

16A

Audiencia del Art. 432 del C.P.C.

Ref: 11001310304420II-534



OTE: Inmobiliaria Lex Domus E.U. Casimiro Estefano Garcia

ODO: C/ El Rancho Jerez Ltda.

5/Marzo/13

9:00 A.M.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

0 1 5 1 8 1 109

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA

2013 MZO 6 PM 2 24

SECRETARIA

Señor
JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

REF: VERBAL No. 11001310304420110053 4 DE INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. CONTRA CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

Yo **Luis Alejandro Alfonso Acero**, mayor de edad e identificado tal como aparece al pie de mi firma, al Señor Juez me dirijo en calidad de **PERITO ARQUITECTO** nombrado y debidamente posesionado por su despacho dentro del proceso en referencia, me permito anexar cuenta de cobro correspondiente a lo honorarios por el dictamen expuesto y presentado en audiencia del día 5 de marzo de 2013, lo anterior para efectos de ordenar el pago de los mismos

.

Cordialmente,

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
Matrícula Profesional No. 25700-24058 CND
Matrícula registro Aval R-M- 01-278
Lic. Auxiliar de Justicia 5028-02-2008

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUIT
BOGOTA D.C.
SECRETARIA
166

INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.

NIT. 830.140.134.1

DEBE A:

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO

C.C. No.19.498.345

LA SUMA DE UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS MDA. CTE

($ 1.768.500.00)

POR CONCEPTO DE HONORARIOS CORRESPONDIENTES AL DICTAMEN SOLICITADO POR EL **JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO** Y PRESENTADO EN AUDIENCIA EL DIA CINCO (5) DE MARZO DE 2013, REFERENTE AL **EXPEDIENTE 11001-31-03044-2011-00534 00** Y DE ACUERDO A LA NOTA 4. QUE APARECE EN EL ACTA QUE FUE LABORADA AL TERMINAR LA RESPECTIVA AUDIENCIA.

CORDIALMENTE,

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO A.

PERITO AUX. JUSTICIA

C.C. 19.498.345 BOGOTA

017714 167

República de Colombia
Rama Judicial

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2013 JUL 25 PM 2 04

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
CORRESPONDENCIA
RECIBIDA BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá
Sala Civil - Secretaria

Bogotá D.C., 19 de Julio de 2013

Oficio No. D-2512

Señor (a)
Juez 044 Civil del Circuito de Bogotá D.C.
E. S. D.

Proceso : Verbal
de : INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U CESIONARIO ESTEFANO GARCIA FONTAN
contra : CI EL RANCHO DE JONAS LTDA

Magistrado Ponente Dr.(a) : JORGE HERNAN VARGAS RINCON

Comedidamente me permito devolver el proceso de la referencia radicado bajo el No. 11001310304420110053 4 , constante de 3 cuaderno (s) con los siguientes folios : 27/23/166, el cual se encontraba en Apelación Sentencia en este Tribunal.

Atentamente,

MARLON LAURENCE CUJIA VALLEJO
Secretario

168

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá D. C., primero (1°) de agosto de dos mil trece (2013)

Exp. N° 11001-31-03-044-2011-00534-00

Por secretaría, efectúese la liquidación de costas ordenada mediante providencia adiada cinco (5) de marzo de dos mil trece (2013).

Notifíquese (2),

La juez,

HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., Agosto 5 de 2013. La providencia anterior se notifica por anotación en estado No 139 de esta fecha fijado a las 8:00 A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

169

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Bogotá D. C., primero (1°) de agosto de dos mil trece (2013)

Exp. N° 11001-31-03-044-2011-00534-00

Obedézcase y Cúmplase lo resuelto por el Tribunal Superior de Bogotá.

Notifíquese (2),

La juez,

HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA

Bogotá, D.C., Agosto 5 de 2013. La providencia anterior se notifica por anotación en estado No 088 de esta fecha fijado a las 8:00 A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

016568

170

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

Señor:
Juez Cuarenta y cuatro civil del circu 2013 MAY 21 AM 11 23
E. S. D.

CORRESPONDENCIA
RECIBIDA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUI
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Ref: Ejecutivo Singular
De: Luis Alejandro Alfonso Acero
Contra: Inmobiliaria Lex Domus E.U.
Asunto: Demanda

LUIS ALEJANRO ALFONSO ACERO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, Arquitecto, obrando en nombre propio, formulo ante su despacho DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTIA, contra INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U., para que con base a hechos que formularé más adelante se decreten por su despacho las siguientes o parecidas:

PRETENSIONES

1.- Se libre mandamiento de pago a favor de LUIS ALEJANRO ALFONSO ACERO, y en contra de INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U, por la siguiente suma:

a) Por la suma de UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/cte ($1.768.500.oo), correspondientes a los honorarios fijados por el dictamen pericial solicitado y presentado ante su despacho, según lo descrito en la nota 4 (cuatro) del acta correspondiente a la audiencia de fecha cinco (5) de marzo de dos mil trece (2013).

b) Por los intereses corrientes sobre la anterior suma desde Marzo 5 de 2013.

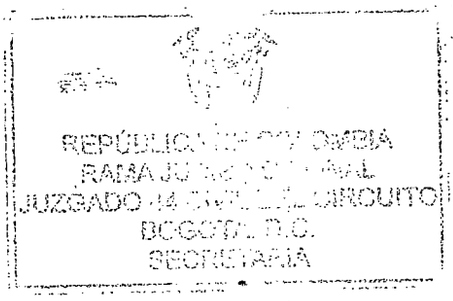
c) Por las costas y gastos del presente proceso.

HECHOS

1.- El dia 5 de marzo de 2013, mediante acta de la audiencia celebrada en referencia al proceso y/o expediente 11001-31-03044-2011-0053400, se me fijan honorarios por la suma de tres salarios mínimos legales vigentes mensuales, el cual deberá ser cancelada por la parte actora.

171

Señor:
Juez Cuarenta y cuatro civil del circuito
E. S. D.



Ref: Ejecutivo Singular
De: Luis Alejandro Alfonso Acero
Contra: Inmobiliaria Lex Domus E.U.
Asunto: Demanda

LUIS ALEJANRO ALFONSO ACERO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, Arquitecto, obrando en nombre propio, formulo ante su despacho DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTIA, contra INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U., para que con base a hechos que formularé más adelante se decreten por su despacho las siguientes o parecidas:

PRETENSIONES

1.- Se libre mandamiento de pago a favor de LUIS ALEJANRO ALFONSO ACERO, y en contra de INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U, por la siguiente suma:

a) Por la suma de UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/cte ($1.768.500.oo), correspondientes a los honorarios fijados por el dictamen pericial solicitado y presentado ante su despacho, según lo descrito en la nota 4 (cuatro) del acta correspondiente a la audiencia de fecha cinco (5) de marzo de dos mil trece (2013).

b) Por los intereses corrientes sobre la anterior suma desde Marzo 5 de 2013.

c) Por las costas y gastos del presente proceso.

HECHOS

1.- El día 5 de marzo de 2013, mediante acta de la audiencia celebrada en referencia al proceso y/o expediente 11001-31-03044-2011-0053400, se me fijan honorarios por la suma de tres salarios mínimos legales vigentes mensuales, el cual deberá ser cancelada por la parte actora.

172

2.- Hasta la fecha la obligación contenida en el acta en referencia a la cancelación de mis honorarios no ha sido cubierta por el demandado, razón por la cual me veo obligado a iniciar la presente acción.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
BOGOTÁ

3.- Como se trata de una obligación, clara, expresa y exigible de acuerdo a lo normado por el art. 388, Parte 14 del C.P.C. y modificado por el articulo 41 de la ley 794 de 2003, lo pongo bajo su conocimiento para lo de ley.

DERECHO

Invoco el art. 488 y s.s. del C.P.C., y demás normas concordantes y vigentes.

PROCESO A SEGUIR

El proceso a seguir es el EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTIA.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Es suya señor Juez, por la vecindad de las partes que la integran, quienes en el trámite manifiestan habitar en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca), y por la cuantía del asunto.

PRUEBAS

1.- Copia autentica del acta generada según audiencia en el proceso **11001-31-03044-2011-0053400.**

2.- Copia autentica del radicado ante el juzgado 44 civil del circuito donde se anexa cuenta de cobro inicial.

3.- Copia autentica del comunicado solicitando el pago de honorarios a la empresa INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. y radicado o recibido en la empresa BUSTAMANTE VAQUEZ Y Cia. Ltda. donde labora el **Dr. Danilo Escobar** quien representa jurídicamente a la parte demandada.

Lo anterior debido a que fue imposible radicar dicho documento en la empresa INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U., puesto que allí no quisieron recibir y me remitieron al lugar donde se encontraba ubicado el **Dr. Danilo Escobar.**

ANEXOS

1.- Lo relacionado como pruebas

2.- Copia de la demanda y sus anexos para el archivo del juzgado

3.- Copia de la demanda y sus anexos para el traslado a los demandados

173

NOTIFICACIONES

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Las recibiré en la Secretaria de su despacho, o en mi Oficina Carrera 4 este # 39-91 ph 105 – Conjunto Residencial Cámbulos - Soacha.

El demandado, INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. Calle 125 # 21A – 75 Oficina 303 – Bogotá D.C.

Atentamente,

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
C.C. 19.498.345 de Bogotá D.C.
Matricula 2570024058 CND
Arquitecto - Auxiliar de la Justicia – Tel. 3132345739

174

Sr.
Juez Cuarenta y cuatro civil del circuito
E. S. D.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

Ref: Verbal No. 11001310304420110053 4
De: Inmobiliaria Lex Domus E.U.
Contra: Cl El Rancho de Jonas Ltda Comercializadora Internacional

LUIS ALEJANRO ALFONSO ACERO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, Arquitecto, obrando en nombre propio, como perito y a la vez como demandante dentro del proceso ejecutivo contra **Inmobiliaria Lex Domus E.U.** por cobro de honorarios profesionales, obrando en causa propia y como demandante Auxiliar de la Justicia, por medio del presente escrito, solicito a su despacho se decrete las siguientes medidas cautelares en razón a que el demandado no ha cancelado al suscrito los honorarios decretados por su despacho desde el cinco (5) de marzo de 2013 :

1. El embargo de los derechos que le correspondan a los demandados **Inmobiliaria Lex Domus E.U.** dentro del proceso **Verbal No. 11001310304420110053 4** de **Inmobiliaria Lex Domus E.U.** contra **Cl El Rancho de Jonas Ltda Comercializadora Internacional**, que cursa en su despacho.

2. El embargo de los dineros que la empresa **Inmobiliaria Lex Domus E.U.** tenga en las entidades bancarias del país, tales como cuentas de ahorros o corrientes, títulos valores, etc., para lo cual solicito oficiar a la Asociación Bancaria con el fin de que informen con destino a este despacho, el número de cuenta y cuales entidades bancarias.

Por lo anterior dejo a su consideración la solicitud de lo expuesto, como también el cobro correspondiente al valor ordenado por concepto de honorarios y sus respectivos intereses causados a la fecha.

Atentamente,

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
C.C. 19.498.345 de Bogotá
Matricula 2570024058 CND
Arquitecto - Auxiliar de la Justicia Tel 313 2345738

175

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
PILOTO DE LA ORALIDAD

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C.
SECRETARIA

BOGOTÁ, D.C., CINCO (5) DE MARZO DE DOS MIL TRECE (2013)

EXP.: 11001-31-03044-2011-00534 00

INICIO AUDIENCIA: 09:00 A.M.
FIN AUDIENCIA: 10:30 A.M.
SALA DE AUDIENCIA: JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO

INTERVINIENTES

JUEZ: **DRA. HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ**. JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO, PILOTO DE LA ORALIDAD EN EL RÉGIMEN CIVIL.

DEMANDANTE: **INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U CESIONARIO ESTEFANO GARCÍA FONTAN.**

APODERADA DEMANDANTE: **MARÍA DE LOS ÁNGELES BABATIVA MENDEZ.**

DEMANDADO: **C.I. EL RANCHO DE JONAS** REPRESENTANTE LEGAL **JULIÁN FERNANDO CARDONA LÓPEZ.**

APODERADO: **LUIS ENRIQUE ROMERO PÁEZ.**

PERITO: **LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO.**

AUDIENCIA DEL ARTÍCULO 432 DEL C. DE P.C.

NOTA 1: Se deja constancia que el demandante –cesionario-el señor **ESTEFANO GARCÍA FONTAN** no compareció a la presente audiencia.

NOTA 2: Acto seguido, se procede a recibir el dictamen pericial por el Auxiliar de la Justicia LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO.

NOTA 3: Se les corre traslado a los apoderados para que se pronuncien al respecto. Los cuales elevaron preguntas al perito.

NOTA 4: Finalizada la experticia, el Despacho le fija como honorarios al auxiliar de la justicia, la suma de tres salarios mínimos legales vigentes mensuales, monto que debe ser cancelado por la parte actora.

NOTA 5: En este estado de la diligencia, se declara precluida la etapa probatoria.

La presente decisión se notifica por Estrados.

NOTA 6: Se procede a evacuar la etapa de alegatos de conclusión.

NOTA 7: Se procede a emitir el fallo correspondiente:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Piloto de la Oralidad Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

RESUELVE

1º. Denegar las suplicas del libelo.

2º. Abstenerse de estudiar las excepciones formuladas.

3º. Condenar en costas al demandante. Liquídense incluyendo como agencias en derecho la suma de $2.500.000.oo M/C. Liquídense por Secretaría.

La presente providencia queda notificada por Estrados.

NOTA 8: La apoderada del extremo actor, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia proferida. En atención al recurso interpuesto por la parte demandante, el mismo concédase en el efecto SUSPENSIVO para ante el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil. En consecuencia se remite el expediente ante el superior.

Ofíciese.

La presente decisión queda notificada por Estrados.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por quienes en ella intervinieron.

LA JUEZ,

HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ

APODERADA DEL DEMANDANTE,

MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ

DEMANDADO,

C.I. EL RANCHO DE JONAS
(REP. LEGAL **JULIAN FERNANDO CARDONA LOPEZ**)

APODERADO DEL DEMANDADO,

177

LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ

PERITO

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 C. M. DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

SECRETARIA AD- HOC,

CATALINA GARCÍA WILCHES

La presente consta de 3 folios y 1 C.D. grabado, se expiden las copias del caso.

015182

178

Señor
JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

2013 MAR 6 PM 2 24

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JURISDICCIONAL
CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

REF: VERBAL No. 11001310304420110053 4 DE INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. CONTRA CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

Yo **Luis Alejandro Alfonso Acero,** mayor de edad e identificado tal como aparece al pie de mi firma, al Señor Juez me dirijo en calidad de **PERITO ARQUITECTO** nombrado y debidamente posesionado por su despacho dentro del proceso en referencia, me permito anexar cuenta de cobro correspondiente a lo honorarios por el dictamen expuesto y presentado en audiencia del día 5 de marzo de 2013, lo anterior para efectos de ordenar el pago de los mismos

.

Cordialmente,

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
Matrícula Profesional No. 25700-24058 CND
Matrícula registro Aval R-M- 01-278
Lic. Auxiliar de Justicia 5028-02-2008

179

INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.

NIT. 830.140.134.1

DEBE A:

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO

C.C. No.19.498.345

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

LA SUMA DE UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS MDA. CTE

($ 1.768.500.00)

POR CONCEPTO DE HONORARIOS CORRESPONDIENTES AL DICTAMEN SOLICITADO POR EL **JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO** Y PRESENTADO EN AUDIENCIA EL DIA CINCO (5) DE MARZO DE 2013, REFERENTE AL **EXPEDIENTE 11001-31-03044-2011-00534 00** Y DE ACUERDO A LA NOTA 4. QUE APARECE EN EL ACTA QUE FUE LABORADA AL TERMINAR LA RESPECTIVA AUDIENCIA.

CORDIALMENTE,

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO A.

PERITO AUX. JUSTICIA

C.C. 19.498.345 BOGOTA

012035

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA

2012 AGO 3 PM 11 27

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

BOGOTA, AGOSTO 3 DE 2012

SEÑOR JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

REF. VERBAL No. 11001310304420110053 4 DE INMOBILIARIA LEX DEMUS E.U. CONTRA CI EL RAMCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

LA PRESENTE TIENE POR OBJETO INFORMAR A USTED QUE EN EL DIA DE AYER AGOSTO 2 DE 2012 HE RECIBIDO EL VALOR DE TRESCIENTOS MIL PESOS MDA.CTE. ($300.000.oo) POR CONCEPTO DE GASTOS DE PERICIA CORRESPONDIENTES AL PROCESO EN REFERENCIA.

CORDIALMENTE,

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO A.

C.C. 19.498.345 BOGOTA

PERITO AUX. JUSTICIA

BOGOTA, MARZO 18 DE 2013

SEÑORES

INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U.

GERENCIA

CIUDAD

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

REF. SOLICITUD PAGO HONORARIOS VERBAL No. 11001310304420110053 4 / JZ. 44 C. CIRCUITO

LA PRESENTE TIENE POR OBJETO SOLICITAR A USTED MUY RESPETUOSAMENTE, ORDENAR A QUIEN CORRESPONDA REALIZAR EL PAGO DE LOS HONORARIOS POR EL DICTAMEN PRESENTADO Y DE ACUERDO AL ACTA DE FECHA 5 DE MARZO DE 2013, ORDENADO POR EL JUZ. 44 C. CIRCUITO, CON LO CUAL SE RATIFICA LO AQUÍ SOLICITADO.

PARA LO ANTERIOR Y DE MANERA ACLARATORIA SE ANEXAN DOCUMENTOS COMO LO SON: RADICADO DE LA SOLICITUD ANTE EL JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO, DE ACUERO A LO ORDENADO POR EL DR. DANILO ESCOBAR EL DIA MISMO AL TERMINO DE LA AUDIENCIA Y DE QUIEN RECIBI EL PAGO DE LOS GASTOS CORRESPONDIENTES PARA EL DESARROLLO DEL DICTAMEN, COPIA DEL MEMORIAL DONDE SE INFORMA DE LO ANTERIOR AL CORRESPONDIENTE JUZGADO, COPIA DEL FOLIO No. 19 DONDE LA DRA. MARIA DE LOS ANGELES BABATIVA MENDEZ SOLICITA LA PRUEBA PERICIAL Y QUIEN ME INFORMO EL MISMO DIA AL TERMINAR LA AUDIENCIA QUE EL DR. DANILO ESCOBAR ME IRIA A REALIZAR EL CORRESPONDIENTE PAGO Y POR ULTIMO COPIA DEL ACTA LEVANTADA EL DIA 5 DE MARZO DE 2013 DONDE EN LA NOTA 4. FIJA EL VALOR CORRESPONDIENTE DE LOS HONORARIOS Y ACLARA DE MANERA RESUMIDA LO AQUÍ SOLICITADO.

IGUALMENTE TODO DENTRO DE LA NORMATIVIDAD REGIDA POR EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL PARTE 14 ART. 388 MODIFICADO POR EL ART. 41 DE LA LEY 794 DE 2003.

AGRADECIENDO POR LA ATENCION QUE SE SIRVA PRESTAR A LA PRESENTE Y EN ESPERA DE SU PRONTA RESPUESTA, SE SUSCRIBE DE USTED,

CORDIALMENTE,

ARQ. LUIS ALEJANDRO ALFONSO A.

C.C. 19.498.345 BOGOTA CEL.3132345739

PERITO AUX. JUSTICIA

Anexo: Copia de dos (2) memoriales radicados ante el juz. 44 c. circuito.

Copia del Acta de fecha 5 de Marzo de 2013 juz. 44 c. circuito y

Original Cuenta de cobro.

Bustamante Vásquez & Cía. Ltda.
ASESORES INMOBILIARIOS
DB 18-03-13 2:22
RECIBIDO
NO APLICA ACEPTACION SIN VERIFICAR CONTENIDO

Señor
JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

018005

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

192

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2013 AGO 15 AM 11 38

REF: VERBAL No. 11001310304420140053[illegible] DE INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. CONTRA CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

Yo **Luis Alejandro Alfonso Acero**, mayor de edad e identificado tal como aparece al pie de mi firma, al Señor Juez me dirijo en calidad de **PERITO ARQUITECTO** nombrado y debidamente posesionado por su despacho dentro del proceso en referencia, a fin de solicitar se verifique los documentos radicados el día 21 de mayo de 2013 correspondientes al Proceso Ejecutivo Singular el cual no veo anexo en el expediente.

Por lo anterior anexo copia de la documentación radicada en la fecha enunciada para su debido tramite.

LUIS ALEJANDRO ALFONSO ACERO
Matrícula Profesional No. 25700-24058 CND
Matrícula registro Aval R-M- 01-278
Lic. Auxiliar de Justicia venc. 13 Marzo 2018

883

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D C. PILOTO EN LA ORALIDAD

LIQUIDACIÓN DE COSTAS

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARÍA

En cumplimiento a lo ordenado en proveído del 05 de Marzo de 2.013 procedo a continuación a efectuar la liquidación de costas allí ordenada, así:

CONCEPTO	**VALOR**
Valor agencias en derecho	2.500.000,00
TOTAL	2.500.000,00

Hoy 23 de agosto de 2013 siendo las 8:00 AM se fija la anterior liquidación de costas en lista de traslado, en lugar público de la secretaría del Juzgado, por el término legal, quedando a disposición de las partes por el lapso de **tres días**, para efectos del art, 393 del C. de P. Civil, término que comienza a correr el día 26 de agosto de 2013 a las 8:00 AM.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ.
Secretario.

☐ 1. Se [illegible] completos.

☐ 2. Mediante [illegible] el auto anterior.

☐ 3. La providencia [illegible] se encuentra ejecutoriada.

☐ 4. Vencimiento [illegible] del recurso de reposición.

☐ 5. Vencimiento [illegible] en auto anterior.

☐ 6. Las [illegible] apoi: SI ☐ NO ☐

☐ 7. El [illegible] (los) empleado

(s) [illegible]

☐ 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

Bogotá, D.C. 12 SEP 2013

CARLOS ALFONSO GONZALEZ MARQUEZ

(3)

194

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito
Piloto de la Oralidad

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Bogotá D. C., cuatro (4) de septiembre de dos mil trece (2013)

RADICADO: 11001-31-03-044-**2011-00534**-00

De conformidad con el artículo 393 del C. de P. C., por no haber sido objetada y por encontrarse ajustada a derecho, apruébese la liquidación de costas en la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($2`500.000.oo).

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

LUÍS ANTONIO BELTRAN CH.
(3)

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Bogotá, D.C., septiembre 6 de 2013. La providencia anterior se notifica por anotación en estado No 134 de esta fecha fijado a las 8:00 A.M.

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DE BOGOTA D C.

HACE CONSTAR:

Que las anteriores reproducciones fotostáticas, consistentes en cinco cuadernos de 184, 23, 19, 9 y 27 folios útiles, respectivamente, son auténticas y coinciden en todas sus partes con los que tuve a la vista, y reposan dentro del proceso de verbal No 11001310304420110053400 2 que en este Juzgado adelantó ***Inmobiliaria Lex Domus E U contra El Rancho de Jonas SAS***, y se expiden a petición de parte interesada.

Bogotá D C, 07 de julio de 2021.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
SECRETARIA

CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUIRÁ
Secretario.

OTROSI
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

Entre los suscritos a saber:

A. **ANDRÉS ORTIZ GAITÁN,** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de su firma, obrando en calidad de Representante Legal de la sociedad **INMUEBLES TERRA S.A.S.,** sociedad legalmente constituida bajo las leyes colombianas, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con el N.I.T. 900.812.491-2, que ostenta la calidad de **ARRENDADOR;**

B. **JULIÁN FERNANDO CARDONA LÓPEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado como aparece al pie de su firma, obrando en nombre y representación de la sociedad **EL RANCHO DE JONÁS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida bajo las leyes colombianas, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, identificada con el N.I.T. 890.321.755-9, que ostenta la calidad de **ARRENDATARIO**;

Hemos acordado celebrar un OTROSI al Contrato de Arrendamiento suscrito el día veintiocho (28) del mes de abril de dos mil seis (2.006), mediante el cual se elimina a uno de los Deudores Solidarios y se modifican las Cláusulas Quinta y Octava así:

"DEUDORES SOLIDARIOS

DEUDORES SOLIDARIOS: Para garantizar las obligaciones en dinero que surgen del presente contrato, a cargo del Arrendatario, tales como valor de los cánones de arrendamiento, pago de servicios públicos domiciliarios, donde se encuentra el inmueble arrendado, indemnizaciones por daños en el inmueble, cláusula penal, etc., nosotros: MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ, con C.C. No. 16.746.426 de Cali (Valle del Cauca), MARÍA ANDREA CARDONA LÓPEZ, con C.C. No. 66.907.692 de Cali (Valle del Cauca), K-LISTO PRODUCTOS ALIMENTICIOS S.A.S., con NIT No. 800.070.221-2 y JONÁS MARÍA CARDONA QUINTERO, con C.C. No. 6.052.413 de Cali (Valle del Cauca), domiciliados en la ciudad de Cali, Valle del Cauca, nos constituimos en Deudores Solidarios del ARRENDATARIO, la sociedad EL RANCHO DE JONÁS S.A.S., y a favor del ARRENDADOR, INMUEBLES TERRA S.A.S., quien podrá exigir el valor de las sumas adeudadas sin necesidad de requerimiento alguno, pues expresamente renunciamos a cualquier requerimiento legal.

(...)

CLAÚSULA QUINTA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

A partir del mes de mayo de dos mil dieciséis (2016), el canon de arrendamiento será la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($40.000.000,oo) pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada período mensual por anticipado, al Arrendador.

PARÁGRAGO PRIMERO: *El Arrendatario pagará la suma pactada en la Cuenta Corriente No. 325021038 del Banco BBVA, cuyo titular es la sociedad Inmuebles Terra S.A.S.*

PARÁGRAGO SEGUNDO: IMPUESTO AL VALOR AGREGADO I.V.A.: *El Arrendatario se obliga a pagar el valor correspondiente al Impuesto al Valor Agregado I.V.A., en un porcentaje equivalente al dieciséis por ciento (16%) del valor del canon de arrendamiento mensual, o en la proporción que señale la ley que modifique tal tarifa.*

(...)

OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO

La vigencia del contrato es de cinco (5) años que comienzan a contarse desde el primero (1) de mayo del año dos mil dieciséis (2016)".

En lo demás el Contrato de Arrendamiento para Comercio, que ha sido suscrito, continúa incólume y todas sus cláusulas, a excepción de las aquí modificadas, continúan vigentes.

Dado en la ciudad de Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de abril de dos mil dieciséis (2016).

ARRENDADOR:

ANDRÉS ORTIZ GAITÁN
C.C. No. 79954.944
Representante Legal
Inmuebles Terra S.A.S.

ARRENDATARIO:

JULIÁN FERNANDO CARDONA LÓPEZ
C.C. No.
Representante Legal
El Rancho de Jonás S.A.S.

DEUDORES SOLIDARIOS:

MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ
C.C. No.
Obrando en nombre propio

JONÁS MARÍA CARDONA QUINTERO
C.C. No.
Obrando en nombre propio

MARÍA ANDREA CARDONA LÓPEZ
C.C. No.
Obrando en nombre propio y como
Representante Legal de la sociedad
K-LISTO PRODUCTOS ALIMENTICIOS S.A.S.

NOTARÍA 23 DE CALI
FOLIO RUBRICADO Y SELLADO
RESOLUCIÓN 11621/2010

Señora
JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL 2021 - 00246
DEMANDANTES: RANCHO JONAS S.A.S. y otros
DEMANDADOS: INMUEBLES TERRA S.A. y ESTEFANO GARCÍA FONTAN.

CHERYL TATIANA RODRIGUEZ MENJURA, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No 52.825.463 de Bogotá y con Tarjeta Profesional No 177.032 del C. S. de la J., obrando en calidad de apoderada de ESTEFANO GARCIA FONTAN, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.155.911 por medio del presente escrito me permito dar contestación a la demanda y proponer las siguientes excepciones de mérito conforme a lo siguiente:

RESPECTO A LOS FUNDAMENTOS DE HECHO:

AL HECHO PRIMERO-. Es parcialmente cierto. El 28 de abril de 2006 se firmó un contrato de arrendamiento entre LEX DOMUS E.U y CI EL RANCHO DE JONAS LTDA., cuya vigencia se estableció por el término de 10 años a partir del 1º de mayo de 2006, es decir hasta el 30 de abril de 2016 por un valor de CATORCE MILLONES DE PESOS; vale la pena aclarar que el monto allí establecido obedeció a que los aquí demandantes pudiesen recuperar la inversión de sus mejoras.

AL HECHO SEGUNDO-. No es cierto, en el certificado de tradición y libertad encontramos la descripción cabida y linderos, así : "CASA DE HABITACIÓN JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA CONSTRUIDA, LOTE MARCADO CON EL ·16 DE LA MANZANA "Q" DE LA URBANIZACIÓN EL RETIRO Y LINDA: NORTE EN 23,30 METROS CON EL LOTE DE TERRENO DE LA SOCIEDAD DE CAPITALIZACIÓN Y AHORROS BOLIVAR O SUS SUCESORES, SUR EN 23,25 METROS CON LA CALLE 83 DE ESTA CIUDAD, OCCIDENTE EN 12,80 METROS CON LA KARRERA 13 DE ESTA MISMA CIUDAD, ORIENTE EN EXTENSIÓN DE 14,38 METROS CON EL LOTE DE TERRENO DE LA MISMA SOCIEDAD DE CAPITALIZACIÓN Y AHORRO BOLÍVAR O SUS SUCESORES."

AL HECHO TERCERO-. Es parcialmente cierto, el señor ESTEFANO GARCÍA FONTAN, antes RAÚL GAITÁN CENDALES como propietario del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-1367224 luego de llegar a un acuerdo con los aquí demandantes respecto a las mejoras del inmueble, firmó los documentos pertinentes para la licencia de construcción y posterior remodelación ya que era la única persona que podía autorizarlas.

AL HECHO CUARTO-. No me consta. Que se pruebe. Me permito aclarar que las mejoras de las cuales hacen referencia en el libelo demandatorio, necesitaban de la licencia de construcción pero el demandante no aporta documento alguno que permita o demuestre el pago de dichas acreencias.

AL HECHO QUINTO-. No es cierto, las manifestaciones de los aquí demandantes en cuanto a que el local de la zona T ubicado en la calle 83 No. 12 A – 36 fue construido para atender eventos sociales de rumba DISCOTECA BAR en Bogotá, NO ES CIERTO, toda vez que el objeto del contrato de arrendamiento tal y como lo describe la cláusula cuarta del mismo, reza lo siguiente: "**CUARTA: DESTINACION.** El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para realizar las actividades de comercio: **BAR RESTAURANTE Y COMPLEMENTARIOS.**

Luego, la actividad es diferente y no como erróneamente lo induce la parte actora.

AL HECHO SEXTO-. Es cierto, En atención a que el arrendatario cumplió a cabalidad con las obligaciones a su cargo, con ocasión al contrato de arrendamiento, se suscribió un otrosí al contrato el 30 de abril de 2016, dentro del cual se acordó que se eliminaba uno de los deudores solidarios y se modificaron las cláusulas quinta y octava.

AL HECHO SÉPTIMO-. Es cierto. De la cláusula quinta, se modificó el valor del canon de arrendamiento, acordando que desde el 1º mayo de 2016, sería la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000) M/CTE; De la Clausula octava: La vigencia del contrato suscrito por las partes sería de cinco (5) años, a partir del 01 de mayo del año 2016 hasta el 30 de abril de 2021, termino acordado en el otrosí de contrato de arrendamiento para comercio.

AL HECHO OCTAVO-. No es cierto. El Representante Legal de INMUEBLES TERRA S.A.S., siendo arrendador del inmueble ubicado en Calle 83 Nº 12 A – 36 en la ciudad de Bogotá, suscribió un contrato de fianza con la inmobiliaria PROTECCIÓN INMOBILIARIA S.A. - PROTECSA, representada legalmente por la Señora CARMIÑA CUERVO CUADRADO. Contrato de Fianza Nº 891-2015 de fecha cinco (05) del mes de febrero de dos mil quince (2015).

AL HECHO NOVENO-. Es parcialmente cierto. Fue de público conocimiento el atentado terrorista contra el Centro Comercial Andino, más desconozco impacto social que pudo afectar a los comerciantes de dicho sector.

AL HECHO DÉCIMO-. No me consta.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO-. No me consta, pero es obligación del arrendatario cancelar el canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO-. No me consta, me atengo a lo que se pruebe.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO-. No me consta, pero vale la pena aclarar que debido a lo manifestado por la parte actora siempre se fue condescendiente a las situaciones presentadas.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO-. Es parcialmente cierto, hago énfasis en lo parcial, toda vez que fue, es y será de público conocimiento la Pandemia COVID 19 la cual afecto la salud de la población mundial.

No es de recibo la manifestación de la parte actora en cuanto a "*Las medidas sanitarias resultan en una reducción y gran afectación de los flujos de caja de personas y empresas, lo cual conlleva a posibles incumplimientos de pagos y obligaciones",* toda vez que la destinación del inmueble arrendado a El Rancho de Jonás S.A.S., es bar, **restaurante** y complementarios; los restaurantes por ser considerados de primera necesidad no fueron cerrados, siempre pudieron operar cumpliendo con las medidas de protección y bioseguridad.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO-. No es cierto, como se describió en el hecho anterior, los demandantes tuvieron una amplia destinación para el inmueble arrendado, los Restaurantes no fueron totalmente afectados como otras áreas del comercio por ser considerados de primera necesidad. Ahora bien, no es justificación por parte de El Rancho de Jonás S.A.S., encaminarse a una sola actividad como es el Bar o la Asociación de Bares de Colombia, ellos creaban propuestas pero que en ningún momento han sido Ley para las partes, por lo tanto el arrendatario y sus codeudores se encuentran en la obligación de cancelar los cánones adeudados y dentro de las fechas establecidas.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO-. Es parcialmente cierto. Aunque si bien es cierto que al momento de suscribir el contrato no existía la pandemia por el COVID 19, también es cierto que son situaciones previsibles frente a los inmuebles arrendados, ya que desde un primer momento se debió hacer entrega del bien inmueble y en óptimas condiciones, así mismo el

pago de lo adeudado. Mal puede alegarse ahora un caso fortuito cuando pasaron más de 20 meses sin tomar medida alguna.

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO-. No es cierto. Las meras propuestas de uno de los interesados no son taxativas, exigibles ni mucho menos de obligatorio cumplimiento.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO-. No me consta me atengo a lo que se pruebe.

DEL HECHO DÉCIMO NOVENO AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO-. NO ES CIERTO. Al respecto me permito manifestar con todo respeto que es un desgaste a la debida administración de Justicia y al Despacho traer a colación unos hechos los cuales ya se encuentran superados desde todo punto de vista, en razón a la restitución del inmueble ubicado en la Calle 83 No. 12 A – 36 conforme fallo proferido por el JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ el once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021) RADICACIÓN EXPEDIENTE NÚMERO 2021 – 0004 PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE INMUEBLES TERRA S.A. contra EL RANCHO DE JONAS S.A.S. en el cual resolvió:

"PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento base de la presente acción. SEGUNDO: No resulta necesario ordenar la entrega física del inmueble, dada la restitución provisional realizada en el curso del proceso, el pasado 19 de julio de 2021, luego conforme a la decisión aquí emitida la restitución se entiende definitiva a partir de su ejecutoria. TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de $900.000. Liquídense."

Ahora bien, el inmueble arrendado y descrito anteriormente, no se recibió por no cumplir tanto con los requisitos exigidos para ello como lo son términos, condiciones, pagos, en una primera ocasión por no estar desocupado y posteriormente por no encontrarse en optimas condiciones como aseo ni con las debidas reparaciones locativas.

AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO-. Es parcialmente cierto, puesto que la parte actora no realizó pagos de cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020 hasta la fecha de terminación del contrato, ni mucho menos la cláusula penal por incumplimiento. De otra parte se tiene que la destinación del inmueble arrendado siempre fue para BAR RESTAURANTE Y COMPLEMENTARIOS, más NO COMO DISCOTECA como lo pretende hacer valer el extremo demandante.

AL HECHO TRIGÉSIMO-. No es cierto, Si bien trae a colación la parte actora un dictamen pericial el cual aportó dentro del proceso de regulación del valor de canon de arrendamiento que cursó ante el Juzgado CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ PILOTO DE LA ORALIDAD, RADICACIÓN 2011 – 534 demanda verbal formulada por INMOBILIARIA LEX DOMUS E.U. contra el RANCHO DE JONAS S.A.S. donde se decidió no modificar el valor del arriendo en razón a que las partes habían acordado dicho precio por el término de 10 años, lapso de tiempo en el que Rancho de Jonas S.A.S. hubiese recuperado el dinero invertido en las mejoras y que éstas quedarían para el propietario señor ESTEFANO GARCÍA FONTAN.

De lo cual me permito transcribir lo siguiente de la audiencia en que se profirió sentencia:

*"**53:22 APODERADO DE PARTE DEMANDADA Para hacer la edificación, por esa razón, desde el año 2006, se pactó un canon de arrendamiento, que permitiera en alguna forma, recuperar esa inversión que habían hecho los arrendatarios en ese inmueble, inversión que como repito, va a ser propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, hoy, 7 u 8 años después, cuando el edificio está construido, cuando el sector ha mejorado,** el señor ESTEFANO GARCIA, desconociendo los acuerdos que en su momento se hicieron, pretende tener un provecho adicional, y a incrementar un canon de arrendamiento, como si la estructura o la obra, o la construcción, la hubiese hecho con su propio dinero, eso no fue así, está probado en el proceso a través de los testigos, que se presentaron, entre ellos el arquitecto MAURICIO CORTES, y la arquitecta CAROLINA SANZ, que fueron quienes construyeron el edificio, en el predio que es propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, el señor ESTEFANO GARCIA, obviamente que estuvo enterado de la obra que allí se adelantaba, hace*

7 años el sector de la zona era, eh… precario, no habían muchos negocios, no habían muchos establecimientos, y el señor ESTEFANO vivía cerca, su hermana vive al lado de La Casa De La Cerveza, y él siempre estuvo al tanto de la obra que allí se hacía, por lo tanto, pues, no es aceptable tampoco, eh… dentro de los argumentos que ha presentado el señor ESTEFANO, a través de su apoderada, que esas mejoras, o esas construcciones se hicieron, sin su consentimiento, el firmo en ese momento la licencia de construcción, y siempre estuvo enterado, precisamente porque el acuerdo inicial, a través de su apoderado del momento, que era el señor OSCAR CUEVAS, hoy fallecido, que era el representante legal de la inmobiliaria Les Domus, quien le manejaba los inmuebles a señor ESTEFANO, se pactó un contrato de arrendamiento, a 10 años, con un incremento periódico anual, y, eh… aun canon de arrendamiento, que en su momento inicio, en 10 millones de pesos.

55:24 APODERADO DE PARTE DEMANDADA Eh… también obra en el expediente…perdón 14, si, 14, disculpe doctora 14 millones de pesos en el año 2006, también obra en el expediente, un álbum, un informe, que antes de iniciar la construcción presentaron los arquitectos de la obra, a, los señores del Rancho De Jonas, donde mostraba el estado actual histórico del lote, que era un inmueble que amenazaba ruina, de lo cual lo único que se podía utilizar era el suelo, porque, no habían vigas, e incluso unas paredes se cayeron, y todo esto quedó demostrado en el expediente, a través de los testimonios, y la prueba documental que se ha aportado, (…) de esta forma, señora juez, ***pues queda claro que de lo que se tomó en el año 2006, fue un lote de terreno que no tenía construcción, que se proyectó un contrato a 10 años, en lo cual mis clientes, debían recuperar la inversión de 900 millones de pesos, inversión que accede al terreno, y eso no lo hemos discutido, y, será propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, cuando el contrato finalice en el término pactado, y ya el podrá, alquilarlo, al valor que considere que debe alquilarlo.***

57:38 APODERADO DE PARTE DEMANDADA El informe de perito, pues ha sido completo, ha sido claro, se tomaron las variables de acuerdo a la instrucción que el juzgado le otorgo en su momento, que era tener un avaluó comercial del inmueble, y tener un avaluó comercial del lote, para establecer, las 2 variables que se estaban discutiendo, en este, en este proceso, de esta forma señora juez,

hoy estamos pagando por ese predio, eh… 22 millones de pesos, 22 millones de pesos algo, que es lo que se adecua de acuerdo al incremento, y al pacto, eh… que se hizo en su momento con el arrendatario, de acuerdo a las obligaciones, que se pactan entre las partes, y, y, de acuerdo pues a la voluntad, de ellas de acuerdo al artículo 1600 del código civil, acuerdo que debe ser respetado, y que debe ser honrado, toda vez, que ***si el señor ESTEFANO, pretende hoy un canon mayor, estaría, lesionando los interés económicos de los arrendatarios, precisamente por lo que he dicho, ellos construyeron el edificio con su propio dinero, invirtieron 900 millones de pesos, que hoy serán propiedad del señor ESTEFANO, cuando el contrato termine.***

…"

Así mismo lo reiteró uno de los testigos dentro de dicho proceso como lo es el Representante legal Suplente del Rancho de Jonas S.A.S, el señor MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ, y que se también se transcribe a continuación:

"…1:20:06 TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ Si precisamente en la acotación que hice anteriormente, donde manifesté la reunión informal que tuvimos, o la reunión que tuvimos personalmente con el señor GAITÁN, en la panadería Michel, eh… ahí ***le manifesté aproximadamente el monto de la inversión, de los planos y los rendes que ella ya tenía conocimiento de ellos y pues que al final del periodo pues nosotros si necesitábamos esos 10 años que, pues muy amablemente habíamos logrado un acuerdo para firmar un contrato a 10 años y que eso era más o menos el tiempo requerido para la recuperación de la inversión, posterior a eso pues, es que la edificación queda ahí, la edificación queda y pues es el usufructo básicamente entre la valorización y la edificación que queda es prácticamente el beneficio que obtiene el propietario.***

1:32:57 JUEZ Usted manifiesta que, por medio del abogado, de la inmobiliaria se suscribió el contrato, de arrendamiento que hoy ocupa la atención de esta instancia. ¿qué paso con lo de las mejoras? ¿Porque ello no quedo en el contrato?

1:33:18 TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ Digamos que comercialmente, eh… ese tipo de información de las mejoras, lo que se hace es que no queda suscrito en el contrato, porque al final el periodo de los contratos, pues digamos que el inmueble, es digamos que por lógica difícil de llevarse, lo que si se hizo en las oficinas del abogado fue socializar y aprobar absolutamente todos los planos arquitectónicos del proyecto que se iba a desarrollar, de hecho pues se firmó la licencia de construcción para tal hecho, eh… tuvimos muchos inconvenientes por el tema de los impuestos por que esos impuestos de ese inmueble no se habían pagado y pues lo que conocen pues de construcción, en Bogotá, en la ciudad de Bogotá, o en la

mayoría de ciudades del país, tu necesitas tener incluso pago no solamente el año en el cual se va a realizar la construcción sino los años directamente anteriores, mínimo 5 años hacia atrás y esos impuestos no se habían pagado porque ellos en ese momento tenían un pleito con el estado para que les restituyera el bien y eso se suponía que eso son impuestos que debía pagar el estado y mas no ellos y era un pleito pues de los señores GAITÁN y el estado, y solamente había pagado unos años, hubo tan relación que nosotros hicimos anticipos, a los arrendamientos a los cánones de arrendamientos, para que pudieran solucionar el doctor OSCAR y el doctor RAÚL, pudieran solucionar el pago de esos impuestos. ***Hubo un conocimiento claro sobre el tema y yo visite personalmente estuve parado en la obra con el señor RAÚL y se le manifestó y él lo acepto así, de que finalmente si el edificio iba a quedar ahí y la valorización del inmueble en ese momento, o sea me refiero yo al momento de terminado el contrato pues iba a ser un beneficio para él.”***

Por lo anterior, se tiene como saneado el asunto referente a las mejoras del inmueble y mal podría exigirse el pago de las mismas.

AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO-. No es cierto, que se pruebe.

DEL HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO AL HECHO TRIGÉSIMO QUINTO-. No es cierto. Y como ya se mencionó en hechos anteriores ya

es un hecho superado en razón a la restitución del inmueble ubicado en la Calle 83 No. 12 A – 36 conforme fallo proferido por el JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ el once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021) RADICACIÓN EXPEDIENTE NÚMERO 2021 – 0004 PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE INMUEBLES TERRA S.A. contra EL RANCHO DE JONAS S.A.S. en el cual resolvió:

"PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento base de la presente acción. SEGUNDO: No resulta necesario ordenar la entrega física del inmueble, dada la restitución provisional realizada en el curso del proceso, el pasado 19 de julio de 2021, luego conforme a la decisión aquí emitida la restitución se entiende definitiva a partir de su ejecutoria. TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de $900.000. Liquídense."

Ahora bien, no se recibió el inmueble arrendado y descrito anteriormente, por no cumplir tanto con los requisitos exigidos para ello, términos, condiciones y pagos.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.-

Me opongo de manera absoluta a todas y cada una de las pretensiones expuestas por la parte demandante, tanto las principales como las alternativas, por carecer de causa eficiente y de respaldo fáctico, jurídico y probatorio, por cuanto las pretensiones corresponden al incumplimiento de un contrato de arrendamiento y las responsabilidades que esto conlleva, tal como expongo a continuación:

PRETENSIONES PRINCIPALES:

A LA PRIMERA.- ME OPONGO, toda vez que si los aquí demandantes se están presuntamente escudriñando en una figura probablemente dilatoria para evadir su responsabilidad frente al cumplimiento del contrato de arrendamiento, al no haber desarrollado su actividad económica como restaurante estando destinado para ello tal y como se puede observar del contrato. Por ende aducen una fuerza mayor inexistente.

Al respecto la Mediante el concepto No. 2020096054-002-000 del 18 de mayo de 2020, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) se pronunció acerca de la posibilidad de que las aseguradoras objeten reclamaciones sobre los seguros de arrendamiento, alegando un evento de fuerza mayor a causa del COVID-19.

La Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) destacó que los seguros de arrendamiento son comercializados bajo el ramo de cumplimiento y tienen por objeto indemnizarle al arrendador los perjuicios derivados del incumplimiento atribuible al arrendatario, debido a la inobservancia de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

La Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) acudió a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia para remarcar que se trata de un seguro de daños y, en consecuencia, se rige por el principio indemnizatorio consagrado en el artículo 1088 del Código de Comercio.

Frente a la consulta concreta, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) afirmó que los eventos de fuerza mayor no gozan de cobertura en los seguros de cumplimiento/arrendamiento, pues no son imputables al deudor garantizado y, por tanto, los eximen de la obligación a su cargo.

El anterior supuesto, consideró la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), no se presenta en la obligación de pagar los cánones de arrendamiento, pues se trata de una obligación dineraria y de género y el

COVID-19 no impide de manera absoluta ni permanente su cumplimiento por parte del del arrendatario.

Por tal motivo, siendo el pago de cánones de arrendamiento una típica obligación de género no es posible que el deudor alegue fuerza mayor como causal de exoneración de responsabilidad. Bajo esta premisa, las aseguradoras no podrían basarse en que el COVID-19 configura fuerza mayor en el contrato de arrendamiento, para alegarlo como una circunstancia eximente o excluyente de responsabilidad bajo el contrato de seguro.

A LA SEGUNDA.- ME OPONGO TOTALMENTE, en razón a que los aquí demandantes no ejecutaron el contrato a voluntad propia, ya que es de público conocimiento que los Restaurantes fueron considerados de primera necesidad y estaban autorizados a trabajar con domiciliarios cumpliendo con todas las normas de bioseguridad. Tenemos que el contrato suscrito entre las partes es un documento claro, expreso y exigible que en ningún momento cesaron las responsabilidades y obligaciones de parte y parte, por lo que mal podría ocasionarse un perjuicio económico a los aquí demandados.

Los demandantes deben pagar la totalidad del contrato, intereses en mora, la cláusula penal por el incumplimiento y pagar los perjuicios ocasionados al no entregar en buen estado el inmueble.

A LA TERCERA: ME OPONGO TOTALMENTE. De las mejoras hechas al inmueble éstas fueron pactadas entre las partes por lo que se suscribió el contrato de arrendamiento a un valor inferior al que debía estarse cancelando y por un término de diez (10) años contados a partir del 1º de mayo de 2006, ha de tenerse en cuenta en este punto todo lo acontecido en el proceso de regulación de canon de arrendamiento, y lo expresado por el apoderado del Rancho de Jonas S.A.S. al momento de

presentar los alegatos de conclusión el 5 de marzo de 2013, dentro del proceso de regulación de cánones de arrendamiento que cursó ante el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá Radicación 2011-00534. (anexo)

*"**53:22 APODERADO DE PARTE DEMANDADA Para hacer la edificación, por esa razón, desde el año 2006, se pactó un canon de arrendamiento, que permitiera en alguna forma, recuperar esa inversión que habían hecho los arrendatarios en ese inmueble, inversión que como repito, va a ser propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, hoy, 7 u 8 años después, cuando el edificio está construido, cuando el sector ha mejorado,** el señor ESTEFANO GARCIA, desconociendo los acuerdos que en su momento se hicieron, pretende tener un provecho adicional, y a incrementar un canon de arrendamiento, como si la estructura o la obra, o la construcción, la hubiese hecho con su propio dinero, eso no fue así, está probado en el proceso a través de los testigos, que se presentaron, entre ellos el arquitecto MAURICIO CORTES, y la arquitecta CAROLINA SANZ, que fueron quienes construyeron el edificio, en el predio que es propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, el señor ESTEFANO GARCIA, obviamente que estuvo enterado de la obra que allí se adelantaba, hace 7 años el sector de la zona era, eh… precario, no habían muchos negocios, no habían muchos establecimientos, y el señor ESTEFANO vivía cerca, su hermana vive al lado de La Casa De La Cerveza, y él siempre estuvo al tanto de la obra que allí se hacía, por lo tanto, pues, no es aceptable tampoco, eh… dentro de los argumentos que ha presentado el señor ESTEFANO, a través de su apoderada, que esas mejoras, o esas construcciones se hicieron, sin su consentimiento, el firmo en ese momento la licencia de construcción, y siempre estuvo enterado, precisamente porque el acuerdo inicial, a través de su apoderado del momento, que era el señor OSCAR CUEVAS, hoy fallecido, que era el representante legal de la inmobiliaria Les Domus, quien le manejaba los inmuebles a señor ESTEFANO, se pactó un contrato de arrendamiento, a 10 años, con un incremento periódico anual, y, eh… aun canon de arrendamiento, que en su momento inicio, en 10 millones de pesos.*

55:24 APODERADO DE PARTE DEMANDADA Eh… también obra en el expediente…perdón 14, si, 14, disculpe doctora 14 millones de pesos en el año 2006, también obra en el expediente, un álbum, un informe, que antes de iniciar la construcción presentaron los arquitectos de la obra, a, los señores del Rancho De Jonas, donde mostraba el estado actual histórico del lote, que era un

inmueble que amenazaba ruina, de lo cual lo único que se podía utilizar era el suelo, porque, no habían vigas, e incluso unas paredes se cayeron, y todo esto quedó demostrado en el expediente, a través de los testimonios, y la prueba documental que se ha aportado, (…) de esta forma, señora juez, ***pues queda claro que de lo que se tomó en el año 2006, fue un lote de terreno que no tenía construcción, que se proyectó un contrato a 10 años, en lo cual mis clientes, debían recuperar la inversión de 900 millones de pesos, inversión que accede al terreno, y eso no lo hemos discutido, y, será propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, cuando el contrato finalice en el término pactado, y ya el podrá, alquilarlo, al valor que considere que debe alquilarlo.***

57:38 APODERADO DE PARTE DEMANDADA El informe de perito, pues ha sido completo, ha sido claro, se tomaron las variables de acuerdo a la instrucción que el juzgado le otorgo en su momento, que era tener un avaluó comercial del inmueble, y tener un avaluó comercial del lote, para establecer, las 2 variables que se estaban discutiendo, en este, en este proceso, de esta forma señora juez, hoy estamos pagando por ese predio, eh… 22 millones de pesos, 22 millones de pesos algo, que es lo que se adecua de acuerdo al incremento, y al pacto, eh… que se hizo en su momento con el arrendatario, de acuerdo a las obligaciones, que se pactan entre las partes, y, y, de acuerdo pues a la voluntad, de ellas de acuerdo al artículo 1600 del código civil, acuerdo que debe ser respetado, y que debe ser honrado, toda vez, que ***si el señor ESTEFANO, pretende hoy un canon mayor, estaría, lesionando los interés económicos de los arrendatarios, precisamente por lo que he dicho, ellos construyeron el edificio con su propio dinero, invirtieron 900 millones de pesos, que hoy serán propiedad del señor ESTEFANO, cuando el contrato termine.***

…*"*

Así mismo lo reiteró uno de los testigos dentro de dicho proceso como lo es el Representante Legal Suplente del Rancho de Jonas S.A.S, el señor MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ, y que se también se transcribe a continuación:

"…1:20:06 TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ Si precisamente en la acotación que hice anteriormente, donde manifesté la reunión informal que tuvimos, o la reunión que tuvimos personalmente con el señor GAITÁN, en la panadería Michel, eh… ahí ***le manifesté aproximadamente el monto de la inversión, de los planos y los rendes que ella ya tenía conocimiento de ellos y pues que al final del periodo pues nosotros si necesitábamos esos 10 años que, pues muy amablemente habíamos logrado un acuerdo para firmar un contrato a 10 años y que eso era más o menos el tiempo requerido para la recuperación de la inversión, posterior a eso pues, es que la edificación queda ahí, la edificación queda y pues es el usufructo básicamente entre la valorización y la edificación que queda es prácticamente el beneficio que obtiene el propietario.***

1:32:57 JUEZ Usted manifiesta que, por medio del abogado, de la inmobiliaria se suscribió el contrato, de arrendamiento que hoy ocupa la atención de esta instancia. ¿qué paso con lo de las mejoras? ¿Porque ello no quedo en el contrato?

1:33:18 TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ Digamos que comercialmente, eh… ese tipo de información de las mejoras, lo que se hace es que no queda suscrito en el contrato, porque al final el periodo de los contratos, pues digamos que el inmueble, es digamos que por lógica difícil de llevarse, lo que si se hizo en las oficinas del abogado fue socializar y aprobar absolutamente todos los planos arquitectónicos del proyecto que se iba a desarrollar, de hecho pues se firmó la licencia de construcción para tal hecho, eh… tuvimos muchos inconvenientes por el tema de los impuestos por que esos impuestos de ese inmueble no se habían pagado y pues lo que conocen pues de construcción, en Bogotá, en la ciudad de Bogotá, o en la mayoría de ciudades del país, tu necesitas tener incluso pago no solamente el año en el cual se va a realizar la construcción sino los años directamente anteriores, mínimo 5 años hacia atrás y esos impuestos no se habían pagado porque ellos en ese momento tenían un pleito con el estado para que les restituyera el bien y eso se suponía que eso son impuestos que debía pagar el estado y mas no ellos y era un pleito pues de los señores GAITÁN y el estado, y solamente había pagado unos años, hubo tan relación que nosotros hicimos anticipos, a los arrendamientos a los cánones de arrendamientos, para que pudieran solucionar el doctor OSCAR y el doctor RAÚL, pudieran solucionar el pago de esos impuestos. ***Hubo un conocimiento claro***

sobre el tema y yo visite personalmente estuve parado en la obra con el señor RAÚL y se le manifestó y él lo acepto así, de que finalmente si el edificio iba a quedar ahí y la valorización del inmueble en ese momento, o sea me refiero yo al momento de terminado el contrato pues iba a ser un beneficio para él."

De lo anterior tenemos que a sabiendas de lo pactado entre las partes ahora instauran de manera temeraria la presente demanda, intentando evadir sus responsabilidades y obligaciones pecuniarias para con los demandados.

A LA CUARTA.- ME OPONGO. Nos encontramos frente a un hecho superado en razón a la restitución del inmueble ubicado en la Calle 83 No. 12 A – 36 conforme fallo proferido por el JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ el once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021) RADICACIÓN EXPEDIENTE NÚMERO 2021 – 0004 PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE INMUEBLES TERRA S.A. contra EL RANCHO DE JONAS S.A.S. en el cual resolvió:

"PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento base de la presente acción. SEGUNDO: No resulta necesario ordenar la entrega física del inmueble, dada la restitución provisional realizada en el curso del proceso, el pasado 19 de julio de 2021, luego conforme a la decisión aquí emitida la restitución se entiende definitiva a partir de su ejecutoria. TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de $900.000. Liquídense."

Ahora bien, el hecho de haber restituido el inmueble no exime del pago de los canones de arrendamiento adeudados, intereses, penalidades y demás.

A LA QUINTA.- ME OPONGO. Toda vez que quien esta desgastando el aparato judicial por hechos que ya han sido conocidos o están en curso en otros Despachos judiciales, son los aquí demandantes, a quienes se les debe condenar al pago de las costas del proceso y agencias en derecho, conforme lo disponga en la sentencia.

PRETENSIONES ALTERNATIVAS:

A LA PRIMERA.- ME OPONGO, toda vez que si los aquí demandantes se están presuntamente escudriñando en una figura probablemente dilatoria para evadir su responsabilidad frente al cumplimiento del contrato de arrendamiento, al no haber desarrollado su actividad económica como restaurante estando destinado para ello tal y como se puede observar del contrato. Ahora aduciendo la imprevisión, al respecto tenemos que los Contratos de arrendamiento se tratan de una obligación dineraria y de género y el COVID-19 no impide de manera absoluta ni permanente su cumplimiento por parte del del arrendatario.

Por tal motivo, siendo el pago de cánones de arrendamiento una típica obligación de género no es posible que el deudor alegue imprevisión como causal de exoneración de responsabilidad.

A LA SEGUNDA.- ME OPONGO TOTALMENTE, en razón a que los aquí demandantes siempre tuvieron el bien inmueble a su disposición gozando del mismo, y la suspensión ahora solicitada lo único que haría es causar un perjuicio irremediable en ocasión al detrimento patrimonial por los canones dejados de percibir desde el 1º de marzo de 2020. Reitero, los demandantes no ejecutaron el contrato a voluntad propia, ya que es de público conocimiento que los Restaurantes fueron considerados de primera necesidad y estaban autorizados a trabajar con domiciliarios cumpliendo con todas las normas de bioseguridad.

Tenemos que el contrato suscrito entre las partes es un documento claro, expreso y exigible que en ningún momento cesaron las responsabilidades y obligaciones por parte de los demandantes y deben pagar la totalidad del contrato, intereses en mora, la cláusula penal por el incumplimiento y pagar los perjuicios ocasionados al no entregar en buen estado el inmueble.

A LA TERCERA.- ME OPONGO TOTALMENTE. De las mejoras hechas al inmueble éstas fueron pactadas entre las partes por lo que se suscribió el contrato de arrendamiento a un valor inferior al que debía estarse cancelando y por un término de diez (10) años contados a partir del 1º de mayo de 2006, ha de tenerse en cuenta en este punto todo lo acontecido en el proceso de regulación de canon de arrendamiento, y lo expresado por el apoderado del Rancho de Jonas S.A.S. al momento de presentar los alegatos de conclusión el 5 de marzo de 2013, dentro del proceso de regulación de cánones de arrendamiento que cursó ante el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá Radicación 2011-00534. (anexo)

*"**53:22 APODERADO DE PARTE DEMANDADA Para hacer la edificación, por esa razón, desde el año 2006, se pactó un canon de arrendamiento, que permitiera en alguna forma, recuperar esa inversión que habían hecho los arrendatarios en ese inmueble, inversión que como repito, va a ser propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, hoy, 7 u 8 años después, cuando el edificio está construido, cuando el sector ha mejorado,** el señor ESTEFANO GARCIA, desconociendo los acuerdos que en su momento se hicieron, pretende tener un provecho adicional, y a incrementar un canon de arrendamiento, como si la estructura o la obra, o la construcción, la hubiese hecho con su propio dinero, eso no fue así, está probado en el proceso a través de los testigos, que se presentaron, entre ellos el arquitecto MAURICIO CORTES, y la arquitecta CAROLINA SANZ, que fueron quienes construyeron el edificio, en el predio que es propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, el señor ESTEFANO GARCIA, obviamente que estuvo enterado de la obra que allí se adelantaba, hace 7 años el sector de la zona era, eh… precario, no habían muchos negocios, no habían muchos establecimientos, y el señor ESTEFANO vivía cerca, su hermana vive al lado de La Casa De La Cerveza, y él siempre estuvo al tanto de la obra que allí se hacía, por lo tanto, pues, no es aceptable tampoco, eh… dentro de los argumentos que ha presentado el señor ESTEFANO, a través de su apoderada,*

que esas mejoras, o esas construcciones se hicieron, sin su consentimiento, el firmo en ese momento la licencia de construcción, y siempre estuvo enterado, precisamente porque el acuerdo inicial, a través de su apoderado del momento, que era el señor OSCAR CUEVAS, hoy fallecido, que era el representante legal de la inmobiliaria Les Domus, quien le manejaba los inmuebles a señor ESTEFANO, se pactó un contrato de arrendamiento, a 10 años, con un incremento periódico anual, y, eh… aun canon de arrendamiento, que en su momento inicio, en 10 millones de pesos.

55:24 APODERADO DE PARTE DEMANDADA Eh… también obra en el expediente…perdón 14, si, 14, disculpe doctora 14 millones de pesos en el año 2006, también obra en el expediente, un álbum, un informe, que antes de iniciar la construcción presentaron los arquitectos de la obra, a, los señores del Rancho De Jonas, donde mostraba el estado actual histórico del lote, que era un inmueble que amenazaba ruina, de lo cual lo único que se podía utilizar era el suelo, porque, no habían vigas, e incluso unas paredes se cayeron, y todo esto quedó demostrado en el expediente, a través de los testimonios, y la prueba documental que se ha aportado, (…) de esta forma, señora juez, ***pues queda claro que de lo que se tomó en el año 2006, fue un lote de terreno que no tenía construcción, que se proyectó un contrato a 10 años, en lo cual mis clientes, debían recuperar la inversión de 900 millones de pesos, inversión que accede al terreno, y eso no lo hemos discutido, y, será propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, cuando el contrato finalice en el término pactado, y ya el podrá, alquilarlo, al valor que considere que debe alquilarlo.***

57:38 APODERADO DE PARTE DEMANDADA El informe de perito, pues ha sido completo, ha sido claro, se tomaron las variables de acuerdo a la instrucción que el juzgado le otorgo en su momento, que era tener un avaluó comercial del inmueble, y tener un avaluó comercial del lote, para establecer, las 2 variables que se estaban discutiendo, en este, en este proceso, de esta forma señora juez, hoy estamos pagando por ese predio, eh… 22 millones de pesos, 22 millones de pesos algo, que es lo que se adecua de acuerdo al incremento, y al pacto, eh… que se hizo en su momento con el arrendatario, de acuerdo a las obligaciones, que se pactan entre las partes, y, y, de acuerdo pues a la voluntad, de ellas de acuerdo al artículo 1600 del código civil, acuerdo que debe ser respetado, y que

debe ser honrado, toda vez, que ***si el señor ESTEFANO, pretende hoy un canon mayor, estaría, lesionando los interés económicos de los arrendatarios, precisamente por lo que he dicho, ellos construyeron el edificio con su propio dinero, invirtieron 900 millones de pesos, que hoy serán propiedad del señor ESTEFANO, cuando el contrato termine.***

…"

Así mismo lo reiteró uno de los testigos dentro de dicho proceso como lo es el Representante legal Suplente del Rancho de Jonas S.A.S, el señor MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ, y que se también se transcribe a continuación:

"…1:20:06 TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ Si precisamente en la acotación que hice anteriormente, donde manifesté la reunión informal que tuvimos, o la reunión que tuvimos personalmente con el señor GAITÁN, en la panadería Michel, eh… ahí ***le manifesté aproximadamente el monto de la inversión, de los planos y los rendes que ella ya tenía conocimiento de ellos y pues que al final del periodo pues nosotros si necesitábamos esos 10 años que, pues muy amablemente habíamos logrado un acuerdo para firmar un contrato a 10 años y que eso era más o menos el tiempo requerido para la recuperación de la inversión, posterior a eso pues, es que la edificación queda ahí, la edificación queda y pues es el usufructo básicamente entre la valorización y la edificación que queda es prácticamente el beneficio que obtiene el propietario.***

1:32:57 JUEZ Usted manifiesta que, por medio del abogado, de la inmobiliaria se suscribió el contrato, de arrendamiento que hoy ocupa la atención de esta instancia. ¿qué paso con lo de las mejoras? ¿Porque ello no quedo en el contrato?

1:33:18 TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ Digamos que comercialmente, eh… ese tipo de información de las mejoras, lo que se hace es que no queda suscrito en el contrato, porque al final el periodo de los contratos,

pues digamos que el inmueble, es digamos que por lógica difícil de llevarse, lo que si se hizo en las oficinas del abogado fue socializar y aprobar absolutamente todos los planos arquitectónicos del proyecto que se iba a desarrollar, de hecho pues se firmó la licencia de construcción para tal hecho, eh… tuvimos muchos inconvenientes por el tema de los impuestos por que esos impuestos de ese inmueble no se habían pagado y pues lo que conocen pues de construcción, en Bogotá, en la ciudad de Bogotá, o en la mayoría de ciudades del país, tu necesitas tener incluso pago no solamente el año en el cual se va a realizar la construcción sino los años directamente anteriores, mínimo 5 años hacia atrás y esos impuestos no se habían pagado porque ellos en ese momento tenían un pleito con el estado para que les restituyera el bien y eso se suponía que eso son impuestos que debía pagar el estado y mas no ellos y era un pleito pues de los señores GAITÁN y el estado, y solamente había pagado unos años, hubo tan relación que nosotros hicimos anticipos, a los arrendamientos a los cánones de arrendamientos, para que pudieran solucionar el doctor OSCAR y el doctor RAÚL, pudieran solucionar el pago de esos impuestos. ***Hubo un conocimiento claro sobre el tema y yo visite personalmente estuve parado en la obra con el señor RAÚL y se le manifestó y él lo acepto así, de que finalmente si el edificio iba a quedar ahí y la valorización del inmueble en ese momento, o sea me refiero yo al momento de terminado el contrato pues iba a ser un beneficio para él.”***

De lo anterior tenemos que a sabiendas de lo pactado entre las partes ahora instauran de manera temeraria la presente demanda, intentando evadir sus responsabilidades y obligaciones pecuniarias para con los demandados.

A LA CUARTA.- ME OPONGO. Nos encontramos frente a un hecho superado en razón a la restitución del inmueble ubicado en la Calle 83 No. 12 A – 36 conforme fallo proferido por el JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ el once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021) RADICACIÓN EXPEDIENTE NÚMERO 2021 – 0004 PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE

INMUEBLES TERRA S.A. contra EL RANCHO DE JONAS S.A.S. en el cual resolvió:

"PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento base de la presente acción. SEGUNDO: No resulta necesario ordenar la entrega física del inmueble, dada la restitución provisional realizada en el curso del proceso, el pasado 19 de julio de 2021, luego conforme a la decisión aquí emitida la restitución se entiende definitiva a partir de su ejecutoria. TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de $900.000. Liquídense."

Ahora bien, el hecho de haber restituido el inmueble no exime del pago de los canones de arrendamiento adeudados, intereses, penalidades y demás.

A LA QUINTA.- ME OPONGO. Toda vez que quien esta desgastando el aparato judicial por hechos que ya han sido conocidos o están en curso en otros Despachos judiciales, son los aquí demandantes, a quienes se les debe condenar al pago de las costas del proceso y agencias en derecho, conforme lo disponga en la sentencia.

En estos términos nos oponemos a TODAS las pretensiones de la demanda formuladas en contra del señor **ESTEFANO GARCÍA FONTAN y la sociedad INMUEBLES TERRA S.A.S.**

OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Respetuosamente le manifiesto al señor Juez, que me permito objetar el valor estimatorio dado por los demandantes con una supuesta "compensación", por cuanto se trata encuentra infundada en la medida de que, en el contrato de arrendamiento, en su clausula "DECIMA OCTAVA: MEJORAS. No podrá el arrendatario efectuar mejoras de ninguna especie en el inmueble sin permiso escrito del arrendador,

excepto las reparaciones locativas que corren a su encargo. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó." Por lo que el arrendatario asumía las consecuencias, si decidía hacer alguna mejora en el inmueble objeto de la litis.

Luego, mi poderdante el Señor ESTEFANO GARCIA FONTAN en consenso con el Representante Legal del RANCHO DE JONAS demandante, de reducir el canon de arrendamiento un buen periodo, mientras los arrendatarios recuperaban su inversión Proceso Judicial, adelantado en el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado 2011-534; en audiencia pública el 05 de marzo de 2013, donde se realiza el interrogatorio de parte al Señor MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ, y confiesa lo señalado.

Por lo anterior el juramento estimatorio realizado carece de fundamentos legales y fácticos, demostrando la mala fe en su actuar.

Así las cosas y en atención a lo consagrado en el Art. 206 del Código General del Proceso, solicito dar aplicación de la sanción allí prevista.

EXCEPCIONES:

Me permito interponer las siguientes excepciones previas, de mérito y de fondo contra la demanda de la referencia:

I. COSA JUZGADA

Con el fin de sustentar la defensa expuesta por mi representado en el asunto de la referencia, es necesario que el Despacho estudie cada una de las pruebas allegadas en el sentido que los hechos de la presente demanda ya hacen tránsito a cosa juzgada puesto que entre las partes ya han existido varias controversias ante los estrados judiciales.

PROCESO DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO
JUGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO NÚMERO 11001310304420110053400
DEMANDANTE: INMOBILIARIA LEX DEMUS E.U. CESIONARIO ESTEFANO GARCIA FONTAN
DEMANDADO: C.I. EL RANCHO DE JONAS

SENTENCIA EN FIRME Y EJECUTORIADA
SE DETERMINÓ QUE NO SE ACCEDE A LA REGULACION DEL CANONDE ARRENDAMIENTO POR CUANTO LAS MEJORAS ESTAN SIENDO PAGADAS DENTRO DEL MISMO.

SOLICITO SE REVISE MINUCIOSAMENTE EL EXPEDIENTE COMPLETO ANEXO A ESTE ESCRITO.

PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
JUZGADO 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO NÚMERO 11001310305020210004200
DEMANDANTE: INVERSIONES TERRA S.A.
DEMANDADO: SOCIEDAD EL RANCHO DE JONAS S.A.S

SENTENCIA EJECUTORIADA Y EN FIRME

"PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento base de la presente acción. SEGUNDO: No resulta necesario ordenar la entrega física del inmueble, dada la restitución provisional realizada en el curso del proceso, el pasado 19 de julio de 2021,, luego conforme a la decisión aquí emitida la restitución se entiende definitiva a partir de su ejecutoria. TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de $900.000. Liquídense"

Luego no es posible estar cuestionando la restitución del inmueble cuando ésta ya se dió, así mismo, el incumplimiento del contrato de arrendamiento y menos aún el cobro de unas mejoras que ya se habían pactado que después de los 10 años del contrato por un mismo valor ya los demandantes recuperaron su inversión. Tal y como lo manifesté en los hechos de la demanda

Por lo tanto, reitero respetuosamente al señor juez, sea declarada probada esta excepción, denegando las pretensiones de la demanda y condenado en costas a la parte actora.

II. COBRO DE LO NO DEBIDO

Con el fin de darle claridad al Despacho y como ya lo manifieste anteriormente entre las partes se pactó un canon de arrendamiento a bajo costo para la ubicación, dimensiones y especificaciones del inmueble, siempre se dijo que las mejoras después de los diez años de contrato serían del propietario situación la cual quedó registrada en la audiencia del Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá en el proceso de regulación de canon de arrendamiento y que me permito adjuntar transcrito a la presente contestación donde tanto el apoderado de la Sociedad El Rancho de Jonás S.A.S. Abogado LUIS ENRIQUE ROMERO PAEZ en sus alegatos de conclusión, como el testigo MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ piezas claves dentro de la presente excepción donde siempre aseveraron que una vez terminado el contrato de los 10 años iniciales las mejoras serían de propiedad del señor ESTEFANO GARCÍA FONTAN, .

*"**53:22 APODERADO DE PARTE DEMANDADA Para hacer la edificación, por esa razón, desde el año 2006, se pactó un canon de arrendamiento, que permitiera en alguna forma, recuperar esa inversión que habían hecho los arrendatarios en ese inmueble, inversión que como repito, va a ser propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, hoy, 7 u 8 años después, cuando el edificio está construido, cuando el sector ha mejorado,** el señor ESTEFANO GARCIA, desconociendo los acuerdos que en su momento se hicieron,*

pretende tener un provecho adicional, y a incrementar un canon de arrendamiento, como si la estructura o la obra, o la construcción, la hubiese hecho con su propio dinero, eso no fue así, está probado en el proceso a través de los testigos, que se presentaron, entre ellos el arquitecto MAURICIO CORTES, y la arquitecta CAROLINA SANZ, que fueron quienes construyeron el edificio, en el predio que es propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, el señor ESTEFANO GARCIA, obviamente que estuvo enterado de la obra que allí se adelantaba, hace 7 años el sector de la zona era, eh… precario, no habían muchos negocios, no habían muchos establecimientos, y el señor ESTEFANO vivía cerca, su hermana vive al lado de La Casa De La Cerveza, y él siempre estuvo al tanto de la obra que allí se hacía, por lo tanto, pues, no es aceptable tampoco, eh… dentro de los argumentos que ha presentado el señor ESTEFANO, a través de su apoderada, que esas mejoras, o esas construcciones se hicieron, sin su consentimiento, el firmo en ese momento la licencia de construcción, y siempre estuvo enterado, precisamente porque el acuerdo inicial, a través de su apoderado del momento, que era el señor OSCAR CUEVAS, hoy fallecido, que era el representante legal de la inmobiliaria Les Domus, quien le manejaba los inmuebles a señor ESTEFANO, se pactó un contrato de arrendamiento, a 10 años, con un incremento periódico anual, y, eh… aun canon de arrendamiento, que en su momento inicio, en 10 millones de pesos.

55:24 APODERADO DE PARTE DEMANDADA Eh… también obra en el expediente…perdón 14, si, 14, disculpe doctora 14 millones de pesos en el año 2006, también obra en el expediente, un álbum, un informe, que antes de iniciar la construcción presentaron los arquitectos de la obra, a, los señores del Rancho De Jonas, donde mostraba el estado actual histórico del lote, que era un inmueble que amenazaba ruina, de lo cual lo único que se podía utilizar era el suelo, porque, no habían vigas, e incluso unas paredes se cayeron, y todo esto quedó demostrado en el expediente, a través de los testimonios, y la prueba documental que se ha aportado, (…) de esta forma, señora juez, ***pues queda claro que de lo que se tomó en el año 2006, fue un lote de terreno que no tenía construcción, que se proyectó un contrato a 10 años, en lo cual mis clientes, debían recuperar la inversión de 900 millones de pesos, inversión que accede al terreno, y eso no lo hemos discutido, y, será propiedad del señor ESTEFANO GARCIA, cuando el contrato finalice en el término pactado, y ya el podrá, alquilarlo, al valor que considere que debe alquilarlo.***

57:38 APODERADO DE PARTE DEMANDADA El informe de perito, pues ha sido completo, ha sido claro, se tomaron las variables de acuerdo a la instrucción que el juzgado le otorgo en su momento, que era tener un avaluó comercial del inmueble, y tener un avaluó comercial del lote, para establecer, las 2 variables que se estaban discutiendo, en este, en este proceso, de esta forma señora juez, hoy estamos pagando por ese predio, eh… 22 millones de pesos, 22 millones de pesos algo, que es lo que se adecua de acuerdo al incremento, y al pacto, eh… que se hizo en su momento con el arrendatario, de acuerdo a las obligaciones, que se pactan entre las partes, y, y, de acuerdo pues a la voluntad, de ellas de acuerdo al artículo 1600 del código civil, acuerdo que debe ser respetado, y que debe ser honrado, toda vez, que ***si el señor ESTEFANO, pretende hoy un canon mayor, estaría, lesionando los interés económicos de los arrendatarios, precisamente por lo que he dicho, ellos construyeron el edificio con su propio dinero, invirtieron 900 millones de pesos, que hoy serán propiedad del señor ESTEFANO, cuando el contrato termine.***

…"

Así mismo lo reiteró uno de los testigos dentro de dicho proceso como lo es el Representante legal Suplente del Rancho de Jonas S.A.S, el señor MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ, y que se también se transcribe a continuación:

"…1:20:06 TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ Si precisamente en la acotación que hice anteriormente, donde manifesté la reunión informal que tuvimos, o la reunión que tuvimos personalmente con el señor GAITÁN, en la panadería Michel, eh… ahí ***le manifesté aproximadamente el monto de la inversión, de los planos y los rendes que ella ya tenía conocimiento de ellos y pues que al final del periodo pues nosotros si necesitábamos esos 10 años que, pues muy amablemente habíamos logrado un acuerdo para firmar un contrato a 10 años y que eso era más o menos el tiempo requerido para la recuperación de la inversión, posterior a eso pues, es que la edificación queda ahí, la edificación queda y pues es el usufructo***

básicamente entre la valorización y la edificación que queda es prácticamente el beneficio que obtiene el propietario.

1:32:57 JUEZ Usted manifiesta que, por medio del abogado, de la inmobiliaria se suscribió el contrato, de arrendamiento que hoy ocupa la atención de esta instancia. ¿qué paso con lo de las mejoras? ¿Porque ello no quedo en el contrato?

1:33:18 TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ Digamos que comercialmente, eh… ese tipo de información de las mejoras, lo que se hace es que no queda suscrito en el contrato, porque al final el periodo de los contratos, pues digamos que el inmueble, es digamos que por lógica difícil de llevarse, lo que si se hizo en las oficinas del abogado fue socializar y aprobar absolutamente todos los planos arquitectónicos del proyecto que se iba a desarrollar, de hecho pues se firmó la licencia de construcción para tal hecho, eh… tuvimos muchos inconvenientes por el tema de los impuestos por que esos impuestos de ese inmueble no se habían pagado y pues lo que conocen pues de construcción, en Bogotá, en la ciudad de Bogotá, o en la mayoría de ciudades del país, tu necesitas tener incluso pago no solamente el año en el cual se va a realizar la construcción sino los años directamente anteriores, mínimo 5 años hacia atrás y esos impuestos no se habían pagado porque ellos en ese momento tenían un pleito con el estado para que les restituyera el bien y eso se suponía que eso son impuestos que debía pagar el estado y mas no ellos y era un pleito pues de los señores GAITÁN y el estado, y solamente había pagado unos años, hubo tan relación que nosotros hicimos anticipos, a los arrendamientos a los cánones de arrendamientos, para que pudieran solucionar el doctor OSCAR y el doctor RAÚL, pudieran solucionar el pago de esos impuestos. ***Hubo un conocimiento claro sobre el tema y yo visite personalmente estuve parado en la obra con el señor RAÚL y se le manifestó y él lo acepto así, de que finalmente si el edificio iba a quedar ahí y la valorización del inmueble en ese momento, o sea me refiero yo al momento de terminado el contrato pues iba a ser un beneficio para él.”***

Así las cosas, no existe deuda alguna por las mejoras construidas a los demandantes y por lo que se considera temeraria la presentación de esta demanda.

Por lo tanto, reitero respetuosamente al señor juez, sea declarada probada esta excepción, denegando las pretensiones de la demanda y condenado en costas a la parte actora.

III. INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Si bien es cierto el 28 de abril de 2006, las partes suscriben un contrato de arrendamiento, siendo **EL RANCHO DE JONÀS S.A.S.** con NIT. 890.321.755-9, el arrendatario del inmueble se encuentra ubicado en la calle 83 Nº 12 A – 36 de la ciudad de Bogotá, el canon de arrendamiento pactado en dicho contrato, fue la suma de CATORCE MILLONES DE PESOS ($14`000.000), la vigencia fue de 10 años y en atención a que el arrendatario cumplió a cabalidad con las obligaciones a su cargo, con ocasión al contrato de arrendamiento, se suscribió un otrosí al contrato el 30 de abril de 2016.

Del otrosí del contrato suscrito y firmado por las partes, se acuerdan que se elimina uno de los deudores solidarios y se modificaron las cláusulas quinta y octava quedando de la siguiente manera: *"Cláusula quinta, se modifica el canon de arrendamiento, acordando después del mes de mayo de 2016, la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000) M/CTE. El canon de arrendamiento según lo pactado será cancelado dentro de los cinco (5) días hábiles de cada periodo mensual por anticipado. Clausula octava: La vigencia del contrato suscrito por las partes es de cinco (5) años, a partir del 01 de mayo del año dos mil dieciséis (2016), termino acordado en el otrosí de contrato de arrendamiento para comercio."*

El arrendatario venia cancelaba oportunamente el valor del canon de arrendamiento, hasta el mes de marzo de 2020, desde entonces ha venido presentando incumplimiento, respecto del canon de arrendamiento acordado, hasta la fecha de restitución del inmueble.

Dentro del contrato de arrendamiento, se pactó cláusula penal, si existe incumplimiento por parte del arrendatario este cancelara el valor de dos meses de arrendamiento.

…"DECIMA PRIMERA: CLAUSULA PENAL. El incumplimiento por parte del arrendatario de cualesquiera de las cláusulas de este contrato, y el no pago de uno o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al valor de dos meses de arrendamiento mensual que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso"...

Tenemos que se ha incumplido cabalmente con el contrato y lo allí estipulado, puesto que no canceló los canones de arrendamiento, los perjuicios ni clausula penal por la terminación abrupta del mismo; También está que el inmueble arrendado no se recibió con antelación al proceso de restitución por no cumplir tanto con los requisitos exigidos para ello como lo son términos, condiciones, pagos, en una primera ocasión por no estar desocupado y posteriormente por no encontrarse en optimas condiciones como aseo ni con las debidas reparaciones locativas.

Por lo tanto, reitero respetuosamente al señor juez, sea declarada probada esta excepción, denegando las pretensiones de la demanda y condenado en costas a la parte actora.

IV. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR Y/O PROPIETARIO FRENTE A LA PANDEMIA

Es de público conocimiento la pandemia COVID 19 afectó a la población mundial, golpeó los sectores tanto económicos como social, a nivel

empresarial, personal pero no con ello se puede evadir responsabilidades y obligaciones contraídas.

Ahora bien, frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento por parde de la Sociedad El Rancho de Jonas S.A.S se tiene que ha perjudicado al arrendador y o propietario con el no pago de los canones de arrendamiento afectando la economía y el sustento del mismo. Si bien es cierto que esto que los demandantes no se acogieron a los beneficios otorgados por los decretos de Emergencia.

Luego mal sería pensar en un detrimento patrimonial para el señor GARCIA FONTAN cuando lo único que hizo fue obrar de buena fe al acceder a los cambios y mejoras que necesitaban los demandantes, afectar su economía esos 10 años conforme a lo pactado entre las partes.

Por lo tanto, reitero respetuosamente al señor Juez, sea declarada probada esta excepción, denegando las pretensiones de la demanda y condenado en costas a la parte actora.

V. TEMERIDAD Y MALA FE

Al observar las todas y cada una de las anteriores excepciones, es claro que no es obligación de mi mandante señor ESTEFANO GARCIA FONTAN pagar las mejoras realizadas al inmueble a los aquí demandantes, pues entre ellos existió un pacto en el cual se dejó a un bajo costo del canon de arrendamiento para recuperar su inversión y luego éstas harían parte integral inmueble ubicado en la calle 83 No. 12 A – 36 de la ciudad de Bogotá, observando una presunta una mala fe por la parte demandante al pretender cuantiosa suma de dinero y a enriquecerse sin causa, ya que:

(…)

ARTÍCULO 74. TEMERIDAD O MALA FE. Se considera que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición, incidente o trámite especial que haya sustituido a éste.

2. Cuando a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.

3. Cuando se utilice el proceso, incidente, trámite especial que haya sustituido a éste o recurso, para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.

4. Cuando se obstruya la práctica de pruebas.

5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca reiteradamente el desarrollo normal del proceso. (Las Negrillas son mías).

Por consiguiente, de carecer esta demanda de fundamento legal, se refleja a simple vista temeridad y mala fe, y al querer enriquecerse sin causa alguna, desconociendo que las partes habían convenido que las mejoras serian del propietario del inmueble una vez se terminara el contrato de los 10 años iniciales, es decir del año 2006 al 2016; por esa misma razón el canon de arrendamiento fue disminuido a la suma de catorce millones de pesos M/cte ($14.000.000), información la cual fue corroborada con los testimonios y apoderado de los aquí demandantes en otro proceso judicial. (ver anexo)

Por lo tanto, reitero respetuosamente al señor juez, sea declarada probada esta excepción, denegando las pretensiones de la demanda y condenado en costas a la parte actora.

VI. CASO FORTUITO FUERZA MAYOR

La emergencia decretada por el COVID-19 constituye un evento no provocado por las partes contractuales, y se debe saber diferenciar la

naturaleza de las obligaciones, al menos entre las obligaciones impuestas por la ley, de aquellas resultantes del concurso de voluntades.

Sobre aquellas obligaciones contractuales, no cabe la aplicación de un caso de existencia de fuerza mayor. Así la declaración de emergencia sanitaria por el COVID-19 no suspenderá las obligaciones fijadas entre las partes como lo son los contratos de arrendamiento.

Al respecto la Mediante el concepto No. 2020096054-002-000 del 18 de mayo de 2020, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) se pronunció acerca de la posibilidad de que las aseguradoras objeten reclamaciones sobre los seguros de arrendamiento, alegando un evento de fuerza mayor a causa del COVID-19.

La Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) destacó que los seguros de arrendamiento son comercializados bajo el ramo de cumplimiento y tienen por objeto indemnizarle al arrendador los perjuicios derivados del incumplimiento atribuible al arrendatario, debido a la inobservancia de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

La Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) acudió a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia para remarcar que se trata de un seguro de daños y, en consecuencia, se rige por el principio indemnizatorio consagrado en el artículo 1088 del Código de Comercio.

Frente a la consulta concreta, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) afirmó que los eventos de fuerza mayor no gozan de cobertura en los seguros de cumplimiento/arrendamiento, pues no son imputables al deudor garantizado y, por tanto, los eximen de la obligación a su cargo.

El anterior supuesto, consideró la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), no se presenta en la obligación de pagar los cánones de arrendamiento, pues se trata de una obligación dineraria y de género y el

COVID-19 no impide de manera absoluta ni permanente su cumplimiento por parte del del arrendatario.

VII. IMPREVISIÓN

La imprevisión hace referencia a la ocurrencia de hechos o circunstancias extraordinarias que exceden en mucho las previsiones que podían hacerse al momento de contratar y que, al ser de tal gravedad para la relación contractual, hacen intolerable la carga de la obligación para una de las partes. Hablamos de una imposibilidad relativa de cumplir, como aquella generada por una crisis económica, a causa de un estado de guerra.

Es probable que la anterior descripción nos resulte familiar por estos días. Nos encontramos ante un estado de guerra contra un virus que ha impactado a casi todo el planeta, obligando a los Estados a modificar las dinámicas sociales y económicas, que hoy son muy lejanas al escenario en el que fueron negociados un gran número contratos.

La reflexión y el llamado en este momento de profunda crisis, es a que, siguiendo los principios de la buena fe y de confianza legítima que deben primar en las relaciones contractuales, de mutuo acuerdo y conscientes de los perjuicios que en este caso se le están ocasionando al demandado señor ESTEFANO GARCIA FONTAN.

Por lo tanto reitero respetuosamente al señor juez, sea declarada probada esta excepción, denegando las pretensiones de la demanda y condenado en costas a la parte actora.

VIII. <u>LA GENÉRICA ART. 282 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO</u>

Fundamento esta excepción en los hechos en que se fundamentan las anteriores excepciones presentadas y que doy por producidas en este líbelo.

Igualmente La presente excepción se fundamenta en lo previsto en el Artículo 282 del Código General del Proceso, así como en la realidad procesal existente, al momento de pronunciarse sobre las presentes excepciones.

Por lo anterior respetuosamente le solicito al señor Juez, se sirva dar probada la excepción que de conformidad con la realidad procesal, se determine por su Despacho a favor de la parte que represento.

<u>SOLICITUD ESPECIAL</u>

1.- Conforme al Artículo 278 del Código General del Proceso solicito respetuosamente dictar sentencia anticipada de manera parcial, puesto que se encuentra jurídicamente probadas la Cosa juzgada en lo que tiene que ver con las mejoras que el demandante pretende cobrar por valor de **MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE ($1.262.098.931)**, esto conforme a los fundamentos de hecho y de derecho arriba mencionados.

2.- De considerarlo conveniente el Despacho solicito compulsar copias ante la Fiscalía General de la Nación por el presunto delito de Fraude Procesal conforme a lo que se pruebe en contra de los aquí demandantes.

PRUEBAS:

1.- La realidad procesal.

2.- Copia digital del expediente **PROCESO DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO** que cursó en el JUGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, RADICACION: 11001310304420110053400 DEMANDANTE: INMOBILIARIA LEX DEMUS E.U. CESIONARIO ESTEFANO GARCIA FONTAN DEMANDADO: C.I. EL RANCHO DE JONAS

3.- Copia de la sentencia proferida dentro del **PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** JUZGADO 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA RADICACION: 11001310305020210004200, DEMANDANTE: INVERSIONES TERRA S.A. DEMANDADO: SOCIEDAD EL RANCHO DE JONAS S.A.S

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito respetuosamente al señor Juez, se señale hora y fecha para llevar a cabo diligencia de Interrogatorio de Parte con exhibición de documentos que de manera verbal o escrita le formulare a:

- **JUAN FERNANDO CARDONA LÓPEZ,** identificado con la cédula de ciudadanía número 16.714.720 como Representante Legal de la Sociedad El Rancho de Jonas S.A.S. identificada con el Nit. 890.321.755-9, domiciliado en Cali (valle del cauca) calle 9 d No. 42 - 123 correo electrónico rriol25@hotmail.com, con el fin de que deponga sobre los hechos del proceso y de los hechos exceptivos propuestos.

- **MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ**, mayor de edad, quien podrá ser citado en la ciudad de Cali (valle del cauca) calle 9 d No. 42 – 123, correo electrónico: rrriol25@hotmail.com

CONTRAINTERROGATORIO:

Solicito respetuosamente al señor Juez se me permita contrainterrogar a los testigos solicitados por la parte demandante, señores JULIAN RÍOS Y JHON QUINTERO.

PRUEBA TRASLADADA

Solicito al señor Juez se oficie al JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, para que con destino a su despacho envíe la totalidad de los audios que reposan dentro del **PROCESO DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO** RADICACION: 11001310304420110053400 DEMANDANTE: INMOBILIARIA LEX DEMUS E.U. CESIONARIO ESTEFANO GARCIA FONTAN DEMANDADO: C.I. EL RANCHO DE JONAS.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Debe tenerse en cuenta al momento de resolver de fondo la presente litis lo normado en el Código Civil Colombiano, en su artículo 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente

celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Así pues, el operador judicial debe estudiar las condiciones descritas anteriormente; el incumplimiento prolongado por parte de los aquí demandantes.

Por lo anterior, me opongo a la prosperidad de la presente demanda.

NOTIFICACIONES:

Las partes en las direcciones enunciadas en la demanda.

La suscrita recibirá notificaciones en la secretaria del Juzgado, en mi oficina de Abogado ubicada en la carrera 3 No. 18 – 55 of. 302 Torre B Edificio Procoil de Bogotá. Celular: 3106739300.

Correo electrónico: parmactatiana@gmail.com

Del Señor Juez, atentamente.

CHERYL TATIANA RODRIGUEZ MENJURA
C.C. No. 52.825.463 de Bogotá
T.P. No. 177.032 del C. S. de la J.

contestaión demanda 11001310303620210024600

Tatiana Rodríguez <parmactatiana@gmail.com>

Jue 25/11/2021 4:52 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; gomezsernaabogadosasociados@gmail.com <gomezsernaabogadosasociados@gmail.com>

Señora
JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL 2021 - 00246
DEMANDANTES: RANCHO JONAS S.A.S. y otros
DEMANDADOS: INMUEBLES TERRA S.A. y ESTEFANO GARCÍA FONTAN.

CHERYL TATIANA RODRIGUEZ MENJURA, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No 52.825.463 de Bogotá y con Tarjeta Profesional No 177.032 del C. S. de la J., obrando en calidad de apoderada de ESTEFANO GARCIA FONTAN, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.155.911 por medio del presente escrito me permito dar contestación a la demanda, presentar excepciones y anexar documentos.

Del señor Juez, atentamente,

CHERYL TATIANA RODRIGUEZ MENJURA
CC. No. 52.825.463 DE BOGOTA
T.P. No. 177.032 DEL C.S. DE LA J.