

Bucaramanga, dos (2) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

Doctora:

ERIKA MAGALI PALENCIA.

Juez Catorce Civil Municipal de Bucaramanga.

E-mail. J14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad.

Proceso. DESPACHO COMISORIO

Demandante. INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S. Demandado. JHON EDISON ARDILA DUARTE. Radicado No. 680014003003-2022-00302-00.

Solicitud: interpongo Recurso de Reposición y en Subsidio Apelación de conformidad con el artículo 40 y numeral 6 del artículo 321 del C.G.P contra el auto de fecha treinta (30) de enero del año en curso y todo lo actuado desde el auto de fecha (1) de julio de dos mil veintidós (2022), inclusive.

Respetada Juez,

EDWARD QUINTERO SARMIENTO, identificado con cédula de ciudadanía número 91'247.487 de Bucaramanga y Tarjeta Profesional No. 330.689 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, apoderado del señor **JHON EDINSON ARDILA OLARTE** identificado con cédula de ciudadanía número 1'095.924.338 de Girón (Santander). Dentro del término establecido en el artículo 302 del C.G.P y conforme al control de legalidad que debe realizar el Sr. Juez para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades, interpongo Recurso de Reposición y en Subsidio Apelación de conformidad con el artículo 40 y numeral 6 del artículo 321 del C.G.P contra el auto de fecha treinta (30) de enero del año en curso, con base en lo siguiente:

I. HECHOS.

PRIMERO. El siete (7) de abril de dos mil quince se suscribió un contrato de arrendamiento entre la **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA** y el señor **JHON EDINSON ARDILA OLARTE** identificado ciudadanía número 1'095.924.338 de Girón (Santander). (anexo copia contrato)

SEGUNDO. El proceso de restitución de inmueble arrendado radicado No. 680014003003-2022-00302-00 figuran los sujetos procesales así:

Demandante: INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS

Demandado: JHON EDINSON ARDILA DUARTE.

Mediante auto de fecha (1) de julio de dos mil veintidós (2022), proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Bucaramanga, se admite la demanda y se comisiona, en el auto figura como demandado el señor **JHON EDINSON ARDILA DUARTE.**

Lo anterior, de conformidad con el numeral 4 del artículo 133 del C.G.P., produce una nulidad por indebida representación de la parte demandada (falta de legitimación en la causa por pasiva).

TERCERO. El proceso de referencia DESPACHO COMISORIO radicado No. 680014003003-2022-00302-01, figuran los sujetos procesales así:

Demandante: INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS.

Demandado: JHON EDINSON ARDILA DUARTE.

CUARTO. El auto de fecha treinta (30) de enero de dos mil veintitrés (2023), por el cual se niega la nulidad, resolvió:

“PRIMERO: DECLARAR IMPRÓSPERO el incidente de nulidad interpuesto por el señor JHON EDINSON ARDILA DUARTE, a través de apoderado judicial conforme a lo dispuesto en líneas precedentes.

SEGUNDO: CÍTESE al Comandante de la Policía Metropolitana de Bucaramanga y a la parte demandante el día VIERNES 17 DE FEBRERO DE 2023 A LAS 09:30 A.M, para que hagan presencia en este despacho con el fin de conformar la mesa de apoyo para el desarrollo de la diligencia judicial.

TERCERO: Fíjese fecha para llevar a cabo la diligencia ENTREGA respecto del inmueble ubicado en la Carrera 031- N° 033-068 – Barrio Mejoras Públicas de esta ciudad, el día MARTES 28 DE FEBRERO DE 2023 A LAS 9:00 AM.

(...)”

Reitero, los errores sobre la persona, son denominados por el numeral 4 y 8 del artículo 133 de C.G.P, como una causal de nulidad, pues a la fecha a mi representado **JHON EDINSON ARDILA OLARTE**, no se le ha notificado en debida forma el auto admisorio de la demanda, ni posteriores.

II. PETICIÓN.

De conformidad con el numeral 4 y 8 del artículo 133 del Código General del Proceso y teniendo en cuenta el error el la persona demandada, se genera una nulidad por indebida representación y falta de notificación del auto admisorio.

En consecuencia, señora Juez le solicito reponga y/o conceda el recurso de apelación del auto de fecha 30 de enero de dos mil veintitrés (2023) y declare la nulidad de lo actuado desde el auto de fecha (1) de julio de dos mil veintidós (2022), inclusive.

Lo anterior, a fin de garantizar a todas las partes intervinientes dentro del proceso de la referencia el derecho al debido proceso y ser representado en debida forma.

Agradezco de antemano la atención brindada y me suscribo a la espera de una respuesta satisfactoria y en derecho para las partes.

De la Señora Juez,

Con todo respeto,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edward Quintero Sarmiento', written in a cursive style.

EDWARD QUINTERO SARMIENTO

C.C. 91.247.487 de Bucaramanga

T.P. No.330.689 del C. S. de la Judicatura.

Cel: 3125281700

Dir: Calle 35 No 34-50 Edificio Madinat

Correo: edwquisar@hotmail.com

Reino
Enero/23
Banco
Caja Social

PAGOS EFECTIVO

FECHA: 20221007 HORA: 12:01:50
JORNADA: NORMAL
OFICINA: 052-COPECERA DEL LLANO
MAQUINA: F084/F011
NO. PRODUCTO: 15700276
NOMBRE: INMOBILIARIA ESTEBAN RIO
NO. TRANSACCION: 0N032154
REFI: 9000022863

VR. TRANSAC.: \$6,014,420.00
VR. COMISION: 0.00

* OTROS CANALES PARA EL PAGO *
CONSIGNATARIOS
OFICINAS TOTAL
INTERNET BANCA PERSONAL
INTERNET BANCA EMPRESARIAL
INTERNET BANCA PERSONAL MAP
CB CARVAJAL
CB PROPIO
PAGOS EN INTERNET CLIENTES PRO
PAGOS EN INTERNET CLIENTES PRO
PAGOS EN INTERNET CLIENTES EXT
MI PAGO AMIGO PORTAL WEB
MI PAGO AMIGO APP

TRANSACCION PROPIA EN LINEA
EXITOSA

FAVOR VERIFIQUE QUE LA
INFORMACION IMPRESA ES CORRECTA

FIN

Reino
Enero/23
Banco
Caja Social

PAGOS EFECTIVO

FECHA: 20221106 HORA: 13:37:10
JORNADA: NORMAL
OFICINA: 0529-CARRERA 33
MAQUINA: F001/J2A5
NO. PRODUCTO: 15700276
NOMBRE: INMOBILIARIA ESTEBAN RIO
NO. TRANSACCION: 0N033337
REFI: 9000023493

VR. TRANSAC.: \$6,014,420.00
VR. COMISION: 0.00

* OTROS CANALES PARA EL PAGO *
CONSIGNATARIOS
OFICINAS TOTAL
INTERNET BANCA PERSONAL
INTERNET BANCA EMPRESARIAL
INTERNET BANCA PERSONAL MAP
CB CARVAJAL
CB PROPIO
PAGOS EN INTERNET CLIENTES PRO
PAGOS EN INTERNET CLIENTES PRO
PAGOS EN INTERNET CLIENTES EXT
MI PAGO AMIGO PORTAL WEB
MI PAGO AMIGO APP

TRANSACCION PROPIA EN LINEA
EXITOSA

FAVOR VERIFIQUE QUE LA
INFORMACION IMPRESA ES CORRECTA

FIN

CANON		Enero-2023 - (6,014,420)		BANCOS: CAJA SOCIAL Y DAVIVIENDA	
PAGUE EN:		6,014,420			

DIRECCION CARRERA 31 #33-68

DOMICILIO CR 031 033 068

MEJORAS PUBLICAS BUCARAMANGA

CÓDIGO 12195
JIT 1095924338

Reino
Enero/23
Banco
Caja Social
Ma Banco Mas Amigo

PAGOS EFECTIVO
FECHA: 20230106 HORA: 14:28:23
JORNADA: NORMAL
OFICINA: 0529-CARRERA 33
MAQUINA: F003/K2A5
NO. PRODUCTO: 15700276
NOMBRE: INMOBILIARIA ESTEBAN RIO
NO. TRANSACCION: 0N001775
REFI: 9000025198

VR. TRANSAC.: \$6,014,420.00
VR. COMISION: 0.00

* OTROS CANALES PARA EL PAGO *
CONSIGNATARIOS
OFICINAS TOTAL
INTERNET BANCA PERSONAL
INTERNET BANCA EMPRESARIAL
INTERNET BANCA PERSONAL MAP
CB CARVAJAL
CB PROPIO
PAGOS EN INTERNET CLIENTES PRO
PAGOS EN INTERNET CLIENTES PRO
PAGOS EN INTERNET CLIENTES EXT
MI PAGO AMIGO PORTAL WEB
MI PAGO AMIGO APP

TRANSACCION PROPIA EN LINEA
EXITOSA
FAVOR VERIFIQUE QUE LA
INFORMACION IMPRESA ES CORRECTA

FIN

9000025198
ene. 10 2023



PAGOS EN LINEA

Razón Social: Inmobiliaria Esteban Rios Ltda
NIT: 8902073050
No. Factura: 9000024327
Cédula: 1095924338
Nombre: JHON EDINSON
ARDILA OLARTE
Código del inmueble: 12195
Detalle: Canon 2022/12
Banco: BANCOLOMBIA
Valor: \$6,014,420.00
Iva: \$0.00
Fecha: 12/6/2022
Descripción: Inmobiliaria Esteba
Rios Ltda
Número de Transacción
(CUS): 1798588956
Estado: Transacción Aprobada Si desea
conocer el estado de su transacción
comuníquese con Inmobiliaria Esteban
Rios Ltda en el Tel: 6352877 / 6344596

Imprimir transacción

Finalizar



Inmobiliaria
**Esteban
Rios**
Especia respaldando su futuro

INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA

Matricula de Arrendador
Bucaramanga. No. 0010 - 1977
Floridablanca. No. 014 - 2010
Piedecuesta. Res. No. 012 G - 2013
Girón. Res. No. 0015 - 2010

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

FT-079
VERSION 8

CODIGO: 12195

Entre los suscritos a saber: **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LIMITADA "IER LTDA"** persona jurídica domiciliada en Bucaramanga, quien en el texto del presente documento se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **JHON EDINSON ARDILA OLARTE CC No. 1,095,924,338 De GIRON**, quien(es) en el presente contrato se obliga(n) solidariamente, y se denomina(n) **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el contrato de arrendamiento estipulado en las siguientes cláusulas :

PRIMERA.- OBJETO: **EL ARRENDADOR** da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** y este toma en arrendamiento un inmueble ubicado en la **CR 031 033 068 MEJORAS PUBLICAS MUNICIPIO BUCARAMANGA-SANTANDER** cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hará parte integrante de este contrato.

SEGUNDA.- TERMINO: El término del arrendamiento es de **TREINTA Y SEIS (36) Meses** contados a partir del 27 ABR 2015 y se prorrogará sucesivamente por un plazo de doce (12) meses, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor seis (6) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

TERCERA.-PRECIO: El precio mensual del arrendamiento es de **TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$3,000,000)**, el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO** en forma anticipada los primeros cinco (05) días de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en la entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO.** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que este designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción vigente del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan. **PARAGRAFO TERCERO.** **EL ARRENDATARIO** pagará también a la arrendadora junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga este, **EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO "IVA**, si de acuerdo a la Ley está obligado a hacerlo.

CUARTA.- ENTREGA: **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato en buen estado, de conformidad con el inventario que se firma por las partes en pliego separado y que para todos los efectos legales forman parte de éste contrato y se obliga a conservarlo y restituirlo en las mismas condiciones, especialmente en lo referente a la pintura general del inmueble. **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, y así deberá entregarlas a la terminación del presente contrato.

QUINTA.- REPARACIONES Y MEJORAS: Las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisieren hacer **EL ARRENDATARIO** serán por cuenta de éste y para efectuarlas se requiere previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, siendo entendido que en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble. En consecuencia, **EL ARRENDADOR** no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al **ARRENDATARIO** aún en los casos en que aquel las haya autorizado expresamente, ni **EL ARRENDATARIO** podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que **EL ARRENDATARIO** instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no lo podrá retirar y quedará de propiedad del **ARRENDADOR**, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** Si **EL ARRENDATARIO** por alguna circunstancia efectuará mejoras en el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, no obstante la prohibición contenida en esta cláusula y tales mejoras a juicio del **ARRENDADOR**...



ARRENDATARIO se obliga expresamente a informar por escrito al **ARRENDADOR** los daños presentados en el inmueble, cuyas reparaciones no estén a su cargo.

SEXTA.- SERVICIOS PÚBLICOS: Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decreta la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO PRIMERO.- EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicio, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su re conexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectiva cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**.

SÉPTIMA.- DESTINACION: **EL ARRENDATARIO** destinará el inmueble arrendado exclusivamente para **BAR-DISCOTECA**, y no podrá cambiar dicha destinación, pues se entenderán lesionados los derechos del **ARRENDADOR**. En el evento que esto ocurra **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, haciendo efectiva la indemnización de perjuicios sin necesidad de requerimiento alguno. Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integrante de ningún establecimiento de comercio y que por lo tanto la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble, no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente de dicho establecimiento. **PARAGRAFO PRIMERO.- EL ARRENDADOR** prohíbe expresa y terminantemente al **ARRENDATARIO** dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b) del parágrafo del artículo 3 del decreto 180 de 1988 y el artículo 34 de la ley 30 de 1986, y en consecuencia **EL ARRENDATARIO** se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar ni permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán del **ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARAGRAFO SEGUNDO.- EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que indagó sobre el uso del suelo permitido en el inmueble materia de este contrato, ante las autoridades respectivas (Planeación Municipal, Secretaría de Gobierno Municipal, Curadurías y demás entes reguladores), y en tal sentido libera de cualquier responsabilidad al **ARRENDADOR** si surgen problemas en el cumplimiento de las normas que regulan el funcionamiento de establecimientos de comercio, no pudiendo **EL ARRENDATARIO** dar por terminado el contrato alegando el incumplimiento de esas normas. **PARAGRAFO TERCERO.** Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo los costos de trámites, planos, licencia de construcción y compensación de parqueaderos en el evento que le sean exigidos; respecto de lo cual **EL ARRENDADOR** no tiene responsabilidad o injerencia alguna.

OCTAVA.- GOOD WILL: **EL ARRENDATARIO** se obliga a que, bajo ninguna circunstancia, pretenderá cobrar ni al **ARRENDADOR**, ni al **PROPIETARIO** del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.

NOVENA-CESIÓN Y SUBARRIENDO: **EL ARRENDATARIO** no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente, sin previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, bajo pena de que éste, a su arbitrio, pueda dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado sin necesidad de requerimientos de cualquier clase, a los cuales renuncia **EL ARRENDATARIO**. Si se autoriza la cesión o subarriendo, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato, solidariamente, entre **EL ARRENDATARIO** y los **CESIONARIOS** o **SUBARRENDATARIOS**. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, los cedentes se obligan a avisar, por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar las garantías o seguridades que **EL ARRENDADOR** exija, en el término de un (1) mes. Si el adquirente del establecimiento de comercio no llena los requisitos ni presta las garantías que exija **EL ARRENDADOR** para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** expresamente acepta que continuará respondiendo por todas las obligaciones de este contrato. Esta estipulación equivale a la oposición a la que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal manera que su responsabilidad no cesará con la enajenación del establecimiento de comercio, ni con el aviso de la transferencia, ni con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

DECIMA.-RENUNCIA REQUERIMIENTOS: El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo de **EL ARRENDATARIO** dará derecho al **ARRENDADOR** para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase, al cual renuncia **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDADOR** podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el



DECIMA PRIMERA.- REAJUSTE: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato, el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del índice de precio al consumidor (IPC) del año calendario anterior + 5 PUNTOS porcentaje que en ningún caso será inferior al diez por ciento (10%) del precio que esté cancelando, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior para acomodarse a las condiciones del mercado. El reajuste se hace obligatorio, aún si EL ARRENDADOR en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, ha comunicado a EL ARRENDATARIO que el contrato no continuará, si EL ARRENDATARIO no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

DECIMA SEGUNDA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de parte del mismo inmueble o a culpa leve del ARRENDADOR o de otros arrendatarios o de sus empleados o dependientes, ni por hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación, o terrorismo. EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o los enseres y dotaciones de los vecinos y terceros, cuando estos provengan o sean causados por EL ARRENDATARIO, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas las llaves del agua, dejar conectados aparatos eléctricos o las luces prendidas, etc.

DECIMA TERCERA.- DEVOLUCIÓN SATISFATORIA: Cuando este contrato termine por cualquier causa, EL ARRENDATARIO deberá entregar el inmueble arrendado al ARRENDADOR a entera satisfacción, entrega que no se entenderá cumplida mientras no se haya acreditado la cancelación de los cánones de arrendamiento, los servicios públicos, las cuotas de administración que se hubiesen causado a cargo de EL ARRENDATARIO hasta la fecha de la respectiva entrega.

DECIMA CUARTA. – FIJACION DE AVISOS: EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble, avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita emanada por la autoridad competente y en cumplimiento de las disposiciones legales al respecto. Así mismo, se obligará a retirarlos y dejar en perfecto estado de limpieza y pintura paredes y/o muros y/o puertas y/o ventanas, al momento de la desocupación.

DECIMA QUINTA.- OTRAS CAUSALES DE TERMINACION: EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos 1) Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. 2) Cuando EL ARRENDATARIO reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 3) Cuando EL ARRENDATARIO realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. 4) Cuando EL ARRENDATARIO viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal. 5) Cuando EL PROPIETARIO o POSEEDOR necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

DECIMA SEXTA.- EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR: Si el arrendamiento expirare por la extinción del derecho del ARRENDADOR sobre el inmueble arrendado, aunque tal extinción fuere ocasionada por hechos del ARRENDADOR, éste no estará obligado indemnizar a EL ARRENDATARIO, aún en los casos en que la persona que le suceda en el derecho no esté obligada a respetar el arrendamiento.

DECIMA SÉPTIMA.- CESIÓN EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que de él se deriven.

DECIMA OCTAVA.- INTERESES: Las sumas que a cualquier título en razón del presente contrato resultasen a cargo del ARRENDATARIO y que no hubiesen sido pagadas oportunamente, serán pagadas por éste con intereses a una tasa igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, liquidadas desde la fecha de la causación hasta la fecha en que se efectúe el pago.

DECIMA NOVENA.- LÍNEA TELEFÓNICA: Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda SIN línea(s) telefónica(s) No(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una(s) línea(s) telefónica(s), EL ARRENDATARIO se compromete al pago del servicio telefónico, como si esta(s) se encontrare(n) instalada(s) desde la iniciación del contrato.

VIGESIMA.- CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae EL ARRENDATARIO por este documento, le acarreará, por ese solo incumplimiento o por el cumplimiento tardío, el pago de una suma igual a tres meses del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, a título de pena, exigible sin necesidad de requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o cualquier otra disposición que así los contemple, derechos estos a los que renuncia expresamente EL ARRENDATARIO, y sin que su cobro implique la extinción de la obligación principal o de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato y sin perjuicio del cobro de las demás indemnizaciones que ese incumplimiento o el cumplimiento tardío, causen.

VIGESIMA PRIMERA.- GASTOS: EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto del timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

VIGESIMA SEGUNDA.- MERITO EJECUTIVO: El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de las sumas estipuladas como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración, celaduría y/o vigilancia, intereses, daños y faltantes del inmueble arrendado, así como cualquier otra suma a cargo de EL ARRENDATARIO. Los contratantes otorgan al clausulado del presente contrato los efectos de cosa juzgada material. PARÁGRAFO: el pago de cualquier cantidad de dinero que el ARRENDATARIO realice a EL ARRENDADOR en razón de las sumas

públicos adeudados. 6. A capital. 7. A obligaciones no vencidas. La imputación se realizará en primer lugar a la obligación con mayor antigüedad y posteriormente a la más reciente, conforme al orden referido.

VIGÉSIMA TERCERA.- AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO, autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, a **CIFIN, DATACREDITO, FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER**, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER**, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro, **EL ARRENDADOR**, efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO**, los efectos de la anterior autorización se extenderán a este en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, pongan la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido. **DEUDORES SOLIDARIOS:** Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios etc., a **CIFIN, DATACRÉDITO, FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER**, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas.

VIGESIMA CUARTA.- 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 desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGESIMA QUINTA.- COPIA DEL CONTRATO: **EL ARRENDATARIO** manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción con las firmas originales así como de la parte normativa del reglamento de propiedad horizontal.

VIGESIMA SEXTA.- COBRO EXTRAJUDICIAL: Si el incumplimiento a la obligación de cancelar oportunamente el arriendo o los servicios diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar, solidariamente, por concepto de gestión de cobro al encargado de dicho cobro extrajudicial, hasta una suma igual al valor de un canon vigente de arrendamiento, por cada gestión, suma ésta exigible ejecutivamente por ser clara, expresa y a su cargo, sin perjuicio de las demás sanciones que por incumplimiento o por mora se han pactado en este contrato y sin necesidad de requerimiento alguno.

VIGESIMA SEPTIMA. - VALIDEZ: El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma del arrendador.

VIGESIMA OCTAVA.- NOTIFICACIONES: **EL ARRENDATARIO** suministra, como dirección para recibir notificaciones relacionadas con este contrato de arrendamiento, además de la del inmueble materia de este contrato la **CR 031 033 068 MEJORAS PUBLICAS MUNICIPIO BUCARAMANGA-SANTANDER**. Para todos los efectos relacionados con este contrato la dirección del **ARRENDADOR** es la **CALLE 36 No 23-44 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA SANTANDER.-**

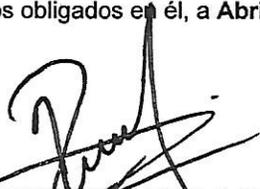
VIGESIMA NOVENA - EL ARRENDADOR podrá durante el término inicial o el de sus prórrogas, por intermedio de sus empleados, personas o grupo de personas autorizadas por **EL ARRENDADOR** para que visiten y conozcan detalladamente el Inmueble arrendado y tomen fotografías de todo o cualquier parte del inmueble dentro de las horas de dos a seis de la tarde.

TRIGESIMA.- DEUDORES SOLIDARIOS: Los suscritos codeudores **EDGARD ARLEY ARDILA CARDOZO CC No. 91,250,845 De BUCARAMANGA** por medio del presente documento nos declaramos deudores del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO JHON EDINSON ARDILA OLARTE** de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas, aun en el caso que **EL ARRENDATARIO** enajene el establecimiento de comercio que funcione en el inmueble objeto de este contrato, y hasta cuando se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR**, por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, costas de edificación, etc.



restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por el **ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **JHON EDINSON ARDILA OLARTE** Y sus respectivos causahabiente. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al **ARRENDADOR** o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los codeudores en ese mismo acto y al suscribir el presente contrato. Autorizamos AL **ARRENDADOR** O A QUIEN REPRESENTE SUS DERECHOS U OSTENTE EN EL FUTURO LA CALIDAD DE ACREEDOR, para que en los mismos términos señalados en la cláusula VIGESIMA TERCERA de este contrato, se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de **DEUDORES MOROSOS O CON REFERENCIAS NEGATIVAS. CESIÓN DEL CONTRATO**. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que EL **ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 de Código Civil se surta con el envío por correo certificado, a la dirección que registramos al pie de nuestras firmas, con la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, dirección donde además recibimos todas las comunicaciones referentes a este contrato de arrendamiento, mientras no informemos válidamente -por escrito- a EL **ARRENDADOR**, de otra.

En constancia de estar expresamente aceptando en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a **Abril 07 de 2015**.



JHON EDINSON ARDILA OLARTE
CC No. 1,095,924,338 De GIRON
ARRENDATARIO



EDGARD ARLEY ARDILA CARDOZO
CC No. 91,250,845 De BUCARAMANGA
CL 091 No. 20-99 DIAMANTE II BUCARAMANGA
TEL:310-3250181
DEUDOR SOLIDARIO

Olara Beatriz Rios de Cuertas
INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LIMITADA
NIT 890.207.305.0
ARRENDADORA

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares.

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ESPECIAL
RADICADO: 2022-00302
DEMANDANTE: INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS
DEMANDADOS: JHON EDINSON ARDILA DUARTE

Informe secretarial: Bucaramanga, 01 de julio de 2022. Informo al señor Juez, que se presentó demanda de restitución de inmueble especial. Para lo que estima proveer.

LUZ DARY BAUTISTA AVELLANEDA
Secretaria



Rama Judicial
Juzgado Tercero Civil Municipal de Bucaramanga
República de Colombia

Calle 35 # 11-05 Piso 2, Palacio de Justicia
Bucaramanga, Santander

 j03cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, primero (01) de julio de dos mil veintidós (2022).

En atención a la solicitud que obra en el escrito que antecede, elevada por el Director del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Corporación Colegio Santandereano de abogados, por ser procedente de conformidad con lo previsto en el artículo 69 de la Ley 446 de 1998, se ordena **COMISIONAR** a la **INSPECCIÓN DE POLICÍA DE BUCARAMANGA**, para que practique la diligencia de **ENTREGA** del bien inmueble a restituirle a **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS SAS, en calidad de ARRENDADOR** y por parte de **JHON EDINSON ARDILA DUARTE en calidad de arrendatario**, el cual se ubica en la “Carrera 031 No. 033-068, Barrio Mejoras Públicas de Bucaramanga”, tal y como se acordó mediante audiencia de conciliación No.01098, celebrada el día 19 de septiembre de 2018, visible a (Fls. 09 y s.s. del Anexo 02 del expediente digital.).

El comisionado deberá fijar para tal efecto, el día más próximo posible, y la hora para la iniciación de la diligencia, concediéndosele a su vez, las mismas facultades del comitente en relación con la diligencia que se le delegó, inclusive las de resolver oposiciones y reposiciones contra las providencias que dicte, susceptible de ese recurso.

El despacho comisorio quedará alojado en la carpeta virtual del expediente. De conformidad con el artículo 125 del CGP se impone como carga al interesado descargar dicho archivo y reenviarlo a su destinatario quien, si lo desea, podrá verificar la firma electrónica en la página web de la rama judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANILO ALARCÓN MÉNDEZ
Juez

La anterior providencia fue notificada por anotación en estado del 05 de julio de 2022.

Firmado Por:

Danilo Alarcon Mendez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Bucaramanga - Santander

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: **d4bc115e69b0c39471243ebdec453a88d50838ce1b929ddc6cd747d664045e96**

Documento generado en 01/07/2022 01:34:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ESPECIAL
RADICADO: 2022-00302
DEMANDANTE: INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS
DEMANDADOS: JHON EDINSON ARDILA DUARTE

Informe secretarial: Bucaramanga, 01 de julio de 2022. Informo al señor Juez, que se presentó demanda de restitución de inmueble especial. Para lo que estima proveer.

LUZ DARY BAUTISTA AVELLANEDA
Secretaria



Rama Judicial
Juzgado Tercero Civil Municipal de Bucaramanga
República de Colombia

Calle 35 # 11-05 Piso 2, Palacio de Justicia
Bucaramanga, Santander

 j03cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, primero (01) de julio de dos mil veintidós (2022).

En atención a la solicitud que obra en el escrito que antecede, elevada por el Director del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Corporación Colegio Santandereano de abogados, por ser procedente de conformidad con lo previsto en el artículo 69 de la Ley 446 de 1998, se ordena **COMISIONAR** a la **INSPECCIÓN DE POLICÍA DE BUCARAMANGA**, para que practique la diligencia de **ENTREGA** del bien inmueble a restituirle a **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS SAS, en calidad de ARRENDADOR** y por parte de **JHON EDINSON ARDILA DUARTE en calidad de arrendatario**, el cual se ubica en la “Carrera 031 No. 033-068, Barrio Mejoras Públicas de Bucaramanga”, tal y como se acordó mediante audiencia de conciliación No.01098, celebrada el día 19 de septiembre de 2018, visible a (Fls. 09 y s.s. del Anexo 02 del expediente digital.).

El comisionado deberá fijar para tal efecto, el día más próximo posible, y la hora para la iniciación de la diligencia, concediéndosele a su vez, las mismas facultades del comitente en relación con la diligencia que se le delegó, inclusive las de resolver oposiciones y reposiciones contra las providencias que dicte, susceptible de ese recurso.

El despacho comisorio quedará alojado en la carpeta virtual del expediente. De conformidad con el artículo 125 del CGP se impone como carga al interesado descargar dicho archivo y reenviarlo a su destinatario quien, si lo desea, podrá verificar la firma electrónica en la página web de la rama judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANILO ALARCÓN MÉNDEZ
Juez

La anterior providencia fue notificada por anotación en estado del 05 de julio de 2022.

Firmado Por:

Danilo Alarcon Mendez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Bucaramanga - Santander

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: **d4bc115e69b0c39471243ebdec453a88d50838ce1b929ddc6cd747d664045e96**

Documento generado en 01/07/2022 01:34:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>