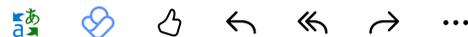


SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1

El remitente del mensaje ha solicitado confirmación de lectura. Para enviar una confirmación, haga clic aquí.

A **Andrés Eduardo Pineda**
Arango <andresepa@hotmail.com>



Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga

Mar 14/06/2022 3:47 PM

CC: marisoballesteroshernandez@hotmail.com; oscarjuo@hotmail.com



SUSTENTACION RECURSO D...
7 MB

Señores

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

Proceso:	Verbal – Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante:	Oscar José Uribe Osorio, c.c. 91.341.843; Tilcia Ruiz Ariza, c.c. 63.360.303
Demandado:	Jorge Luis Prada Sallas, c.c. 91.529.777; Leonardo Rojas Rodríguez, c.c. 91.256.224
Radicado:	682764003002-2021-00074-01
Asunto:	SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

ANDRES EDUARDO PINEDA ARANGO, abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 91.541.256, y portador de la Tarjeta Profesional No. 203.470 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado del señor JORGE LUIS PRADA SALLAS, quien integra la parte demandada dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa me permito presentar el memorial

Doctor

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

Proceso:	Verbal – Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante:	Oscar José Uribe Osorio, c.c. 91.341.843; Tilcia Ruiz Ariza, c.c. 63.360.303
Demandado:	Jorge Luis Prada Sallas, c.c. 91.529.777; Leonardo Rojas Rodríguez, c.c. 91.256.224
Radicado:	682764003002-2021-00074-01
Asunto:	SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1

Su Señoría, dentro del término conferido mediante Auto de fecha 8 de junio de 2022, notificado por estados del 9 de junio de esa misma anualidad, respetuosamente me permito presentar la SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION de la sentencia de primera instancia proferida el diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022) por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Floridablanca dentro del proceso de la referencia, así:

I. MANIFESTACION PRELIMINAR

En primer lugar, considero pertinente en esta oportunidad llamar la atención de su Señoría con relación a la forma como se desarrolló la audiencia de práctica de pruebas en la primera instancia, concretamente el interrogatorio de parte de los aquí demandantes, a fin que las observaciones que procedo a formular sobre el particular sean tenidas en cuenta al momento de tomarse la decisión con la cual se resuelva el presente recurso en lo que tiene que ver especialmente con los errores de hecho y de derecho (falencias probatorias de la decisión apelada) que en su oportunidad fueron formulados contra la decisión apelada, y que aquí se van a sustentar.

Al respecto, se lo primero por señalar que en el auto de fecha 27 de enero de 2022 emitido por el *A quo*, mediante el cual se decretaron las pruebas del proceso y se fijó la fecha para la audiencia de los artículos 372 y 373 del CGP (práctica de pruebas, alegatos y sentencia), se señaló la siguiente regla para el desarrollo de la audiencia, que debería ser de obligatorio cumplimiento y en igualdad de condiciones para todas las partes y en todos los actos procesales de la misma:

*“La audiencia se realizará de manera virtual. En todo caso, de ser posible se hará de manera mixta, es decir, la audiencia se realizaría desde la expectativa para que los usuarios o bien acudan al inmueble donde funcionan los juzgados o bien se conecten de forma individual de manera remota, **es decir, cada persona que asista virtualmente debe estar en un lugar o inmueble diferente.** (...).”*

Ahora bien, como se puede observar en la grabación de la audiencia, los señores aquí demandantes, OSCAR JOSÉ URIBE OSORIO Y TILCIA RUIZ ARIZA, asistieron a la reseñada audiencia de manera virtual y se encontraban ubicados físicamente en una sala contigua al despacho de su apoderada judicial, es decir, **en el mismo inmueble**, violando con ello la anterior regla de la audiencia; y mantenían comunicación verbal, recibían instrucciones e incluso documentos a la mano de una tercera persona ajena al proceso, quien durante todo el desarrollo

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



de la audiencia, especialmente durante la práctica del interrogatorio de dichos señores, ingresaba de una sala a la otra, sosteniendo comunicación verbal con dicha apoderada judicial y con los demandantes, inclusive en alguna oportunidad se observa que les hace entrega de un documento.

Todo lo anterior puede ser claramente constatado en el registro de la audiencia, y para lo cual me permito adjuntar los pantallazos tomados por el suscrito en los cuales se evidencian dichas irregularidades que rompieron con las reglas básicas del interrogatorio y declaración de parte, lo cual le resta toda eficacia a ese acto procesal y por ende credibilidad a la declaración de los aquí demandantes y al medio de prueba que se pretendía obtener mediante dicho interrogatorio para efectos de probar los hechos del presente proceso, esto es, la confesión. A su vez dicha situación irregular constituye una abierta violación al derecho fundamental al debido proceso de mi poderdante (artículo 29 de la Carta Política) y al principio de la igualdad de armas de las partes en todas las etapas procesales (artículos 4, 42 numeral 2, 43 numeral 1, 203 y 221 del CGP).

2

II. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Efectuada la anterior manifestación, procedo a realizar la sustentación del recurso haciendo la salvedad que lo hago sin perjuicio de lo anterior y sin que con ello se entienda que el suscrito y mi poderdante convalidan las irregularidades señaladas, que por razones de la virtualidad no pudieron ser advertidas por el suscrito durante la audiencia debido a que mi atención estaba centrada en tomar notas durante la audiencia sin tener a la vista la pantalla o contar con un auxiliar que me pudiera advertir lo que estaba ocurriendo en ese momento.

En primer orden, y ya en materia de sustentación del recurso de alzada, considero importante empezar por señalar, en línea con los reparos concretos formulados contra la sentencia de primera instancia cuando formulé el presente recurso, que, como premisa fáctica central de la sentencia apelada, el *A quo* para acceder a las pretensiones de la demanda, arribó a la siguiente conclusión y convencimiento a partir de la valoración de la prueba documental visible a folios 30 a 33 del archivo PDF ARCHIVO PDF 02.01 del expediente digital, referenciado como “DESAHUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL”:

“...EN EL CASO DE AUTOS MEDIANTE CORREO CERTIFICADO HABIENDO QUEDADO PLENAMENTE DEMOSTRADO QUE EL DESAHUCIO AQUÍ PRACTICADO CUMPLIO SU FIN QUE NO FUE OTRO QUE INTIMAR AVISAR Y NOTICIAR OPORTUNAMENTE AL ARRENDATARIO SOBRE LA DECISIÓN DE LOS DEMANDANTES ARRENDADORES DE EXIGIR LA ENTREGA DEL INMUEBLE HECHO QUE FUE CORROBARADO DENTRO DEL INTERROGATORIO DE PARTE EVACUADO POR EL APODERADO (SIC) ACCIONADO (SIC) DE LOS AQUÍ ACTORES SIN ASOMO DE DUDA. CONVIENE DESTACAR QUE EL DOCUMENTO MEDIANTE EL CUAL SE AVISÓ AL ARRENDADOR TIENE FECHA 1 DE OCTUBRE DE 2018 EL CUAL OBRA EN LAS DILIGENCIAS DIGITALES EN DONDE PUEDE OBSERVARSE QUE FUE REMITIDO A TRAVÉS DE EMPRESA DE SERVICIOS POSTALES AUTORIZADOS AL LOCAL COMERCIAL CALLE 197 NUMERO 28-69 BARRIO EL RECREO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA PANADERIA SNOOPY CON FECHA DE RECIBIDO 2 DE OCTUBRE 2018, ES DECIR, SEIS MESES ANTES DE LLEGAR EL MOMENTO DE LA FINALIZACIÓN DEL PERIDO DEL CONTRATO 14 DE MAYO DEL 2019. DEL CONTENIDO DE LA MISIVA ARROJA LA ADECUADA IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES”

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



CONTRATANTES LA ENUNCIACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA IDENTIFICACIÓN POR SU NOMENCLATURA DEL INMUEBLE Y LA FECHA DE CELEBRACIÓN JUNTO CON LA INFORMACIÓN ATINENTE A LA NO INTENCIÓN DE RENOVAR NI PRORROGAR EL MISMO Y SU CONSECUENTE SOLICITUD DE ENTREGA AL MOMENTO DE SU TERMINACION. DE LO ANTERIOR SE ARRIBA A LA CONCLUSIÓN QUE LA CAUSAL ALEGADA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 518 DEL CÓDIGO DE COMERCIO FUE CUMPLIDA A CABALIDAD COMO SE OBSERVA DEL DOCUMENTO REMITIDO DE DONDE AFLORA DE MANERA CONCRETA LA INTENCION DE NO CONTINUAR CON EL VINCULO NEGOCIAL CON EL ARRENDATARIO PARA DARLE USO PROPIO A OTRA ACTIVIDAD DIFERENTE MISCELANEA TAL Y COMO SE CONTEMPLA EN EL NUMERAL 2 DEL ARTÍCULO EN CITA”. (Audio de la audiencia de la sentencia desde minuto 19:38 hasta minuto 21:09)

En el anterior argumento y conclusión, el *A quo* incurre en un error de hecho al valorar la prueba documental que constituye la razón fáctica de dicho argumento, y en un error de derecho en la valoración de las pruebas del expediente, al no sopesar conjuntamente las pruebas para formarse el convencimiento o certeza inmerso en dicho argumento más allá de toda duda razonable, como lo exige el artículo 176 del CGP, según paso a sustentar:

Frente al error de hecho en la valoración de las pruebas, la H. Corte Suprema de Justicia enseña lo siguiente:

*“El error de hecho (...) ocurre cuando se supone o pretermite la prueba, entendiéndose que incurrirá en la primera hipótesis el juzgador que halla (sic) un medio en verdad inexistente o distorsiona el que sí obra para darle un significado que no contiene, y en la segunda situación cuando ignora del todo su presencia o lo cercena en parte, para, en esta última eventualidad, asignarle una significación contraria o diversa.”*¹

Descendiendo al caso concreto, este tipo de error es de bulto y ocurrió en las dos hipótesis que señala la jurisprudencia en cita (suponer y pretermite la prueba), según paso a explicarme: al valorar el *A quo* la prueba documental visible a folios 30 a 33 del archivo PDF ARCHIVO PDF 02.01 del expediente digital, referenciado como “DESAHUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL”, supuso la prueba, como quiera que arribó a una conclusión que terminó distorsionándola, es decir, haciéndole decir algo que dicho documento no dice, esto es, que allí se observa: “DE MANERA CONCRETA LA INTENCION DE NO CONTINUAR CON EL VINCULO NEGOCIAL CON EL ARRENDATARIO PARA DARLE USO PROPIO A OTRA ACTIVIDAD DIFERENTE MISCELANEA”, cuando ello no es cierto, pues al hacer uso del sentido de la vista para aprehender el conocimiento contenido en dicho documento, de lo que allí se extrae es que quienes suscribieron dicho documento, en el punto de la causal que aducen para terminar el contrato de manera unilateral, simplemente se limitaron a enunciar o transcribir el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio.

Cabe precisar que este error es trascendental para el caso concreto, como quiera que constituye el supuesto de hecho que debía probar la parte demandante para obtener el efecto jurídico a su favor previsto en el artículo 518 del Código de

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC3604-2021, radicación 47001-31-03-005-2016-00063-01. M.P. Luis Alonso Rico Puerta.



Comercio, esto es, la existencia del acto jurídico del desahucio vertiendo en su contenido una justa causa para enervar el derecho del arrendatario demandado a la renovación del contrato de arrendamiento del local; falencia de ese acto jurídico que terminó siendo subsanada de oficio por el *A quo* al valorar erróneamente la documental descrita, y por ende incurriendo en una indebida aplicación de dicho precepto al caso concreto, como quiera que sin el interesado haber probado la hipótesis o supuesto de hecho de la misma terminó el juzgador concediéndole los efectos jurídicos allí previstos.

Ahora bien, de no haber incurrido en dicho error, la conclusión hubiera sido otra y por ende la decisión, pues lo correcto conforme a las reglas de la sana crítica que rigen la actividad de valoración de las pruebas que realiza el juzgador, en este caso las reglas de la lógica y razonamiento probatorio para establecer el contenido real del documento en cita, y que consistía en extraer con los sentidos lo que verdaderamente informa dicho elemento de juicio, esto es, **que no señala la justa causa de manera específica** consistente en alguno de los dos supuestos de hecho previstos en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio, a saber: requerir el inmueble para su propia habitación o para destinarlo a una actividad comercial sustancialmente distinta a la que se encuentra ejerciendo el arrendatario. **Por ende, la conclusión debió ser que dicho documento al no contener ese elemento carece de la eficacia jurídica del desahucio, y ante esta verdad procesal no acceder a las pretensiones de la demanda.**

Aunado a lo anterior, el *A quo* efectuó la valoración de los interrogatorios de los demandantes, incurriendo también en un error de hecho como más adelante sustentaré. Ahora bien, en este punto vale la pena empezar por resaltar que fue en el interrogatorio de parte, y no en los hechos de la demanda y menos en el documento reseñado como erradamente lo afirma el *A quo*, que los demandantes señalaron por primera vez, y en todo caso no de forma clara y coincidente como lo concluyó el juzgador, que requerían el local para un uso propio consistente en posiblemente establecer una miscelánea, **y por tratarse la finalidad del interrogatorio de parte la de obtener la confesión (este si el medio de prueba) de hechos que favorecen a la parte demandada que fue quien solicitó el interrogatorio de parte, la manifestación de pretender usar el local para una miscelánea no les puede favorecer a los demandantes en el sentido de servir para subsanar la comunicación del 1 de octubre de 2018 en cuanto a la especificación de la justa causa para solicitar la entrega del local y poder darle efectos jurídicos a dicha comunicación propios del acto jurídico del desahucio.**

Al respecto en la sentencia apelada, en el acápite del análisis del caso concreto, se señaló lo siguiente: *“DEBE TENERSE SIEMPRE PRESENTE QUE EL ÚNICO FIN PARA EL CUAL SE ESTABLECIÓ POR EL LEGISLADOR ESTE MEDIO PROBATORIO ES LOGRAR LA CONFESIÓN”*. (Audio de la audiencia de la sentencia minuto 15:24).

El anterior criterio jurisprudencial se acompasa con la máxima del derecho: *nemo idoneus testis in sua intelligitur, nemu in propria causa testis esse debet*, esto es, que a nadie se le considera testigo idóneo en causa propia, conforme a la cual, **la parte no puede hacer prueba con su propia dicho como resultados de la PRÁCTICA DE UN INTERROGATORIO DE PARTE**, que se reitera tiene por fin obtener la confesión como medio de prueba de un hecho que favorece a la parte que solicita dicha prueba.

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



Ahora bien, a juicio del suscrito las manifestaciones de los demandantes en los interrogatorios no fueron claras, coherentes y coincidentes en cuanto al destino que pretenden darle al local, a modo de ejemplo:

En el interrogatorio realizado por el *A quo* a la demandante TILCIA RUIZ ARIZA se le preguntó: “SE DICE EN EL ESCRITO DE DEMANDA QUE USTEDES NECESITAN EN EL INMUEBLE PARA USO PROPIO ¿QUÉ TIPO DE NEGOCIO PIENSAN MONTAR O VAN A MONTAR EN EL LOCAL?, la deponente contestó lo siguiente: “PUES DOCTOR YO ESTOY PENSANDO EN PONER UNA MISCELANEA COMO QUE YO NO SE HACER OTRA ACTIVIDAD ASI QUE SE ME FACILITA PONER UNA MISCELANEA Y DE VERDAD LO NECESITO PORQUE ESTOY DEMASIADO ENDEUDADA”. (Audio de la audiencia de práctica de pruebas minuto 1:34:39).

Ahora bien, cuando el suscrito la interrogó, acerca de: ¿QUE ACTIVIDAD ECONOMICA DESARROLLABA USTED SEGÚN SU MATRICULA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, DURANTE EL AÑO 2019?, la deponente contestó: “ES QUE YO SIEMPRE HE VENDIDO COSAS AHORITA Y EN ESE ENTONCES VENDO LO QUE ES EMPANADAS DE LO QUE MIS CLIENTES ME PUEDEN COMPRAR PORQUE YO TAMBIEN NECESITO TENER UNA ACTIVIDAD ECONOMICA ENTONCES DESDE LA CASA Y DE DONDE SEA VENDO MUCHOS PRODUCTOS **INCLUYENDO PANADERIA COSAS DE EMPANADAS AYACOS LO QUE SEA PORQUE YO VIVO DE ESO**...ES QUE YO NO ME REGISTRE EN EL AÑO 2019..NO SE LA VERDAD ES QUE YO ME REGISTRE COMO PANADERIA PORQUE YO ERA LA DUEÑA DE ESE LOCAL Y YO FUI LA QUE MONTE ESE LOCAL NO SE SI EN EL TRANCURSO DEL CAMBIO DE DIRECCIÓN FIGURE CON OTRA ACTIVIDAD RECUERDE QUE EN LA CAMARA DE COMERCIO HAY CODICOS QUE NO LOS MANEJA UNO Y COMO MI INTENCION NO HA SIDO HACER NINGUNA TRAMPA NI NADA ENTONCES NO LE VEO COMO IR A AVERIGUAR EXACTAMENTE COMO CADA AÑO QUE ESTOY DESARROLLANDO.”. (Audio de la audiencia de práctica de pruebas minuto 3:10:00).

Como se puede observar, la deponente no es clara en su dicho y se contradice cuando se le interroga sobre el uso que pretende darle al local y sobre la actividad económica que desarrolla actualmente, pues frente a lo primero afirmó que la razón de estar “pensando en poner una miscelánea en el local” es porque “NO SE HACER OTRA ACTIVIDAD”, sin embargo frente a lo segundo de forma contradictoria afirmó que: “ES QUE YO SIEMPRE HE VENDIDO COSAS AHORITA Y EN ESE ENTONCES VENDO LO QUE ES EMPANADAS DE LO QUE MIS CLIENTES ME PUEDEN COMPRAR PORQUE YO TAMBIEN NECESITO TENER UNA ACTIVIDAD ECONOMICA ENTONCES DESDE LA CASA Y DE DONDE SEA VENDO MUCHOS PRODUCTOS INCLUYENDO PANADERIA COSAS DE EMPANADAS AYACOS LO QUE SEA PORQUE YO VIVO DE ESO”.

Por su parte, en el interrogatorio al demandante OSCAR JOSE URIBE, el despacho lo interrogó sobre: ¿QUÉ LE ADUCIERON USTEDES CUAL ERA LA MANIFESTACION QUE USTEDES LE DECIAN PARA QUE LES ENTREGARA EL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO?, frente a lo cual el deponente contestó: “LA VERDAD ES PORQUE ESTABAMOS EN UNA SITUACION ECONOMICA UN POCO COMPLEJA ENTONCES NOSOTROS A EL PRIMERAMENTE LE HICIMOS CUAL ERA LA INTENCION DE NOSOTROS VOLVER A COGER EL LOCAL PARA PODER MIRAR UNA OPCION NUEVA DE NEGOCIO PARA TAMBIEN EN ESE MOMENTO INCLUIR E INVOLUCRAR A

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



NUESTRO HIJO QUE TAMBIEN ESTABA SIN TRABAJO ENTONCES ESA ERA UNA DE LAS INTENCIONES QUE NOSOTROS TENEMOS CON RELACIÓN A LA RESTITUCION DEL INMUEBLE”, y nuevamente interrogado por el *A quo* sobre: ¿DON OSCAR PRECISE AL DESPACHO ESA OPCION NUEVA DE NEGOCIO EN QUE CONSISTIA O EN QUE IBA A CONSISTIR?, frente a lo cual contestó: “DOCTOR NOSOTROS TENEMOS VARIAS IDEAS PERO PUES LA IDEA QUE MAS DABA AHÍ POR LA SITUACION DE MI ESPOSA CON LO QUE ELLA SABE Y TODO PUES PENSABAMOS EN UNA MISCELANEA ALGO ASI COMO UN NEGOCIO DE VENTA DE MUCHAS COSAS AHÍ VARIAS ENTONCES ESO ERA LO QUE TENIAMOS PROYECTADO TENEMOS PROYECTADO MEJOR DICHO”. (Audio de la audiencia de práctica de pruebas minuto 1:55:27).

En este sentido, a partir de las reglas de la sana crítica, en especial las reglas de la lógica y razonamiento probatorio, no se entiende como el *A quo* en la sentencia al valorar los interrogatorios de parte de los demandantes hace el siguiente razonamiento: “ES CLARO QUE EN LOS INTERROGATORIOS LOS DEMANDANTES FUERON CLAROS EN EXPONER QUE NECESITABAN EL INMUEBLE PARA SU PROPIO USO, ESTO ES, PARA ESTABLECER UNA MISCELANEA. LOS DEMANDANTES FUERON COINCIDENTES EN DICHA SITUACIÓN”, cuando desde la lógica y el sentido común la conclusión que se impone es otra, pues si la demandante, señora TILCIA RUIZ, afirmó que actualmente se dedica al negocio de venta de productos alimenticios, incluyendo panadería, entre otros, manifestando que eso es lo que sabe hacer como actividad económica, es claro que una miscelánea es una idea de negocio que no tiene claridad y coherencia con las actividades económicas que la misma deponente señala viene desarrollando. Asimismo, dicha idea de negocio se presenta como algo en lo que vienen pensando DE MUCHAS IDEAS QUE DICEN TENER, de lo cual se infiere a partir de reglas de valoración probatoria en cita, contrario a lo concluido por el juzgador, que no hay claridad sobre el uso que se le pretende dar al local objeto de la presente litis, **con lo cual es razonable concluir que la terminación unilateral del contrato por parte del arrendador constituye un abuso del derecho y riñe con el principio constitucional de buena fe en cuanto a la causa que lo motiva, dada su ambigüedad o falta de claridad al señalar el motivo para el cual necesitan el inmueble.**

Adicionalmente, otro aspecto que configura el error de hecho en la valoración de la prueba documental descrita y en los interrogatorios de los demandantes, consiste en haber dado por probado no estándolo **la calidad de propietarios** de los demandantes respecto al local objeto de la presente litis, calidad que exige el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio para solicitar la terminación unilateral del contrato con fundamento en alguna de las justas causas señaladas en dicho precepto, las cuales al tener literal de dicho precepto de orden público, y a partir de una interpretación sistemática con el artículo 522 de esa misma codificación, **deben ser formuladas por los propietarios quienes son los beneficiarios de la prerrogativa de la terminación unilateral del contrato y en todo caso las hipótesis normativas previstas en dicho numeral están destinadas a satisfacer una necesidad de vivienda o económica mediante el desarrollo en el local de un negocio sustancialmente diferente al que venga desarrollando el arrendatario al sujeto calificado que establece la norma, esto es, al PROPIETARIO DEL INMUEBLE ARRENDADO**, no al arrendador, y en caso de no darle dicha destinación al local para satisfacer tal necesidad, conforme artículo 522 es el PROPIETARIO, no el arrendador, quien debe indemnizar al arrendatario. En este orden de ideas, no es cualquier persona que tenga la

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



tenencia del inmueble quien puede desahuciar al arrendatario con base en dichas causales como erróneamente lo sostiene el juzgador.

Descendiendo al caso concreto, en primer lugar, brilla por su ausencia en el acervo probatorio del presente proceso, el medio de prueba de la propiedad del local comercial objeto de esta litis. Al respecto cabe señalar, por una parte, que la apoderada judicial de la parte demandante, mediante memorial de fecha 17 de mayo de 2022, remitido a las 1:33 p.m. al *A quo*, esto es, por fuera de la oportunidad para aportar y solicitar pruebas (artículo 173 del CGP), habiéndose ya cerrado el debate probatorio, conforme lo precisó el *A quo* en el minuto 3:37:13 del audio de la audiencia de práctica de pruebas, y habiéndose agotado la etapa de alegatos de conclusión, remitió copia de un documento ilegible que dice contener las escrituras públicas del local y que a su juicio acreditan, y el cual fue remitido a un correo errado del suscrito, esto es: andressepa@hotmail.com, y que solamente este extremo de la litis pudo conocer el día posterior a la audiencia y a la emisión del fallo de primera instancia, es decir, el 18/05/2022, cuando fue incorporado al expediente digital de primera instancia (Ver pantallazo del expediente adjunto). En todo caso, dicho documento no fue objeto de valoración por el *A quo*. Luego por todo lo anteriormente expuesto no tiene el carácter de prueba judicial.

Por otra parte, con relación al error de derecho en la valoración de las pruebas del expediente, al no sopesar conjuntamente las pruebas, como lo exige el artículo 176 del código general del proceso, considero pertinente empezar por precisar que dicho error para la H. Corte Suprema de Justicia consiste en lo siguiente:

“...cuando el juez interpreta erradamente las normas legales que regulan la producción o eficacia de la prueba, o su evaluación, es decir, cuando el juez interpreta dichos preceptos en forma distinta al verdadero alcance de ellos.

El error de derecho incorpora, asimismo, lo atinente a no sopesar conjuntamente las pruebas, como lo exige el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil -ahora 176 del Código General del Proceso-, precepto, según el cual, “Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”².

Descendiendo al caso concreto, el juzgador incurrió en el mentado error, en razón a que, por una parte, en la valoración probatoria que realizó en la sentencia no hace tan siquiera una mención de la prueba documental que hace parte del acervo probatorio del presente proceso, correspondiente al CERTIFICADO DE MATRICULA MERCANTIL DE LA SEÑORA DEMANDANTE TILCIA RUIZ ARIZA CON FECHA DE RENOVACIÓN 20 DE MARZO DE 2019, VISIBLE A FLS. 130-132 ARCHIVO PDF 02.01 DEL EXPEDIENTE DIGITAL, y en el cual se señala como dirección comercial la misma del local que pretendía le fuera restituido mediante la comunicación del 1 de octubre de 2018, esto es: CALLE 197 NO. 28-69 B. EL RECREO- FLORIDABLANCA – SANTANDER, y para el desarrollo de la actividad económica: 1081 ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA, que es la misma actividad económica que desde el inicio del contrato de arrendamiento y

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC3253, Radicación n.º 08001-31-03-010-2010-00067-01, cuatro (4) de agosto de dos mil veintiuno (2021). M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



hasta el día de hoy se encuentra desarrollando el arrendatario demandado JORGE LUIS PRADA SALLAS en dicho local

Asimismo, respecto a los certificados de libertad y tradición o matrículas inmobiliarias que obran en el acervo probatorio del presente proceso y con los cuales se acredita que los señores OSCAR JOSE URIBE OSORIO y TILCIA RUIZ ARIZA figuran como propietarios de tres bienes inmuebles adicionales al local objeto de la presente litis, el juzgador optó por no darles valor probatorio argumentando lo siguiente: *“LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS POR EL ABOGADO DEL AQUÍ DEMANDADO SE LIMITARON LEJOS DE CUALQUIER SITUACIÓN A DEBATIR SI EFECTIVAMENTE LOS DEMANDANTES ARRENDADORES ERAN PROPIETARIOS O NO DE LOS INMUEBLES TANTO ASÍ QUE SE HINCÓ Y GIRÓ SU DEBATE DE LOS ALEGATOS EN DARLE A CONOCER AL DESPACHO DIFERENTES INMUEBLES DE LOS CUALES ERAN PROPIETARIOS BÚSQUEDA EXHAUSTIVA POR DEMÁS PARA EL CASO QUE AQUÍ NOS OCUPA PROCESO DE RESTITUCIÓN NO TIENE NINGÚN ASIDERO EN ESE SENTIDO PUES ES CLARO QUE LA ACCIÓN ES LA RESOLUTORIA EN TRATÁNDOSE DE BIENES DADOS EN ARRENDAMIENTO NO SE DISCUTE LA PROPIEDAD SINO LA TENENCIA SIMPLEMENTE AQUÍ SE DEBA A TÍTULO DE TENENCIA LUEGO NO SE EXIGE LA LEGITIMACIÓN POR ACTIVA DE QUE LOS ARRENDADORES SEAN PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES, ESO POR DEMÁS NO ESTÁ PREVISTO EN NUESTRA CODIFICACIÓN TANTO ASÍ QUE CUALQUIER PERSONA PUEDE DAR EN ARRENDAMIENTO CUALQUIER INMUEBLE SIMPLEMENTE BASTA QUE LO ADQUIERA AL CELEBRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”.* (Audio sentencia a partir del minuto 24:23).

Frente lo razonado por el *A quo*, vale la pena precisar que el fin de las pruebas documentales reseñadas no era acreditar la calidad de propietario de los aquí demandantes respecto al local objeto de la pretensión de restitución, como erradamente lo fijó el *A quo*, sino establecer que los aquí demandantes poseen otros bienes que pueden ser destinados para su propia habitación, lo cual le resta fundamento y no permite acreditar la primera hipótesis normativa señalada en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio, y por ende torna en inviable la aplicación de dicho enunciado jurídico al caso concreto, de allí que no se puede concluir con certeza que los demandantes hayan señalado expresamente que necesitaban el local para su propia habitación pues de haberlo dicho así, con tales pruebas se desestimaría esa causal como justa causa para la terminación del contrato.

Ahora bien, el juzgador incumplió con la regla prevista en el artículo 176 del CGP, esto es, apreciación en conjunto de los medios de prueba que hacen parte del proceso (principio de unidad de la prueba), en la medida en que realizó la valoración de dichos medios de prueba de forma individual y desconectada, como quiera que al valorar el documento de fecha 1 de octubre de 2018, que le dio los efectos jurídicos del desahucio de que trata el artículo 520 del C. de Comercio, al exponer el razonamiento sobre dicha valoración y la conclusión o verdad procesal a la cual arribó a partir de dicho ejercicio, no hace ninguna conexión con las demás pruebas documentales arrimadas al proceso ni se observa en los razonamientos de valoración de las pruebas el señalamiento de puntos de enlace o de coincidencia con las demás pruebas para soportar la decisión; especialmente las anteriormente mencionadas, tan es así, que primero valoró dicha comunicación para concluir que allí estaba contenida de manera específica la justa causa para la terminación del contrato, esto es, **destinar el local para uso propio de los aquí demandantes concretamente para establecer una miscelánea**, y muy posteriormente en la sentencia, hace la valoración de los

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



interrogatorios de los demandantes para concluir que dicha finalidad o destinación del local se extrae de lo contestado por los demandantes, sin conectar el interrogatorio con las documentales descritas.

Aunado a lo anterior, al valorar los mentados interrogatorios, no hace una conexión lógica, de enlace y de puntos de coincidencia o contradicción entre las diferentes respuestas que otorgaron los deponentes, así como con la prueba documental correspondiente al certificado del registro mercantil de la señora TILCIA RUIZ con renovación del 30 de marzo de 2019, fecha muy cercana para la cual solicitaba se le entregara el local objeto de la presente litis. Asimismo, distorsionó la finalidad probatoria de los certificados de libertad y tradición reseñados, al concluir que con los mismos se pretendía probar que los aquí demandantes no son propietarios del local objeto de la presente litis, cuando a partir de un razonamiento lógico del análisis de la contestación de la demanda, y los alegatos de conclusión de la parte demandada, se infiere que dicha prueba tenía otra finalidad según lo anteriormente expuesto, y por ende omitió hacer una conexión entre dichos certificados y la credibilidad o fundamento de la causal alegada por los demandantes para la terminación del contrato de arrendamiento.

Ahora bien, de haberse efectuado esta valoración de las pruebas de manera conjunta, es decir, conectando todas las anteriores pruebas, el juzgador con base en las reglas de la sana crítica, en especial a partir de las reglas de la lógica y el razonamiento probatorio, así como las reglas de la experiencia y el sentido común, a juicio del suscrito se hubiera formado un convencimiento necesariamente diferente, esto es, que el arrendador no acreditó una justa causa específica como fundamento para terminar de manera unilateral el contrato de arrendamiento del local objeto de la presente litis, como quiera que, por una parte, dicho local no lo necesita para su propia habitación, pues dispone de otros tres inmuebles de su propiedad para suplir esa necesidad, incluido en el cual actualmente viven los esposos aquí demandantes el cual es de su propiedad según lo manifestaron en el interrogatorio de parte y se probó con los reseñados certificados de libertad y tradición, y por otra parte, que no es claro y mas bien ambiguo el uso que le pretenden dar al local en cuanto al negocio que dicen querer desarrollar allí, pues queda claro que la señora TILCIA RUIZ, según lo dicho por ella misma, solo sabe y sigue desarrollando actualmente el negocio de la panadería y en general producción y venta de alimentos, actividad económica completamente ajena a una miscelánea que dicen ser lo que están pensando establecer en el local, no lo tienen claro y definido, amén de que para la fecha en que pretendía le fuera entregado el inmueble tenía registrada su actividad comercial en la misma dirección del local arrendado y para el desarrollo de la misma actividad económica.

En síntesis, de haber valorado el acervo probatorio en conjunto con la documental que sirvió de sustento al *A quo* para la decisión, se hubiera arribado a otra conclusión, esto es, que el inmueble no sería utilizado para la vivienda de los arrendadores, y tampoco para desarrollar allí un establecimiento de comercio suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tiene el arrendatario JORGE LUIS PRADA SALLSA, esto es, una panadería, pastelería y cafetería, y si constituye el mentado certificado de cámara de comercio y lo expuesto en el interrogatorio de parte sobre la actividad económica que viene desarrollando la demandante, un indicio con alto grado de convicción, y que el juez dejo de apreciar a la luz del artículo 242 del CGP, de que el negocio que van a desarrollar es una panadería por las razones anteriormente expuestas, y por eso no especificaron expresamente el tipo de negocio que pretendían establecer en

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



el local en la misiva del 1 de octubre de 2018, cuando solicitaron la entrega del mismo y pusieron terminación unilateral al contrato de arrendamiento.

En el punto de la desprotección en que queda el arrendatario con la decisión objeto del presente recurso, considero pertinente empezar por señalar que la tesis del juzgador es la siguiente: “el arrendador debe acreditar la condición invocada como fundamento para terminar el contrato tenencial a fin de evitar que el empresario sea injustificada y caprichosamente despojado del bien, no obstante la comprobación material de esa causal no siempre puede realizarse al momento mismo de desahuciarse al arrendatario y ni siquiera al interior del pleito judicial como de ordinario sucede con los casos señalados en los numerales 2 y 3 del artículo 518 del Código de Comercio donde **la concreción de la causal se genera ex-post de la solución del contrato locativo**”. (Audio de la audiencia de la sentencia desde minuto 11:45)

Como se puede observar la tesis del *A quo*, con la cual pone en desprotección al arrendatario aquí demandado, tiene las siguientes falencias, en primer orden, confunde dos figuras jurídicas con alcance diferente, y, por otra parte, dicha tesis es en si misma contradictoria. Frente a lo primero, el *A quo* confunde la especificación de la justa causa para la terminación del contrato de arrendamiento, la cual conforme a lo previsto en el precepto que surge de la interpretación sistemática de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio basta con que sea especificada de forma clara y expresa en el desahucio, **con la comprobación material de dicha causal** que tiene lugar únicamente cuando una vez invocada aquella causal en el desahucio, se procede a la restitución del inmueble, y habiendo recuperado el arrendador la tenencia del inmueble, en la realidad debe quedar plenamente evidenciado (probado) que en el caso de las causales previstas en los numerales 2 y 3 del artículo 518 ibidem, según corresponda, EL PROPIETARIO (no otro sujeto) dio a los locales el destino indicado en el desahucio (para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario) o se dio principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega. En cuanto a lo segundo, es una tesis contradictoria, pues por una parte, descansa sobre la premisa consistente en que: *“el arrendador debe acreditar la condición invocada como fundamento para terminar el contrato tenencial a fin de evitar que el empresario sea injustificada y caprichosamente despojado del bien”* y seguidamente concluye que: *“la concreción de la causal se genera ex-post de la solución del contrato locativo”*, es decir, a juicio del juzgador una vez se termina el contrato de arrendamiento y se hace entrega del local, es cuando el arrendador debe “concretar” la causal de terminación del mismo, tesis con la cual se avala que bastaría simplemente que el propietario en el desahucio se limite a enunciar o transcribir cualquiera de los numerales del artículo 518 del Código de Comercio, para enervar el derecho del arrendatario a la renovación del contrato de arrendamiento, y una vez entregado el inmueble ahí si el propietario pueda decidir (concretar) que uso le dará al local, como se pretende realizar en el caso concreto.

Como se puede observar se trata de obligaciones de hacer (destinar el local a un fin), que, por obvias y lógicas razones, no se puede exigir su demostración o cumplimiento material al momento del desahucio, pero ello no quiere decir que, en aras de proteger al arrendatario, el arrendador no tenga la obligación de manifestar de manera clara y precisa cual de esas justas causas, para el caso concreto de las previstas en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio, a modo también de promesa de obligación de hacer para no defraudar al

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



arrendatario, alega para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, lo que a juicio del suscrito, contrario a la tesis del juzgador, dicha obligación **no se cumple únicamente con la sola transcripción de dicho precepto (que entre otras cosas comprende dos hipótesis normativas excluyentes entre sí) en la comunicación mediante la cual se notifique la no renovación del contrato y que dicha comunicación se remita en la oportunidad señalada en el artículo 520 ibidem.**

Como lo señalé en los repararos concretos contra la decisión, en el caso concreto, de mantenerse dicha decisión, su Señoría el arrendatario señor JORGE LUIS PARADA SALLAS si queda desprotegido, pues de hacer entrega del local, por un lado, no va a tener la certeza de cual obligación de las anteriormente descritas debe verificar y exigir su cumplimiento, a fin de elevar la pretensión indemnizatoria que a título de sanción establece el artículo 522 de la obra en cita; como quiera que como ya se dijo anteriormente, en la comunicación de fecha 1 de octubre de 2018 referenciada como desahucio no se especifica cuál de los dos usos que señala el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio se le dará al local objeto de la presente litis, esto es, para la propia habitación del propietario del local o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y en esta última hipótesis normativa no se especifica cual es el establecimiento de comercio o empresa que tiene previsto desarrollar **el propietario** del local. Por otro lado, en el presente proceso no se probó conforme a la tarifa legal prevista en los artículos 176 y 256 del CGP (documentos ad substantiam actus) cual es la persona PROPIETARIA del local objeto de la presente litis, luego no se tiene la certeza jurídica de si las personas que suscribieron la mentada comunicación son los propietarios de dicho local, y conforme artículo 522 en cita es el PROPIETARIO, no el arrendador o cualquier otra persona, quien debe indemnizar al arrendatario, precepto que es de orden público y de interpretación restrictiva por estipular una sanción, situación que le impedirá al arrendatario JORGE LUIS PARADA SALLAS reclamar dicha sanción de los aquí demandantes.

Finalmente, con relación a la condena en costas contra la parte demandada, y como parte de estas las agencias en derecho tasadas por el *A quo* en 4 SMLMV para la fecha de pago, reitero que las mismas son desproporcionadas y en la sentencia no se señaló las razones, criterios objetivos y verificables para su tasación, conforme lo ordenan los artículos 361 y numeral 4 del artículo 366 del CGP.

Ahora bien, el numeral 6 del artículo 365 del CGP, prescribe:

“6. Cuando fueren dos (2) o más litigantes que deban pagar las costas, el juez los condenará en proporción a su interés en el proceso; si nada se dispone al respecto, se entenderán distribuidas por partes iguales entre ellos.”

En el caso concreto el extremo pasivo está integrado por dos personas naturales, las cuales fueron vinculadas al proceso, una de ellas, el señor LEONARDO ROJAS RODRÍGUEZ, c.c. 91.256.224, quien fue procesado como persona ausente o no compareciente. En este orden de ideas, el *A quo* omitió señalar la proporción que le corresponde a dicha persona en el pago de las costas y agencias en derecho, por lo que conforme a dicha regla procesal se deberá entonces entender que fueron distribuidas en partes iguales entre ellos, situación que ruego a su Señoría sea tenida en cuenta al momento de decidir el presente recurso.

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



A su turno el numeral 4 del artículo 366 del CGP, prescribe:

“4. Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá en cuenta, además, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas.”

Y en concordancia con el anterior precepto, los artículos 2, 3 y 5 del ACUERDO No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho, prescriben:

“ARTÍCULO 2°. Criterios. Para la fijación de agencias en derecho el funcionario judicial tendrá en cuenta, dentro del rango de las tarifas mínimas y máximas establecidas por este acuerdo, la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y demás circunstancias especiales directamente relacionadas con dicha actividad, que permitan valorar la labor jurídica desarrollada, sin que en ningún caso se puedan desconocer los referidos límites.

PARÁGRAFO. Cuando el asunto objeto del proceso esté relacionado con la violencia de género y dentro de él se hayan acreditado las circunstancias constitutivas de la misma, el funcionario judicial al fijar agencias en derecho deberá realizar una valoración favorable de cargas y costos para las mujeres víctimas de aquella.

ARTÍCULO 3°. Clases de límites. Cuando las agencias en derecho correspondan a procesos en los que se formularon pretensiones de índole pecuniario, o en los que en la determinación de la competencia se tuvo en cuenta la cuantía, las tarifas se establecen en porcentajes sobre el valor de aquellas o de ésta. Cuando la demanda no contenga pretensiones de dicha índole, o cuando se trate de la segunda instancia, de recursos, o de incidentes y de asuntos asimilables a los mismos, las tarifas se establecen en salarios mínimos mensuales legales vigentes, en delante S.M.M.L.V. (...)

ARTÍCULO 5°. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.

(...)

En primera instancia. a. Por la cuantía. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario:

(i) De menor cuantía, entre el 4% y el 10% de lo pedido.

(...)”.

Descendiendo al caso concreto, es importante señalar que en el presente proceso la parte demandante en el escrito de demanda formuló la siguiente pretensión de índole pecuniario: “CUARTO: Se declare que ante el incumplimiento en la entrega del inmueble el día 14 de mayo de 2019, los coarrendatarios adeudan la suma de UN MILLON SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS MCTE (\$1.742.000)”. (FL. 36 ARCHIVO PDF 02.01 DEL EXPEDIENTE DIGITAL DE PRIMERA INSTANCIA).

Así las cosas, conforme a las anteriores reglas sobre el límite de las agencias en derecho, en el caso concreto las mismas deben oscilar entre un 4% y el 10% de la

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



pretensión de contenido pecuniario reseñado, esto es, un mínimo de \$69.680 y un máximo de \$174.200. Con lo cual, los 4 SMLMV, que equivalen a la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.0000), resulta extremadamente desproporcionado y viola los límites establecidos por el Consejo Superior de la Judicatura en el acuerdo reseñado.

III. PRUEBAS:

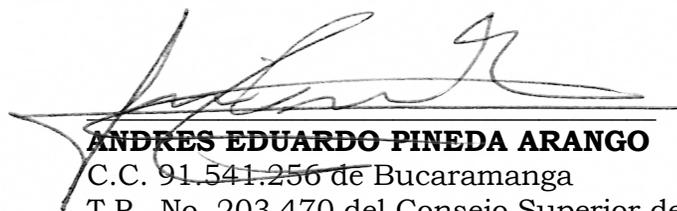
13

En ejercicio de la facultad prevista en el inciso segundo del artículo 14 del Decreto Legislativo 806/2020 en concordancia con el artículo 327 del CGP, y estando dentro de la oportunidad para ello, me permito solicitar se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

1. Contrato de promesa de compraventa celebrado entre el señor Jorge Luis Prada Sallas y la señora Beatriz Elena Arenas Villamil, cuyo objeto es: *“El objeto del presente Contrato de compraventa es la MAQUINARIA DE PANADERIA que describe en el Anexo I del presente Contrato con las características técnicas que allí se establecen.”*
2. Copia de la factura de fecha 3 de junio de 2014 expedida a favor del señor Jorge Luis Prada Sallas por concepto de compra de equipos de panadería.
3. Pantallazos audiencia de los artículos 372 y 373 del CGP.

Cabe precisar que las anteriores pruebas se solicitan, en especial las señaladas en los numerales 1 y 2, a fin de desvirtuar las manifestaciones de los demandantes en el interrogatorio de parte, sobre hechos que no fueron señalados en la demanda, y que por ende solamente hasta la audiencia de práctica de pruebas y en la sentencia de primera instancia, mi poderdante conoció y por ende procede a controvertir mediante dichos medios de prueba.

Cordialmente,



ANDRES EDUARDO PINEDA ARANGO
C.C. 91.541.256 de Bucaramanga
T.P. No. 203.470 del Consejo Superior de la Judicatura

Carrera 35 No. 35-30 Ap. 501 Tel. Celular: 3185142311

Email: andresepa@hotmail.com

Bucaramanga-Santander



PROMESA DE COMPRA VENTA DE MAQUINARIA USADA

Entre los suscritos, a saber BEATRIZ ELENA ARENAS VILLAMIL, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bucaramanga, identificada con cedula de ciudadanía numero 23.497.143 expedida en Chiquinquirá, actuando a nombre en representación de ASOCIACIÓN NIÑOS DE PAPEL persona jurídica No. 063 del 13 de marzo de 1990 identificada con Nit 800.099.778-9 y con domicilio social principal en la calle 48 nº 18-79 en la ciudad de Bucaramanga, quien para los efectos del presente contrato se denominara EL PROMETIENTE VENDEDOR, de una parte; y de la otra, JORGE LUIS PRADA SALLAS mayor de edad, domiciliado y residente en el municipio de Floridablanca, identificado con cedula de ciudadanía numero 91.529.777 expedida en la ciudad de Bucaramanga-Santander, actuando a nombre propio, con domicilio principal en la Calle 197 Nº 28-69 en el municipio de Floridablanca, quien en adelante se denominara EL PROMETIENTE COMPRADOR. Ambas partes, con plena capacidad legal para la celebración de este contrato, capacidad que dicen tener y que mutuamente se reconocen, libre y espontáneamente. MANIFIESTAN

- I. -Que el VENDEDOR es propietario en pleno dominio la maquinaria descrita en el Anexo I (en adelante, "la MAQUINARIA") del presente Contrato.
- II. -Que el COMPRADOR conoce perfectamente el estado y características de la maquinaria y está interesado en su adquisición.
- III. -Que en base a lo anteriormente expuesto, las partes, en la representación que intervienen, acuerdan la celebración del presente Contrato de compraventa, que se someterá a las siguientes cláusulas:

Primera-objeto. El objeto del presente Contrato es regular los términos y condiciones por los que se rige la compraventa de la MAQUINARIA DE PANADERIA, entre VENDEDOR Y COMPRADOR, según la cual el VENDEDOR entrega dicha MAQUINARIA DE PANADERIA en plena propiedad al COMPRADOR, a cambio del precio estipulado, en el estado y con las características técnicas generales que presenta dicha MAQUINARIA DE PANADERIA la fecha de la firma del Contrato. **Segunda. Objeto de la compraventa.** El objeto del presente Contrato de compraventa es la MAQUINARIA DE PANADERIA que describe en el Anexo I del presente Contrato con las características técnicas que allí se establecen. **Tercera Precio.**-El precio de adquisición de la MAQUINARIA DE LA PANADERIA que deberá abonar el COMPRADOR a favor del VENDEDOR asciende a una cantidad total de DIEZ Y SEIS MILLONES DE PESOS MTC (\$ 16.000.000) moneda corriente.. **Cuarta. Forma de Pago.** El PROMETIENTE COMPRADOR pagara el PROMETIENTE VENDEDOR así: a) Cruce de cuenta del saldo a 30 de junio del 2014 del valor que la Asociación Niños de Papel adeuda al señor Jorge Luis Prada Sallas, por suministro de pan, a la fecha firma del presente contrato \$8.242.860; b) el saldo, es decir, la suma de \$7.757.140 Pagaderos de la forma de cruce de cuentas mensualmente por valor de \$1.000.000. **Quinta. Entrega:** La entrega material de la maquinaria se efectuara a través del Coordinador Logístico Eduardo Melo en las instalaciones de la Asociación Niños de Papel Y EL COMPRADOR declara conocer el estado de la MAQUINARIA y manifiesta su conformidad con la misma, en el estado y condiciones en que se le entrega, conforme a lo estipulado en el presente Contrato. **Sexta: Reclamaciones.** EL COMPRADOR renuncia expresamente a cualquier reclamación ulterior sobre el estado de la MAQUINARIA, siempre que dichas reclamaciones se basen en circunstancias que eran conocidas por el COMPRADOR y aceptadas

al tiempo de la suscripción del presente contrato. **Octavo: Garantías:** EL VENDEDOR garantiza que: a) Tiene la propiedad plena sobre la MAQUINARIA y la capacidad de disposición suficiente para suscribir el presente Contrato y que sobre la MAQUINARIA no pesa retención judicial o de otra índole, estando libre de cargas y gravámenes. b) Estar al corriente de pago de los impuestos estatales y/o locales aplicables relacionados con la propiedad de la Maquinaria al tiempo de la firma del presente contrato. c) No existe compromiso anterior alguno que suponga un obstáculo a lo normal ejecución del presente Contrato, eximiendo expresamente al COMPRADOR de toda responsabilidad frente a cualquier reclamación de terceros sobre el bien transmitido. d) La MAQUINARIA no tiene ninguna tara que pueda afectar a su normal funcionamiento que no haya sido comunicada previamente al VENDEDOR sido aceptada por este. **Novena: Obligaciones de las partes.** El VENDEDOR se obliga a: a) Entregar la MAQUINARIA en el mismo estado en el que esta se encontraba en la fecha de la suscripción del presente Contrato. b) Pagar las cargas fiscales pendientes que gravan la MAQUINARIA hasta la fecha de entrega de la posesión de la misma, así como aquellas que trajeran causa en un momento anterior a la firma del presente Contrato. c) Responder de la posesión legal y pacífica de la MAQUINARIA frente a terceros. El COMPRADOR se obliga a: a) Pagar el precio de venta de la MAQUINARIA, en la cuantía, plazo y condiciones descritas en el presente Contrato. b) Realizar cualesquiera trámites tendentes a tramitar el cambio en la titularidad de la MAQUINARIA. Cumplir cualesquiera otros deberes que le sean legalmente exigibles. **Decima primera: Causa de resolución.** El incumplimiento reiterado por una de las partes de alguna de las obligaciones principales que se asumen en virtud de este contrato, facultara a la otra parte para resolverlo unilateralmente y exigir de la parte incumplidora la correspondiente indemnización por daños y perjuicios. En concreto, serán causas de resolución anticipada del presente Contrato: a) La falta de entrega de la posesión de la MAQUINARIA al COMPRADOR, . b) La falta de pago del precio estipulado al VENDEDOR, previo requerimiento de subsanación del incumplimiento en 6 meses, sin necesidad de trámite ni intervención de autoridad alguna. c) Las demás causas admitidas en Derecho. **Décima segunda: Responsabilidad de las partes.** Ninguna de las partes asumirá responsabilidad alguna por la no ejecución o el retraso en la ejecución de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato siempre y cuanto tal falta de ejecución o retraso resultara o fuera consecuencia de un supuesto de fuerza mayor o caso fortuito admitido como tal por la Jurisprudencia, considerado tales, sin animo exhaustivo: desastres naturales, situación de guerra, estado de sitio, alteraciones de orden público, huelga en los transportes o corte de suministro eléctrico o, cualquier otra medida excepcional adoptada por las autoridades administrativas o gubernamentales. **Décima tercera: Notificaciones.** Toda notificación entre partes se realizara a los respectivos domicilios indicados en el encabezamiento de este Contrato. Cualquier notificación que se efectuó entre las partes se hará por escrito y será entregada personalmente o de cualquier otra forma que certifique la recepción por parte notificada. Cualquier cambio de domicilio de una de las partes deberá ser notificado a la forma inmediata y por un medio que garantice la recepción del mensaje. **Decima cuarta: Generalidades.** El contrato anula y reemplaza todo contrato o acuerdo anterior entre las partes con el mismo objeto y solo podrá ser modificado por un nuevo acuerdo firmado por ambas partes. Si alguna de las estipulaciones del presente Contrato fuese declarada nula o inaplicable, dicha estipulación se considera excluida del presente Contrato, sin que implique la nulidad de todo el Contrato. En dicho caso las partes harán cuanto está a su alcance para encontrar una solución equivalente que sea válida y que

refleje debidamente sus intenciones. Los encabezamientos de las distintas cláusulas lo son solo a efectos informativos, y no afectaran, calificaran o ampliaran la interpretación de este Contrato. **Decima quinta: Legislación aplicable y tribunales competentes.** El presente Contrato se rige por las estipulaciones del mismo y en lo no previsto, por las normas del vigente código civil, código de comercio y demás legislación aplicable.

Los contratantes, leído el presente documento, dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman como aparece, ante testigos, que los suscriben, en la ciudad de Bucaramanga a los 30 días del mes de junio de 2014 en dos ejemplares, uno para cada prometiende.



BEATRIZ ARENAS VILLAMIL

C.C. 23.497.143 expedida en chinchiquira.

Representante Legal Asociación Niños de Papel.

PROMETIENTE VENDEDOR.



JORGE LUIS PRADA SALLAS

C.C. 91.529.777 expedida en la ciudad de Bucaramanga

PROMETIENTE COMPRADOR.

INVENTARIO PANADERIA

CANT.	DESCRIPCION	MARCA
1	HORNO GIRATORIO	WESTON
1	CUARTO DE CRECIMIENTO	WESTON
1	ESTABILILADERO DE 17 LATAS	
3	ESTABILILADERO DE 15 LATAS	
2	ESTABILILADERO DE 12 LATAS	
91	LATAS DE PANADERIA	
1	BAILARINA DE BASE METALICA	
1	BATIDORA	
1	MEZCLADORA DE PAN	
1	ARROLLERA	
1	CORTADOR DE 36	MAQUPAN
1	TAJADORA	WESTON
1	SELLADOR DE BOLSAS	
96	MOLDES EN ALUMINIO	

Tels: Regimen Com'n

Setores : PRADA SALLAS JORGE LUIS

91,529,777

Fecha :2014/06/03 CC:0405-001

Dirección: CALLE 197 28-69

Remisión : Vendedor:0001

Ciudad : BUCARAMANGA

Tel : 6814044 3188658201

Vencimiento : 2014/12/31

Código/Bod	Descripción	Referencia	Un	Ziva	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
0001512050000-0000	VENTA EQUIPO DE PANADERIA						16,000,000.00
Total Bruto							16,000,000.00

Cantidad de Cuotas: 001

003-CUENTAS POR COBRAR F-001-00000002338-001 Vence el : 2014/12/31 Por : 16,000,000.00

VENTA MAQUINARIA DE PANADERIA ASI:
1 HORNO GIRATORIO,1 CUARTO DE CRECIMIENTO,3 ESTABILADERO
15 LATAS ,2 ESTABILADERO DE 12 LATAS, 91 LATAS DE PANADER
1 BAILARINA DE BASE METALICA, UNA BATIDORA, UNA MESCLADOR
DE PAN, UNA ARROLLRA, UN CORTADOR DE 36,
UNA TAJADORA, UNA SELLADORA DE BOLSAS
96 MOLDES EN ALUMINIO, 1 ESTABILADERO DE 17 LATAS

SON : DIECISEIS MILLONES DE PESOS M/CTE

Neto a Pagar 16,000,000.00

Elaboró

Aceptada y Recibida (Firma y Sello)

C.C. :

De

Esta factura de venta aplica a las normas relativas a la letra de cambio (artículo 5 Ley 1231 de 2008)

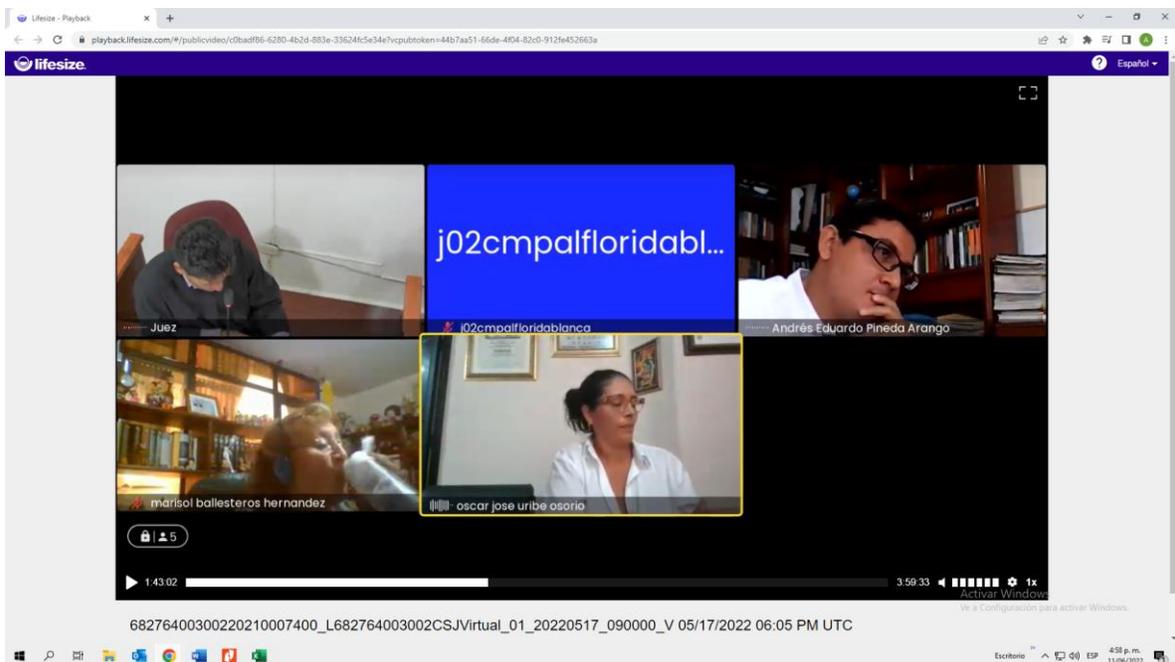
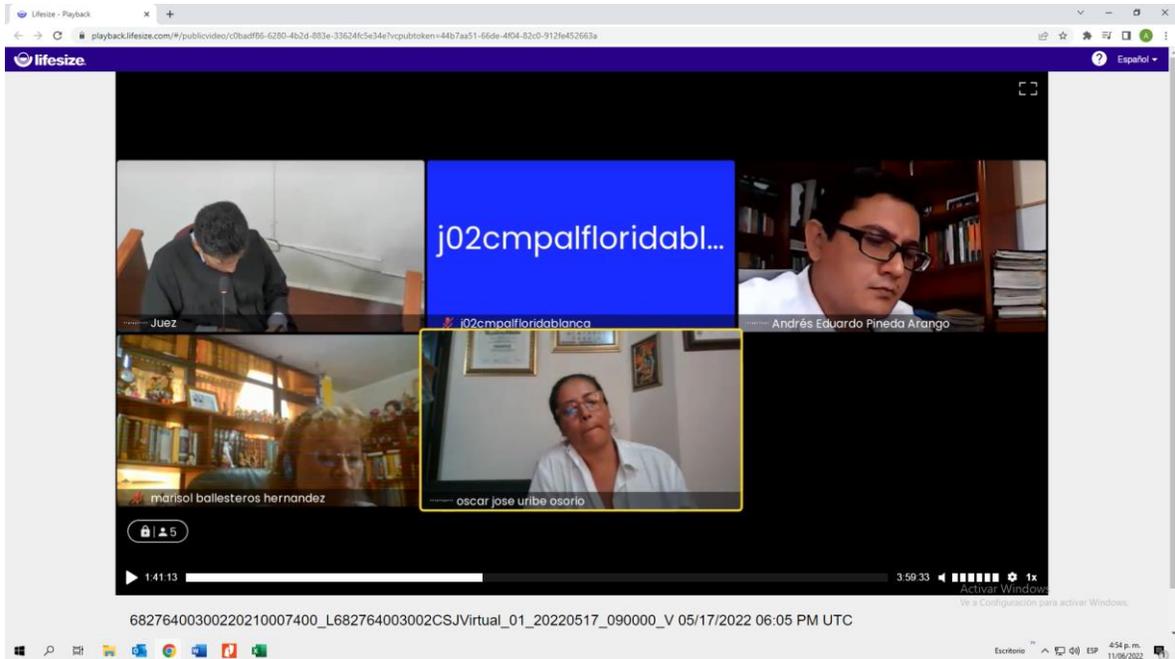
Con esta el Comprador declara haber recibido real y materialmente las mercancías y/o servicios descritos en este título- Valor

Número Resolución 40000178361 aprobado en 2013/07/31 prefijo BR desde el número 00000001895 hasta 00000003000

ORIGINAL

PANTALLAZOS QUE DAN MUESTRA DE LAS SITUACIONES SEÑALADAS EN LA SUSTENTACION DEL RECURSO, QUE VICIAN EL INTERROGATORIO DE PARTE DE LOS DEMANDANTES

PERSONA AJENA AL PROCESO INGRESA A LA SALA DONDE SE ENCUENTRA LA DEPONENTE Y LE HACE ENTREGA DE UN DOCUMENTO A LA MANO:





DEPONENTE COMUNICANDOSE CON UNA PERSONA QUE SE ENCUENTRA EN LA SALA CONTIGUA:

Lifese - Playback

playback.lifese.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65a34e?vpubtoken=44b7aa51-666e-40d-82d-912e452663a

Juez

j02cmpalfloridabl...

Andrés Eduardo Pineda Arango

marisol ballesteros hernandez

oscar jose uribe osorio

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifese, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 5:53 p.m. 11/9/2022

Lifese - Playback

playback.lifese.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65a34e?vpubtoken=44b7aa51-666e-40d-82d-912e452663a

Juez

j02cmpalfloridabl...

Andrés Eduardo Pineda Arango

marisol ballesteros hernandez

oscar jose uribe osorio

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifese, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 5:54 p.m. 11/9/2022

Lifesize - Playback

playback.lifesize.com/#/publicvideo/0baad96-6280-462d-883e-33624fc5e34e7vcpubtoken=44b7aa51-666e-404-82d-912fe452663a

j02cmpalfloridabl...

Juez

j02cmpalfloridablanca

Andrés Eduardo Pineda Arango

marisol ballesteros hernandez

oscar jose uribe osorio

1:59:06

3:59:33

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifesize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 5:58 p.m. 11/06/2022

Lifesize - Playback

playback.lifesize.com/#/publicvideo/0baad96-6280-462d-883e-33624fc5e34e7vcpubtoken=44b7aa51-666e-404-82d-912fe452663a

j02cmpalfloridabl...

Juez

j02cmpalfloridablanca

Andrés Eduardo Pineda Arango

marisol ballesteros hernandez

oscar jose uribe osorio

1:59:08

3:59:33

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifesize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 5:59 p.m. 11/06/2022



PERSONA INGRESANDO A LA SALA EN LA CUAL SE ENCUENTRA EL DEPONIENTE:



DEPONENTES CONVERSANDO CON TERCEROS EN SALA CONTIGUA:

Lifesize - Playback

playback.lifesize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f6e34e7?cpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

Juez

j02cmpalfloridabl...

Andrés Eduardo Pineda Arango

marisol ballesteros hernandez

oscar jose uribe osorio

2:00:00

3:59:33

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifesize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 8:02 p.m. 11/9/2022

Lifesize - Playback

playback.lifesize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f6e34e7?cpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

Juez

j02cmpalfloridabl...

Andrés Eduardo Pineda A...

marisol ballesteros herna...

oscar jose uribe osorio

2:05:35

3:59:33

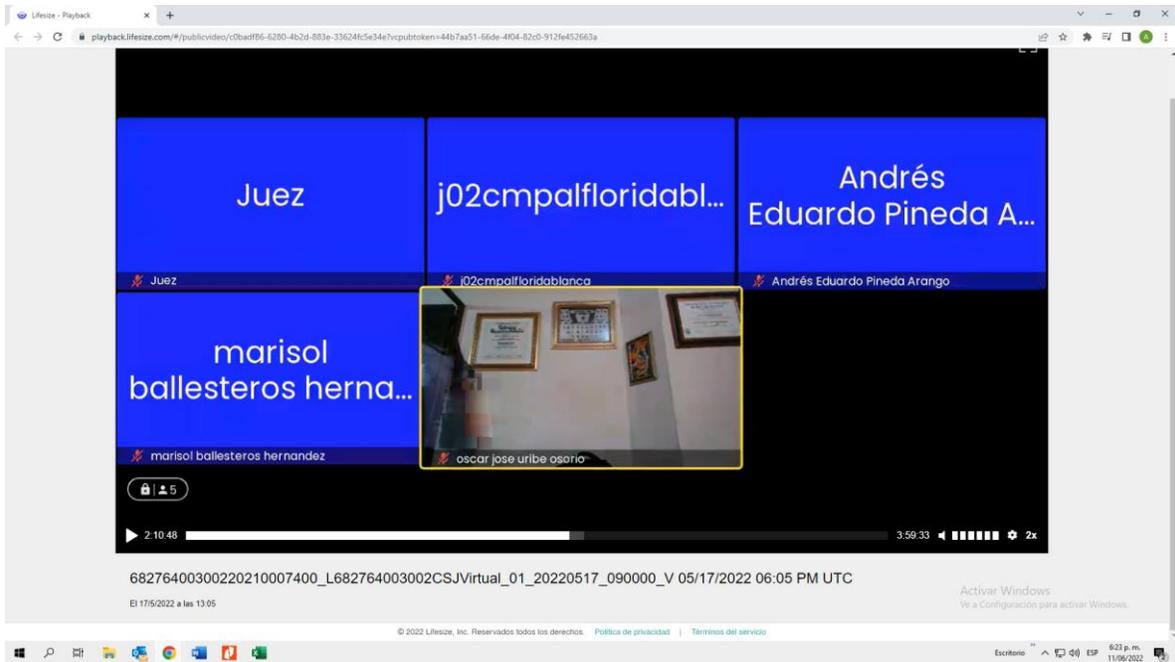
68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

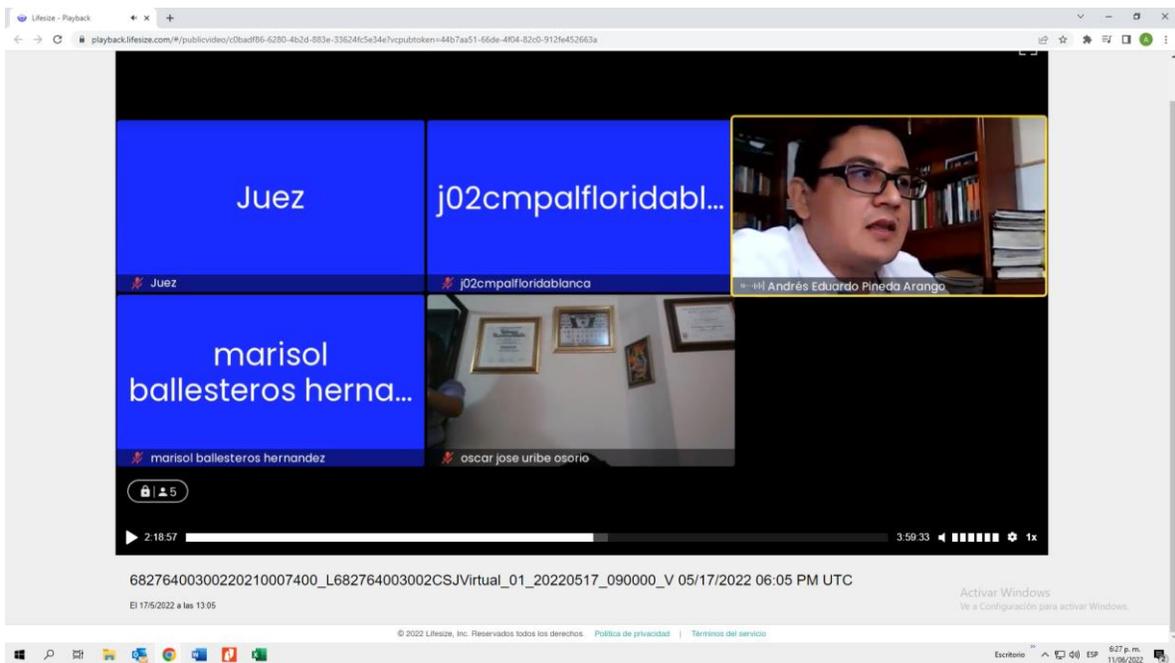
Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifesize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 8:10 p.m. 11/9/2022



PERSONA EXTRAÑA INGRESANDO A LA SALA DONDE SE ENCUENTRAN LOS DEPONIENTES:



SEGUIDAMENTE INGRESAN LOS DEPONIENTES A LA MISMA SALA

Lifese - Playback

playback.lifese.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65a34e?vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

Juez

j02cmpalfloridabl...

marisol ballesteros herna...

oscar jose uribe osorio

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifese, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 8:27 p.m. 11/9/2022

Lifese - Playback

playback.lifese.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65a34e?vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

Juez

j02cmpalfloridabl...

marisol ballesteros herna...

oscar jose uribe osorio

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifese, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 8:34 p.m. 11/9/2022



PERSONA EXTRAÑA A LA DILIGENCIA ENTRANDO DESDE SALA CONTIGUA A LA SALA DONDE SE ENCUENTRAN LOS DEPONENTES, Y DESDE DONDE HAN VENIDO COMUNICANDOSE VERBALMENTE CON LOS DEPONENTES DURANTE EL DESARROLLO DE LA AUDIENCIA:

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65a34e?vpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. [Política de privacidad](#) | [Términos del servicio](#)

Escritorio 6:53 p.m. 11/9/2022

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65a34e?vpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. [Política de privacidad](#) | [Términos del servicio](#)

Escritorio 6:56 p.m. 11/9/2022

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad9f6-6280-467d-883e-33624f65a34e?vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 8:45 p.m. 11/9/2022

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad9f6-6280-467d-883e-33624f65a34e?vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 8:56 p.m. 11/9/2022

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad9f6-6280-467d-883e-33624f65e34e?vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. [Política de privacidad](#) | [Términos del servicio](#)

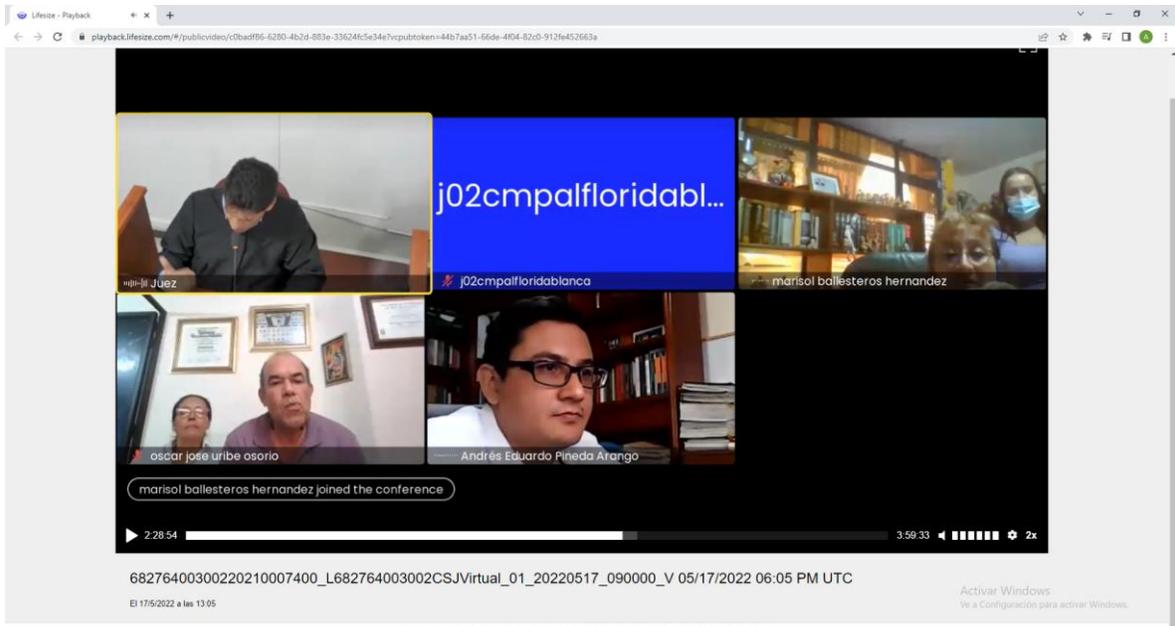
Escritorio 6:57 p.m. 11/9/2022

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad9f6-6280-467d-883e-33624f65e34e?vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. [Política de privacidad](#) | [Términos del servicio](#)

Escritorio 6:58 p.m. 11/9/2022



PERSONA EXTRAÑA A LA DILIGENCIA INGRESANDO A LA SALA DONDE SE ENCUENTRAN LOS DEPONIENTES Y LES HACE ENTREGA DE UN DOCUMENTO:

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65a34e?vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

j02cmpalfloridabl...

Juez

j02cmpalfloridablanca

marisol ballesteros hernandez

oscar jose uribe osorio

Andrés Eduardo Pineda Arango

2:31:59

3:59:33

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 7:06 p.m. 11/9/2022

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65a34e?vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

j02cmpalfloridabl...

Juez

j02cmpalfloridablanca

marisol ballesteros hernandez

oscar jose uribe osorio

Andrés Eduardo Pineda Arango

2:32:09

3:59:33

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 7:07 p.m. 11/9/2022

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-462d-883e-33624f65e34e7vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

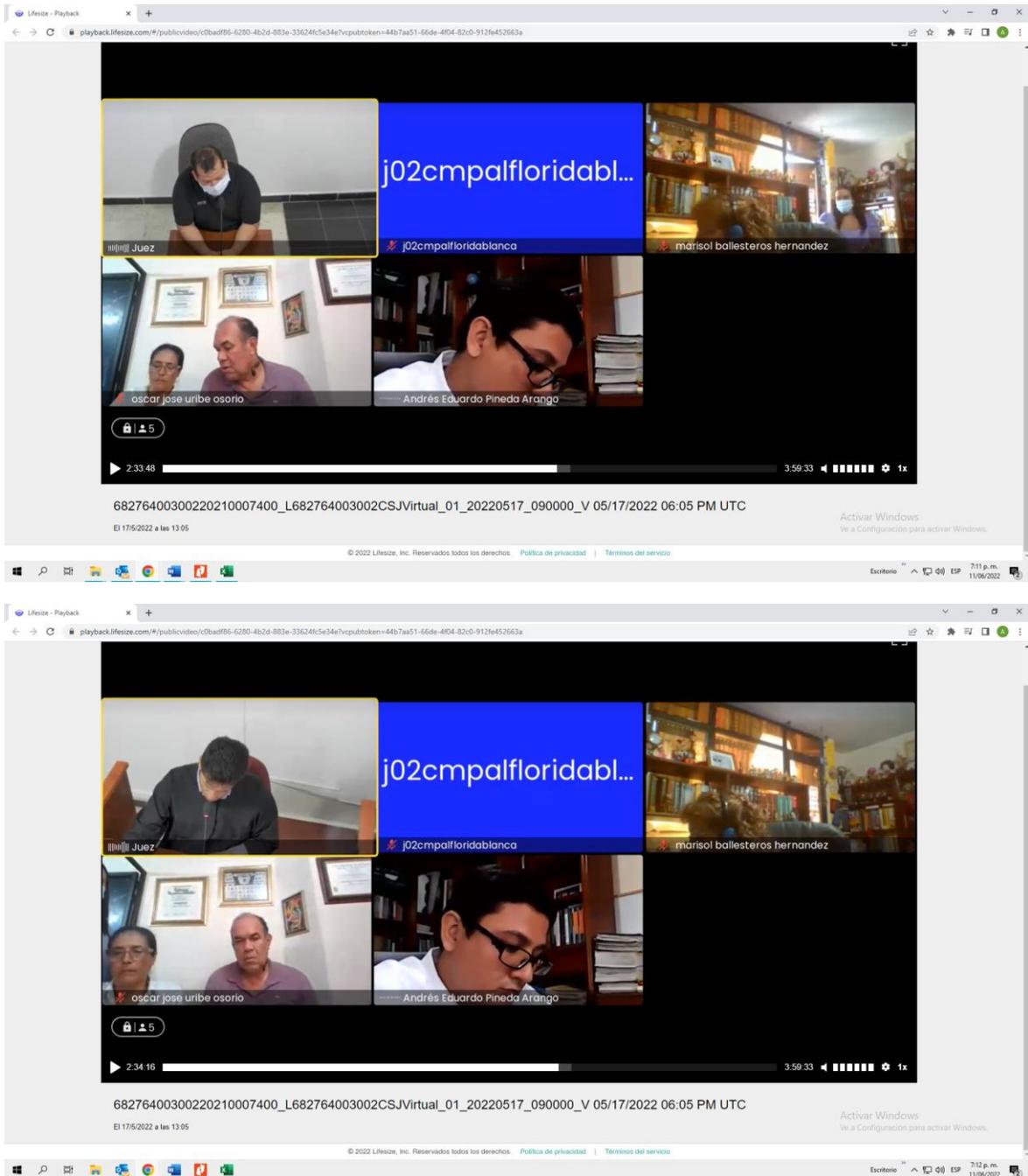
Escritorio 7:08 p.m. 11/9/2022

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-462d-883e-33624f65e34e7vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 7:10 p.m. 11/9/2022



PERSONA EXTRAÑA A LA DILIGENCIA COMUNICANDOSE VERBALMENTE CON LA SALA CONTIGUA A LA CUAL SE ENCUENTRAN LOS DEPONIENTES DEMANDANTES, Y DONDE SE ENCUENTRA EL DESPACHO DE LA APODERADA DE LOS DEMANDANTES, CON LA CUAL TAMBIEN CONVERSA, RECIBIENDO Y DANDO INSTRUCCIONES A LOS DEPONIENTES, CONFORME LOS REGISTROS DE LO QUE VA DEL DESARROLLO DE LA AUDIENCIA:

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65e34e?vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. [Política de privacidad](#) | [Términos del servicio](#)

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

Escritorio 7:37 p.m. 11/9/2022

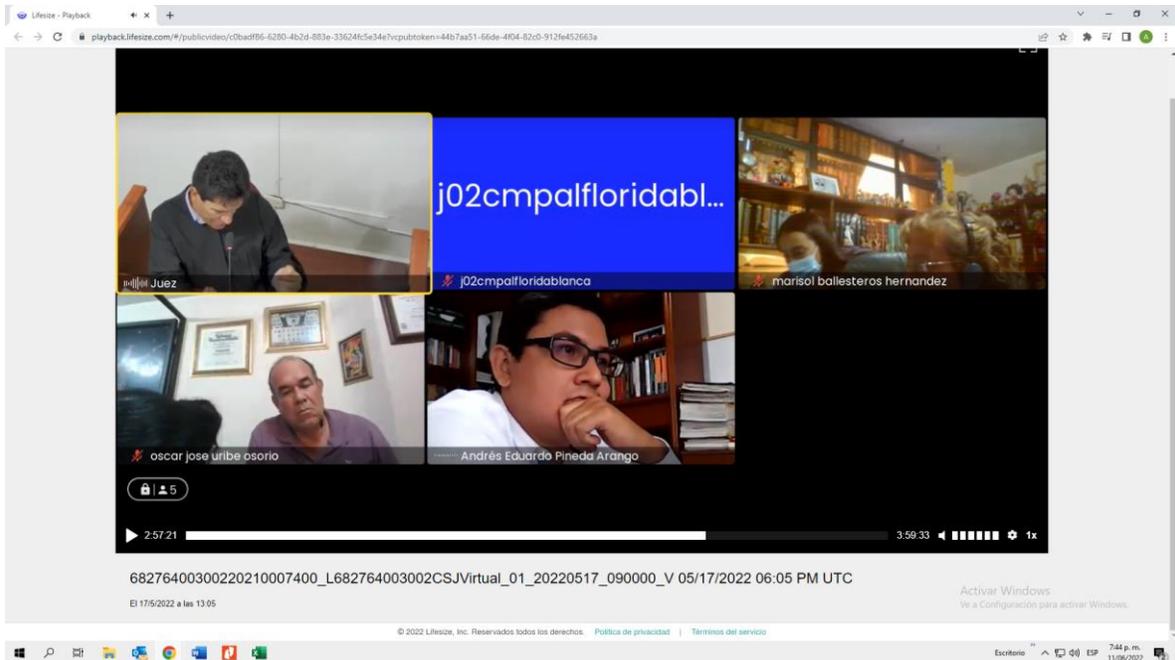
Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65e34e?vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

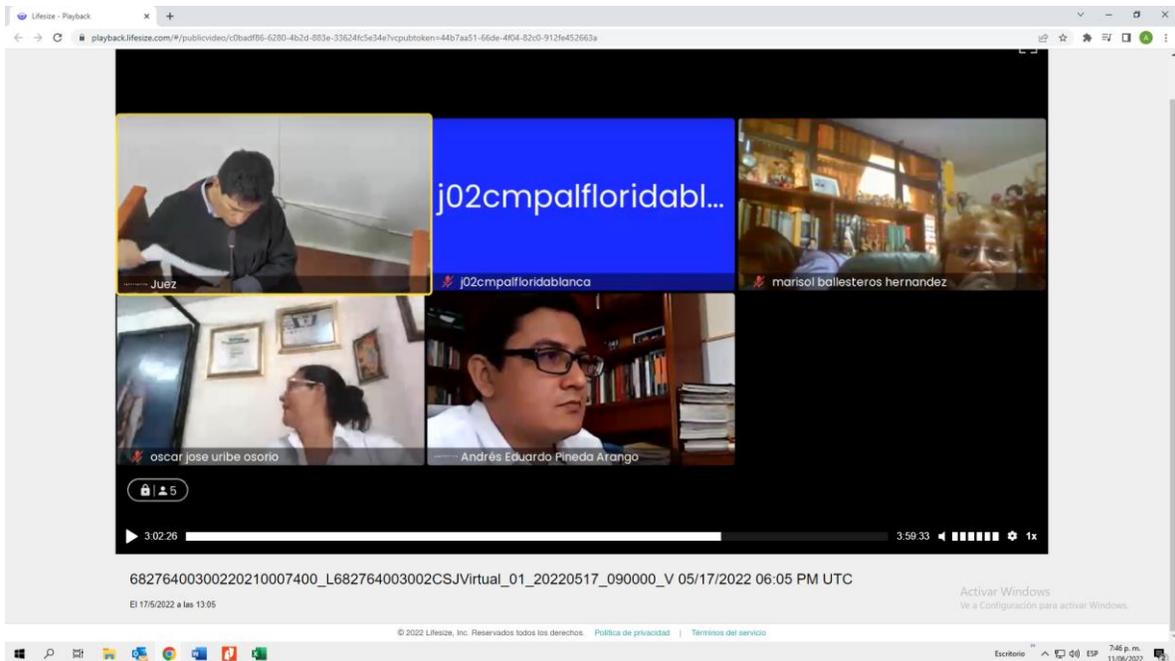
© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. [Política de privacidad](#) | [Términos del servicio](#)

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

Escritorio 7:44 p.m. 11/9/2022

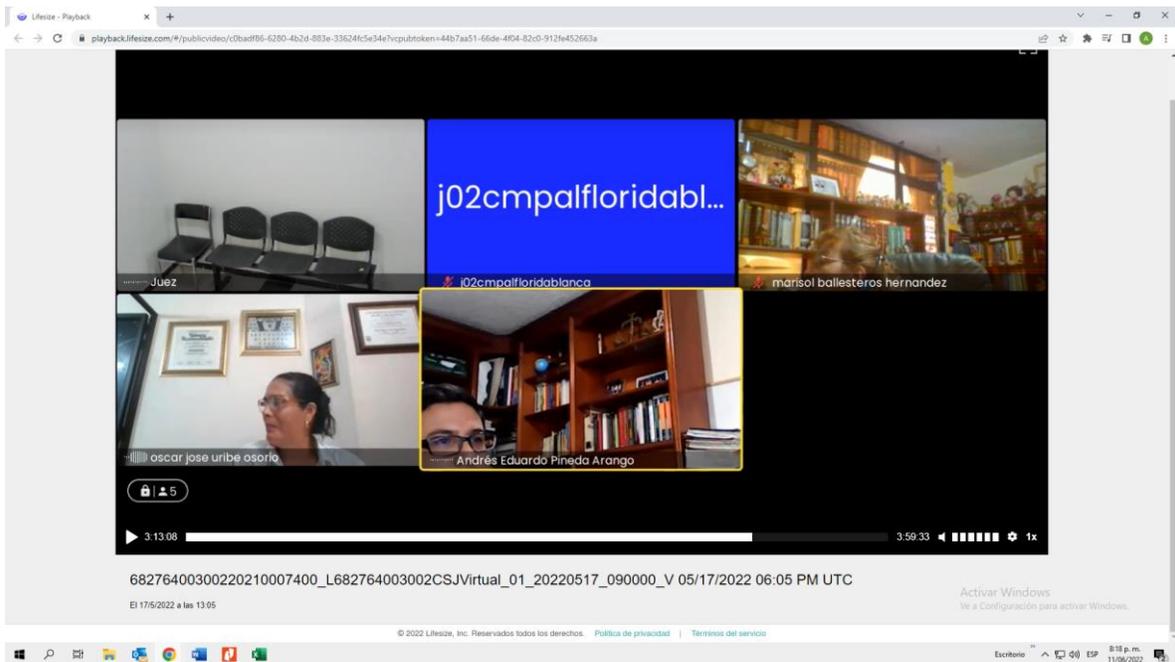


SE OBSERVA QUE LOS DEPONIENTES DEMANDANTES SE ENCUENTRAN EN LA SALA CONTIGUA AL DESPACHO DE SU APODERADA JUDICIAL, DESDE DONDE UNA PERSONA AJENA AL PROCESO VIENE CONVERSANDO CON ELLOS, DANDO INDICACIONES, ENTREGANDO DOCUMENTOS, Y CONVERSANDO CONSTANTEMENTE CON DICHA APODERADA Y LOS DEPONIENTES, CONFORME A LO REGISTRADO HASTA ESTE MOMENTO EN LA GRABACIÓN DE LA AUDIENCIA:





DEPONIENTE CONVERSANDO CON UNA PERSONA EN LA SALA CONTIGUA DURANTE EL INTERROGATORIO DE PARTE:



PERSONA EXTRAÑA A LA DILIGENCIA INGRESA A LA SALA EN LA CUAL SE ENCUENTRA LA DEPONIENTE DEMANDANTE, ENTREGA UN DOCUMENTO Y RETORNA AL DESPACHO DE LA APODERADA JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE:

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-462d-883e-33624f65e34e7vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

Juez

j02cmpalfloridabl...

marisol ballesteros hernandez

oscar jose uribe osorio

Andrés Eduardo Pineda Arango

3:14:48

3:59:33

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 8:22 p.m. 11/9/2022

Lifsize - Playback

playback.lifsize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-462d-883e-33624f65e34e7vcpubtoken=44b7aa51-666e-40d4-82d0-912fa452663a

Juez

j02cmpalfloridabl...

marisol ballesteros hernandez

oscar jose uribe osorio

Andrés Eduardo Pineda Arango

3:14:48

3:59:33

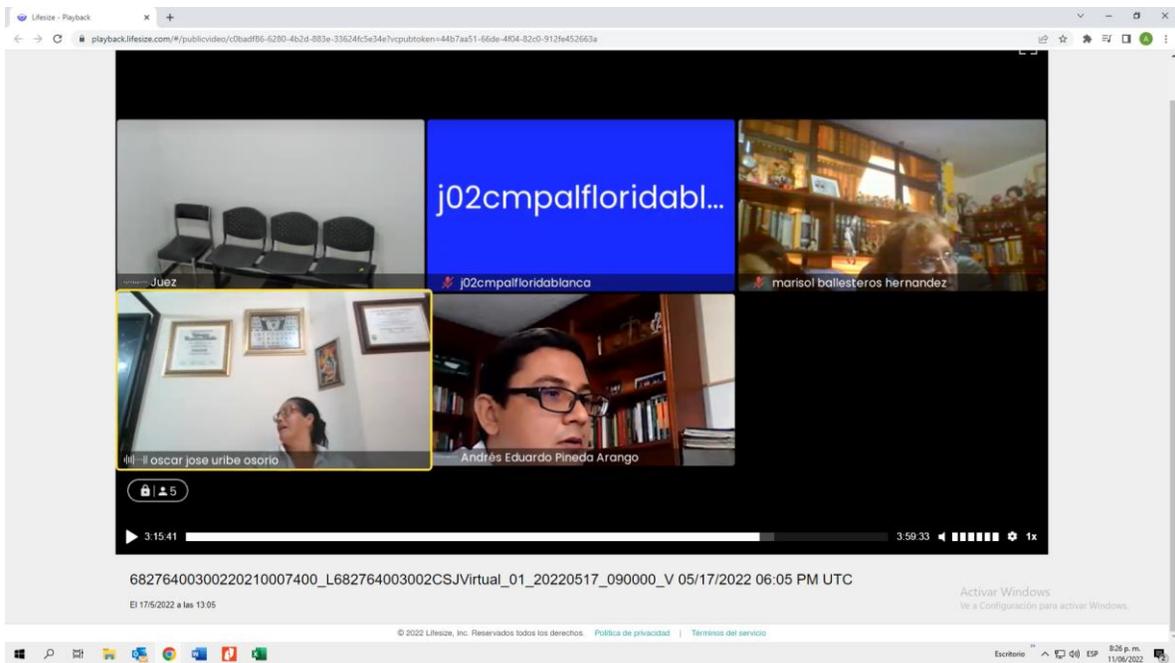
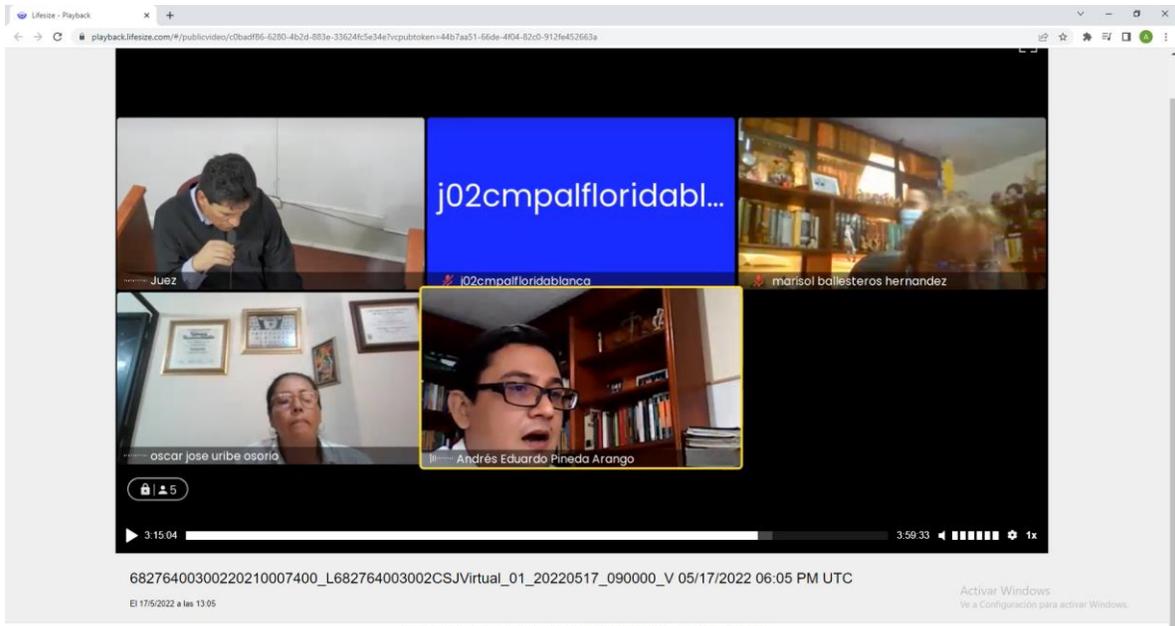
68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

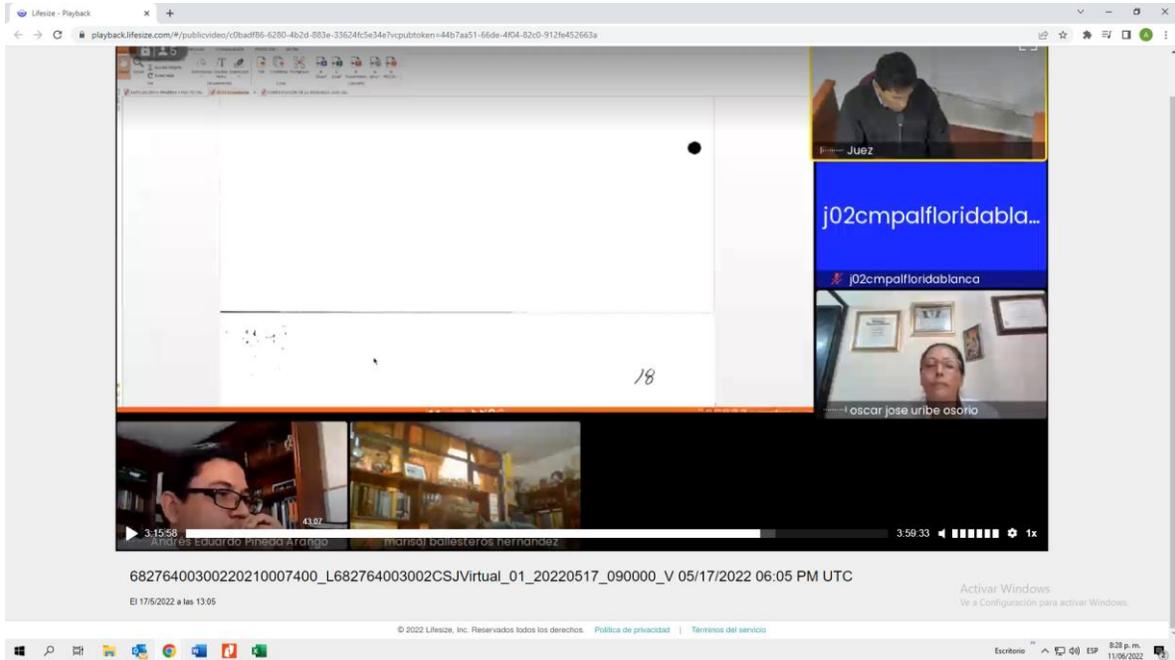
Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifsize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

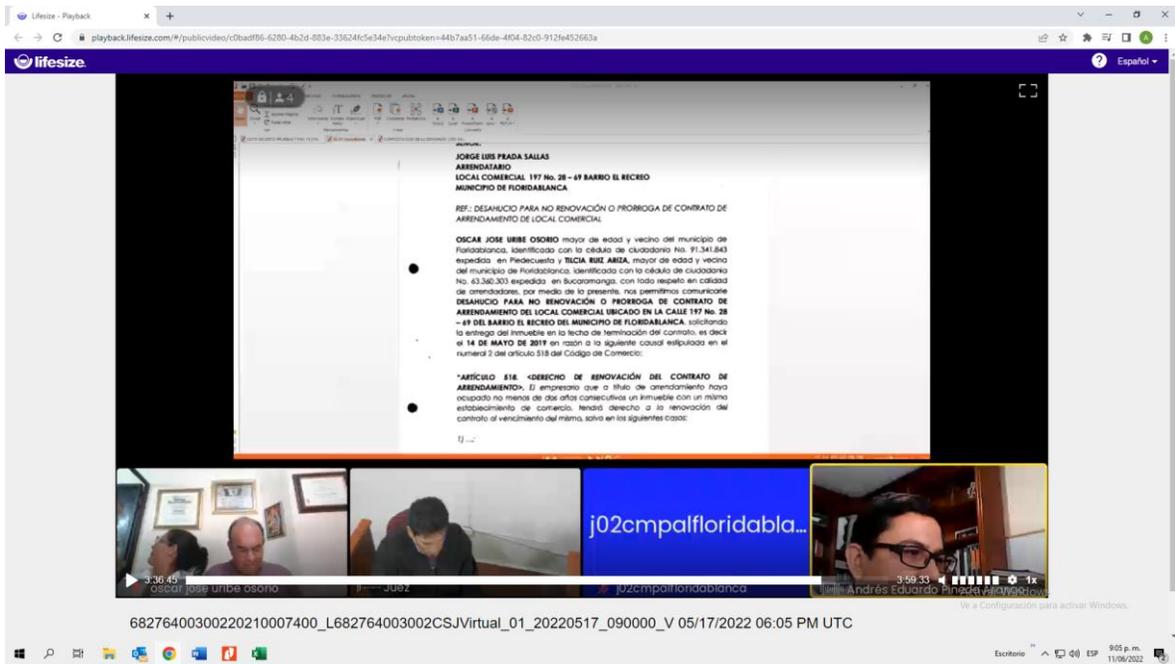
Escritorio 8:22 p.m. 11/9/2022



EL JUEZ A QUO LLAMA LA ATENCION DE LA DEPONIENTE DEMANDANTE INDICANDOLE QUE NADIE LE PUEDE DECIR QUE DEBE ESTAR SOLA, LO CUAL NO SE HA VERIFICADO DURANTE TODO EL DESARROLLO DE LA AUDIENCIA:



PRUEBA DE QUE LA APODERADA JUDICIAL DE LOS DEPONIENTES DEMANDANTES SE ENCONTRABAN EN LA SALA CONTIGUA, DESDE DONDE CONSTANTEMENTE SE TUVO COMUNICACIÓN CON LOS DEPONIENTES DURANTE EL INTERRIGATORIO DE PARTE A TRAVES DE UNA PERSONA AJENA AL PROCESO:



lifesize Playback

playback.lifesize.com/#/publicvideo/c?ba9f96-6280-4b2d-883e-33624f65a34e?cpubtoken=44b7aa51-66de-40d4-32d0-9126452563a

lifesize

Español

JORGE LUIS PRADA SALIAS
ARRENDATARIO
LOCAL COMERCIAL 197 No. 28 - 4º BARRIO EL RECREO
MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

REF.: DESANUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL.

OSCAR JOSE URIBE OSORIO mayor de edad y vecino del municipio de Floridablanca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.341.843 expedida en Piedecuesta y **TICIA RUIZ ARIZA** mayor de edad y vecina del municipio de Floridablanca, identificadas con la cédula de ciudadanía No. 43.346.303 expedida en Bucaramanga, con toda respeto en calidad de arrendatarios, por medio de la presente, nos permitimos comunicarle **DESANUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL SITUADO EN LA CALLE 197 No. 28 - 4º DEL BARRIO EL RECREO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA**, solicitando la entrega del inmueble en la fecha de terminación del contrato, es decir el 14 DE MAYO DE 2017 en razón a lo siguiente causal estipulada en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio:

"ARTÍCULO 518. «DESBIDO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO». El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en las siguientes cosas:

1)...

3:36:45 oscar jose uribe osorio JUN2 j02cmpalflo... Andrés Eduardo Pinzaga Pinzaga

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

Ver a Configuración para activar Windows.

Escritorio 8:05 p.m. 11/9/2022

lifesize Playback

playback.lifesize.com/#/publicvideo/c?ba9f96-6280-4b2d-883e-33624f65a34e?cpubtoken=44b7aa51-66de-40d4-32d0-9126452563a

lifesize

Español

JORGE LUIS PRADA SALIAS
ARRENDATARIO
LOCAL COMERCIAL 197 No. 28 - 4º BARRIO EL RECREO
MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

REF.: DESANUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL.

OSCAR JOSE URIBE OSORIO mayor de edad y vecino del municipio de Floridablanca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.341.843 expedida en Piedecuesta y **TICIA RUIZ ARIZA** mayor de edad y vecina del municipio de Floridablanca, identificadas con la cédula de ciudadanía No. 43.346.303 expedida en Bucaramanga, con toda respeto en calidad de arrendatarios, por medio de la presente, nos permitimos comunicarle **DESANUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL SITUADO EN LA CALLE 197 No. 28 - 4º DEL BARRIO EL RECREO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA**, solicitando la entrega del inmueble en la fecha de terminación del contrato, es decir el 14 DE MAYO DE 2017 en razón a lo siguiente causal estipulada en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio:

"ARTÍCULO 518. «DESBIDO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO». El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en las siguientes cosas:

1)...

3:36:45 oscar jose uribe osorio JUN2 j02cmpalflo... Andrés Eduardo Pinzaga Pinzaga

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

Ver a Configuración para activar Windows.

Escritorio 8:05 p.m. 11/9/2022

lifesize - Playback

playback.lifesize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65a34e?pubtoken=44b7aa51-66de-40d4-32d0-9126452663a

lifesize

Español

JORGE LUIS PRADA SALAS
ARRENDATARIO
LOCAL COMERCIAL 197 No. 28 - 49 BARRIO EL RECREO
MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

REF.: DESAHUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

OSCAR JOSE URBE OSORIO mayor de edad y vecino del municipio de Floridablanca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.341.843 expedida en Bucaramanga y **TICIA RUIZ ARIZA** mayor de edad y vecina del municipio de Floridablanca, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.346.303 expedida en Bucaramanga, con todo respeto en calidad de arrendatarios, por medio de la presente, nos permitimos comunicarle **DESAHUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL SITUADO EN LA CALLE 197 No. 28 - 49 DEL BARRIO EL RECREO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA**, solicitando la entrega del inmueble en la fecha de terminación del contrato, es decir el 14 DE MAYO DE 2019 en razón a lo siguiente causal estipulada en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio:

"ARTÍCULO 518. «DEBERO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO». El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en las siguientes casos:

...

3:38:47 oscar jose urbe osorio juuz ju2cmpalflo... Andrés Eduardo Pinzavajdy910...

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

Escritorio 8:06 p.m. 11/9/2022

lifesize - Playback

playback.lifesize.com/#/publicvideo/cfbad996-6280-467d-883e-33624f65a34e?pubtoken=44b7aa51-66de-40d4-32d0-9126452663a

lifesize

Español

JORGE LUIS PRADA SALAS
ARRENDATARIO
LOCAL COMERCIAL 197 No. 28 - 49 BARRIO EL RECREO
MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

REF.: DESAHUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

OSCAR JOSE URBE OSORIO mayor de edad y vecino del municipio de Floridablanca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.341.843 expedida en Bucaramanga y **TICIA RUIZ ARIZA** mayor de edad y vecina del municipio de Floridablanca, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.346.303 expedida en Bucaramanga, con todo respeto en calidad de arrendatarios, por medio de la presente, nos permitimos comunicarle **DESAHUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL SITUADO EN LA CALLE 197 No. 28 - 49 DEL BARRIO EL RECREO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA**, solicitando la entrega del inmueble en la fecha de terminación del contrato, es decir el 14 DE MAYO DE 2019 en razón a lo siguiente causal estipulada en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio:

"ARTÍCULO 518. «DEBERO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO». El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en las siguientes casos:

...

3:38:47 oscar jose urbe osorio juuz ju2cmpalflo... Andrés Eduardo Pinzavajdy910...

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

Escritorio 8:06 p.m. 11/9/2022

Lifeseize - Playback

playback.lifeseize.com/#/publicvideo/cba9f96-6280-4b2d-883e-33624f65e34e?cpubtoken=44b7aa51-66de-40d4-82d0-9126452663a

The video player displays a document with the following text:

JORGE LUIS PRADA SALLAS
ARRENDUARIO
LOCAL COMERCIAL 197 No. 28 - 49 BARRIO EL SECREO
MUNICIPIO DE FLOREABLANCA

REF.: DESAHUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

OSCAR JOSE URIBE OSORIO mayor de edad y vecino del municipio de Floreablanca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.341.843 expedida en Medellín y **TRICIA RIBE ARIZA** mayor de edad y vecino del municipio de Floreablanca, identificadas con la cédula de ciudadanía No. 43.346.303 expedida en Bucaramanga, con todo respeto en calidad de arrendatarios, por medio de la presente, nos permitimos comunicarle **DESAHUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CALLE 197 No. 28 - 49 DEL BARRIO EL SECREO DEL MUNICIPIO DE FLOREABLANCA**, solicitando la entrega del inmueble en la fecha de terminación del contrato, es decir el 14 DE MAYO DE 2019 en razón a lo siguiente causal estipulado en el número 2 del artículo 518 del Código de Comercio:

***ARTÍCULO 518. «DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO». El arrendatario que el finjo de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en las siguientes casos:**

3:36:53

oscar jose uribe osorio | juez | j02cmpalfloredablanca | Andrés Eduardo Pineda Arango

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifeseize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 9:27 p.m. 11/9/2022

Lifeseize - Playback

playback.lifeseize.com/#/publicvideo/cba9f96-6280-4b2d-883e-33624f65e34e?cpubtoken=44b7aa51-66de-40d4-82d0-9126452663a

The video player displays a video call interface with the following participants:

- Juoz
- oscar jose uribe osorio
- Andrés Eduardo Pineda Arango

3:38:46

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifeseize, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 9:31 p.m. 11/9/2022

Lifese - Playback

playback.lifese.com/#/publicvideo/cba9f96-6290-4b2d-883e-33624f6e34e7?cpubtoken=44b7aa51-66de-40d4-82d0-9126452663a

The screenshot shows a video player interface. The main content is a document with the following text:

JORGE LUIS PRADA SALLAS
ARRENDUARIO
LOCAL COMERCIAL 197 No. 28 - 49 BARRIO EL RECIBO
MUNICIPIO DE FLOREABLANCA

REF.: DESAHUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

OSCAR JOSE URIBE OSORIO mayor de edad y vecino del municipio de Floreablanca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.341.843 expedida en Floreablanca y **TRICIA RUIZ ABELA** mayor de edad y vecina del municipio de Floreablanca, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.340.303 expedida en Bucaramanga, con todo respeto en calidad de arrendatarios, por medio de la presente, nos permitimos comunicarle **DESAHUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CALLE 197 No. 28 - 49 DEL BARRIO EL RECIBO DEL MUNICIPIO DE FLOREABLANCA**, solicitando la entrega del inmueble en la fecha de terminación del contrato, es decir el **14 DE MAYO DE 2019** en razón a lo siguiente causal estipulado en el número 2 del artículo 518 del Código de Comercio:

- **"ARTÍCULO 518. «DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO». El arrendatario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en las siguientes clases:**

3:37:45

oscar jose uribe osorio

Juez

j02cmpalfloredablanc...

Andrés Eduardo Pineda Arango

3:59:33

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifese, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 9:22 p.m. 11/9/2022

Lifese - Playback

playback.lifese.com/#/publicvideo/cba9f96-6290-4b2d-883e-33624f6e34e7?cpubtoken=44b7aa51-66de-40d4-82d0-9126452663a

The screenshot shows a video player interface with a video call in progress. The call includes several participants:

- A participant in the top left, labeled "Juez".
- A participant in the bottom left, labeled "oscar jose uribe osorio".
- A participant in the bottom right, labeled "Andrés Eduardo Pineda Arango".
- A large blue banner in the top right with the text "j02cmpalfloredablanc...".

3:38:56

oscar jose uribe osorio

Juez

j02cmpalfloredablanc...

Andrés Eduardo Pineda Arango

3:59:33

68276400300220210007400_L682764003002CSJVirtual_01_20220517_090000_V 05/17/2022 06:05 PM UTC

El 17/5/2022 a las 13:05

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

© 2022 Lifese, Inc. Reservados todos los derechos. Política de privacidad | Términos del servicio

Escritorio 9:22 p.m. 11/9/2022