

DORA LUZ OBREGON ASPRILLA  
ABOGADA



JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT - CUNDINAMARCA

E. S. D.

REF: EJECUTIVO SINGULAR No. 2018-169

DEMANDANTE: BOLSA INMOBILIARIA SERVIMOS S.A.S

DEMANDADO: TRAINING INT S.A.

DORA LUZ OBREGON ASPRILLA, mayor de edad, domiciliada y residiada en la ciudad de Bogotá, identificada con C.C. No. 52.537.263 de Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la T.P. No. 247.345 expedida por el C.S.J., actuando como representante legal suplente y apoderada judicial de la sociedad demandada y encontrándome en términos, concuro a dar contestación a la demanda de la referencia.

A LOS HECHOS CONTESTO ASI:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto conforme se demuestra con la documental aportada en la demanda.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto.

AL HECHO TERCERO: No es cierto con forme se demuestra en la escritura pública No. 863 de la Notaria Sesenta y Nueve del Circulo de Bogotá, el inmueble fue entregado el mismo día de la firma de la escritura, igualmente



como se demostrara en el transcurso del proceso el inmueble fue dejado en arriendo a la sociedad demandada.

AL HECHO CUARTO: Es cierto, el inmueble se entregó en dación en pago, como forma de pago para extinguir las obligaciones a cargo de la demandada, como también lo es que la demandada paso a tener el inmueble en calidad de arrendataria.

AL HECHO QUINTO: No es cierto, la demandante no ha realizado requerimientos solicitando la entrega del inmueble, teniendo en cuenta que lo dejo en arrendamiento a la sociedad demandada.

#### A LAS PRETENSIONES CONTESTO ASI:

Me opongo a la prosperidad década una de ellas, en atención a que como lo excepcionaré, la obligación de entrega del inmueble fue cumplida el mismo día de la firma de la escritura.

En procura de enervar las pretensiones demandatorias, me permito proponer las siguientes excepciones de mérito:

#### I. IMPOSIBILIDAD DE EJERCER LA ACCION:

En virtud del acuerdo de transacción, que nunca se perfecciono en su totalidad y solo se cumplió por la sociedad demandada, al suscribir todas y cada una de



las escrituras de los inmuebles que se entregaron en dación en pago y que luego de escriturados los inmuebles la sociedad demandante no suscribió los documentos como son el contrato de transacción y los contratos de arrendamiento, como ha sido costumbre durante los 30 años de relación comercial que hemos mantenido, nunca firma ningún tipo de documento para cerrar una negociación.

Es por ello que, como consecuencia de la transacción acordada por las partes la demandada realizó la entrega del inmueble a la demandante de manera jurídica. Vale la pena resaltar, que la entrega de un bien se puede realizar de manera física, material y jurídica, y para el caso que nos ocupa opero la entrega jurídica, teniendo en cuenta, la asunción de arrendatario que tomo el antes propietario del inmueble con ocasión al acuerdo de transacción acordada entre las partes.

## II. EXISTENCIA DE CONTRATO CONSENSUAL DE ARRENDAMIENTO.

Como bien lo relatan los hechos de la demanda, desde los cuales la sociedad demandante pretendió explicar el origen o razón de ser de sus pretensiones, la sociedad demandada entrego el inmueble en dación en pago en virtud al acuerdo de transacción acordado entre las partes el cual además de la entrega del inmueble en dación en pago, previo dar en arriendo el inmueble a la sociedad demandada, por lo tanto desde el día 1 de abril de 2018 la entidad Training, ocupa el inmueble como arrendatario.

## III. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION



Como se encuentra demostrado en la escritura pública el inmueble objeto de entrega, fue entregado jurídicamente a la sociedad demandante el mismo día en que se perfecciono la escritura pública es decir, el 10 de abril de 2018, y que a partir del 1 de abril de 2018, la sociedad Training, ostenta la calidad de arrendatario en el inmueble de propiedad de la sociedad demandante.

#### IV. EXCEPCION DE MERITO GENERICA

En autos, y en particular en el desarrollo de las distintas audiencias de prueba, se demostrará, señor juez que, la sociedad demandada, no está llamada a entregar el inmueble mediante la presente acción, por su calidad de arrendatario del inmueble, conforme a la Ley, una vez probadas alguna otra excepción, se impone que el juez así lo declare y reconozca en la sentencia de fondo.

#### V. PRUEBAS

##### 1.- DOCUMENTALES:

- a) Contrato de transacción del 23 de abril de 2018.
- b) Contrato de arriendo del inmueble
- c) Correo electrónico cruzado entre empleados de las partes para la legalización de la citada negociación, en cuatro folios.

##### 2.-TESTIMONIOS:

Con el objeto de demostrar los hechos de la demanda y de las excepciones, le solicito al señor juez se sirva señalar hora y fecha para recibir los testimonios de

DORA LUZ OBREGON ASPRILLA  
ABOGADA



172

las siguientes personas, con el fin de que depongan sobre los hechos y las excepciones de la demanda que les consten.

a.- JOSE ALFREDO GARCIA MERCHAN, mayor de edad con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, quien podrá ser notificada en la Carrera 29 No. 8 A- 26 de la ciudad de Bogotá, dirección en la cual labora, y páralo cual desde ya solicito al Despacho, expedir la correspondiente citación para su presentación en la fecha de la audiencia que cite el Juzgado.

b.- SANDRA DEL CARMEN SIERRA CLAVIJO, mayor de edad con domicilio en la ciudad de Bogotá, quien podrá ser notificado en la Autopista Norte No. 128-11 de la ciudad de Bogotá.

3.- INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase señor juez, señalar hora y fecha judicial, para que concurra el representante legal de la sociedad demandante a absolver interrogatorio que en forma oral le efectuare sobre los hechos de la demanda y de las excepciones.

En los anteriores términos doy por contestada la presente demanda.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dora Luz Obregon Asprilla', written over a horizontal line.

DORA LUZ OBREGON ASPRILLA  
C. C. No. 52.537.263 de Bogotá  
T. P. No. 247345 del C. S. J.



## CONTRATO DE TRANSACCIÓN

En la ciudad de Bogotá, a los 23 días del mes de marzo de dos mil dieciocho.

### Intervienen:

De una parte, FACTORING SERVIMOS S.A.S. Sociedad legalmente constituida con Nit número 800.066575-9 legalmente representada por el señor Mauricio Alexander Montaña Ballesteros, mayor de edad, identificado como aparece al pie de su firma, entidad que en el texto del presente contrato de denominará EL ACREEDOR.

De la otra, SANDRA ERIALET RODRIGUEZ MURILLO y MAURICIO BELTRÁN ÁLVAREZ, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, identificados como aparece al pie de sus firma, quienes actúan en nombre propio y el último de los nombrados, además, como representante legal de TRAINING INT SA, sociedad legalmente constituida, con domicilio en Cota Cundinamarca, identificada con el NIT N° 8301263561, quienes en el texto del presente contrato se denominán LOS DEUDORES.

### Manifiestan:

**CLAUSULA PRIMERA; OBJETO.- RECONOCIMIENTO DE LA DEUDA:** LOS DEUDORES manifiestan que tienen a su cargo para con EL ACREEDOR obligaciones varias vencidas, representadas en diferentes títulos valor como son cheques y pagarés, junto con otras obligaciones que EL ACREEDOR ejecuta en el Juzgado Quinto Civil de este Circuito mediante proceso ejecutivo de mayor cuantía en contra de LOS DEUDORES del cual se libró mandamiento de pago mediante auto notificado por estado el 1 de diciembre de 2017.

**PARAGRAFO.** Acuerdan las partes transigir el total de la obligaciones que se cobran por la vía jurídica, junto con la cartera morosa que incluye capital, intereses y costas del proceso por un valor total equivalente a la suma de CINCO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MDA.CTE (\$5.500.000.000).

**CLÁUSULA SEGUNDA: DACION EN PAGO.** Con el fin de pagar la obligación al ACREEDOR, LOS DEUDORES manifiestan que no tienen posibilidad de extinguir tal obligación mediante la entrega de dinero efectivo en tal razón declaran que se obligan

a transferir a título de dación en pago a favor de aquel, el derecho de dominio sobre los siguientes bienes inmuebles:

- a) LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE (337), junto con la casa de habitación en él construida, que forma parte del CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN – SEGUNDO SECTOR, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Girardot, Departamento de Cundinamarca, distinguido como lote número trescientos treinta y siete (337), con área aproximada de setecientos metros cuadrados (700 m<sup>2</sup>), en el cual se encuentra construida una casa, piscina, y un kiosco, con una construcción aproximada de cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>), ubicado en el Municipio de Girardot, desmembrado de otro de mayor extensión distinguido con el nombre de LAGO GOLF, quien a su vez se desprende de la antigua Hacienda EL PEÑÓN, con los siguientes: LINDEROS ESPECIALES: POR EL NORTE: En treinta metros (30.00 mts) con el lote número trescientos treinta y seis (336). POR EL SUROESTE: En treinta metros (30.00 mts) con el lote número trescientos treinta y seis (336). POR EL SURESTE: En veinticinco metros (25.00 mts) con la zona verde B. POR EL NOROESTE: En veinticinco metros (25.00 mts) con la calle del Águila. El inmueble objeto de esta hipoteca tiene el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 307-6327 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, y cédula Catastral 01-04-0250-0337-801, anterior 01-04-250-0337-801. Valor de este inmueble MIL MILLONES DE PESOS MDA.CTE (\$1.000.000.000).
- b) LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CUATRO (04) DEL TERCER SECTOR, junto con la casa de habitación en él construida, que forma parte del CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN – TERCER SECTOR, con una extensión superficial de ubicado en la jurisdicción del Municipio de Girardot, Departamento de Cundinamarca, con una extensión superficial de mil ciento treinta y dos metros cuadrados con treinta y ocho décimos de metro cuadrado (1.132.38 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos. LINDEROS ESPECIALES: POR EL NOROESTE: Entre los mojones ocho (8) y diez (10) en distancia de dieciocho metros (18.00 mts), con la avenida de las frutas. POR EL SURESTE: Entre los mojones ocho (8) y diez (10) en distancia de veintidós metros (22.00 mts), con el lago Grande. POR EL NORESTE: Entre los mojones nueve (9) y diez (10) en distancia de cincuenta y ocho metros con cincuenta y ocho centímetros (58.58 mts) con el lote número cinco (5). POR EL SUROESTE: Entre los mojones siete (7) y ocho (8), en distancia de cincuenta y cinco metros con cuarenta y nueve centímetros (55.49 mst) con

el lote número tres (3) Predio con cédula catastral No. 01-04-0249-0285-801.y la matrícula inmobiliaria No. 307-24704. Valor de este inmueble DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOSO MDA.CTE (\$2.800.000.000).

- c) LOCAL INTERIOR SEIS C (6 C), que hace parte del CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO NORTE, el cual se encuentra ubicado en la calle ciento noventa y cinco (195) número cuarenta y uno cuarenta y ocho (41 – 48) matricula inmobiliaria N° 50N 20163005. Valor de este inmueble. DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MDA.CTE (\$200.000.000).
- d) LOCAL UNO – CERO OCHO (1-08) VER PLANO PH 02), hace Parte del CENTRO COMERCIAL IN-NOVO PLAZA, predio localizado en la urbanización In. Novo, Lote A2 de la ciudad de Duitama, Departamento de Boyacá. Identificado con la matricula inmobiliaria N°-074-87524. Valor de este inmueble SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MDA.CTE (\$750.000.000).
- e) LOCAL UNO – CERO NUEVE (1-09) VER PLANO PH 02), HACE Parte del CENTRO COMERCIAL IN-NOVO PLAZA, predio localizado en la urbanización In. Novo, Lote A2 de la ciudad de Duitama, Departamento de Boyacá. Identificado con la matricula inmobiliaria N° 074-87525. Valor de este inmueble SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MDA.CTE (\$750.000.000).

**PARÁGRAFO:** Los inmuebles deben ser entregados a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, expensas ordinarias o extraordinarias, servicios publicos etc.

**CLÁUSULA TERCERA: ACEPTACION. EL ACREEDOR** manifiesta que acepta la dación en pago sobre los inmuebles antes mencionados y con tal propósito las partes acuerdan que las escrituras públicas por medio de la cual se transferira el derecho de dominio sobre los mismos, se otorgaran el 23 de marzo de 2018 en la Notaria 69 del círculo de Bogotá a las 10 de la mañana.

**PARÁGRAFO:** Las escrituras públicas para efectos fiscales se otorgaran por el valor catastral que tenga cada uno de los inmuebles, pero las partes manifiestan que se reciben por el valor descrito para cada uno de ellos en la cláusula segunda.

**CLÁUSULA CUARTA: GASTOS NOTARIALES.** Los gastos notariales que se causen con el otorgamiento de las escrituras públicas serán asumidos por partes iguales. Retención en la fuente por parte de los DEUDORES.

**CLÁUSULA QUINTA: CONTRATO DE ARRIENDO.** Las partes acuerdan que respecto del inmueble descrito en el literal a) de la cláusula segunda celebrarán un contrato de arrendamiento por el término de dos años a partir de la firma del presente documento con un canon mensual de QUINIENTOS MIL PESOS MDA. CTE (\$500.000), el cual se anexa a la presente transacción.

**CLÁUSULA SEXTA: ENTREGA.** LOS DEUDORES se obligan con el ACREEDOR a hacer la entrega real y material de los bienes inmuebles objeto de esta transacción a la firma del presente documento, salvo el descrito en el literal a) de la cláusula segunda cuya tenencia mantendrán LOS DEUDORES en virtud de la celebración del contrato de arrendamiento mencionado en la cláusula anterior.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: TERMINACION DEL PROCESO.** Una vez queden anotadas o inscritas en todos los folios de matrículas inmobiliarias de cada uno de los inmuebles, las escrituras de dación en pago suscritas por las partes, EL ACREEDOR se obliga, dentro de los dos días siguientes, a dar por terminado el proceso ejecutivo que cursa en contra de LOS DEUDORES en el Juzgado 5º Civil del Circuito de Bogotá por pago total de la obligación y a solicitar el levantamiento de las medidas cautelares y el archivo del expediente.

**CLÁUSULA OCTAVA: SANEAMIENTO.** LOS DEUDORES se obligan con el ACREEDOR a salir al saneamiento por vicios redhibitorios u ocultos que limiten o impidan el uso, goce y disposición de los bienes objeto de esta transacción.

**CLÁUSULA NOVENA: HONORARIOS.** Cada una de las partes asumirá el pago de los honorarios profesionales de su apoderado, así como los que gastos en que haya incurrido con ocasión del proceso radicado en el Juzgado 5 Civil del Circuito de Bogotá.

**CLÁUSULA DÉCIMA: PAZ Y SALVO.** Cumplida la transacción en los términos antes señalados, el ACREEDOR declara a paz y salvo a los DEUDORES, respecto de capital, intereses, sanción comercial, costas procesales incluyendo agencias en derecho.

**CLÁUSULA ÚNDECIMA. EFECTOS LEGALES.** La transacción contenida en este documento, produce efectos de cosa juzgada al tenor de lo previsto en el artículo 2483 del Código Civil.

**CLAUSULA DOUDECIMA.DOMICILIO CONTRACTUAL.** Establecen las partes contratantes como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.

En constancia de lo cual se firma este documento en dos ejemplares del mismo tenor en la ciudad y fecha en su encabezamiento indicados.

EL ACREEDOR

FACTORING SERVIMOS SAS

LOS DEUDORES,

TRAINING INT SA

MAURICIO BELTRAN ALVAREZ

SANDRA ERIALET RODRIGUEZ MURILLO

562

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**ARRENDADOR: ADMINISTRAR BIENES S.A.S NIT 830-093206-1**

**ARRENDATARIO: MAURICIO BELTRAN ALVAREZ**

**Primera. – Objeto:** Por medio del presente Contrato el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NUMERO CUATRO (04) DEL TERCER SECTOR, junto con la casa de habitación en el construida, que forma parte del CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑON – TERCER SECTOR, con una extensión superficial de ubicado en la jurisdicción del Municipio de Girardot, Departamento de Cundinamarca, con una extensión superficial de mil ciento treinta y dos metros cuadrados con treinta y ocho decímetros de metro cuadrado (1.132.38 m2), comprendido dentro de los siguientes linderos. **LINDEROS ESPECIALES:** POR EL NOROESTE: Entre los mojones ocho (8) y diez (10) en distancia de dieciocho metros (18.00 mts), con la avenida de las frutas. POR EL SURESTE: Entre los mojones ocho (8) y diez (10) en distancia de veintidós metros (22.00 mts), con el lago Grande. POR EL NORESTE: Entre los mojones nueve (9) y diez (10) en distancia de cincuenta y ocho metros con cincuenta y ocho centímetros (58.58 mts) con el lote número cinco (5). POR EL SUROESTE: Entre los mojones siete (7) y ocho (8), en distancia de cincuenta y cinco metros con cuarenta y nueve centímetros (55.49 mst) con el lote número tres (3) Predio con cédula catastral No. 01-04-0249-0285-801.y la matrícula inmobiliaria No. 307-24704.

**Segunda. – Canon de Arrendamiento:** El canon de arrendamiento mensual es la suma de QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.0000) que el Arrendatario pagará anticipadamente los primeros cinco días de cada mensualidad al Arrendador o a su orden. **PARAGRAFO:** EL ARRENDATARIO pagara el valor mensual que por cuotas de administración le corresponda al inmueble junto con los incrementos que acuerde la asamblea de copropietarios.

**Tercera –Vigencia:** El contrato de arrendamiento tendrá un término de doce (12) meses contados a partir del día 01 de abril de 2018. **PARAGRAFO:** Vencido el termino anterior el contrato se da por terminado y el arrendatario entregara el inmueble al arrendador. No habrá prórroga expresa o tácita y su vigencia será por el término de los 12 meses ya señalados y así lo acuerdan las partes. Lo anterior en virtud que el inmueble está destinado para vacaciones, descanso y recreación y no para vivienda.

**Cuarta- OPCION DE COMPRA.** Acuerdan las partes que el arrendatario tendrá la opción de compra del inmueble objeto de este contrato. El término de la opción de compra será durante los 12 meses de vigencia de este contrato. Si terminado el presente contrato de arrendamiento el arrendatario no ha hecho uso de la opción de compra entregara el inmueble al arrendador quien podrá ofrecerlo en venta de manera inmediata.

**Quinta – Entrega:** El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble a su entera satisfacción de manos del Arrendador de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1.

**Sexta - Reparaciones:** Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. En todo caso, el Arrendatario se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del Arrendatario. **Parágrafo 1:** El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador.

**Séptima – Servicios Públicos:** El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador.

563

**Parágrafo 1:** El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2:** El Arrendatario reconoce que el ARRENDADOR en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador. **Parágrafo 3:** Junto con el pago del canon de arrendamiento El Arrendatario entregara a El Arrendador copias de los recibos de servicios públicos causados en el mes anterior y debidamente cancelados. **Parágrafo 3:** La cuota de administración la pagara el Arrendatario, toda vez que dentro del canon de arrendamiento no está incluido su valor.

**Octava – Destinación:** El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para descanso y recreación, En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento sin autorización del Arrendador. En el evento que esto suceda, el Arrendador podrá dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. **Parágrafo-** El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

**Novena: Obligaciones De Las Partes.-**Son obligaciones de las partes las siguientes:

**POR PARTE DEL ARRENDADOR:**

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble dado en

arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos.

2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

3. Entregar al arrendatario una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentra sometido el inmueble.

4. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo II, título XXVI, libro 4º del Código Civil (L. 56/85, art. 11).

#### **POR PARTE DEL ARRENDATARIO:**

1-Pagar al arrendador en el lugar convenido en la cláusula primera del presente contrato, el precio del arrendamiento. En el evento que el arrendador rehúse recibir en las condiciones y lugar aquí acordado, el arrendatario podrá efectuarlo mediante consignación a favor del arrendador en las instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto de acuerdo con el procedimiento legal vigente.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal al que se encuentra sometido el inmueble arrendado (ello cuando el mismo esté sometido a dicho régimen), así como con las demás disposiciones que dicte el Gobierno Nacional dirigidas a la protección de los derechos de todos los vecinos.

4. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios el capítulo III, título XXVI, libro 4º del Código Civil (L. 56/85, art. 12).

**Decima- Restitución:** Vencido el periodo del Contrato, el Arrendatario restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo; entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador. **Parágrafo 1:** No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario

subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

**Parágrafo 3: Preaviso.-** El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial previo aviso escrito al arrendador, con un plazo no menor de un mes. Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

**Décima Primera – Renuncia:** El Arrendatario declara que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

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

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

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

**Décima Cuarta – Terminación del contrato.-** Son causales de terminación del contrato en forma unilateral, por parte del arrendador las previstas por el artículo 16 de la Ley 56 de 1985; y por parte del arrendatario las consagradas en el artículo 17 de la misma ley.

**Parágrafo.-**No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato (L. 56/85, art. 15).

**Décima Quinta – Línea Telefónica:** Los servicios de línea telefónica fija, televisión e internet que instale el Arrendatario serán de su cargo y se obliga al retiro de este servicio una vez termine el contrato.

**Décima Sexta – Merito Ejecutivo:** El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de : 1- los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, 2- las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, 3- las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del

Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago. **Parágrafo:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

**Décima Séptima – Costos:** Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración de este Contrato, será asumido en su integridad por el Arrendatario.

**Décima Octava – Cláusula Penal:** En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

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

**Vigésima – Abandono:** El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

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

65-

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de Bogotá D.C. a los 01 días del mes de abril del año 2018, en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

**EL ARRENDADOR**

**ADMINISTRAR BIENES SAS**  
**NIT 830-093206-1**

**EL ARRENDATARIO**

**MAURICIO BELTRAN ALVAREZ**  
**C.C.**





area juridica &lt;juridico@sportlife.com.co&gt;

---

**Fwd: RV: TRANSACCION**

1 mensaje

**Mauricio Beltran** <mao@sportlife.com.co>

Para: area juridica &lt;juridico@sportlife.com.co&gt;, Director Administrativo &lt;directoradministrativo@sportlife.com.co&gt; 2 de agosto de 2018, 11:52

servimos acuerdo

----- Mensaje enviado -----

De: **Mauricio Beltran** <mao@sportlife.com.co>

Fecha: 26 de marzo de 2018, 12:06

Asunto: Fwd: RV: TRANSACCION

Para: "Contacto@" &lt;contacto@sportlife.com.co&gt;

----- Mensaje reenviado -----

De: **JOSE ALFREDO GARCIA MERCHAN** <juridica-empresarial@hotmail.com>

Fecha: 26 de marzo de 2018, 10:13

Asunto: RV: TRANSACCION

Para: "mao@sportlife.com.co" &lt;mao@sportlife.com.co&gt;

---

**De: JOSE ALFREDO GARCIA MERCHAN** <juridica-empresarial@hotmail.com>**Enviado:** lunes, 26 de marzo de 2018 10:00 a. m.**Para:** mao@sportlife.com**Asunto:** TRANSACCION

Buenos dias .

Envio documentO para sus observaciones. incluye contrato de arriendo.

Alfredo Garcia M.

---

**2 archivos adjuntos** **CONTRATO DE TRANSACCIOìn trading.docx**  
26K **CONTRATO ARRIENDO AD. BIENES.docx**  
30K



area juridica &lt;juridico@sportlife.com.co&gt;

67

---

**SERVIMOS**

2 mensajes

---

**area juridica** <juridico@sportlife.com.co>

3 de agosto de 2018, 14:40

Para: Mauricio Beltran &lt;mao@sportlife.com.co&gt;, Director Administrativo &lt;directoradministrativo@sportlife.com.co&gt;

Buenas tardes Doctor Alfredo.

De acuerdo a nuestra conversación telefónica me permito enviar la siguiente solicitud

---

 **SERVIMOS.docx**  
17K

---

**Director Administrativo** <directoradministrativo@sportlife.com.co>

4 de agosto de 2018, 10:35

Para: area juridica &lt;juridico@sportlife.com.co&gt;

Doctora Sandra

Si esas fueron las condiciones pactadas esta bien todo.

El 3 de agosto de 2018, 14:40, area juridica <juridico@sportlife.com.co> escribió:  
Buenas tardes Doctor Alfredo. De acuerdo a nuestra conversación telefónica me permito enviar la siguiente solicitud

--

Cordialmente,

DORA OBREGON  
Director Administrativo  
Sport Life El contenido de este mensaje de correo electrónico, incluidos los documentos adjuntos, contiene información confidencial o privilegiada y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino, si usted no es el destinatario, tenga en cuenta que cualquier distribución, copia o uso de esta información, está estrictamente prohibida, si usted no es el destinatario y recibe este mensaje por error, por favor notificarlo al remitente por esta misma vía y proceda a desecharlo de su sistema.



area juridica &lt;juridico@sportlife.com.co&gt;

**SERVIMOS**

1 mensaje

area juridica &lt;juridico@sportlife.com.co&gt;

3 de agosto de 2018, 14:29

Para: area juridica &lt;juridico@sportlife.com.co&gt;

Buenos días Doctores xxxx

De la manera mas cordial me dirijo a ustedes con el fin de legalizar y dar por terminado el acuerdo de transacción suscrito entre FACTORING SERVIMOS S.A.S y TRAINING INT SA, MAURICIO BELTRAN ALVAREZ y SANDRA ERIALET RODRIGUEZ MURILLO.

CASA No. 3-37 DEL PEÑÓN

Entrega de la casa del peñón para el día miércoles 8 de agosto del 2018, o para el día viernes 10 de agosto del 2018 de acuerdo a su disponibilidad, Doctor ALFREDO.

CASA No. 04 CONTRATO ARRENDAMIENTO

Firmar el contrato de arrendamiento con el valor estipulado y fecha del día 24 de marzo del 2018, con un periodo de 24 meses, contrato enviado por el Doctor JOSE ALFREDO GARCIA, (juridica-empresarial@hotmail.com enviado al correo de MAURICIO BELTRAN ALVAREZ, (mao@sportlife.com el día 26 de marzo del 2018 a las 10 a.m..

LOCALES 108 Y 109 DUITAMA

Firmar el contrato de arrendamiento de los locales ubicados en DUITAMA, con el valor estipulado con fecha del 24 de marzo del 2018 y por un periodo de 24 meses.

LOCAL C -6 CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO NORTE

Firmar la cesión del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta que los derechos económicos están a disposición de FACTORING SERVIMOS S.A.S, a partir de enero del 2018.

Para hacer la legalización de las firmas le ruego el favor de enviarme a este correo los contratos,

Con relación a la deuda de gastos de legalización para escriturar el anticipo y recoger los cheques del señor YIMI AMADO, es por valor de \$ 169.355.449.00, que serán cancelados de la siguiente manera:

- 1.-Giramos un cheque para el día 20 de diciembre DEL 2018 por el 50% \$ 84.677.724.00
- 2.-Giramos segundo cheque para el día 20 de enero de 2019 por valor de \$ 42.338.862.00.
- 3.- Giramos el saldo con cheque para el día 20 de febrero de 2019 por valor de \$ 42.338.862.00.

Con esto estarían a paz y salvo entre las partes.

El día de la entrega de la casa del peñón, se entregan contratos firmados, cesión del local de San andresito norte y la firma del documento contrato de transacción por parte de TRAINING INT S.A,

La devolución de todos los títulos entregados como cheques, pagare letras y demás documentos girados y firmados por TRAINING INT SA, MAURICIO BELTRAN ALVAREZ, SANDRA ERIALET RODRIGUEZ MURILLO. y BELGROUP, quedando a paz y salvo por todo concepto. adicional incluidos los cheques del señor YIMI AMADO.

Muchas bendiciones para sus familias y empresas

En espera de sus comentarios.

Cordialmente



area juridica &lt;juridico@sportlife.com.co&gt;

**Fwd: RV: DOCUMENTOS MAURICIO BELTRAN**

3 mensajes

**Mauricio Beltran** <mao@sportlife.com.co>

31 de julio de 2018, 9:04

Para: area juridica &lt;juridico@sportlife.com.co&gt;, Director Administrativo &lt;directoradministrativo@sportlife.com.co&gt;

transacion servimos

----- Mensaje enviado -----

De: **JOSE ALFREDO GARCIA MERCHAN** <juridica-empresarial@hotmail.com>

Fecha: 30 de julio de 2018, 18:31

Asunto: RV: DOCUMENTOS MAURICIO BELTRAN

Para: Andrea Saenz &lt;andreaaenz@servimosonline.com&gt;, Andrea Parada &lt;andreaparada@organizacionservimos.com&gt;, "mao@sportlife.com.co" &lt;mao@sportlife.com.co&gt;, JOSE ALFREDO GUTIERREZ VILLEGAS &lt;alfredogutierrez@organizacionservimos.com&gt;, Isabel Rojas &lt;isabelrojas@organizacionservimos.com&gt;

**De: JOSE ALFREDO GARCIA MERCHAN** <juridica-empresarial@hotmail.com>**Enviado:** lunes, 30 de julio de 2018 6:18 p.m.**Para:** Andrea Saenz; Andrea Parada; JOSE ALFREDO GUTIERREZ VILLEGAS; mao@sportlife.com.co; Isabel Rojas**Asunto:** DOCUMENTOS MAURICIO BELTRAN

Envio documentos para la firma.

Alfredo Garcia M.

**4 archivos adjuntos** **CONTRATO ARRIENDO AD. BIENES.docx**  
29K **CONTRATO ARRIENDO LOCALES DUITAMA.docx**  
27K **CONTRATO DE TRANSACCIOiN trading.docx**  
27K **CESION CONTRATO.docx**  
17K**area juridica** <juridico@sportlife.com.co>

31 de julio de 2018, 12:09

Para: gcpgerencia1@gmail.com

----- Mensaje reenviado -----

De: **Mauricio Beltran** <mao@sportlife.com.co>

Fecha: 31 de julio de 2018, 9:04

Asunto: Fwd: RV: DOCUMENTOS MAURICIO BELTRAN

Para: area juridica &lt;juridico@sportlife.com.co&gt;, Director Administrativo &lt;directoradministrativo@sportlife.com.co&gt;

[El texto citado está oculto]

 29K

 **CONTRATO ARRIENDO LOCALES DUITAMA.docx**  
27K

 **CONTRATO DE TRANSACCIOIN trading.docx**  
27K

 **CESION CONTRATO.docx**  
17K

---

**Mauricio Beltran** <mao@sportlife.com.co>

18 de septiembre de 2018, 6:42

Para: directorcomercial@sportlife.com.co, Dra Dora Obregon <juridico@sportlife.com.co>

Servimos

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

[El texto citado está oculto]

---

**4 archivos adjuntos**

 **CONTRATO ARRIENDO AD. BIENES.docx**  
29K

 **CONTRATO ARRIENDO LOCALES DUITAMA.docx**  
27K

 **CONTRATO DE TRANSACCIOIN trading.docx**  
27K

 **CESION CONTRATO.docx**  
17K