

Medio de control	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
Radicado	13-001-23-33-000-2016-00785-00
Demandante	ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS
Demandado	PETRONA VILLALOBOS JIMENEZ
Magistrado Ponente	ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS

En la fecha se corre traslado por el término legal de tres (03) días a la parte demandante de la contestación de demanda presentada por el(a) apoderado (a) de la demandada, señora PETRONA VILLALOBOS JIMENEZ y de las excepciones que contenga el escrito de contestación de la demanda, presentado el día ocho (08) de febrero de dos mil diecinueve (2019), visibles a folios 292 a 336 del expediente, cuaderno número dos (2), hoy lunes veintiocho (28) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

EMPIEZA EL TRASLADO: MARTES VEINTINUEVE (29) DE OCTUBRE DE 2019,
A LAS 8:00 A.M.


JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS
Secretario General

VENCE EL TRASLADO: JUEVES TREINTA Y UNO (31) DE OCTUBRE DE 2019,
A LAS 5:00 P.M.

JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS
Secretario General

Centro Avenida Venezuela, Calle 33 No. 8-25 Edificio Nacional-Primer Piso
E-Mail: stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono: 6642718



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

Profesional del Derecho

Señor:

M.P. JOSE ASCENSION FERNANDEZ OSC
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR
E. S. D.

REF.: CONTESTACION DE DEMANDA.

Rad. 13-001-33-31-000-2016-00785-00.

Medio de Control: Controversias Contractu.

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

SECRETARIA TRIBUNAL ADM

Cordial saludo,

EDILSON JOSE BELLO OSPINO, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.128.060.826 de Cartagena – Bolívar, portador de la T.P. No. 206740 del C.S. de la J., domiciliado en Barrio Centro calle San Agustín chiquita No. 6-31 oficina 204 con email; edilson_ospino19@hotmail.com, actuando bajo Poder principal, amplio y suficiente conferido por la parte Demandada. Acudo ante Usted, dentro de legal término para presentar **CONTESTACION DE DEMANDA** con fundamento en las siguientes consideraciones de Hecho y de Derecho;

I. TEMPORALIDAD DE LA CONTESTACION DE DEMANDA.

La demanda fue notificada personalmente en fecha 31 de Octubre de 2018, lo cual, vencido el termino común de 25 días, adicional a 30 establecidos en el CPACA, se vencé el termino el 12 de Febrero de 2019. La presente contestación se radico el día 08 de Febrero de 2019, o sea al 53 día hábil.

II. IDENTIFICACION DEL DEMANDADO.

Se trata de la ciudadana **PETRONA VILLALOBOS JIMENEZ**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 22.753.381 de Cartagena, con domicilio en Barrio Centro en el Cuartel Edificio Las Bóvedas No. 09 de Cartagena – Bolívar. Sin email para efectos notificadorios.

III. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO A LOS HECHOS DE DEMANDA.

AL HECHO PRIMERO. Si es cierto. Por ser un hecho basado en Leyes notorias.

AL HECHO SEGUNDO. Si es cierto. Por ser un principio constitucional, basado en el Estado Social de Derecho.

AL HECHO TERCERO. Si es cierto. Por ser la parte contratante en la relación contractual "Arrendamiento" sobre la bóveda No. 09. Se acota que anterior a la Sociedad de Mejoras Publicas existían otros administradores del cordón amurallado, especialmente, el Cuartel de las Bóvedas. Estos administradores



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

**Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS**

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

Profesional del Derecho

fueron Fondo de Inmuebles Nacionales, Ministerio de Obras Públicas y Transporte, y Promotora de Turismo de la Costa Atlántica LTDA (PROTUCOSTA LTDA), con los cuales se suscribieron relaciones contractuales que preceden al arrendador – Sociedad de Mejoras Publicas. 2

AL HECHO CUARTO. No me consta. Lo manifestado es un acto particular entre los contratantes vinculados.

AL HECHO QUINTO. No me consta. Lo manifestado es un acto propio de parte que se escapa de la esfera de conocimiento de mi poderdante.

AL HECHO SEXTO. No me consta. Lo manifestado es un acto particular entre los contratantes vinculados.

AL HECHO SEPTIMO. No me consta. El hecho funda sus actuaciones en terceros distintos a la relación contractual. Ello debe ser probado dentro del proceso.

AL HECHO OCTAVO. No me consta. El hecho se fundamenta en actuaciones desconocidas por mi poderdante, las cuales, deben ser validadas dentro del proceso cursante.

AL HECHO NOVENO. Si es cierto. Tal como consta en Contrato de arrendamiento No. 012 de 1991 de un local denominado La bóveda No. 09 localizado en el cuartel de las bóvedas – Barrio San Diego celebrado entre las partes.

AL HECHO DECIMO. Parcialmente cierto. El Contrato de Arrendamiento No. 010 de 1991 suscrito entre las partes estableció un término de duración de un (1) Año prorrogable con incremento del (25%) cumplido hasta la proroga vigencia 2002, lo cual, por expresa autorización de la junta directiva del arrendador se determina una novación obligacional del incremento conforme al IPC [Anexo Acta de junta directiva].

AL HECHO UNDECIMO. Parcialmente Cierto. El Contrato de Arrendamiento No. 010 de 1991 suscrito entre las partes estableció un término de duración de un (1) Año prorrogable con incremento del (25%) cumplido hasta la proroga vigencia 2002, la cual, por expresa autorización de la junta directiva del arrendador se determino una novación obligacional del incremento conforme al IPC hasta la presente vigencia contractual, hecho cumplido como constan las facturas de cobro emanados del arrendador hasta la presente.

AL HECHO DECIMOSEGUNDO. Parcialmente Cierto. El mencionado contrato se prorrogó por voluntad e intención inequívoca de las partes. Ello es así, tal como



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

Profesional del Derecho

constan en documentos generados de la relación contractual, que validan un espíritu de renovación contractual.

AL HECHO DECIMOTERCERO. No me consta. Los hechos narrados son aseveraciones que desconoce mi poderdante, por estar fuera de la orbita de mi mandante dichas actuaciones.

AL HECHO DECIMOCUARTO. No me consta. Los hechos esbozados no es de la orbita de conocimiento de mi mandante. Siempre se ha tomado como arrendadora a Sociedad de Mejoras Publicas de Cartagena, y en la actualidad se toma a Escuela Taller Cartagena de Indias por ser el referenciado en Facturas de cobro.

AL HECHO DECIMOQUINTO. No me consta. Los hechos mencionados no son de conocimiento de mi mandante, por no ser interviniente directa en acto particular.

AL HECHO DECIMOSEXTO. No me consta. Mi poderdante no ha intervenido directa e indirectamente en las actuaciones alegadas por la demandante.

AL HECHO DECIMOSEPTIMO. No me consta. El contrato de comodato referido por el demandante NO fue notificado a mi mandante para su conocimiento y efectos legales, tal como establece los ritos el C.Co. Se identifica a Escuela Taller Cartagena de Indias por referenciarse en las facturas de cobro con que se realiza el pago de los cánones de arrendamiento.

AL HECHO DECIMOOCCTAVO. No me consta. La entidad pública a que se hace referencia debe ser probada su existencia legal, así como, su finalidad social dentro del plenario.

AL HECHO DECIMONOVENO. No es cierto. No se tiene conocimiento por parte de mi mandante de un presunto preaviso de no prorroga de contrato de arrendamiento, o al menos, no ha llegado de manera física al local comercial. El documento que arrima al expediente la parte demandante NO cumple con las formalidades establecidas en la Ley 820 de 1993 de ser certificado y cotejado por empresa de correo certificada. La carta coincidentalmente registra una nota marginal que no fue recibida, no obstante, surge el interrogante ¿quién se negó a recibirla? Desde ya manifiesta mi mandante que no corresponde a la realidad la remisión de este preaviso.

AL HECHO VIGESIMO. No me consta. No es de conocimiento de la arrendataria las particularidades de la cesión del contrato suscrito. Esta afirmación debe ser probada dentro del cursante proceso.



Profesional del Derecho

AL HECHO VIGESIMOPRIMERO. No es cierto. Mi mandante no referencia la comunicación de cambio de arrendador aportada dentro del expediente por el demandante. La misiva alegada por el demandante no tiene constancia y cotejo de recibido en el establecimiento de comercio, es decir, Bóveda No. 09. Lo anterior, contraria el requisito de notificación normado en el art. 887 y Ss del C.Co.

No obstante, para las calendas de Diciembre de 2013 se convoca a una reunión en fecha 16 de Diciembre de 2013 a las 8:30 AM por parte de la Escuela Taller Cartagena de Indias con el fin de socializar las nuevas condiciones de contratación. Desde allí, en lo sucesivo por autorización del arrendador Sociedad de Mejoras Publicas se proceden a realizar los pagos a nombre del 3ro, es decir, Escuela Taller Cartagena de Indias de manera cumplida, de acuerdo, a las facturas pagadas anexas en la demanda.

AL HECHO VIGESIMOSEGUNDO. Parcialmente cierto. Mi mandante consigna a título de canon de arrendamiento por autorización del arrendador – Sociedad de Mejoras Públicas a nombre de ETCAR desde fecha Diciembre de 2013 en adelante, lo referenciado en facturas de cobro, de acuerdo a la obligación novada con relación al incremento del canon de arrendamiento, conforme al IPC.

AL HECHO VIGESIMOTERCERO. No es cierto. El contrato se ha cumplido en su integralidad, en pago de canon de arrendamiento con su aumento autorizado conforme a IPC, el mantenimiento de las condiciones del inmueble a través de las mejoras autorizadas en procura de su conservación para el objeto comercial contratado, y la intención de las partes en la novación de la obligación de no suscripción de las pólizas de garantías, tal como, se demostrara en el curso del proceso.

AL HECHO VIGESIMOCUARTO. No es cierto. Mi mandante se denomina por la doctrina como una “Arrendataria Cumplida”, en el entendido que;

- a. No ha realizado modificaciones a la esencia e identidad del inmueble, salvo, autorización contractual dada en la cláusula sexta – Mejoras.
- b. No se constituyeron conforme la voluntad de las partes, las pólizas de garantía desde la firma del contrato inicial hasta sus prorrogas, operando la costumbre mercantil contractual, por cuanto, el arrendador no las ha exigido en el curso de la ejecución contractual por termino de 28 años, sin objeción, requerimiento o preaviso de terminación por incumplimiento contractual, creando conciencia de validez. La anterior voluntad tacita de las partes, no contraria a Derecho y que crea la convicción de legalidad contractual.
- c. La cláusula tercera por voluntad expresa de las partes se ha modificado, por una parte, el arrendador celebra el 11 de Diciembre de 2002 reunión de Junta Directiva, en la que determina reconsiderar y aprobar que el incremento sea establecido de acuerdo al IPC a partir de diciembre de



Profesional del Derecho

2002, para aquellos contratos que se vencieran durante dicho mes. En lo sucesivo, los contratos que se vayan venciendo durante el 2003 se les hará un ajuste en el canon de arrendamiento equivalente al IPC [Anexo memorial enviado a los arrendatarios del cuartel de las bóvedas].

5

AL HECHO VIGESIMOQUINTO. No es cierto. La visita de inspección hecha en fecha 27 y 28 de agosto del 2015, no dan cuenta, de las supuestas alteraciones o modificaciones al inmueble, ello se evidencia al analizar las fotografías anexas en el acta de visita técnica, para establecer que nada se dice al respecto, simplemente registran la fachada exterior y el panorámico interior. Desde ya ratifico que las mejoras que se han realizado son las necesarias para el cumplimiento del objeto social del establecimiento de comercio, pero en especial, las humanas y fisiológicas. Igualmente, ratificamos que sobre el piso el color y pintura es la natural, tal como, se recibió por parte de la arrendadora. Así mismo, en la zona de baño se encontraban adaptadas las acometidas, las cuales, en cumplimiento de la obligación de conservación del inmueble se realizan actos básicos de mejora conforme lo ordenado en contrato de arrendamiento.

Es de resaltar que el contrato de arrendamiento en su cláusula sexta autoriza “Las mejoras o adaptaciones que sean instaladas por el arrendatario podrán ser retiradas al momento de la expiración del término de duración pactado siempre y cuando con el retiro, el inmueble no sufra menoscabo o perjuicio alguno. En caso contrario, quedaran de propiedad de la Sociedad de Mejoras Publicas de Cartagena sin que por ello se cause contraprestación alguna.....”

AL HECHO VIGESIMOSEXTO. No es cierto. La parte demandante en cumplimiento de su deber contractual se ha remitido a su obligación contenida en la Cláusula Sexta – Mejoras, en el sentido de “El arrendatario se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o sus dependientes”, el uso del inmueble en el tiempo comporta reparaciones necesarias, que nada vulneran el art. 212 del Decreto 019 del 2012 que afirma “Por intervención se entiende todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo”.

AL HECHO VIGESIMOSEPTIMO. No es cierto. No se ha intervenido el inmueble en el supuesto establecido en el art. 212 del Decreto 019 del 2012 en concordancia con el 18 de la Ley 163 de 1959 derogado por la Ley 1185 del 2008 modificado por el art. 212 del Decreto 019 del 2012. Lo realizado se compagina con lo normado en clausula sexta – Mejoras del contrato siendo “Ley para las partes”.



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

94

Profesional del Derecho

AL HECHO VIGESIMOOCTAVO. No es cierto. La actuación adelantada por la arrendataria se encuentra legitimada por el deber civil de realizar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o de sus dependientes. Se reitera que no se ha intervenido a la luz de las normas de orden público.

6

AL HECHO VIGESIMONOVENO. No es cierto. El hecho es una falsedad, en el entendido, que; i) No se ha pintado el piso [se anexa fijación fotográfica], y ii) la zona de baño se encontraban adaptadas las acometidas, las cuales, en cumplimiento de la obligación de conservación del inmueble se realizan actos básicos de mejora conforme lo ordenado en contrato de arrendamiento. Las adaptaciones o mejoras realizadas se circunscriben a la órbita de locativas, en el entendido, se evitar el deterioro normal del inmueble que debido a la vetustez o transito normal del tiempo acaece de problemas de humedad, polvo y desintegración de sus paredes, ello se evidencia con el video panorámico anexo a la contestación.

AL HECHO TRIGESIMO. No es cierto. En cumplimiento del deber civil de responder como un buen padre de familia por la conservación del inmueble arrendado y al ser un bien de interés cultural se ha tratado de conservarlo en perfecto estado ante el deterioro natural, mediante las mejoras locativas autorizadas en contrato de arrendamiento (Clausula sexta – Mejoras).

AL HECHO TRIGESIMOPRIMERO. No es cierto. El acta de visita de actualización arrimada en demanda nada exhibe de fondo sobre modificaciones o alteraciones sobre el inmueble, solo toma una panorámica de frente y una central, sin detallar que alteraciones sustanciales ha tenido el inmueble que ha afectado su esencia, en ese orden, no contiene firmas del arrendatario o arrendador que valide el contenido del mismo, lo cual, contraria el derecho de contradicción. En procura de atacar de fondo este dicho se anexa fijaciones fotográficas y video panorámico interno que dan cuenta del estado natural del inmueble.

AL HECHO TRIGESIMOSEGUNDO. No es cierto. Las adaptaciones o mejoras que tienden a la conservación del inmueble y al aprovechamiento de su uso comercial han sido autorizadas de manera expresa por el arrendador en contrato de arrendamiento (Clausula sexta – Mejoras).

AL HECHO TRIGESIMOTERCERO. No es cierto. Las partes del contrato establecieron en el contrato inicial de fecha 1 de diciembre de 1991 en su cláusula decima quinta “constituir el arrendatario a favor del arrendador una póliza para garantizar el cumplimiento general del contrato, el pago de la multas y demás sanciones, por un valor equivalente al diez (10%) del valor del contrato, la cual constituirá a la firma del mismo con una vigencia igual al plazo del contrato y tres meses más, esta póliza se renovara anualmente en caso de prórroga del



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

Profesional del Derecho

contrato". Empero a la firma del contrato por voluntad de las partes no se suscribió, es decir, el arrendador no las exigió como requisito sinequanon para la celebración del contrato, así mismo, en sus prórrogas hasta la actualidad. 7

AL HECHO TRIGESIMOCUARTO. No es cierto. Si bien el contrato establece la constitución de pólizas de garantía por valor del 10% del contrato a su firma, igualmente, la no exigibilidad por parte del arrendador al momento de suscribir el contrato inicial, así como, sus prórrogas novo la obligación contractual al crear una convicción de no ser presupuesto para la ejecución de la relación contractual. Ello materializa el espíritu o voluntad consentida de las partes reiterada y no contraria al Derecho la ausencia en las prórrogas de la suscripción de pólizas. Este hecho se complementa con lo manifestado en el hecho inmediatamente anterior.

AL HECHO TRIGESIMOQUINTO. No es cierto. En primer momento desde la celebración del contrato NO ha existido eventualidades que afecten la normal ejecución contractual, en ese sentido, por voluntad de las partes, desde la firma del contrato inicial, sus prórrogas hasta la actualidad, ha operado la costumbre mercantil contractual, por cuanto, el arrendador no las ha exigido, o siquiera objetado. Causa curiosidad que la objeción de incumplimiento contractual solo es ventilada en esta instancia, es decir, dentro del proceso judicial, mientras que durante la ejecución contractual, se echa de menos siquiera mediante memorial sumario requerimientos o preaviso de terminación por incumplimiento contractual. Ello, crea conciencia de convicción reiterada, continua y válida originaria de una costumbre mercantil, durante los veintiocho (28) años de ejecución contractual, que tipifica lo que conoce la doctrina mercantil como "Hechos superados contractualmente".

AL HECHO TRIGESIMOSEXTO. No es cierto. La arrendataria ha cumplido contractualmente, tanto es así, que consigna el valor cobrado en la factura de cobro mensual por concepto de canon de arrendamiento junto con el incremento conforme al IPC establecido por parte de la arrendadora el día 11 de Diciembre de 2002 en reunión de Junta Directiva, en la que determina reconsiderar y aprobar que el incremento sea establecido de acuerdo al IPC a partir de diciembre de 2002, para aquellos contratos que se vencieran durante dicho mes. En lo sucesivo, los contratos que se vayan venciendo durante el 2003 se les hará un ajuste en el canon de arrendamiento equivalente al IPC [Anexo copia de acta de junta directiva y de memorial notificando la decisión de incremento conforme el IPC].

AL HECHO TRIGESIMOSEPTIMO. No es cierto. El pago del incremento del canon de arrendamiento en las prórrogas hasta la actualidad, se ha ajustado a la voluntad de las partes, la cual, la arrendadora con autorización de su junta



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

**Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS**

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

Profesional del Derecho

directiva manifiesta un incremento de acuerdo al IPC, tal como, consta en acta y memorial notificadorio anexo. E

AL HECHO TRIGESIMOOCTAVO. No es cierto. La claridad de la obligación se determina por la voluntad expresada de las partes. Se reitera que el pago del incremento del canon de arrendamiento en las prórrogas hasta la actualidad, se ha ajustado por autorización de la junta directiva de la arrendadora de acuerdo al IPC, tal como, consta en acta y memorial notificadorio anexa.

AL HECHO TRIGESIMONOVENO. No es cierto. Mi mandante no adeuda suma alguna por concepto de diferencia en el canon de arrendamiento, por ajustarse su pago a lo establecido por el arrendador autorización de la junta directiva, que es un incremento de acuerdo al IPC, tal como, en memorial notificadorio a los arrendatarios del cuartel las bóvedas lo valida.

AL HECHO CUATRIGESIMO. No es cierto. No se reconoce a la parte demandante como arrendador por no ser notificado el cambio de arrendador formalmente. Así mismo, el valor del canon de arrendamiento pagado desde 2002 hasta la presente anualidad obedece al canon de arrendamiento celebrado en contrato inicial prorrogado con el aumento a luz del IPC autorizado en junta directiva por el arrendador, tal como lo valida las facturas de cobro de cánones mensuales de arrendamiento.

AL HECHO CUATRIGESIMOPRIMERO. No es cierto. El valor del canon de arrendamiento pagado desde 2002 hasta la presente anualidad obedece al canon de arrendamiento celebrado en contrato inicial, que ha venido prorrogándose con el aumento anual a la luz del IPC autorizado en junta directiva por el arrendador y notificado a los arrendatarios del Cuartel de las Bóvedas.

AL HECHO CUATRIGESIMOSEGUNDO. No es cierto. El valor del canon de arrendamiento pagado desde 2002 hasta la presente anualidad obedece al canon de arrendamiento celebrado en contrato inicial, que ha venido prorrogándose con el aumento anual a la luz del IPC autorizado en junta directiva por el arrendador y notificado a los arrendatarios del Cuartel de las Bóvedas.

AL HECHO CUATRIGESIMOTERCERO. No es cierto. El valor del canon de arrendamiento pagado desde 2002 hasta la presente anualidad obedece al canon de arrendamiento celebrado en contrato inicial, que ha venido prorrogándose con el aumento anual a la luz del IPC autorizado en junta directiva por el arrendador y notificado a los arrendatarios del Cuartel de las Bóvedas.

AL HECHO CUATRIGESIMOCUARTO. No es cierto. El valor del canon de arrendamiento pagado desde 2002 hasta la presente anualidad obedece al canon



Profesional del Derecho

de arrendamiento celebrado en contrato inicial, que ha venido prorrogándose con el aumento anual a la luz del IPC autorizado en junta directiva por el arrendador y notificado a los arrendatarios del Cuartel de las Bóvedas.

AL HECHO CUATRIGESIMOQUINTO. No es cierto. El valor del canon de arrendamiento pagado desde 2002 hasta la presente anualidad obedece al canon de arrendamiento celebrado en contrato inicial, que ha venido prorrogándose con el aumento anual a la luz del IPC autorizado en junta directiva por el arrendador y notificado a los arrendatarios del Cuartel de las Bóvedas.

AL HECHO CUATRIGESIMOSEXTO. No es cierto. El valor del canon de arrendamiento pagado desde 2002 hasta la presente anualidad obedece al canon de arrendamiento celebrado en contrato inicial, que ha venido prorrogándose con el aumento anual a la luz del IPC autorizado en junta directiva por el arrendador y notificado a los arrendatarios del Cuartel de las Bóvedas.

AL HECHO CUATRIGESIMOSEPTIMO. No es cierto. El valor del canon de arrendamiento pagado desde 2002 hasta la presente anualidad obedece al canon de arrendamiento celebrado en contrato inicial, que ha venido prorrogándose con el aumento anual a la luz del IPC autorizado en junta directiva por el arrendador y notificado a los arrendatarios del Cuartel de las Bóvedas.

AL HECHO CUATRIGESIMOOCTAVO. Si es cierto. Lo anterior en ratificación a la obligación novada desde el 2002 hasta la presente anualidad, por parte de la junta directiva del arrendador notificada en debida forma.

AL HECHO CUATRIGESIMONOVENO. No es cierto. Se aporta a la presente contestación "Copia Simple del acta de junta directiva", así mismo, "Notificación de la decisión de reajuste al incremento" emanadas del arrendador para su valor probatorio.

AL HECHO QUINTIGESIMO. Si es cierto. No obstante, para brindarle claridad a su señoría se anexa la documentación referenciada en el hecho inmediatamente anterior.

AL HECHO QUINTIGESIMOPRIMERO. No es cierto. Se reitera que en procura de buscar una verdad real se anexa con la contestación los documentos que soportan el reajuste del incremento del canon de arrendamiento conforme al IPC.

AL HECHO QUINTIGESIMOSEGUNDO. No es cierto. Se reitera que en procura de buscar una verdad real se anexa con la contestación los documentos que soportan el reajuste del incremento del canon de arrendamiento conforme al IPC.



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

Profesional del Derecho

Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

98

10

IV. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO A LAS PRETENSIONES.

Me opongo de manera expresa e integra a la totalidad de pretensiones principales y subsidiarias, en especial a;

1. Que se declare el incumplimiento contractual del contrato de arrendamiento sobre la bóveda No. 09 del Cuartel de las Bóvedas, el día 1 de diciembre de 1991, por ser arrendataria cumplida, en el pago mensual del canon de arrendamiento con sus incrementos conforme al IPC en sus prorrogas, y de la voluntad de las partes de no suscripción de pólizas de garantía por costumbre mercantil en contrato inicial y sus prorrogas.
2. Que se declare la restitución, así como, el pago de la diferencia en el canon de arrendamiento junto con sus intereses moratorios a la tasa más alta emitida por la Superfinanciera.
3. Que se declare que el demandante tenía la posición de arrendador, al no ser notificada a la arrendataria tal calidad.
4. Que se declare incumplimiento contractual por intervención de la Bóveda No. 09 alterando la esencia del inmueble, sin contar con los permisos de Ley, por una arrendataria que como un buen padre ha mantenido y conservado el inmueble recibido, en procura del cumplimiento de su función económica.
5. Las demás pretensiones principales y subsidiarias que tiendan a la terminación del contrato de arrendamiento sobre la bóveda No. 09 del Cuartel de las Bóvedas.

V. EXCEPCIONES DE MERITO.

Fundamento este libelo en los siguientes hechos que desvirtúan las pretensiones de la parte demandante en los siguientes términos:

1. **AUSENCIA DE DESAHUCIO O PREAVISO;** Nos encontramos en esta excepción en un escenario de falta de formalidad, en el entendido que se afirma notificación de un preaviso o desahucio que contiene por asunto no prorroga de contrato de arrendamiento, sin formalidad y constancia de haber sido recibido, cotejado y certificado por empresa de correo certificado, simplemente se afirma por parte del mensajero en nota marginal que no se recibe ¿Quién no lo recibió? Este mensajero es del Ministerio de Cultura y Sociedad de Mejoras Publicas de Cartagena, lo cual, resta validez e imparcialidad. Ello contraria el procedimiento normado en la Ley 820 de 1993 para la perfección del preaviso mediante envió por empresa de correo certificado, que evite una incertidumbre sobre su recepción.

Desde este momento manifiesto que mi mandante no reconoce este documento como de su recibo. La imperfección del preaviso, es decir, su nula notificación impide encontrarnos en la órbita de este proceso, por cuanto, no opera una justa



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

**Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS**

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

Profesional del Derecho

causa para su terminación advertida por el arrendador, con base en la cláusula Decima Sexta del mencionado contrato. u

En gracia de discusión si se avala el preaviso sin constancia de notificación certificada, igualmente, se debe analizar que el memorial arrimado en demanda es imperfecto, es decir, NADA manifiesta de la causal que invoca para no prorrogar el contrato de arrendamiento, simplemente asevera que la causal es el vencimiento contractual, lo cual, contraria las mínimas garantías comerciales a favor del arrendatario cumplido, que obliga al arrendador al reconocimiento de la renovación contractual.

Lo manifestado en el hecho No. 19 "preaviso de terminación" se contrapone con la intención inequívoca de renovación contractual materializado en reunión de fecha 16 de diciembre de 2013 por parte de la Escuela Taller Cartagena de Indias por intermediación o autorización de la Sociedad de Mejoras Publicas - arrendador, con el fin de socializar las nuevas condiciones de contratación.

2. INDEBIDA CESION DEL CONTRATO;

El estatuto comercial consagra el procedimiento típico para la cesión de contratos de naturaleza comercial, en este entendido, se tiene que el trámite se divide en tres momentos a saber;

- a. La cesibilidad del contrato.
- b. Convención entre el cedente y cesionario.
- c. Notificación de la cesión en debida forma.

Observado el plenario de pruebas que el demandante arrima con la demanda se vislumbra que la cesión no ha sido notificada, en ese sentido, el memorial que se afirma recibido por la arrendataria no se reconoce, es decir, no se acepta su recibo y notificación. Lo anterior, se convalida con la ausencia de constancia de entrega como requisito principal para una notificación personal, sea directa, o mediante correo certificado que deje constancia de su recibo o rechazo. En todo caso, se echa de menos esta formalidad. La referencia de Escuela Taller Cartagena de Indias como arrendador obedece a su identificación en las facturas de cobro como beneficiario.

3. ARRENDATARIO CUMPLIDO - DERECHO A LA RENOVACION CONTRACTUAL;

Su señoría, mí patrocinada, de manera continua e ininterrumpida ha ocupado el inmueble desde el año 1991, es decir, por un término promedio de 28 años, en condición de arrendataria, ha venido ocupando el bien de qué trata este proceso, con un mismo establecimiento o actividad mercantil, esto es, venta de artesanías abierto al público. Además mi patrocinada ha sido una arrendataria cumplida



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

Profesional del Derecho

contractualmente. Así se reconoce en ausencia de requerimientos o preavisos a la terminación del contrato o no prorroga del mismo. Por el contrario, en fecha diciembre de 2013 se le convoca a una reunión el día 16 de diciembre de 2013 a las 8:30 AM a fin de socializar las nuevas condiciones de contratación.

En ese orden de ideas, el cumplimiento radica en;

3.1. CUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO;

Mi mandante desde la suscripción del contrato inicial en fecha 1 de diciembre de 1991 hasta la actualidad ha cumplido con su carga principal en el pago del canon de arrendamiento, ello se evidencia con la ausencia de requerimientos al pago o constituciones en mora por parte del arrendador hasta la actualidad.

La obligación novada del pago del canon de arrendamiento de acuerdo al incremento del IPC desde el año 2002 hasta la presente obedece a la autorización expresa contenida en Acta No. 009-2002 emanada de la Junta Directiva en fecha 11 de Diciembre de 2002 que establece "la junta directiva determina que se aplique el incremento del IPC a los contratos que se vayan renovando a partir de diciembre de 2002, señalando, que la Sociedad de Mejoras Publicas será rigurosa en los cobros de los arriendos, toda vez, que el monumento requiere de los recursos económicos para las labores propias de su mantenimiento, consolidación y restauración que realiza la entidad cuya obligación de cobro y sostenibilidad está incluida en el contrato 005 de 1992, suscrito entre la Sociedad y el Ministerio de Cultura" [Anexo acta de junta directiva - notificación de autorización y solicitud de reajuste emanada de los arrendatarios de las Bóvedas].

3.2. NOVACION DE OBLIGACION - NO SUSCRIPCION DE POLIZAS DE GARANTIA;

Las partes del contrato establecieron en el contrato inicial de fecha 1 de diciembre de 1991 en su cláusula decima quinta a "constituir el arrendatario a favor del arrendador una póliza para garantizar el cumplimiento general del contrato, el pago de la multas y demás sanciones, por un valor equivalente al diez (10%) del valor del contrato, la cual constituirá a la firma del mismo con una vigencia igual al plazo del contrato y tres meses más, esta póliza se renovara anualmente en caso de prórroga del contrato". Empero a la firma del contrato por voluntad de las partes no se suscribió, es decir, el arrendador no las exigió como requisito sinequanon para la celebración del contrato, tampoco, para la ejecución de las prórrogas hasta la actualidad.



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

Profesional del Derecho

La comentada la objeción de incumplimiento contractual solo es ventilada ante esta instancia, es decir, dentro del proceso judicial, mientras que durante la ejecución contractual, se echa de menos siquiera mediante memorial sumario requerimientos o preaviso de terminación por incumplimiento contractual alguno. Ello, crea conciencia de convicción reiterada, continua y válida originaria de una costumbre mercantil, durante los veintiocho (28) años de ejecución contractual, que tipifica lo que conoce la doctrina mercantil como “Hechos superados contractualmente”.

3.3. CUMPLIMIENTO DE LA CLAUSULA SEXTA – MEJORAS;

Desde la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento se recibe la zona de baño con sus acometidas bases, lo cual, desde el uso inicial del inmueble se ha realizado un comportamiento de mantenimiento realizándole mejoras necesarias ordenadas en contrato durante el término de la relación contractual. Razón por la cual, no es imputable a mi poderdante asumir un comportamiento de incumplimiento cuando ha cumplido a cabalidad la cláusula sexta – mejoras, en procura de minimizar los efectos de la vetustez del inmueble que desvirtuó su finalidad comercial. Lo anterior, no altera la esencia primigenia del inmueble a la luz de la normatividad de conservación de bienes interés cultural.

En coherencia con ello, esta particularidad fue de amplio conocimiento del arrendador Sociedad de Mejoras Publicas al momento de suscripción del contrato inicial y de sus prorrogas sin objeción alguna. En ese orden, se autoriza por parte de la arrendadora mediante contrato “Ley para las partes” que las adaptaciones o mejoras podrán ser retiradas al momento de expiración del termino de duración pactado siempre y cuando el retiro, el inmueble no sufra menoscabos o perjuicio alguna. Se reitera que las mejoras realizadas en procura del mantenimiento y uso comercial del inmueble NO alteran la identidad del inmueble, tal y como en multiplicidad de oportunidades el arrendador “Sociedad de Mejoras Publicas” manifestó su aceptación expresa el realizarlas sobre el inmueble.

Lo anterior, será ratificado mediante prueba testimonial.

Bajo los anteriores presupuestos al arrendatario le es llamado a gozar del beneficio de la RENOVACION CONTRACTUAL a la luz de lo expresado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 18 de Noviembre de 1971;

***El derecho de renovación no implica congelación** “El derecho de renovación, contra lo que estima la demanda, no implica una eliminación del derecho de propiedad privada, ni una congelación de cánones, sino una vocación o prerrogativa para el inquilino a continuar utilizando el mismo inmueble, ya acreditado, aunque no necesariamente en las mismas*



condiciones primitivas. "Renovación" no es sinónimo de "igualdad de condiciones económicas" o de "estabilización de condiciones" para el arrendatario. En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales o distintas a las del precedente, a voluntad de los contratantes. Se pretende defender la estabilidad del establecimiento del comercio con sus valores intrínsecos y los humanos y sociales vinculados a los contratos de trabajo respectivos"

14

En correspondencia directa con el Derecho a la renovación contractual se convoca en fecha 16 de diciembre de 2013 por parte de Escuela Taller Cartagena de Indias, por intermediación o autorización de la Sociedad de Mejoras Publicas – arrendador a reunión en fecha 16 de diciembre de 2013 a las 8:30 AM en el Castillo San Felipe de Barajas, con el fin de socializar las nuevas condiciones de contratación. Ello evidencia, una intención clara de las partes al reconocimiento del derecho a la Renovación Contractual, causando curiosidad que sin previo preaviso o desahucio se impetere alegando un incumplimiento contractual la presente demanda contenciosa administrativa.

4. PRESCRIPCION.

En gracia de juicio, y sin que se entienda allanamiento, en el mejor estado de la defensa, manifiesto al despacho, que en el hipotético caso que se declare la terminación del contrato de arrendamiento por mora en el canon de arrendamiento, se aplique la prescripción de las sumas de dinero comprendidas en las vigencias superiores a cinco (5) años, por cuanto, el fenómeno de la prescripción extintiva establece una exigibilidad máxima de 5 años, siendo objeto de pretensión sumas de dinero desde el periodo año 2006 que han sido prescritas por falta de actividad del actor.

5. **Genérica e innominada;** propongo cualquier excepción que advierta el despacho sobre la inexistencia del derecho reclamado.

VI. MEDIOS DE PRUEBA.

Solicito que la judicatura tenga como tales y ordene practicar las siguientes:

- **DOCUMENTALES:**

1. Copia del Contrato de Arrendamiento No. 10 de 1991 sobre un Local Denominado La Bóveda No. 09 localizado en el Inmueble conocido con el nombre de "Cuartel de las Bóvedas" del Barrio San Diego en la ciudad de Cartagena, celebrado entre la sociedad de mejoras públicas de Cartagena y Petrona Villalobos Jiménez.
2. Copia de Acta No. 009-2002 emanada de la Junta Directiva de la Sociedad que acepta el incremento anual conforme al IPC a favor de los



arrendatarios del Cuartel de las Bóvedas para los contratos que se prorrogaran o renovarán a partir de Diciembre de 2002.

16

- 3. Fijaciones fotográficas y videográficas que sustentan la conservación e indemnidad del inmueble conforme a obligación contractual.
- 4. Citación al colectivo de arrendatarios de las bóvedas a reunión en la cual se establecerían las nuevas condiciones de la contratación.

• DOCUMENTOS POR PEDIR;

Con fundamento en el principio de carga dinámica de la prueba normado en el art. 167 del CGP, solicito sea remitido dentro de la oportunidad probatoria la integralidad del expediente administrativo que contenga las particularidades de la relación contractual sobre el inmueble objeto de controversia, en lo concerniente a; a) Documentos sobre el reajuste del incremento de acuerdo al IPC sobre el canon de arrendamiento durante sus prorrogas, específicamente, vigencia 2002 y subsiguientes, b) Si se constituyeron, la remisión de las pólizas de garantía en contrato inicial y prorrogas, c) Memoriales cotejados y certificados de no prórroga del contrato (terminación), así como, de cesión del contrato de arrendamiento recibidos por la arrendataria, d) Requerimientos por incumplimientos contractuales durante el contrato inicial, y sus prorrogas, y e) demás documentos propios de la relación contractual desde el 1 de diciembre de 1991 hasta la actualidad.

• TESTIMONIALES:

Pido se cite, decrete y practique el testimonio de las siguientes personas, todas mayores de esta vecindad, quienes pueden ser ubicados por mi conducto, en la siguiente dirección; Cartagena - Bolívar, Barrio Centro, Calle San Agustín Chiquita, Edificio San Agustín No 6-31 Oficina 204. Estos testigos declararan sobre: a) particularidades de la relación contractual entre las partes desde la celebración del contrato inicial hasta sus prorrogas en la actualidad, b) Cumplimiento en el pago del canon de arrendamiento ajustado el incremento al IPC, c) Voluntad de las partes de no suscripción de pólizas de garantía a la firma del contrato inicial, sus prórrogas hasta la actualidad, y d) Estado del inmueble en su entrega hasta las adaptaciones y mejoras en cumplimiento del deber establecido en clausula sexta – mejoras desde la ejecución del contrato inicial hasta sus prorrogas, y e) Demás aspectos relevantes del proceso. Estas personas son:

- a. JOSE DEL CARMEN VILLALOBOS JACKSON, mayor de edad, identificada con C.C. No. 73104205 de Cartagena.
- b. MARIA CATALINA DIAZ AREVALO, mayor de edad, identificada con C.C. No. 45753018 de Cartagena.
- c. GALIA KATHERINE CORTES VILLALOBOS, mayor de edad, identificada con C.C. No. 45486945 de Cartagena.



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

Profesional del Derecho

- d. DORA PEREZ DE RUIZ, mayor de edad, identificada con C.C. No. 22762982 de Cartagena. 104

• DECLARACION DE PARTE;

Pido a su señoría que se cite a la parte demandante en hora y fecha que disponga el despacho para practicar esta diligencia quien depondrá de una forma personal y directa sobre el objeto del litigio, en especial, el cumplimiento de sus obligaciones contractuales en tiempo, modo y lugar para con el arrendador, en lo atinente, al pago de canon de arrendamiento ajustado al IPC, novación de la obligación de no suscripción de pólizas y realización de mejoras o adaptaciones autorizadas en contrato inicial. La ciudadana es;

- a. **PETRONA VILLALOBOS JIMENEZ**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 22.753.381 de Cartagena, con domicilio en Barrio Centro en el Cuartel Edificio Las Bóvedas No. 09 de Cartagena – Bolívar. 16

• INSPECCION JUDICIAL – Ocular;

Solicito en virtud del art. 236 y Ss del CGP se decrete y practique sobre el inmueble inspección ocular con el objetivo de observar el estado natural del inmueble, sin intervenciones que alteren la esencia e identidad del inmueble, bajo el asocio de perito experto que soporte y determine el cumplimiento de la demandada a las imputaciones de modificación de La Bóveda No. 09 dada sus características históricas.

• PRUEBA DE INFORME JURAMENTADO;

Solicito sea ordenada a la parte demandada rendir informe que contenga respuesta a los siguientes interrogantes objeto de Litis, que comprenden;

- a) Las razones de la aceptación de las prórrogas hasta la actualidad al contrato inicial de arrendamiento, sin objeciones.
- b) Los fundamentos de la suscripción del Acta de Junta Directiva No. 009-2002 de fecha 11 de diciembre de 2002 que autoriza el incremento del canon de arrendamiento desde la prórroga vigencia año 2002 y subsiguientes conforme el IPC.
- c) Las objeciones efectuadas al momento de la firma del contrato inicial sobre la suscripción de las pólizas de garantía, así como, en sus prórrogas hasta la actualidad.
- d) Los requerimientos efectuadas a la arrendataria sobre las intervenciones que alteraron la esencia e identidad del inmueble arrendado durante la ejecución del contrato de arrendamiento inicial y sus prórrogas.
- e) Las particularidades en tiempo, modo y lugar del trámite de desahucio o preaviso con certificación de entrega o de negativa a recibir. Así como, de la de cambio de posición de arrendador.
- f) Las demás circunstancias objeto de demanda.



EDILSON JOSÉ BELLO OSPINO

Profesional del Derecho

Asuntos CIVILES, COMERCIALES, LABORAL, PENALES
y ADMINISTRATIVOS

Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6 - 31 Oficina 204
Cel. 321 - 5408276 - edilson_ospino19@hotmail.com

105

VII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

12

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes disposiciones art. 518 que establece el Derecho a la Renovación Contractual como arrendatario cumplido, así mismo, la costumbre mercantil como fuente del Derecho normado en el CCo., el capítulo de interpretación contractual contenido en el C.C. y demás normas concordantes o complementarias vigentes.

VIII. ANEXOS

Poder, los documentos aducidos como prueba, y copias de Ley.

IX. NOTIFICACIONES

Las partes recibirán notificaciones en las direcciones referenciadas en la Demanda, para el caso de la parte demandante, y de la contestación de demanda, para efectos de la parte demandada, en el Barrio Centro en el Cuartel Edificio Las Bóvedas No. 09 de Cartagena - Bolívar. El suscrito en Centro Calle San Agustín Chiquita No. 6-31 oficina 204 de Cartagena - Bolívar. Email: edilson_ospino19@hotmail.com.

Atentamente,

EDILSON JOSE BELLO OSPINO
C.C. No. 1.128.060.826 de Cartagena de Indias
T.P. No. 206.740 del C.S.J.

106
72
18

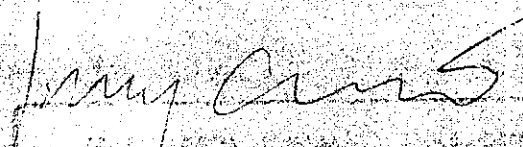
CONTRATO NUMERO 010 DE 1991 PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DENOMINADO LA BOVEDA NUMERO 09, LOCALIZADO EN EL INMUEBLE CONOCIDO CON EL NOMBRE DE "CUARTEL DE LA BOVEDAS" DEL BARRIO SAN DIEGO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA, CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA Y PETRONA VILLALOBOS.

Entre los suscritos CARLOS VILLALBA BUSTILLO, con cédula de ciudadanía No 3.387.320 expedida en Cartagena, actuando en representación de la SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA, facultado al respecto por el Ministerio de Obras Publicas y Transporte mediante la Resolución No 10495 del 1º de Octubre de 1991, y quien en el transcurso de este documento se denominará LA ARRENDADORA por una parte, y por la otra PETRONA VILLALOBOS, con cédula de ciudadanía No 22.753.381 expedida en Cartagena quien actúa en su propio nombre y manifiesta

bajo la gravedad del juramento no encontrarse incurso en causal alguna de inhabilidad o incompatibilidad para contratar, quien en el curso de este documento se denominará

EL ARRENDATARIO, hemos convenido en celebrar el contrato que se especifica a

continuación **CLAUSULA PRIMERA. OBJETO.-** LA ARRENDADORA entrega en arrendamiento a EL ARRENDATARIO y éste recibe al mismo título, un local denominado la bóveda No 09, localizado en el inmueble conocido con el nombre de "CUARTEL DE LAS BOVEDAS" del Barrio San Diego en la Ciudad de Cartagena, con un área de 95.76 M², destinado al funcionamiento de un Almacén para la venta de Artesanías, el cual se encuentra determinado dentro de los siguientes linderos: por el norte en una extensión de 5.60 metros con la Avenida Santander, por el sur en una

1


107
75

extensión de 5.60 metros con la Plaza de las Bóvedas; por el este en una extensión de 17.10 metros con la bóveda No 10 y por el oeste en una extensión de 17.10 metros con la Bóveda No 08. **CLAUSULA SEGUNDA: VALOR DEL CONTRATO.** - Para

los efectos legales el valor del presente contrato se fija en la suma de \$ 713.286.00 **MÓNEDA CORRIENTE**, correspondiente a una anualidad. **CLAUSULA TERCERA:**

CANON MENSUAL. - El canon por arrendamiento será mensualmente de \$ 59.440.50 **MÓNEDA CORRIENTE**, valor que EL ARRENDATARIO pagará dentro de los cinco (5)

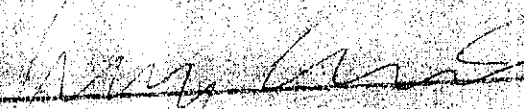
primeros días de cada mes por periodos anticipados en la Oficina de Contabilidad de la **SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA**. **PARAGRAFO:** El canon mensual se reajustará cada 12 meses contados a partir de la fecha de perfeccionamiento del contrato en un 25% salvo disposición legal en contrario.

CLAUSULA CUARTA: PLAZO. - El termino de duración del presente contrato será de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su perfeccionamiento. **CLAUSULA**

QUINTA: DESTINACION. - El local objeto del presente contrato se destinará exclusivamente al funcionamiento de un Almacén para la venta de Artesanías.

CLAUSULA SEXTA: MEJORAS. - Las mejoras o adaptaciones que sean instaladas por EL ARRENDATARIO podrán ser retiradas al momento de la expiración del termino de duración pactado siempre y cuando con el retiro, el inmueble no sufra menoscabo o

perjuicio alguno. En caso contrario, quedaran de propiedad de la Sociedad de Mejoras Publicas de Cartagena sin que por ello se cause contraprestación alguna, EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de el o de sus dependientes. **CLAUSULA SEPTIMA:**


ES FIDELICITADA POR LA COMISIÓN DE LICITACIONES

SERVICIOS - Los servicios de agua, luz y los demás que requiera el inmueble serán por cuenta de EL ARRENDATARIO en su totalidad. **CLAUSULA OCTAVA: ENTREGA Y RECIBO DEL INMUEBLE.** - LA ARRENDADORA se obliga a entregar el inmueble en

perfecto estado para el objeto para el cual se destina y EL ARRENDATARIO recibirá el bien objeto de este contrato. **CLAUSULA NOVENA: CESION Y SUBARRIENDO.** -

Durante la vigencia de este contrato, EL ARRENDATARIO no podrá ceder ni subarrendar el inmueble a persona alguna natural o jurídica, sin previo consentimiento escrito de LA ARRENDADORA. **CLAUSULA DECIMA: INSPECCION.** - EL

ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que LA ARRENDADORA o su representante tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otra circunstancia que sean de su interés. **CLAUSULA DECIMO PRIMERA: MORA.** - La mora en el pago de un período entero del canon de

arrendamiento, dará derecho a LA ARRENDADORA para hacer cesar inmediatamente el contrato y exigir extrajudicialmente o judicialmente la restitución del inmueble. **PARAGRAFO PRIMERO.** - EL ARRENDATARIO se constituye en mora cuando no

cancele el canon mensual dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes por período anticipado de conformidad con lo pactado en la Cláusula Tercera del presente contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO.** - EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los

requerimiento y derechos de retención que a cualquier título lo conceda la Ley sobre el inmueble objeto del presente contrato. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: RESTITUCION.** - A la terminación del contrato, EL ARRENDATARIO restituirá el

inmueble a LA ARRENDADORA en el mismo estado en que le fué entregado, salvo el

3

[Handwritten Signature]
ES EL CUI TOMADA EL SU ORIGINAL

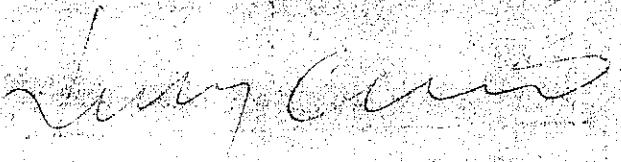
2

deterioro natural por el uso y el goce legítimos. PARAGRAFO.- En el acto de entrega deberá firmarse el acta de recibo del inmueble por LA ARRENDADORA. CLAUSULA

DECIMO TERCERA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.- Son obligaciones de LA ARRENDADORA en el presente contrato las siguientes: 1. Entregar a EL ARRENDATARIO el local objeto del presente contrato. 2. Librar a EL ARRENDATARIO de la turbación o embarazo en el uso o goce del inmueble arrendado. CLAUSULA

DECIMA CUARTA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO.- Son obligaciones de EL ARRENDATARIO fuera de la previstas en el Código Civil las siguientes: 1. Usar el inmueble según los términos del presente contrato. 2. Conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural. 3. Pagar el canon mensual de arrendamiento. 4. Restituir el inmueble por cualquier causa de terminación del contrato. 5. Cancelar cumplidamente las cuentas que correspondan a servicios de agua y luz y demás que requiera el inmueble, quedando a cargo la obligación de responder por los gastos de reinstalación y conexión, sellamiento y demás sanciones que impongan las Empresas Publicas por constituirse en mora de dichos servicios.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: GARANTIAS.- EL ARRENDATARIO se compromete a constituir a favor de LA ARRENDADORA de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, una Póliza para garantizar el cumplimiento general del contrato, el pago de las multas y demás sanciones que se le impongan a EL ARRENDATARIO, por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, la cual constituirá a la firma del mismo con una vigencia igual al plazo del contrato y tres meses mas, esta Póliza se renovara anualmente en caso de prórroga del contrato. CLAUSULA DECIMA

4 

SEXTA: CADUCIDAD.- LA ARRENDADORA podrá declarar terminado el contrato y solicitar la restitución del mueble en los siguientes casos: a) Por muerte de EL ARRENDATARIO o incapacidad física certificada por médico legista. b) Por incapacidad financiera de EL ARRENDATARIO que se presume cuando se declare en quiebra, o se abra concurso de acreedores. Igualmente LA ARRENDADORA puede considerar que hay incapacidad financiera cuando EL ARRENDATARIO se retrase en el pago de salarios o prestaciones sociales o sea embargado judicialmente. c) Si a juicio de LA ARRENDADORA del incumplimiento de las obligaciones de EL ARRENDATARIO se derivan consecuencias que hagan imposible la ejecución del contrato o se le causen perjuicios a LA ARRENDADORA. d) Por uso indebido del inmueble en los términos del presente contrato. e) Por interdicción judicial de EL ARRENDATARIO. **PARAGRAFO PRIMERO:** Los hechos sujetos a comprobación de las causales de caducidad, serán afirmados unilateralmente por LA ARRENDADORA y no requerirán demostración previa. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: PENAL PECUNIARIA.**- En caso de incumplimiento, EL ARRENDATARIO pagará una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor anual del contrato, la cual se imputará a los perjuicios que reciba LA ARRENDADORA. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA: TERMINACION**

CONTRATO. Este contrato termina por el vencimiento de los contratantes podrán prorrogarlo mediante comunicaciones escritas con un mes de antelación a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio de la renovación consagrado en el art. 518 del Código de Comercio. **CLAUSULA DECIMA**

NOVENA: IMPUESTOS Y DERECHOS.- Los impuestos y derechos que cause este

[Handwritten signature]
 COMPAÑIA TECNICA DE SERVICIOS

[Handwritten note: haberse cancelado]

27

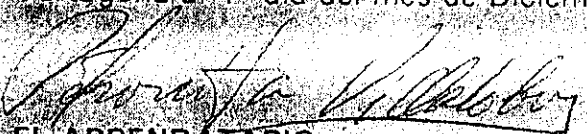
SEXTA: CADUCIDAD.- LA ARRENDADORA podrá declarar terminado el contrato y solicitar la restitución del mueble en los siguientes casos: a) Por muerte de EL ARRENDATARIO o incapacidad física certificada por médico legista. b) Por incapacidad financiera de EL ARRENDATARIO que se presume cuando se declare en quiebra, o se le abra concurso de acreedores. Igualmente LA ARRENDADORA puede considerar que hay incapacidad financiera cuando EL ARRENDATARIO se retrase en el pago de salarios o prestaciones sociales o sea embargado judicialmente. c) Si a juicio de LA ARRENDADORA del incumplimiento de las obligaciones de EL ARRENDATARIO se derivan consecuencias que hagan imposible la ejecución del contrato o se le causen perjuicios a LA ARRENDADORA. d) Por uso indebido del inmueble en los términos del presente contrato. e) Por interdicción judicial de EL ARRENDATARIO. **PARAGRAFO PRIMERO:** Los hechos sujetos a comprobación de las causales de caducidad, serán afirmados unilateralmente por LA ARRENDADORA y no requerirán demostración previa. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: PENAL PECUNIARIA.**- En caso de incumplimiento, EL ARRENDATARIO pagará una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor anual del contrato, la cual se imputará a los perjuicios que reciba LA ARRENDADORA. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA: TERMINACION Y PRORROGA DEL CONTRATO.**

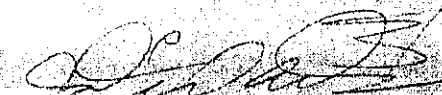
Este contrato termina por el vencimiento del término estipulado; los contratantes podrán prorrogarlo mediante comunicaciones escritas por lo menos con un mes de antelación a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el art. 518 del Código de Comercio. **CLAUSULA DECIMA**

NOVENA: IMPUESTOS Y DERECHOS.- Los impuestos y derechos que cause este

A handwritten signature is present in the bottom right corner, enclosed within a rectangular stamp or box. The signature is cursive and appears to be 'F. ...'. There is also a small number '39' written below the signature.

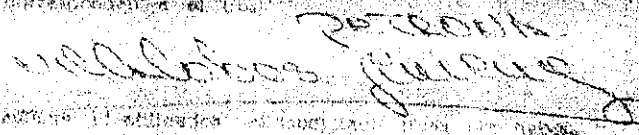
contrato estarán a cargo de EL ARRENDATARIO. Para constancia se firma en
Cartagena al 1º día del mes de Diciembre de 1991.


EL ARRENDATARIO


LA ARRENDADORA

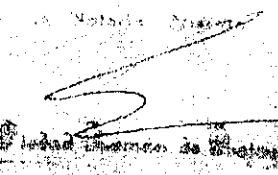
NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE CARTAGENA

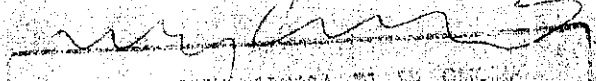
En el Plazo de...
Circulo...
...



...

21 DEZ. 1991


...


...

SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA
REUNION DE JUNTA DIRECTIVA



113
221
25

ACTA - 009 - 2002

FECHA : Cartagena de Indias, D. T. y C., 11 de diciembre de 2002
HORA : 4:30 PM.
LUGAR : Castillo San Felipe de Barajas - CAVI - Salón de Juntas

ASISTENTES :

Abogada Claudia Fadul Rosa -
Presidenta
Arquitecta: Edith Salas Osorio -
Vicepresidenta
Doctora Patricia Restrepo Morales -
Vocal
Doctor Javier Martínez Ibarra - Vocal
Doctor Gustavo Lemaitre Donner -
Vocal
Doctora Nadime Cure Jana - Vocal
Antropóloga María Pía Mogollón Pupo
Directora Ejecutiva y Secretaria de la
Junta Directiva

ORDEN DEL DIA:

- I. Verificación del Quórum
- II. Aprobación de Actas Anteriores
- III. Informe de la Presidenta
- IV. Informe de la Directora Ejecutiva
- V. Proposiciones y Varios

SE EXCUSAN: El doctor Juan Carlos Gossain, quién asiste en representación del Alcalde Mayor de Cartagena y el doctor José Enrique Rizo Delgado -Vocal.

DESARROLLO:

I. VERIFICACIÓN DEL QUORUM

Verificado el quórum por la Secretaria se procede a pasar al siguiente punto del orden del día.

II. APROBACION ACTAS 007- 2002 y 008 - 2002

Leída el acta 007 - 2002 y realizadas algunas observaciones y correcciones al texto de ésta, se procede a su aprobación por los miembros presentes.

Leída el acta 008-2002, se le realizan algunos ajustes al texto de la misma y se procede a su aprobación por parte de los miembros presentes.

III. INFORME DE LA PRESIDENTA

- Viaje a España.

La Presidenta inicia su intervención informando pormenorizadamente a los miembros de la Junta Directiva sobre el viaje a España que tuvo como misión especial la de recibir el Premio Reina Sofía de la Conservación y Restauración del


SO FEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL

114
222

184

26

patrimonio Cultural, otorgado por el Ministerio de Asuntos Exteriores de España y la Agencia de Cooperación a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena.

Señala que a dicha misión la acompañaron las doctoras Edith Salas Osorio-Vicepresidenta de la Sociedad, María-Pía Mogollón Directora Ejecutiva de la entidad y Loma Salas Osorio, quien participó en calidad de miembro de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena.

Manifiesta la Presidenta que durante la permanencia en España asistió acompañada de las personas antes mencionadas, a varias visitas de carácter formal entre las cuales destaca las siguientes: La visita al Embajador de Colombia en Madrid, Doctor Alvaro Villegas, en la sede de la Embajada y donde se le explicó detalladamente las labores que adelanta la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena en la ciudad y en especial la conservación y restauración Patrimonio Cultural, constituido por los monumentos de Arquitectura Militar Colonial, legado de España y se trataron temas para una posterior cooperación y gestión ante organismos internacionales para adelantar los diferentes planes y proyectos de la institución.

Explica que se realizó una visita al Secretario para la Cooperación Internacional y para Ibero América, Señor Don Miguel Ángel Cortés, quien manifestó durante la reunión efectuada en su despacho la importancia del Premio y la forma como el jurado lo había otorgado por unanimidad, teniéndose en cuenta, la integralidad de la restauración y conservación del patrimonio cultural de la ciudad, muy especialmente, la conservación y restauración del Castillo San Felipe de Barajas, El Cordón Amurallado, fuertes y baterías a cargo de ésta entidad.

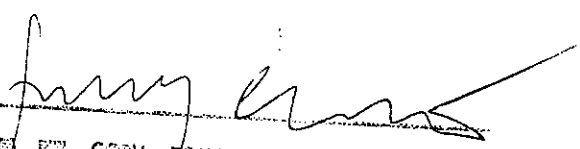
Continúa su informe señalando que el día 7 de noviembre en el Centro de Convenciones de Valladolid, con la presencia de Su Majestad Doña Sofía, se llevó a cabo la inauguración del Congreso "Restaurar la Memoria"ARPA y la ceremonia de entrega del Premio Reina Sofía a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena.

Manifiesta que a la ceremonia de entrega del Premio, asistieron entre otras personas: El Embajador de Colombia en España, Doctor Alvaro Villegas, el Agregado Cultural de La Embajada en Madrid, Doctor Juan Luis Mejía, y el Director de Patrimonio del Ministerio de Cultura de Colombia, Arquitecto Konrad Brunner.

Explica que además del pergamino recibido durante la ceremonia, el Premio incluye: una escultura, una bolsa de 36.000 euros y una beca otorgada por la Fundación Carolina, para estudio sobre el tema del Patrimonio Cultural.

Informa que realizó una visita a Don Juan Manuel Zapatero, para manifestarle los agradecimientos en nombre de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena y le entregó copia del discurso pronunciado en el acto de entrega del Premio y donde se le hacía mención especial a su labor en Cartagena en beneficio de las fortificaciones de la ciudad.

Los miembros de la Junta Directiva manifiestan su satisfacción y felicitan a las doctoras Claudia Fadul Rosa, Edith Salas Osorio y María Pía Mogollón, por su desempeño en los actos celebrados en Madrid y Valladolid con ocasión de la entrega del Premio Reina Sofía a la Sociedad de Mejoras Públicas.


ES POR COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL

115
223

185

2A

La Presidenta entrega el informe escrito del viaje a España y solicita que éste haga parte integral de la presente acta.

• **Proyecto de Reforma de Estatutos**

La Presidenta se refiere al proyecto de reforma de los estatutos de la Sociedad que se ha preparado con la participación de varios miembros de junta directiva y de la Doctora Matilde Aguirre Espriella, socia de la entidad. Señala que es importante definir que procedimiento se va escoger para presentarlo a la Asamblea de Socios, si se convoca a una Asamblea Extraordinaria para el tema o se incluye en el orden del día de la Asamblea Ordinaria.

Los miembros de la Junta Directiva después de analizar la situación, consideran que sería más conveniente citar a una Asamblea Extraordinaria con ese único tema en el orden del día y deciden aplazar la aprobación para una próxima reunión.

• **Museo de las Fortificaciones**

La Presidenta informa que se ha escogido el próximo 17 de diciembre para realizar el acto de apertura del Museo de las Fortificaciones en el Baluarte Santa Catalina e invita a los demás miembros de junta directiva a asistir a ésta ceremonia.

Señala que el Hotel Santa Clara a quien le ofreció la plataforma y tendal del Baluarte Santa Catalina para la instalación de un café, se han mostrado muy interesados en el sitio, el cual han visitado para realizar la propuesta formal a la Sociedad.

IV. INFORME DIRECTORA EJECUTIVA

La Directora Ejecutiva se refiere en su informe a los siguientes temas:

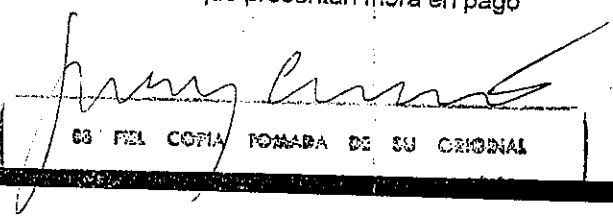
• **Solicitud Arrendatarios Cuartel de las Bovedas**

Informa que ha recibido un oficio fechado el 4 de diciembre del presente y enviado por los arrendatarios del Cuartel de Las Bóvedas, solicitándole a la Junta Directiva que aplicara el incremento del IPC en el canón de arrendamiento a partir de diciembre de 2002 y no a partir de enero de 2003.

Después de estudiada la propuesta la junta directiva determina que se aplique el incremento del IPC a los contratos que se vayan renovando a partir de diciembre de 2002, señalando, que la Sociedad de Mejoras Públicas será rigurosa en los cobros de los arriendos, toda vez, que el Monumento requiere de los recursos económicos para la labores propias de su mantenimiento, consolidación y restauración que realiza la entidad cuya obligación de cobro y sostenibilidad está incluida en el contrato 005 de 1992, suscrito entre la Sociedad y el Ministerio de Cultura.

• **Cobro a Socios en Mora**

La directora informa que en cumplimiento de lo establecido en los Estatutos de la entidad y al mandato de la Asamblea General Ordinaria del 12 de marzo de 2002, ha efectuado gestión de cobro a los 48 socios que presentan mora en pago



ES UNA COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL

116
224

28

186

de la cuota ordinaria desde hace más de tres años, mediante comunicaciones escritas de fechas 4 de julio y 9 de octubre de 2002, en la que se les exhortaba a ponerse al día a través de acuerdos de pago y que manifestaran por escrito su decisión o no de continuar vinculados a la Sociedad.

Informa que, solamente el socio Rafael Eduardo Zamora Melo, envió una carta comunicando su intención de permanecer en la institución, sin hacer alusión a la cancelación de la deuda. Escuchado lo anterior y analizada la situación la junta directiva decide aplazar este punto para ser tratado en una próxima reunión.

• **Proyecto de Reglamentación de la Ley 768 de 2002**

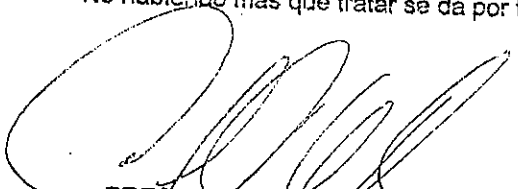
Informa que el Concejo Distrital adelanta la reglamentación del articulado correspondiente a Cultura y Patrimonio de la Ley 768 de 2002, que definirá, entre otros aspectos, la coordinación del Sistema Distrital de Cultura y la Administración de los bienes del patrimonio cultural propiedad de la Nación ubicados en la Ciudad.

V. PROPOSICIONES Y VARIOS

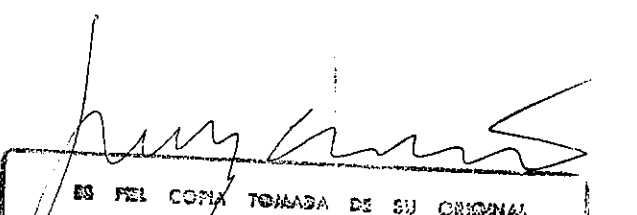
La Directora señala que ha recibido antes entrar a la reunión una carta firmada por los empleados de la Sociedad donde le solicitan a la Junta Directiva concederles una bonificación navideña, manifestando en su misiva, que esta les servirá como ayuda económica en esta época tan difícil y de tantos gastos.

Los Directivos presentes analizan la solicitud y deciden nombrar una comisión integrada por la doctora Claudia Fadul Rosa, el doctor Javier Martínez Ibarra y la Directora Ejecutiva de la institución para estudiar la propuesta y tomar la decisión más conveniente, señalándose, que de otorgarse, ésta sería válida únicamente para la vigencia de 2002 y por mera liberalidad y criterio de la Junta Directiva.

No habiendo más que tratar se da por terminada la reunión siendo las 6:30 P. M.


PRESIDENTA JUNTA DIRECTIVA


SECRETARIA JUNTA DIRECTIVA


ES FEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL

29

ACTA DE COMISION

En Cartagena de Indias a los 15 días del mes de Octubre de 2002, siendo las 4:30 p.m., se reunieron en la Sala de Juntas de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, ubicada en el CAVI- Castillo San Felipe de Barajas, los doctores Claudia Fadul Rosa, Edith Salas Osorio, Javier Martínez Ibarra y La Directora Ejecutiva María Pía Mogollón Pupo, previa autorización de la Junta Directiva celebrada el día 7 de octubre de 2002 (acta No.007 -- 2002), para tratar y definir el siguiente tema:

- Incremento del 25% en el Canon de arrendamiento de Bóvedas y Espacios ubicados en los Monumentos a cargo de esta entidad.

Lo anterior, tras solicitud que sobre este particular, realizaran a la Junta Directiva los arrendatarios de Bóvedas y espacios en los Monumentos.

Se debatió ampliamente las razones expuestas por los arrendatarios y se hizo un recuento pormenorizado de cómo ha sido, a través del tiempo el comportamiento del canon de arrendamiento de cada una de las Bóvedas, los Baluartes y las áreas del Castillo San Felipe de Barajas arrendadas.

[Handwritten mark]

En consideración a lo anterior, se determinó lo siguiente:

Comunicarle por escrito a los arrendatarios que el incremento del 25% en el canon de arrendamiento, tendrá vigencia hasta el mes de diciembre de 2002.

A partir del mes de enero 2003, los reajustes anuales de los arriendos que se vayan venciendo, se realizarán basados en el IPC, señalando, que se toma la anterior determinación guiados por la realidad social, la valoración de los inmuebles, las relaciones contractuales deben ser lucrativas, pues el mantenimiento de los bienes a nuestro cargo así lo exigen y porque los cánones de arrendamiento actuales, aún por debajo de los vigentes para las zonas antes señaladas se encuentren cerca de los niveles comerciales; previstos para sitios de las condiciones de los Monumentos a cargo de la Sociedad de Mejoras Publicas de Cartagena.

[Two handwritten signatures]



[Handwritten signature]
ES UNA COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL

30

No habiendo más que tratar siendo las 6:30 p.m. se da por terminada la reunión.

Para constancia firman los comisionados

[Signature]
CLAUDIA FADÚL ROSA

[Signature]
EDITH SALAS OSORIO

[Signature]
JAVIER MARTINEZ IBARRA

[Signature]
MARIA PIA MOGOLLON PUPO



[Signature]

ES FEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL

Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena

SMP. No.034

Cartagena de Indias, D.T. y C., Enero 21 del 2003

Señores
ARRENDATARIOS CUARTEL DE LAS BOVEDAS

Apreciados señores:

De la manera más atenta y cordial, nos dirigimos a ustedes para dar respuesta a su oficio de fecha 4 de diciembre del 2002, donde nos solicitaban reconsiderar el aumento del 25% en el canon de arrendamiento de los espacios internos del Cuartel de Las Bovedas.

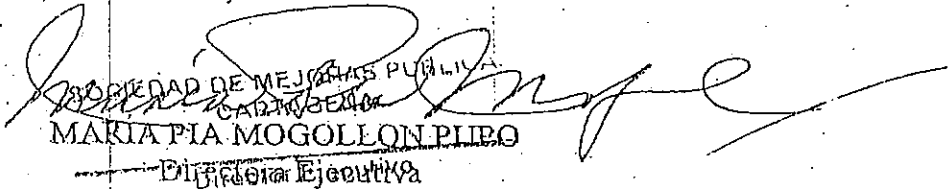
El 11 de diciembre del 2002, en reunión de Junta Directiva se determinó reconsiderar la medida de aumento en el canon de arrendamiento, y se aprobó fijar el incremento de acuerdo al IPC a partir de diciembre del 2002, para aquellos contratos que se vencieron durante dicho mes. En lo sucesivo, los contratos que se vayan venciendo durante el 2003 se les hará un ajuste en el canon de arrendamiento equivalente al IPC.

Para formalizar lo anterior, es preciso elaborar un otro si a cada contrato vencido con la información del ajuste autorizado, razón por la cual, le solicitamos se acerquen a nuestras oficinas para diligenciarlos.

De igual forma, les informamos que la Nueva Reforma Tributaria aprobada por el Congreso de la República gravó con IVA del 7 % los arrendamientos, (Ley 788 de Diciembre 27-2002, Artículo 35 No.1) por lo anterior, a partir de enero del 2003 les estaremos incluyendo éste en la facturación mensual.

A la espera de sus gratas noticias.

Cordialmente,


SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS
CARTAGENA
MARIA PIA MOGOLLON PINEDO
Directora Ejecutiva

Jro.

Cartagena de Indias D. T. y C., diciembre de 2013

Señor(a)
DORA PEREZ RUIZ
Arrendatario (a)
Bóveda No. 11

REF. Contrato de arrendamiento.

Cordial saludo.

De acuerdo con el contrato interadministrativo de comodato suscrito entre el MINISTERIO DE CULTURA y la ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS – ETCAR- , con fecha 16 de octubre de 2012 y cuyo objeto consiste en la administración, inventario, registro de los bienes de interés cultural de propiedad de la Nación, y teniendo en cuenta que el contrato de aprovechamiento permanente suscrito y que soporta su calidad de arrendatario finalizó el día 01 de diciembre de 2013, muy respetuosamente le invitamos a una reunión el día 16 de diciembre de 2013, a las 8:30AM hrs en la sede de la Escuela ubicada en el Castillo San Felipe de Barajas, con el fin de socializar con usted las nuevas condiciones de contratación.

Esperando contar con su puntual asistencia.

Atentamente


ERICA BARRIOS BLANQUICET
Directora Administrativa y Financiera
ETCAR

121
207

33

Cartagena de Indias, 18 de Marzo de 2016

Señores:
ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS
Atención: Dr. JAIR TUÑÓN,
DIRECTOR.

RECIBO
N.º 005-04-2016
Escuela Taller Cartagena de Indias

Ref.: DERECHO DE PETICIÓN.

Ante todo reciba cordial saludo, aprovechamos la oportunidad para informarle que los arrendatarios de los locales del cuartel de las Bóvedas hemos constituido una Asociación "ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL CUARTEL DE LAS BÓVEDAS," NIT # 900436680-5, todos mayores y vecinos de esta ciudad, propietarios de los establecimientos de comercio, localizados en la Plazoleta de las Bóvedas del Municipio de Cartagena Indias del Departamento de Bolivar, con todo respeto nos permitimos formularle ante su Despacho Petición en interés general, teniendo en cuenta los hechos y pruebas que relacionamos como fundamento de esta solicitud.

HECHOS

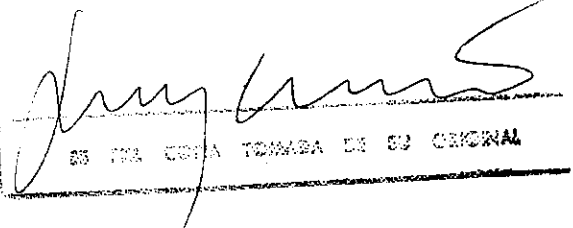
PRIMERO: Desde el día 01 de Octubre de 1991, el Ministerio de Obras Públicas, a través de la resolución N° 10495, y del contrato N° 005-1-98, de 1998, entrega a la entidad Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, la Administración, conservación, y mantenimiento de los inmuebles propiedad de la Nación, entre los que se encuentra entre otros, el " ...Edificio Cuartel de las Bóvedas ..." la, Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, entre las facultades otorgadas por el Ministerio, celebró desde el año, 1992 contratos de arrendamiento Comercial, de las diferentes Bóvedas, para que funcionen almacenes de ventas de artesanías, de los cuales nosotros los integrantes de esta ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL CUARTEL DE LAS BÓVEDAS, somos arrendatarios.

SEGUNDO: Desde muchos años antes de que la Sociedad de Mejoras Públicas tuviera la Administración del Monumento denominado las Bóvedas, ya funcionábamos como almacenes de artesanías y era el Ministerio de Obras Públicas quien tenía, la Administración del Monumento, y los pioneros de estos negocios, ya funcionaban cuando aún el parqueadero era un "terraplén".

TERCERO: En el contrato de arrendamiento comercial suscrito entre los arrendatarios y la Sociedad de Mejoras Publicas de Cartagena, en virtud del contrato de Administración, mencionado en el numeral primero de esta Petición, se estableció en el parágrafo del artículo Tercero: "Parágrafo: el canon mensual se reajustará cada 12 meses contados a partir de la fecha de perfeccionamiento del contrato en un 25% salvo disposición legal en contrario." (Las subrayas son nuestras). Para el momento de la firma del contrato de arrendamiento comercial entre la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, y los diferentes arrendatarios

CUARTO: Con el discurrir de los años y el objetivo del Gobierno Nacional, que era bajar la inflación como estrategia económica, comportándose el IPC, según la tabla de DANE, así:

Año	IPC
1990	-32,36
1991	-26,82
1992	-25,13
1993	-22,60
1994	-22,59


ES UNA COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL

1995	-19,46
1996	-21,63
1997	-17,68
1998	-16,70
1999	-9,23
2000	-8,75
2001	-7,65
2002	-6,99
2003	-6,49

Para los años 2000 - 2001, era casi imposible, cumplir con el pago del canon de arrendamiento porque, el alza del canon de arrendamiento y el IPC, no llevaban, relación, y los arrendatarios, empezaron a incumplir con el pago del mismo, por lo que se hicieron acuerdos de pago, con la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena.

QUINTO: Para finales del año 2002, se agudizó la situación de pagos, por que sumaron hechos de violencia nacional, que incidieron en el Turismo, la parte más susceptible del país, porque además habían cancelado los cruceros, o venían muy pocos, el turismo nacional se redujo muchísimo, etc. Por lo que le solicitamos a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, reconsiderar la disposición del Parágrafo del artículo Tercero, con la coadyuvancia de la Defensoría del Pueblo, en cabeza del Dr. Arturo Zea,

SEXTO: En el mes de Enero del año 2003, la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, luego de una reunión de la Junta Directiva, se determinó reconsiderar esa medida de aumento en el canon de arrendamiento, y se aprobó fijar el incremento de acuerdo al IPC, en lo sucesivo, como disposición legal en contrario, al Parágrafo del artículo tercero, del contrato de arrendamiento. (Ver copia anexa).

SEPTIMO: Como mecanismo financiero, y para evitar el atraso en el pago del canon de arrendamiento, la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, adicionó un estímulo, descontando el 10% de sobre el valor del canon de arrendamiento al que pagare entre los cinco primeros días de cada mensualidad.

OCTAVO: En el año 2012, recibimos carta, del Ministerio de Cultura, fechada el día 24 de octubre, donde nos informaba, el Sr. Secretario del Ministerio de Cultura, el Dr. ENZO ARIZA AYALA, "El cambio de Arrendador", y en esa carta nos informaba, que a partir del día 16 de octubre de ese año, en virtud de un contrato de Comodato entre el Ministerio y la Escuela Taller de Cartagena de Indias, (ETCAR), EL nuevo administrador sería la ETCAR, todo lo relacionado con el canon de arrendamiento, y la cuenta corriente donde consignar esos valores. (Ver copia anexa.)

NOVENO: La Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, como la Escuela Taller de Cartagena de Indias, hacían llegar a cada local (Bóveda), una cuenta de cobro, donde consignaban allí, el valor del canon de arrendamiento, el mes a pagar y el límite de pago, con un número de factura a pagar, para que los arrendatarios, luego de consignar, un funcionario de la Escuela Taller de Cartagena de Indias, iba y recogía la copia de la consignación, y a los tres días hábiles aprox. le entregaban la factura cancelada, esa función la desarrollaba el señor Carlos Quintero, funcionario de la ETCAR.

DECIMO: La gran mayoría de los contratos, fueron suscritos en el día 1º de Diciembre del año 1991, por lo tanto, la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, como la Escuela Taller de Cartagena de Indias, al vencimiento y la renovación de los mismos, se esperaba hasta el mes de Enero del año siguiente para poder establecer el Índice de Precios al Consumidor (IPC). de esa manera, a los recibos de Diciembre, se les colocaba al pago como "Anticipo", y al definir el IPC, se informaba en el mes de Enero el nuevo canon, y la

MINISTERIO DE CULTURA

Fundamento esta petición en lo reglado por los artículos 5o. y 6o. del Código Contencioso Administrativo, 86 y ss. Artículo 23 de la Constitución Nacional y el Decreto 0581 del año 2004, la Ley demás normas pertinentes.

Atentamente,

Los abajo firmantes

BOVEDA N° 1 [Signature] cc 9.283.910

BOVEDA N° 2 [Signature] 7.937.478

BOVEDA N° 3 Walter Gama cc 73142049 d gma

BOVEDA N° 4 [Signature] 9000.000

BOVEDA N° 5 [Signature] 73084521

BOVEDA N° 6 Ana Raquel Gil R. cc 45469363

BOVEDA N° 7 [Signature]

BOVEDA N° 8 Ana Raquel Gil R. cc 45 469363

BOVEDA N° 9 [Signature] x cc 22 753 381 c/ga

BOVEDA N° 10 [Signature] 33141511

BOVEDA N° 11 Dora Ruiz de Ruiz cc 22762982

BOVEDA N° 12 [Signature] cc 468 8320

BOVEDA N° 13 [Signature] (P.P.) 73.144.498 g gma

[Signature]
ES FEL COPA TEMADA DE SU CUBA

BOVEDA N° 14 Guillermo P. P.
9101017

BOVEDA N° 15 Marcelo
201651979

BOVEDA N° 17 Guillermo P.
9101017

BOVEDA N° 18 Willy Zubaga F. P.
1552088

BOVEDA N° 19 X Pacheco y Sotelo
10045421183

BOVEDA N° 21 X Genoveva Redondo P.
33 157005 -

BOVEDA N° 22 W. Pinero C.
T. Ca + 9067910

BOVEDA N° 23 Abida S.
Ca + 22 912869

- Anexo: 1. Copia de la carta emitida por la Directora de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, en relación al otro sí del contrato, sobre el aumento del valor del canon de arrendamiento, en la cuantía del IPC.
2. Copia de carta emitida por el Secretario General del Ministerio de Cultura, en relación al cambio de Administrador

[Handwritten Signature]

ES UNA COPIA TOMADA DE UN ORIGINAL

Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena

125
210
37

Cartagena de Indias, D.T y C., Enero 21 del 2003

SMP. No.034

Señores
ARRENDATARIOS CUARTEL DE LAS BOVEDAS
Att.: Señ.
Bóveda 1
Ciudad

Apreciados señores:

De la manera más atenta y cordial, nos dirigimos a ustedes para dar respuesta a su oficio de fecha 4 de diciembre del 2002, donde nos solicitaban reconsiderar el aumento del 25% en el canon de arrendamiento de los espacios internos del Cuartel de Las Bóvedas.

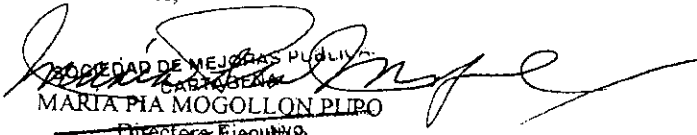
El 11 de diciembre del 2002, en reunión de Junta Directiva se determinó reconsiderar la medida de aumento en el canon de arrendamiento, y se aprobó fijar el incremento de acuerdo al IPC a partir de diciembre del 2002, para aquellos contratos que se vencieron durante dicho mes. En lo sucesivo, los contratos que se vayan venciendo durante el 2003 se les hará un ajuste en el canon de arrendamiento equivalente al IPC.

Para formalizar lo anterior, es preciso elaborar un otro si a cada contrato vencido con la información del ajuste autorizado, razón por la cual, le solicitamos se acerquen a nuestras oficinas para diligenciarlos.

De igual forma, les informamos que la Nueva Reforma Tributaria aprobada por el Congreso de la República gravó con IVA del 7 % los arrendamientos, (Ley 788 de Diciembre 27-2002, Artículo 35 No.1) por lo anterior, a partir de enero del 2003 les estaremos incluyendo éste en la facturación mensual.

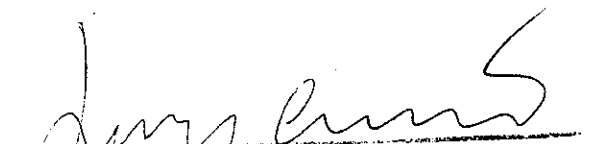
A la espera de sus gratas noticias.

Cordialmente,


SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS
CARTAGENA
MARÍA PÍA MOGOLLÓN PIÑO
Directora Ejecutiva

Jro.

Castillo San Felipe de Barajas (CAVI) • Teléfonos: 656 0590 - 656 4790 - 673 5100
Telefax: 656 0591 • A.A. 2199 • e-mail: sanbarajas@ctgred.net.co
Cartagena, Colombia


ES FEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL

126







101
101



9

