PROCESO VERBAL. Radicación: 13001-3103-007-2022-00078-00.
JUAN PEREZ <asesoreslaw@gmail.com>
Vie 24/06/2022 12:57
Para:

- Juzgado 07 Civil Circuito - Bolivar - Cartagena <j07cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:

- paulomartelo09@gmail.com <paulomartelo09@gmail.com>

Doctor
JUAN CARLOS MARMOLEJO PEYNADO
JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.
E. S. D.
==========

Referencia: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL O RESOLUCION DE CONTRATO DE MANDATO
Demandante: HOTEL 3 BANDERAS LTDA.
Demandada: ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S
Despacho: JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.
Radicación: 13001-3103-007-2022-00078-00.

El suscrito JUAN CARLOS PEREZ SARMIENTO, mayor de edad, residente en esta vecindad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73.162.654 expedida en Cartagena (Bol.), Bolívar y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N° 97.543 otorgada por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de los señores ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, tal como consta en el poder que allego al presente escrito, sociedad con domicilio en esta ciudad de Cartagena, identificada con el NIT 900090405-9, representada legalmente por la señora Cecilia Muleth Borja, quien es mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.202,385, quien tiene la calidad de parte demandada dentro del proceso verbal de la referencia. A través del presente escrito, allego a usted la correspondiente CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, en formato pdf con sus anexos. Igualmente allego archivo en formato en fotografía y un archivo en audio.

Fotos Tres Banderas Antes. (1).zip

Fotos Actualidad Tres Banderas Hotel Fenix (1).zip

JUAN CARLOS PEREZ SARMIENTO.
ABOGADO
Centro Calle del Colegio, Edificio Rincón de la Covadonga Oficina 208.
Cel 3157115597 Tel. 6799890

Doctor
JUAN CARLOS MARMOLEJO PEYNADO
JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.
E. S. D.
==========

Referencia: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL O RESOLUCION DE CONTRATO DE MANDATO
Demandante: HOTEL 3 BANDERAS LTDA.
Demandada: ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S
Despacho: JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.
Radicación: 13001-3103-007-2022-00078-00.

El suscrito **JUAN CARLOS PEREZ SARMIENTO**, mayor de edad, residente en esta vecindad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73.162.654 expedida en Cartagena (Bol.), Bolívar y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N° 97.543 otorgada por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de los señores **ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S**, tal como consta en el poder que allego al presente escrito, sociedad con domicilio en esta ciudad de Cartagena, identificada con el NIT 900090405-9, representada legalmente por la señora Cecilia Muleth Borja, quien es mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 42.202,385, quien tiene la calidad de parte demandada dentro del proceso verbal de la referencia. A través del presente escrito, y en ejercicio del derecho de defensa, dentro de la oportunidad procesal establecida en el artículo 369 del CGP, me permito **CONTESTAR LA PRESENTE DEMANDA EJECUTIVA,** proponiendo excepciones de fondo, de la siguiente manera:

CUESTIONES PRELIMINARES

A través del presente escrito, de manera expresa, me permito señalar, el **CONTENIDO DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA,** señalando los **PROBLEMAS JURIDICOS** que deberán ser resueltos por este juzgador en su sentencia, aplicando el principio de congruencia, haciendo en el tema de la carga y valoración de las pruebas obrantes dentro del proceso, teniendo en cuenta lo siguiente:

I. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA;

II. PRONUNCIAMIENTOS SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

III. PRONUNCIAMIENTO EXCEPCIONES DE MERITO CONTRA LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

IV. OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

V. CARGA DE LA PRUEBA, PETICIÓN DE PRUEBAS (PRESENTADAS COMO PARTE DEMANDADA-FUNDAMENTO DE LAS EXCEPCIONES DE MERITOS) Y CONTRADICCION DE LAS PRUEBAS SOLICITADAS EN LA DEMANDA, POR NO CUMPLIR LOS REQUISITOS PREVISTOS EN LOS ARTICULOS 167 Y 168 DEL CGP.

I. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

EN CUANTO AL PRIMER HECHO DE LA DEMANDA. Es cierto pero con las siguientes aclaración: El contrato de administración se celebró entre el Hotel 3 Banderas Ltda y Mulett Ingeniera S.A.S, quien posteriormente cambio de razón social a Arca Servicios Empresariales S.A.S.

EN CUANTO AL HECHO SEGUNDO. Es cierto, pero con la aclaración de que las facultades están señaladas en la clausula cuarta del contrato de administración de fecha 9 de octubre de 2014, por lo que las indicadas en el hecho tercero corresponden solo a algunas de las autorizadas en la cláusula cuarta antes señalada.

EN CUANTO AL HECHO TERCERO. Es cierto.

EN CUANTO AL HECHO CUARTO, no es cierto y falta a la verdad la parte demandante. Es importante informar al despacho que antes de la firma del contrato de arrendamiento al que alude la parte demandante, los señores 3 BANDERAS LTDA y los señores MARY MORRELL EVENTS S.A.S, se conocían previamente, ya que tuvieron relaciones comerciales. Antes de la celebración del contrato de arrendamiento entre MULETT INGENIERIA S.A.S hoy ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S y MARY MORREL EVENTS S.A.S, esta ultima y los señores 3 BANDERAS LTDA, habían acordado las condiciones del contrato de arrendamiento de local comercial, donde habían establecido el término de duración del contrato de arrendamiento, el canon y las adecuaciones, entre otros aspecto. Acordado lo anterior, los representante legales señores Mary Morrel y Héctor Aguilar Rey, acudieron a las oficinas de los señores MULETT INGENIERIA S.A.S hoy ARCA SERVICIOS EMPRESALES S.A.S, para efectos de coordinar la celebración del contrato de arrendamiento, bajo las condiciones pactadas previamente por ellos, es decir, celebración de un contrato de arrendamiento comercial por un término de duración de diez (10) años, el cual dicho contrato inicio el día 15 de noviembre de 2014.

Por lo indicado, no es cierto lo afirmado en el hecho cuarto.

Además de lo indicado, es preciso resaltar que una cosa es el contrato de administración y otro el contrato de arrendamiento, por cuanto el primero es la regulación normativa entre el propietario del bien inmueble y el administrador, mientras que el contrato de arrendamiento es la regulación normativa entre el arrendador y arrendataria, si bien el contrato de arrendamiento se celebra con ocasión del contrato de administración no es menos cierto que cada uno tiene su propia identidad jurídica.

Expresado lo anterior, y atendiendo el contrato de administración celebrado el día 9 de octubre de 2014, se determina nítidamente que el termino de duración del contrato de administración es de cinco (5) años prorrogables y por tanto vigente mientras se encuentre en ejecución el contrato de arrendamiento. Por su parte el mismo contrato de administración establece que el termino de duración del contrato de arrendamiento lo determinará el administrador previa aprobación del propietario, lo cual pone de presente que el termino de duración de contrato de arrendamiento no necesariamente debe ser igual al termino de duración del contrato de administración.

Igualmente es importante resaltar, que durante la vigencia del contrato de administración, siempre se ha consultado al propietario hoy demandante todos los aspectos de los contratos de arrendamiento celebrados, siempre cumpliendo a cabalidad el deber de diligencia y cuidado que ha tenido mi poderdante en desarrollo de su administración, lo cual se corroborará con las pruebas documentales que se aportan al presente, así como las pruebas que se ordenaran en el curso del presente asunto.

EN CUANTO AL HECHO QUINTO, no es cierto lo expresado por la parte demandante, por cuanto no corresponde a la realidad material de los acontecimientos. Como expresamos en el punto anterior, el señor Héctor Aguilar Rey y la señora Mary Morrell antes de la celebración del contrato de arrendamiento habían previamente pactado las condiciones del contrato de arrendamiento, el cual MULETT INGENIERIA S.A.S hoy ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, materializó en el contrato de arrendamiento de fecha 5 de noviembre de 2014, el cual inicio su ejecución el día 15 de noviembre de 2014.

Celebrado el contrato de arrendamiento, MULETT INGENIERIA S.A.S hoy ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, ha dado cabal cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de administración y como prueba de ello aporto la información suministrada en el año 2016 relacionada con los pagos de la renta. Lo mismo ha acontecido con los demás aspectos de la administración como reparaciones solicitadas por la parte arrendataria entre otros aspecto, los cuales se le ha comunicado por medio escrito o de forma verbal.

Es importante ponerle de presente al despacho que la ejecución del contrato de arrendamiento de Mary Morell se desarrolló del 15 de noviembre de 2014 al 5 de febrero de 2019, y dentro de dicho lapso siempre tuvo conocimiento la parte demandante de todas las condiciones del contrato de arrendamiento, lo cual no tiene soporte el que después de cinco años manifiesta que desconoce toda la labor efectuada por la sociedad comercial ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S.

Lo anterior tiene el soporte legal, al consagrar el artículo 1270 del Código de Comercio al regular normativamente el contrato de mandato. Al respecto consagra la norma:

"ARTÍCULO 1270. SILENCIO DEL MANDANTE EQUIVALENTE A APROBACIÓN. Si el mandante no respondiere a la comunicación del mandatario en un término prudencial, su silencio equivaldrá a aprobación, aunque el mandatario se haya separado de sus instrucciones o excedido el límite de sus facultades."

No obstante el respaldo legal anterior, ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, siempre ha actuado de acuerdo a los lineamientos del contrato de administración, por lo que categóricamente le manifestamos al despacho que no es cierto que el demandante haya requerido, lo del término de duración del contrato, de hecho no prueba su afirmación.

EN CUANTO EL HECHO SEXTO, no es cierto lo narrado por la parte demandante en este hecho, por cuanto no corresponde a la realidad material. Los señores 3 Banderas Ltda, siempre han estado al tanto de la administración del bien inmueble y los señores ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A, siempre le han dado información tanto a la señora Juana Iris Niño Estrada, como al señor Héctor Aguilar Rey, con quienes siempre se ha tenido comunicaciones constante a los largo de los ocho (8) años de relación comercial. Reiteramos, los señores 3 Banderas Ltda, siempre tuvieron conocimiento tanto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por mi poderdante inicialmente con los señores Mary Morrell Events S.A.S, como también el contrato de arrendamiento con los señores 4 Pájaros S.A.S. Lo anterior se prueba de la siguiente manera:

El 15 de noviembre de 2014, se da inicio al contrato de arrendamiento con los señores Mary Morrell Events S.A.S, a principios del 2016 los señores Mary Morrell Events S.A.S empezaron a cancelar los arrendamiento con alguna que otra dificultad, lo cual dio lugar a que el arrendatario celebrara un contrato de cuenta en participación con los señores 4 Pájaros S.A.S, quienes junto con Mary Morrell Events S.A.S, desarrollaban la actividad de hospedaje, inicialmente Mary Morrell Events S.A.S, con el establecimiento de comercio denominado Hotel Playa Vista y posteriormente con el establecimiento de comercio Fénix Beach u Hotel Fénix.

De lo anteriormente indicado, tenia y tiene conocimiento los señores 3 Banderas Ltda, tal como consta en los distintos correos electrónicos del año 2018, cruzados entre los señores ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S y los señores 3 BANDERAD LTDA. Veamos:

Correo electrónico del 2 de febrero de 2018. Los señores 3 Banderas Ltda desde su dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, comunican a la dirección electrónica de la señora Cecilia Muleth cmulett@inmobiliariami.com que el señor Hector Aguilar Rey estaría dos (2) días en la ciudad de Cartagena, por lo cual necesita ir con la señora Muleth para efectuar visita al bien inmueble de Tierra bomba, para efectos de "verificar lo que desean hacer los arrendatarios". Mensaje de dato de la señora Juana Iris Niño estrada.

Correo electrónica del 2 de febrero de 2018. La señora Cecilia Muleth, desde su dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com, da respuesta a los señores 3 Banderas Ltda, en su dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, que confirma la visita para el día 5 de febrero de 2018.

La anterior visita fue realizada y en ella se tuvo conversación con el señor Juan Pedro San Segundo representante legal de 4 Pájaros S.A.S, operador del hotel donde se conversó con el señor Aguilar Rey, la necesidad de los señores 4 Pájaros S.A.S de formalizar directamente el contrato de arrendamiento, a lo cual accedió el señor Aguilar en los termino y condiciones que da cuenta el contrato de arrendamiento suscrito con mi poderdante.

Correo electrónico de fecha 13 de abril de 2018, donde la señora Cecilia Muleth desde su dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com informa a los señores 3 Banderas Ltda en la dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, que los arrendatarios solicitaron el cambio de gas de pimpina a gas natural.

Respuesta al correo anterior por parte del señor Héctor Aguilar Rey, donde desde su dirección electrónica hecamon@gmail.com le indica a la señora Cecilia Muleth en su dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com que ellos arrendaron con instalaciones de gas, con cilindro, "si desean cambiar ppr otro sistema por favor nosotros no nos oponemos siempre y cuando las nuevas instalaciones sean aprovadas por nosotros los arrendatarios y también por la compañía de Surtigas…"

En el correo anterior los operadores del hotel allegan cotización de Surtigas dirigida al Hotel Fénix y estos a su vez la allegan a la señora Cecilia Muleth, quien lo reporta a los señores 3 Banderas Ltda.

Correo electrónico de fecha 24 de mayo de 2018 de 3 Banderas Ltda, dirección de correo contabilidad.hotel3bandras@gmail.com a la dirección electrónica de la señora Cecilia Muleth cmulett@inmobiliariami.com, donde indica lo siguiente:

"Estamos realizando un trabajo en la parte de atrás de lote punta arena, queremos que usted le informe a los arrendatarios que se realizará la unión de la pared que esta del lado de la habitaciones con la de este muro que envió adjunto.

nosotros al empezar hablamos con ellos y le comentamos el proyecto a las dos personas que estaba en ese momento en el hotel encargados, porque el señor pedro juan no se encontraba en el momento.

Conocieron el proyecto y la idea es abrir una puerta para que ellos le den usos a este espacio, pueden colocar lavandería y zona de reciclaje etc.". (Cuando hace alusión a Pedro Juan, se refiere al señor Juan Pedro San Segundo).

Correo electrónico de fecha 17 de julio de 2018 de 3 Banderas Ltda desde su dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com a las funcionarias de contabilidad de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, Lina Monterroza dirección electrónica lmonterrosa@inmobiliariami.com y Xenia Velasquez, dirección electrónica secretaria@inmobiliariami.com, donde solicita el soporte del pago del hotel fénix.

Correo electrónico de fecha 9 de octubre de 2018 de Juan Pedro San Segundo, dirección electrónica jp@fenixbeachcartagena.com, dirigido a la señora Cecilia Muleth dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com, donde comunica formalmente los inconvenientes presentado con su socia señores Mary Morrell Events S.A.S, y la necesidad de colocar generador de energía.

Correo electrónico de fechas 9 de octubre de 2018 y 16 de octubre de 2018, remitido por la señora Cecilia Muleth desde su dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com a los señores 3 Banderas Ltda, dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, donde le informa y le reitera la solicitud de quienes operan el hotel.

Lo antes expuesto, pone de presente que el hecho sexto no es cierto, limitándose a hacer afirmaciones sin indicar circunstancia de tiempo, modo y lugar. Contrario a la conducta de la parte demandante mi poderdante tiene soportado a nivel documental, como testimonial el conocimiento que los señores 3 Banderas Ltda, tenían y tienen de la suscripción de los contratos, así como el conocimiento que desde el inicio de los contratos de arrendamiento tenía y tienen.

EN CUANTO AL HECHO SEPTIMO, no es cierto lo expuesto, por cuanto no corresponde a la realidad material de los acontecimientos, ya que los señores 3 Banderas Ltda, desde siempre han tenido conocimiento de las reparaciones necesarias que se deben efectuar en el inmueble objeto de arrendamiento y de las locativas que el arrendatario ha querido efectuar, por tanto no es cierto que no tuviere conocimiento de los trabajos a efectuar en el bien inmueble objeto de arrendamiento, es más, siempre mi poderdante ha intentado coordinar entre propietario y arrendatario la realización de las obras a realizar.

Miente y falta a la verdad la parte demandante, por cuanto existen las siguientes evidencias donde se determina que el demandante tenía conocimiento de las obras requeridas:

Correo del 25 de julio de 2019, de la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com a los señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica contabilidad.hotel3baderas@gmail.com , donde le indica que de la visita realizada por la inmobiliaria se levanto un acta de los trabajos a realizar y le indica la urgencia del tema de la poza séptica y del tablero de la energía. así mismo le reenvía la información de los trabajos requeridos los cuales indica:

" ELECTRICO

1. La idea es que el propietario realice los siguientes trabajos.
2. Tablero Eléctrico del Hotel. (Enviamos cotización del tablero eléctrico)
3. Contador de energía (enviamos cotización del contador de energía).

Tener en cuenta que FENIX ya hizo una inversión de 115.000.000 de pesos para el transformador y el cableado eléctrico.

POZOS SEPTICOS

Se debe hacer un pozo séptico o sistema de deposición de agua negras en la parte de atrás del Hotel

AGUA

1. Se debe hacer un tanque de agua principal y un sistema de Bomba hidroflow.

ESTRUCTURAL o OBRA

1. Techo en paja de cabañas fltantes

2. Techos de rooftop de tercer piso de Hotel. (Se envía planos con propuesta) la idea es que se es que se autoricen hacer los techos y nosotros hacemos el resto de la obra, por que con esto se cierra el problemas de las filtraciones de Agua.
3. Arreglos de bajos madera de base de cabaña
4. Rehacer bodega donde esta ubicado el tablero eléctrico
5. Reacomodar plantas eléctricas al frente de donde están y hacerles su bodega.
6. Próximo cambio de bombas de piscina la debe asumir la inmobiliaria porque la e cambiaron
7. Sistema de iluminación de piscina no funciona."

Correo del 22 de octubre de 2019, de la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com a los señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica contabilidad.hotel3baderas@gmail.com, donde se le socializa lo relacionado con la caseta eléctrica y lo de la poza séptica, asi:

"Adjunto fotos caseta.

Respecto a la poza séptica ya se está terminando las cotización ha sido un tanto complicado ps la simulación de litros que debe albergar no es fácil y la idea es que el nuevo diseño pueda soportar altos flujos de visitantes.

Quedo atenta a cualquier información."

Correo del 23 de octubre de 2019 de señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica contabilidad.hotel3baderas@gmail.com a la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com, donde expresa:

"Listo Magalis ya hable con el maestro, necesito que me agendes cuando podemos ir a tomar medidas y fechas para la construcción de la nueva pieza, tu sabes que si tiene eventos o algo no nos van dejar trabajar.

Quedo atenta,

Juana I, Niño Estrada."

Correo electrónico de fecha 27 de agosto de 2020 de los señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica contabilidad.hotel3baderas@gmail.com a los señores 4 Pajaros S.A.S, correo del señor Juan Pedro San Segundo dirección electrónica jp@fenixbeachcartagena.com con copia a la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com, donde expresa:

“Muy buenas Tardes Estimado señor Juan Pedro

Me permito confirmar que el hotel 3 Banderas acepta el acuerdo del 35% sobre el valor del canon de arriendo durante los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, con el objetivos que el HOTEL FENIX, se encargara de la ejecución de los trabajos relacionados a continuación, sin que el hotel 3 Banderas tenga que hacer algún reembolso a futuro por estos trabajos.

1. Humedad y filtraciones de paredes y techo del salón de eventos ubicado en el segundo piso de edificio principal.
2. Humedad y filtraciones en escaleras y zonas comunes de edificio principal.
3. Humedad de todas las habitaciones.
4. Resane e instalación de puerta que separa la zona donde se ubica las plantas y el hotel.
5. Construcción e instalación de puerta en la habitación construida para la planta eléctrica.
6. Arreglo de techo y cambio de palma necesarias en la cabaña de la playa. (Cabaña Capitán)
7. Arreglo de techo y cambio de palma dañada en la cabaña Mapache. (Esta es la cabaña pequeña ubicada detrás de la cabaña Capitán)
8. Arreglo general de techo, filtraciones, humedades, baños, paredes, maderas…en la cabaña de la entrada al hotel que colinda con la cocina. (Esta cabaña la usaba Mary Morel como bodega, luego fue usada como oficina, los baños no están conectado a la nueva poza séptica que se hizo y necesita mucho cariño, remodelación total)
9. Arreglo del primer tramo de muro caída entre el hotel y la calle.
10. construcción de techo del tercer piso del edificio principal, construcción de sistema de puerta principal corrediza en madera y vidrio que genera un cerramiento ligero.
11. Cambio de 2 puertas y 2 contrapuertas laterales dañadas en la cabaña de la playa (cabaña del Capitán)

Favor confirmar recibido.

Juana I. Niño Estrada.
Contadora”

Lo anterior pone de presente, la mentira incurrida por la parte demandante en el hecho séptimo, ya que no es cierto que no tuviere conocimiento de las obras a realizar, por cuanto el tema ha venido siendo socializado entre mi poderdante, el arrendatario y el propietario desde el año 2019, tal como lo evidencia los correos electrónicos relacionados, a mas de lo anterior el tema ha sido tratado verbalmente desde mucho antes entre las partes antes indicadas.

EN CUANTO EL HECHO OCTAVO, manifestamos categóricamente que no es cierto y por tanto falta a la verdad la parte demandante. Como lo señalamos al contestar el hechos sexto de la demanda, se indicó que Mary Morrel Events S.A.S, cayó en cesión de pago, los cual dio lugar a que buscara un socio que le ayudara, para lo cual celebro un contrato de cuentas en participación con los señores 4 Pájaros S.A.S (ver correo electrónico de fecha 9 de octubre de 2018, remitido por los señores 4 Pájaros S.A.S).

En febrero de 2018, se efectuó visita al bien inmueble arrendado por parte de los señores Cecilia Muleth y Héctor Aguilar Rey, donde se evidencio la operación del hotel por parte de los señores 4 Pájaros, visita cual fue atendida por el señor Juan Pedro San Segundo, quien manifestó su necesidad de formalizar el contrato de arrendamiento con 4 Pájaros S.A.S. La solicitud efectuada por el señor San Segundo tenía como soporte los acuerdo allegado por Mary Morrell Events S.A.S, quien le había cedido su posición contractual dentro del contrato de arrendamiento. En la visita de febrero de 2018 el señor Héctor Aguilar, manifestó su conformidad de que se celebrará el contrato de arrendamiento con los señores 4 Pájaros S.A.S, lo cual se materializó.

Evidencia del conocimiento de la situación presentada se encuentra soportada en los correos electrónico que a continuación se transcribe:

Correo electrónico de fecha 24 de mayo de 2018 de 3 Banderas Ltda, dirección de correo contabilidad.hotel3bandras@gmail.com a la dirección electrónica de la señora Cecilia Muleth cmulett@inmobiliariami.com, donde indica lo siguiente:

"Estamos realizando un trabajo en la parte de atrás de lote punta arena, queremos que usted le informe a los arrendatarios que se realizará la unión de la pared que esta del lado de la habitaciones con la de este muro que envió adjunto.

nosotros al empezar hablamos con ellos y le comentamos el proyecto a las dos personas que estaba en ese momento en el hotel encargados, porque el señor pedro juan no se encontraba en el momento.

Conocieron el proyecto y la idea es abrir una puerta para que ellos le den usos a este espacio, pueden colocar lavandería y zona de reciclaje etc.". (Cuando hace alusión a Pedro Juan, se refiere al señor Juan Pedro San Segundo).

Correo electrónico de fecha 17 de julio de 2018 de 3 Banderas Ltda desde su dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com a las funcionarias de contabilidad de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, Lina Monterroza dirección electrónica

lmonterrosa@inmobiliariami.com y Xenia Velasquez, dirección electrónica secretaria@inmobiliariami.com, donde solicita el soporte del pago del hotel fénix.

Correo electrónico de fecha 9 de octubre de 2018 de Juan Pedro San Segundo, dirección electrónica jp@fenixbeachcartagena.com, dirigido a la señora Cecilia Muleth dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com, donde comunica formalmente los inconvenientes presentado con su socia señores Mary Morrell Events S.A.S, y la necesidad de colocar generador de energía.

Correo electrónico de fechas 9 de octubre de 2018 y 16 de octubre de 2018, remitido por la señora Cecilia Muleth desde su dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com a los señores 3 Banderas Ltda, dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, donde le informa y le reitera la solicitud de quienes operan el hotel.

A mas de lo anterior, y como prueba del conocimiento que tenía y tiene los señores 3 Banderas Ltda del contrato de arrendamiento celebrado con los señores 4 Pájaros S.A.S, tenemos:

Remisión correo electrónico de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, dirección de correo electrónico macostamulett@inmobiliariami.com a los señores 3 BANDERAS LTDA, dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, de fecha 25 de abril de 2019, donde se allega la póliza de cumplimiento de 4 Pájaros de la anualidad 6 de marzo de 2019 al 6 de febrero de 2020.

Remisión correo electrónico de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, dirección de correo electrónico macostamulett@inmobiliariami.com a los señores 3 BANDERAS LTDA, dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, de fecha 22 de septiembre de 2020, donde se allega la póliza de cumplimiento de 4 Pájaros de la anualidad 6 de febrero de 2020 al 6 de febrero de 2021.

Remisión correo electrónico de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, dirección de correo electrónico macostamulett@inmobiliariami.com a los señores 3 BANDERAS LTDA, dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, de fecha 27 de abril de 2021, donde se allega la póliza de cumplimiento de 4 Pájaros de la anualidad 6 de febrero de 2021 al 6 de febrero de 2022.

Remisión correo electrónico de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, dirección de correo electrónico macostamulett@inmobiliariami.com a los señores 3 BANDERAS LTDA, dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, de fecha 22 de marzo de 2022,

donde se allega la póliza de cumplimiento de 4 Pájaros de la anualidad 6 de febrero de 2022 al 6 de febrero de 2023.

así mismo las remisiones por parte de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S a los señores 3 BANDERAS LTDA, de los extracto o estado de cuenta del inquilino o arrendatario, donde se le informa mes a mes el pago de los arrendamientos del arrendatario 4 Pájaros S.A.S correspondientes a los años 2019,2020,2021 y lo que ha transcurrido del año en curso.

Por todo lo indicado no es cierto lo afirmado en el hecho octavo.

EN CUANTO AL HECHO NOVENO, no es cierto. Como lo hemos expresado los señores ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S y los señores 3 BANDERAS LTDA, siempre ha tenido una comunicación fluida y constante, ya fuere con el señor Héctor Aguilar Rey o con la señora Juan Iris Niño Estrada, tal como se ha demostrado en el curso del presente escrito, luego no es cierto y por tanto no tiene soporte lo afirmado por la parte demandante en este hecho noveno.

Como lo hemos expresado los señores 3 Banderas Ltda, siempre ha tenido conocimiento de la administración ejercida por mi mandante y por tanto de todos los aspectos de los contratos de arrendamiento celebrados, así como la finalización del primero de ellos. Por lo anterior y de acuerdo a lo desarrollado en este escrito, cada interrogante formulado por la parte demandante carece de sentido. Veamos:

¿Por qué cambio de arrendatario? Como se demostró y se seguirá demostrando en el curso de este proceso, los señores 3 Bandera Ltda siempre tuvieron conocimiento de lo acontecido por la señora Mary Morrell, quien cayó en cesación de pago y quien con los señores 4 Pájaros S.A.S suscribieron un contrato de cuentas en participación, lo cual en el desarrollo de su administración origino la "cesión" del contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento con los señores 4 Pájaros S.A.S, se celebró en virtud del acuerdo allegado con el señor Héctor Aguilar Rey, en la visita realizada en el bien inmueble en febrero de 2018, donde estuvo presente el señor Juan Pedro San Segundo como representante legal de 4 Pájaros Ltda, el señor Héctor Aguilar Rey en su calidad de representante de 3 Banderas Ltda, y la señora Cecilia Muleth como representante legal de Arca Servicios Empresariales S.A.S, lo cual dio lugar al contrato de arrendamiento de febrero de 2019, suscrito con los señores 4 Pájaros Ltda..

¿Por qué dio por terminado el contrato sin cumplir con el termino? En virtud del acuerdo allegado entre la señora Morrell y 4 Pájaros S.A.S y lo autorizado por los señores 3 Banderas Ltda, se dio vía libre a la suscripción del contrato de arrendamiento con los señores 4 Pájaros Ltda, para que ellos quienes ocupaban materialmente se tuviera el soporte jurídico de su tenencia. Lo anterior

antes de constituir un incumplimiento o arbitrariedad por parte de mi mandante, constituyó el deber de diligencia y cuidado que le asiste en virtud de su administración.

¿Porque no consulto lo que estaba haciendo? ¿Por qué firmo el contrato por 10 años? Para los interrogantes formulado quedará demostrado en el curso del proceso, que los señores 3 Banderas Ltda, siempre manifestaron su aquiescencia expresa o tacita de las condiciones de los contratos de arrendamiento, lo cual pone de presente que 3 Banderas Ltda, falta a la verdad.

¿Por que estaban solicitando tantas obras civiles y reparaciones locativas? El interrogante formulado no tiene soporta dado el conocimiento del tema por parte de 3 Banderas Ltda. Para el análisis del presente interrogante, es preciso recordar que al propietario por ley le corresponde las reparaciones necesarias y a la parte arrendataria las reparaciones locativas. Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo a los correos que relacionamos y transcribimos al pronunciarnos en el hecho séptimo de esta contestación, se verifica el conocimiento que de las reparaciones requeridas tenía o tiene la parte demandante desde el año 2019. Veamos:

Correo del 25 de julio de 2019, de la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com a los señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica contabilidad.hotel3baderas@gmail.com , donde le indica que de la visita realizada por la inmobiliaria se levantó un acta de los trabajos a realizar y le indica la urgencia del tema de la poza séptica y del tablero de la energía.

Correo del 22 de octubre de 2019, de la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com a los señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica contabilidad.hotel3baderas@gmail.com, donde se le socializa lo relacionado con la caseta eléctrica y lo de la poza séptica.

Correo del 23 de octubre de 2019 de señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica contabilidad.hotel3baderas@gmail.com a la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com, donde expresa:

"Listo Magalis ya hable con el maestro, necesito que me agendes cuando podemos ir a tomar medidas y fechas para la construcción de la nueva pieza, tu sabes que si tiene eventos o algo no nos van dejar trabajar.

Quedo atenta,

Juana I, Niño Estrada."

Correo electrónico de fecha 27 de agosto de 2020 de los señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica contabilidad.hotel3baderas@gmail.com a los señores 4 Pajaros S.A.S, correo del señor Juan Pedro San Segundo dirección electrónica jp@fenixbeachcartagena.com con copia a la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com, donde expresó 3 Banderas Ltda que los trabajos a realizar eran con cargo al arrendatario, dado el descuento concedido en el arriendo.

¿Porque no me consulto el precio del canon de arrendamiento? Miente la parte demandante al afirmar y formular el interrogante relacionado con el precio del arrendamiento. El contrato de arrendamiento es consensual y este se efectuó de acuerdo a los lineamientos de la parte demandante. El canon de arrendamiento lo estableció la parte demandante en el año 2014 en la suma de $8.448.276.oo mas IVA , precio el cual se pacto en el contrato de arrendamiento de los señores Mary Morrell Events S.A.S. El canon de arrendamiento se ha venido incrementado anualmente, llegando a pactarse en la suma de $11.519.444.oo más IVA dentro del contrato con los señores 4 Pájaros S.A.S, el cual inicio el 6 de febrero de 2019.

De todo lo anterior tiene y tuvo conocimiento la parte demandante, tal como se desprende de los extracto que mes a mes le allega mi poderdante a los señores 3 Banderas Ltda, donde se le indica el nombre del arrendatario y el pago que mensualmente le efectúa mi poderdante, previo descuento de la comisión y demás impuesto que por ley corresponde. (Adjuntamos extracto o estado de cuenta).

Así mismo cae por su propio peso la mentira incurrida por los señores 3 Banderas Ltda, relacionado con la determinación del precio de canon, el cual siempre se ha efectuado con su consentimiento. Para determinar lo anterior, es menester indicar que para el año 2020, fecha en la cual se presenta todo el tema de la pandemia originada por el Covid-19, los señores 3 Bandera Ltda, determinaron inicialmente dar un aplazamiento en el pago de la renta al arrendatario, lo cual expresaron los señores 3 Bandera Ltda desde su dirección de correo electrónico contabilidad.hotel3banderas@gmail.com, a los señores Arca Serrvicios Empresariales S.A.S, en la dirección de correo electrónico cmulett@inmobiliariami.com, el día 15 de mayo de 2020, lo siguiente:

“Buenas tardes Sra. Cecilia

El mes de arriendo actual es de **$14.555.302** IVA incluido, el 50% de este valor es de **$7.277.651** este valor lo multiplicaremos por 3 meses **$21.832.953** IVA incluido.

Att.

Juana I. Niño Estrada.
Contadora"

Mediante correo electrónico de fecha 15 de mayo de 2020, los señores Arcas Servicios Empresariales S.A.S, desde el correo electrónico cmulett@inmobiliariami.com a la dirección electrónica de Hotel 3 Banderas Ltda contabilidad.hotel3banderas@gmail.com, se expreso lo siguiente:

"Juana entonces quedamos así:

21.832.953.oo (veintiun millones ochocientos treinta y dos mil novecientos cincuenta y tres pesos m/l) es lo que ellos pagaran por abril, mayo y junio y el saldo de esos tres meses o sea la suma de 21.832.953 (veintiun millones ochocientos treinta y dos mil novecientos cincuenta y tres pesos m/l) se pagaran en cuotas hasta diciembre de 2020, sin ningún interés.

Confirmar por favor."

Correo electrónico de la misma fecha, es decir, 15 de mayo de 2020, el Hotel 3 Banderas Ltda, dio respuesta desde su dirección electrónica contabilidad.hotel3banderas@gmail.com a los señores Arcas Servicios empresariales, mensaje enviado a la dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com, expresando lo siguiente:

"Sra. Cecilia

Tal cual como lo indica la propuesta debe pagarse hasta diciembre de 2020, la deuda que queda pendiente de los meses de abril, mayo y junio de 2020.

Esa es lo propuesto."

Los mensajes indicados ponen de presente el total conocimiento que los señores Hotel 3 Banderas Ltda, tenían y tiene del contrato de arrendamiento celebrado con los señores 4 Pájaros Ltda, el cual pretenden desconocer en este proceso, es más, es claro el conocimiento del canon de arrendamiento a mayo de 2020, donde indicaban y reconocían que el canon de arrendamiento a fecha mayo de 2020 era de $14.555.302 IVA incluido.

A partir del conocimiento que tenían o tuvieron los señores Hotel 3 Banderas Ltda del canon de arrendamiento, partieron de dicha información para los efectos de presentar ayuda o alivio a los arrendatarios al momento de la crisis originada por la pandemia, tal como aconteció en mayo de

2020, y el cual se extendió en el mes de julio de 2020, donde a raíz de la solicitud presentada por los señores 4 Pájaros S.A.S de exonerar el 50% inicialmente aplazado por el propietario hoy demandante, los señores Hotel 3 Banderas Ltda, procedieron conceder un descuento en el canon de arrendamiento del 35% para los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020 (ver correo del 7 de julio de 2020 y su respuesta correo electrónico de fecha 14 de julio de 2020). Posteriormente el descuento se extendió hasta diciembre de 2020.

Todo lo indicado desvirtúa lo afirmado en el hecho noveno de la demanda y es importante indicarle al despacho que ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, siempre ha estado en contacto con los señores HOTEL 3 BANDERAS LTDA, contacto el cual se ha canalizado via correo electrónico, vía telefónico, reuniones presenciales, por lo que no tiene asidero lo expresado en el hecho que se analiza.

EN CUANTO EN HECHO DECIMO, no es cierto, y los argumentos de esta negación son los expresado en el hecho cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno de esta contestación.

EN CUANTO AL HECHO ONCE, no es cierto, siempre se ha consultado y socializado los aspecto esenciales de todo contrato de arrendamiento, entre los cuales esta el canon de arrendamiento, el cual se ajusta a las condiciones del mercado inmobiliario. Como se ha expresado en este escrito de contestación ha habido una aceptación expresa del actual canon de arrendamiento que hoy cancelan los señores 4 Pájaros S.A.S, canon el cual asciende a la suma de DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS ($16.261.690.oo) IVA incluido.

Es importante resaltar que mes a mes los señores ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, remiten el correspondiente extracto o estado de cuenta a los señores HOTEL 3 BANDERAS LTDA, donde se detalla lo cancelado mes a mes por el arrendatario, indicado el canon y el arrendatario que lo cancela.

No tiene asidero, ni sustento lo manifestado la parte demandante en este hecho que se analiza.

EN CUANTO AL HECHO DOCE, no es cierto. Como lo manifesté en nuestra respuesta al hecho sexto, se realizo una visita al inmueble en febrero de 2018, donde asistió el señor Héctor Aguilar Rey y la señora Cecilia Muleth, visita la cual fue atendida por el señor Juan Pedro San Segundo, con quien se conversó ese día y se definió las condiciones del nuevo contrato de arrendamiento dada la negociaciones efectuadas entre 4 Pájaros S.A.S y Mary Morrell Events S.A, lo cual dio origen al contrato de arrendamiento hoy vigente.

En cuanto a lo señalado en el hecho doce, relacionado con la posibilidad de que Mary Morrell Events S.A.S cobrará penalidad, ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, obró diligentemente y de acuerdo a lo pactado en la reunión de febrero de 2018, por lo que los señores

Mary Morrell Events S.A.S, comunicó su decisión de haber cedido su posición contractual en el contrato de arrendamiento celebrado a favor de los señores 4 Pájaros S.A.S, tal como consta en las comunicaciones de fecha 29 de diciembre de 2018 y 21 de enero de 2019, allegada a la parte arrendadora el día 22 de enero de 2019, el cual se allega con esta contestación.

Lo indicado y expuesto ponen de presente la falta de verdad de que carece el hecho doce.

EN CUANTO EL HECHO TRECE, no es cierto. Como lo expresamos en el momento de contestar el hecho cuarto de esta contestación indicamos que las condiciones fuero pactadas entre las partes, es decir, entre propietario y arrendatario por lo que el contrato de arrendamiento se sujetó a lo que previamente habían acordado en la reunión de febrero de 2018. No se entiende por qué después de más de 8 años de relación contractual hoy el propietario demandante quiere desconocer lo que conoce y las instrucciones que ha dado.

EN CUANTO AL HECHO CATORCE, no es cierto, ya que el hoy demandante conoció previamente a la celebración del contrato de arrendamiento a la señora Mary Morrell. Así mismos le indico al despacho que antes de la celebración del contrato de arrendamiento con los señores 4 Pájaros S.A.S, conoció al señor Juan Pedro San Segundo con quien en a reunión de febrero de 2018 acordaron las condiciones del nuevo contrato de arrendamiento.

Todo lo anteriormente indicado esta debidamente soportado, por lo que es claro la falta de verdad en el hecho analizado.

EN CUANTO AL HECHO QUINCE, no es cierto y falta a la verdad nuevamente en este hecho. Como se ha demostrado el tema de la reparaciones tanto necesarias como locativas no son nuevos, de hecho desde el año 2019 se vienen ventilando dichas reparaciones, inicialmente lo de la poza séptica, posteriormente lo del tema eléctrico y demás reparaciones necesarias detalladas en los distintos correos electrónicos allegado, donde se determina que el tema era de conocimiento del hoy demandante. así mismo se verifica los acuerdos allegados entre el propietario del inmueble y los actuales arrendatarios, solo basta analizar los correos electrónicos cruzados desde 2019 a la fecha.

Expuesto lo anterior, no es cierto que sea un tema nuevo del arrendatario.

Es importante indicar al despacho que el bien inmueble viene siendo cuidado diligentemente por el arrendatario, quienes han efectuado mejoras de acuerdo a los términos del contrato de arrendamiento. Para verificación de lo anterior adjunto fotografías antes y después de los reparaciones sean locativas o necesarias efectuadas por la parte arrendataria.

EN CUANTO AL HECHO DIECISEIS, no nos consta la visita efectuada. No obstante lo anterior ante la información suministrada por los señores Hotel 3 Banderas Ltda, Arca Servicios

Empresariales procedió a remitir inmediatamente comunicación en tal sentido a los arrendatarios 4 Pájaros S.A.S, comunicación enviada vía correo electrónico el día 19 de octubre de 2021, donde se le indicaba suspender cualquier obra que no estuviere autorizada. La comunicación del 19 de octubre de 2021 se remitió con copia a los señores Hotel 3 Banderas Ltda, tal como consta en el soporte documental que adjunto a la presente contestación.

Es importante poner de presente al despacho que dentro del contrato de arrendamiento suscrito entre ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S y los señores 4 PAJAROS S.A.S, se pacto todo lo relacionado con el tema de reparaciones locativas y necesarias, así como lo relacionado con obrar que efectuare el arrendatario sin el consentimiento de la parte arrendadora, tal como se evidencia en la clausula decimo primera del contrato de arrendamiento, el cual expresa en su parágrafo primero y segundo lo siguiente:

"CLASULA DECIMA PRIMERA. REPARACIONES Y MEJORAS.
….

PARAGRAFO SEGUNDO: La parte ARRENDATARIA no podrá introducir en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas sin la expresa autorización de la parte ARRENDADORA, manifestada por escrito antes de ejecutarlas. En caso de introducir dichas mejoras y aun contando con dicha autorización, estas acrecerán al inmueble y la parte ARRENDATARIA no podrá ejercer el derecho de ***RETENCION,*** *con ocasión de las mismas, ni podrá exigir su reembolso, ni indemnización por ese concepto, pues queda expresamente establecido, que en ningún caso, la parte ARRENDADORA, ni el propietario del inmueble convienen en abonarle a la parte ARRENDATARIA el valor de mejoras que efectúe en el inmueble, ya sean ejecutadas con autorización o sin ella*

PARAGRAFO TERCERO: La parte ARRENDATARIA, tampoco podrá realizar modificaciones en el inmueble con el pretexto de ser necesarias para la explotación del establecimiento de comercio que en el mismo va a funcionar, sin la autorización expresa de la parte ARRENDADORA y/o del propietario del inmueble, manifestada previamente por escrito, quedando siempre obligada a la terminación del contrato a restituir el inmueble en el estado que consta en el inventario de entrega, o en el estado que indique en el inventario adicional que pudiere realizarse.
…"

Lo indicado pone de presente el deber de diligencia y cuidado, el cual se materializa con la previsión de un clausulado que garantice el derecho del propietario hoy demandante dentro de este proceso.

EN CUANTO AL HECHO DIECISIETE, No es cierto. Lo indicado no es un hecho, es la transcripción de apartes de la repuesta remitida por los señores ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S a los señores HOTEL 3 BANDERAS LTDA, el día 21 de octubre de 2021 y el contexto de la misma, se refiere a que el arrendatario había solicitado la realización de reparaciones necesarias, las cuales no se habían atendido en ese momento, por lo que ante dichas solicitudes se realizo visita por parte de Arcas Servicios Empresariales S.A.S, al bien inmueble, siendo en ese momento la ultima del 21 de septiembre de 2021, donde no había vestigio de obras.

Es importante poner de presente que el bien inmueble fue inspeccionado conjuntamente con el propietario del bien inmueble, el arrendatario y los señores Arca Servicios Empresariales el día 23 de octubre de 2021, donde se revisó los trabajos que se estaban ejecutando, sin ninguna objeción por parte de los señores Hotel 3 Banderas Ltda.

EN CUANTO AL HECHO DICIOCHO, no es cierto por cuanto los señores ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, han actuado con la debida diligencia y de ello da cuenta el marco jurídico del contrato de arrendamiento celebrado con los arrendatarios, donde se estipula entre otros apartes que la parte arrendataria entregará el bien inmueble de acuerdo al inventario inicial, por lo que es responsabilidad de la parte arrendataria ajustarse a dicho lineamientos, ya que de no hacer la entrega a la terminación del contrato estaría incumpliendo el acuerdo de voluntades el cual como principio general es ley para las partes contratantes.

No es admisible la afirmación del demandante de endilgar mal manejo, después de mas de ocho (8) años de relación comercial.

EN CUANTO AL HECHO DIECINUEVE, no es cierto, no existen inconsistencias. Como lo hemos expresado, entre Arca Servicios Empresariales S.A.S y Hotel 3 Banderas Ltda, siempre ha habido comunicación y las misma se prueban en los distintos correos electrónicos cruzados entre las partes, así como otros medios como el telefónico y la citas concertadas.

En desarrollo de las solicitudes que efectuare en su momento 4 Pájaros S.A.S, o los señores Hotel 3 Banderas Ltda, Arca Servicios Empresariales S.A.S, siempre ha actuado con la debida diligencia concertado criterios entre propietario y arrendatario, lo cual se ha materializado en conversaciones sostenidas entre las partes. El señor Carlos Cabal, es funcionario de los señores 4 Pájaros S.A.S, con quien en algunas ocasiones se ha tratado el tema de reparaciones, ya que otras se ha ventilado con el señor Juan Pedro San Segundo. Todos los temas de reparaciones y visita debe ser concertada con el arrendatario dada la operación de hospedaje que tiene y atendiendo su ocupación se procede con la fijación del día y hora para el tema que se quiera tratar.

EN CUANTO AL HECHO VEINTE, no es cierto, como lo expresé el bien inmueble presenta mejoras en su estado físico, lo cual pone de presente el cuidado que ha tenido la parte arrendataria en su uso y cuidado. Indicado lo anterior el bien inmueble se encuentra en buenas condiciones de habitación.

En cuanto a las mejoras o reparaciones efectuada, traigo a colación lo expresado al contestar el hecho dieciséis, por lo que el mismo nos sirve de soporte para la presente argumentación. Es importante reiterar que la parte arrendataria a la terminación del contrato de arrendamiento debe efectuarlo de acuerdo con el estado descrito en el inventario que se suscribió al inicio del contrato de arrendamiento.

Adjunto al presente fotos que dan cuenta de estado anterior y actual del bien inmueble arrendado.

EN CUANTO AL HECHO VEINTIUNO, no es cierto, lo señores ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, siempre ha actuado con cuidado y diligencia en la administración del bien inmueble, por lo que no es de recibo los señalamientos efectuado por la parte demandante al indicar negligencia.

Es importante reiterar que la parte demandante, siempre ha estado en contacto directo con los señores ARCAS SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S por distintos medios de comunicación, los cuales han dado lugar a los distintos acuerdo y/o instrucciones dada por los señores Hotel 3 Bandera Ltda. Arca Servicios Empresariales S.A.S siempre le ha presentado sus cuenta, siempre le ha informado de las reparaciones requerida por la parte arrendataria 4 Pájaros S.A.S.

Así mismo es pertinente indicar que los señores Arca Servicios Empresariales S.A.S, no ha dado autorización distinta a la indicada por el propietario del bien inmueble, por lo que vehementemente indicamos que no ha autorizado mejoras u obras en el bien inmueble administrado.

Por lo expuesto no es cierto que exista autorizaciones inconsultas dada por ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S a los arrendatarios para que efectúen obras en el bien inmueble distintas a las autorizadas.

EN CUANTO EL HECHO VEINTIDOS, no es cierto lo afirmado por el demandante y no presenta prueba de su dicho.

Como lo hemos expresado, ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, no ha dado autorización alguna a los señores 4 PAJAROS S.A.S, para que efectúen obras en el inmueble, solo aquellas autorizadas por el propietario, por tanto no corresponde a la verdad y a la realidad de los hechos lo afirmado por el vocero juridicial de la parte demandante de que existe autorización dada por Arca Servicios Empresariales S.A.S.

Reiteramos lo señalado al contestar el hecho dieciséis, en el sentido de indicar que las reglas del contrato de arrendamiento celebrado entre mi mandante y los señores 4 Pájaro S..S, son claras, ya que el contrato, el cual es ley para las partes determina claramente que el arrendatario debe entregar a la terminación del contrato de arrendamiento el bien inmueble en las mismas condiciones de acuerdo a inventario, salvo deterioro natural. Así mismo establece que en caso de haberlas efectuado estas acrecerán al inmueble o la posibilidad de retirarlas siempre y cuando no cause detrimento al bien objeto de arrendamiento.

Por lo expuesto no es cierto que exista autorización dada en tal sentido al arrendatario.

EN CUANTO EL HECHO VEINTITRES, no es cierto y no prueba su dicho la parte demandante, limitándose a hacer afirmaciones que no guardan relación con la realidad.

Desde el año 2019, el arrendatario y el propietario llegaron a acuerdo en temas de reparaciones, las cuales se han venido ejecutando en su mayoría, y hay punto que actualmente no ha concluido.

En el año 2020, con ocasión de la emergencia originadas por el Covid-19 y de los alivios dador por el propietario del inmueble se acordaron otras reparaciones, las cuales ha venido ejecutando la parte arrendataria.

Por lo indicado no es cierto y carece de soporte lo afirmado en el hecho veintitrés.

EN CUANTO AL HECHO VEINTICUATRO, no corresponde propiamente a un hecho, la parte demandante se limita a transcribir o hacer cita de un texto.

Ponemos de presente al despacho que una vez recibida la información, Arca Servicios Empresariales S.A, procedió a comunicar tal situación a la parte arrendataria en el sentido de que se abstuviera de realizar obras no autorizada.

II. PRONUNCIAMIENTOS SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Se evidencia que el contenido de la demanda no tiene el ítems de pretensiones, tal como lo ordena el numeral 4 del artículo 82 del Código General del Proceso, el cual señala que se debe indicar lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Por lo anterior tenemos:

1. No se indica pretensión uno o primera.
2. No se indica pretensión dos o segunda.
3. No se indica Pretensión tres o tercera.

4. En cuanto a lo que se infiere es la pretensión cuatro o cuarta, manifestamos que nos oponemos, por cuanto no ha habido incumplimiento por parte de Arca Servicios Empresariales S.A.S.
5. En cuanto a la pretensión cinco o quinta, manifestamos que nos oponemos, por cuanto no ha habido daño emergente ni lucro cesante. Además de lo anterior no existe prueba que demuestre las existencia de tales daños, los cuales son inexistentes.
6. En cuanto a lo que se infiere es la pretensión seis o sexta, manifestamos que nos oponemos a la indexación solicitada, como los intereses solicitados, por carecer de soporte.
7. En cuanto a lo que se infiere es la pretensión siete o séptima nos oponemos a ella, por cuanto la condena será para aquella que resulte vencida dentro del presente asunto.

III. PRONUNCIAMIENTO EXCEPCIONES DE MERITO CONTRA LAS PRETENSIONES DE LA DEMNADA.

Formulo como excepciones de méritos las siguientes:

- EXCEPCION DE MERITO CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2014 POR PARTE DE ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S.

De las pruebas aportadas con la contestación de esta demanda y de las que se practicaran en el desarrollo del presente asunto quedará plenamente demostrado el cabal cumplimiento de las obligaciones por parte de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, con ocasión del contrato de administración de fecha 9 de octubre de 2014. Tanto el contrato de arrendamiento suscrito con la señora Mary Morrel Events S.A.S, como el contrato de arrendamiento suscrito con los señores 4 PAJAROS S.A.S, se celebraron bajo las directrices y lineamientos acordado previamente entre arrendatario y propietario; ya fuere de forma expresa o de forma tacita el lineamiento del propietario o la aceptación tácita del mismo.

Como lo señalamos en esta contestación, los señores Mary Morrell y el señor Héctor Aguilar Rey se conocían previamente a la celebración del contrato de arrendamiento y de administración a suscribir con Arca Servicios Empresariales S.A.S, de hecho la señora Mary Morrell y el señor Aguilar habían pactado las condiciones del contrato de arrendamiento, lo cual se materializó en el contrato de arrendamiento celebrado con Arca Servicios Empresariales S.A.S, cuyo inicio correspondió al 15 de noviembre de 2014.

El contrato de arrendamiento de Mary Morrell Events S.A.S se desarrollo del 15 de noviembre de 2014 al 5 de febrero de 2019. En el desarrollo del contrato de arriendo y en el de la administración Arca Servicios Empresariales S.A.S, siempre presentó los estado de cuenta mes a mes a los señores Hotel 3 Banderas Ltda, donde se indicaba el arrendatario y el monto del arrendamiento, estados

de cuenta los cuales nunca fueron objetado, lo cual materializaba la aceptación por parte de los señores Hotel 3 Banderas Ltda de dichas condiciones.

En cuanto al contrato de arrendamiento de los señores 4 Pájaros S.A.S, el cual inicio el día 6 de febrero de 2019, las condiciones de dicho contrato fueron pactadas previamente entre los señores Hotel 3 Banderas Ltda y el señor Juan Pedro San Segundo, representante legal de 4 Pájaros, en reunión sostenida en febrero de 2018 en las instalaciones del hotel, donde estuvo presente el señor Juan Pedro San Segundo, la señora Cecilia Muleth y el señor Héctor Aguilar Rey.

Igualmente desde la celebración del contrato de arrendamiento con los señores 4 Pájaros S.A.S, los señores Arcas Servicios Empresariales S.A.S, han allegado a los señores Hotel 3 Banderas Ltda, todo lo relacionado con el estado de cuenta, estados de cuenta que se le allegan mes a mes. Así mismo se le ha remitido la póliza de cumplimiento de los años 2019,2020,2021 y 2022.

Como verificación de lo anterior en el año 2020, año de la pandemia originada por el Covid-19, los señores Hotel 3 Banderas Ltda, reconoce el valor de la renta pacta y proceden a efectuar descuento.

En materia de reparaciones existe probanza documental, de los acuerdos allegado entre el arrendatario y los señores 3 Banderas Ltda.

De acuerdo con lo expuesto solicito al despacho DECLARAR PROBADA LA EXCEPCION DE CUMPLIMIENTO POR PARTE DE ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2014.

- EXPCEPCION DE MERITO CONSISTENTE EN LA ACEPTACION TACITA Y EXPRESA DE LAS CONDICIONES DE LOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO POR ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES POR PARTE DE HOTEL 3 BADERAS LTDA CON OCASIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2014.

Como lo hemos expresado en el desarrollo de esta contestación de demanda, la parte demandante siempre tuvo y ha tenido conocimiento de las condiciones de los contratos de arrendamientos celebrados entre ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, con los señores Mary Morrell Events S.A.S y el posterior celebrado con los señores 4 Pájaros S.A.S y los mismo se celebraron de acuerdo a lo convenido entre los arrendatarios y el propietario del bien inmueble.

No obstante lo anterior, y teniendo como soporte los correos electrónicos aportados que da cuenta de las de las distintas comunicaciones remitidas por mi poderdante a la parte demandante, entre

la que se encuentran los extractos o estado de cuenta que da información del pago del arrendamiento de los años 2019, 2020, 2021 y lo que va transcurrido del año 2022, evidencia de conocimiento que tiene el demandante del valor de la renta. Así mismo se tienen los correos electrónicos del año 2020, relacionado con la pandemia, donde reconoce el valor de la renta y proceden con la concesión de alivios al arrendatario, lo cual pone de presente el cabal conocimiento de los mismos.

Es importante indicar que el contrato de administración celebrado entre Hotel 3 Banderas Ltda los señores Mulett Ingeniería S.A.S hoy Arca Servicios Empresariales S.A.S, tiene mas de ocho (8) años en su ejecución y el mismo se ha venido ejecutando de acuerdo a las instrucciones de su propietario, instrucciones la cuales hoy después de ocho (8) años pretende desconocer.

Sobre el particular es pertinente indicarle lo estatuido en el articulo 1270 del Código de Comercio, norma el cual consagra:

"ARTÍCULO 1270. SILENCIO DEL MANDANTE EQUIVALENTE A APROBACIÓN. Si el mandante no respondiere a la comunicación del mandatario en un término prudencial, su silencio equivaldrá a aprobación, aunque el mandatario se haya separado de sus instrucciones o excedido el límite de sus facultades."

No obstante el respaldo legal anterior, ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, siempre ha actuado de acuerdo a los lineamientos del contrato de administración, por lo que categóricamente le manifestamos al despacho que no es cierto que el demandante haya requerido, lo del término de duración del contrato, de hecho no prueba su afirmación.

Por lo expuesto solicito al despacho DECLARAR PROBADA la excepción de merito CONSISTENTE EN ACEPTACION TACITA Y EXPRESA DE LAS CONDICIONES DE LOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADOS POR ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES POR PARTE DE HOTEL 3 BADERAS LTDA CON OCASIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2014.

IV. OBJECION EL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Dentro de la oportunidad establecida en el artículo 206 del Código General del Proceso, procedemos a objetar la estimación señalada en la demanda, la cual resulta confusa por cuanto el demandante en lo que se infiere que es la pretensión quinta, indica como daño emergente la suma de Mil quinientos millones de pesos ($1.500.000.000.oo) y como lucro cesante la suma de Cien Millones de pesos ($100.000.000.oo).

Por otra parte en la estimación de la cuantía de la demanda, pero señalado como juramento estimatorio indica la suma de doscientos cincuenta millones de pesos ($250.000.000.oo) indicando: ciento cincuenta millones de pesos ($150.000.000.oo) como daño emergente y la suma de cien millones ($100.000.000.oo), como lucro cesante.

Lo anterior resulta confuso y por consiguiente carente de soporte que lo sustente razonadamente, lo cual pone de presente que el demandante se limita a señalar unas cifras sin indicar en el caso del daño emergente a que daños se relaciona, es decir, de donde se origina dicho daño y como llega a la conclusión de la cifra señalada por dicho concepto. Igualmente acontece con la cifra señalada como lucro cesante, sin indicar razonadamente de donde origina la cifra y cual es el lucro de dejo de percibir la parte demandante.

Por no estar razonadamente soportada las cifra, como por no tener sustento probatorio, reiteramos la objeción al juramente estimado en la demanda.

V. CARGA DE LA PRUEBA, PETICIÓN DE PRUEBAS (PRESENTADAS COMO PARTE DEMANDADA-FUNDAMENTO DE LAS EXCEPCIONES DE MERITOS) Y CONTRADICCION DE LAS PRUEBAS SOLICITADAS EN LA DEMANDA, POR NO CUMPLIR LOS REQUISITOS PREVISTOS EN LOS ARTICULOS 167 Y 168 DEL CGP.

- DOCUMENTALES.

Solicito al despacho tener como pruebas documentales las siguientes:

1. Copia correo electrónico del 2 de febrero de 2018. Los señores 3 Banderas Ltda desde su dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, comunican a la dirección electrónica de la señora Cecilia Muleth cmulett@inmobiliariami.com que el señor Hector Aguilar Rey estaría dos (2) días en la ciudad de Cartagena, por lo cual necesita ir con la señora Muleth para efectuar visita al bien inmueble de Tierra bomba, para efectos de "verificar lo que desean hacer los arrendatarios". Mensaje de dato de la señora Juana Iris Niño estrada.
2. Copia correo electrónica del 2 de febrero de 2018. La señora Cecilia Muleth, desde su dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com, da respuesta a los señores 3 Banderas Ltda, en su dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, que confirma la visita para el día 5 de febrero de 2018.
3. Copia correo electrónico de fecha 13 de abril de 2018, donde la señora Cecilia Muleth desde su dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com informa a los señores 3

Banderas Ltda en la dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, que los arrendatarios solicitaron el cambio de gas de pimpina a gas natural.

4. Copia correo electrónico del 13 de abril de 2018 del señor Héctor Aguilar Rey, donde desde su dirección electrónica hecamon@gmail.com le indica a la señora Cecilia Muleth en su dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com que ellos arrendaron con instalaciones de gas, con cilindro, "si desean cambiar ppr otro sistema por favor nosotros no nos oponemos siempre y cuando las nuevas instalaciones sean aprovadas por nosotros los arrendatarios y también por la compañía de Surtigas…" Se adjunta cotización remitida Surtigas dirigida a Fénix.
5. Correo electrónico de fecha 24 de mayo de 2018 de 3 Banderas Ltda, dirección de correo contabilidad.hotel3bandras@gmail.com a la dirección electrónica de la señora Cecilia Muleth cmulett@inmobiliariami.com.
6. Copia correo electrónico de fecha 17 de julio de 2018 de 3 Banderas Ltda desde su dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com a las funcionarias de contabilidad de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, Lina Monterroza dirección electrónica lmonterrosa@inmobiliariami.com y Xenia Velasquez, dirección electrónica secretaria@inmobiliariami.com, donde solicita el soporte del pago del hotel fénix.
7. Copia correo electrónico de fecha 9 de octubre de 2018 de Juan Pedro San Segundo, dirección electrónica jp@fenixbeachcartagena.com, dirigido a la señora Cecilia Muleth dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com, donde comunica formalmente los inconvenientes presentado con su socia señores Mary Morrell Events S.A.S, y la necesidad de colocar generador de energía.
8. Copia correo electrónico de fechas 9 de octubre de 2018 y 16 de octubre de 2018, remitido por la señora Cecilia Muleth desde su dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com a los señores 3 Banderas Ltda, dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, donde le informa y le reitera la solicitud de quienes operan el hotel.
9. Copia correo del 25 de julio de 2019, de la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com a los señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica contabilidad.hotel3baderas@gmail.com , donde le indica que de la visita realizada por la inmobiliaria se levantó un acta de los trabajos a realizar y le indica la urgencia del tema de la poza séptica y del tablero de la energía.
10. Correo del 22 de octubre de 2019, de la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com a los señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica

contabilidad.hotel3baderas@gmail.com, donde se le socializa lo relacionado con la caseta eléctrica y lo de la poza séptica.

11. Correo del 23 de octubre de 2019 de señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica contabilidad.hotel3baderas@gmail.com a la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com.

12. Correo electrónico de fecha 27 de agosto de 2020 de los señores 3 Banderas Ltda, direccione electrónica contabilidad.hotel3baderas@gmail.com a los señores 4 Pajaros S.A.S, correo del señor Juan Pedro San Segundo dirección electrónica jp@fenixbeachcartagena.com con copia a la señora Cecilia Muleth, direccione electrónica cmulett@inmobiliariami.com relacionado con obras acordada con el arrendatario.
13. Copia remisión correo electrónico de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, dirección de correo electrónico macostamulett@inmobiliariami.com a los señores 3 BANDERAS LTDA, dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, de fecha 25 de abril de 2019, donde se allega la póliza de cumplimiento de 4 Pájaros de la anualidad 6 de marzo de 2019 al 6 de febrero de 2020.
14. Copia remisión correo electrónico de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, dirección de correo electrónico macostamulett@inmobiliariami.com a los señores 3 BANDERAS LTDA, dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, de fecha 22 de septiembre de 2020, donde se allega la póliza de cumplimiento de 4 Pájaros de la anualidad 6 de febrero de 2020 al 6 de febrero de 2021.
15. Copia remisión correo electrónico de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, dirección de correo electrónico macostamulett@inmobiliariami.com a los señores 3 BANDERAS LTDA, dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, de fecha 27 de abril de 2021, donde se allega la póliza de cumplimiento de 4 Pájaros de la anualidad 6 de febrero de 2021 al 6 de febrero de 2022.
16. Copia remisión correo electrónico de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S, dirección de correo electrónico macostamulett@inmobiliariami.com a los señores 3 BANDERAS LTDA, dirección electrónica contabilidad.hotel3bandras@gmail.com, de fecha 22 de marzo de 2022, donde se allega la póliza de cumplimiento de 4 Pájaros de la anualidad 6 de febrero de 2022 al 6 de febrero de 2023.
17. Copia y remisión por parte de ARCA SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S a los señores 3 BANDERAS LTDA, de los extracto o estado de cuenta del inquilino o arrendatario, donde se le informa mes a mes el pago de los arrendamientos del arrendatario 4 Pájaros S.A.S, de los años 2019, 2020,2021 y lo remitido en el año 2022.

18. Copia correo electrónico de fecha 15 de mayo de 2020, remitido por los señores Hotel 3 Bandera Ltda, desde su dirección de correo electrónico contabilidad.hotel3banderas@gmail.com, a los señores Arca Servicios Empresariales S.A.S, en la dirección de correo electrónico cmulett@inmobiliariami.com, el día 15 de mayo de 2020, donde reconoce el valor de la renta y conceden descuento atendiendo la emergencia sanitaria.
19. Copia correo electrónico de fecha 7 de julio de 2020, remitido por el señor Juan Pedro San Segundo, desde su dirección de correo electrónico jp@fenixbeachcartagena.com a los señores Arca Servicios Empresariales S.A.S, dirección de correo cmulett@inmobiliariami.com y al señor Hector Aguilar Rey, donde solicita el correspondiente alivio atendiendo la emergencia originada por el Covid-19.
20. Copia correo electrónico de fecha 14 de julio de 2020, remitido por Hotel 3 Banderas Ltda, desde la dirección de correo electrónico contabilidad.hotel3banderas@gmail.com a los señores Juan Pedro San Segundo, dirección de correo electrónico jp@fenixbeachcartagena.com y a Arca Servicios Empresariales S.A.S, dirección de correo cmulett@inmobiliariami.com , donde autoriza el alivio en rebajar el 35% del canon para los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020.
21. Copia correo electrónico de fecha 1 de abril de 2020, remitido desde la dirección de correo electrónico jvaliente@inmobiliariami.com a los señores Hotel 3 Banderas Ltda, dirección de correo electrónico contabilidad.hotel3banderas@gmail.com donde allega el certificado anual de retención en la fuente.
22. Copia correo electrónico de fecha 3 de noviembre de 2021, remitido desde la dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com , donde le allega informa relacionados con los trabajos autorizados.
23. Copia correo electrónico de fecha 17 de diciembre de 2021 desde la dirección de correo electrónico contabilidad.hotel3banderas@gmail.com a la dirección de correo electrónico de la señora Cecilia Muleth cmulett@inmobiliariami.com, donde informa de los trabajos realizados.
24. Audio de fecha 16 de noviembre de 2019 remitido por la señores Juana Iris Niño Estrada, donde reconoce que autorizaron la firma del nuevo contrato de arrendamiento con los señores 4 Pájaro S.A.S a la señorita Magaly Acosta Muleth. El audio lo envió la señora Juana Iris Niño estrada de su WhatsApp línea telefónica 3135406493 a la línea WhatsApp de Magaly Acosta Muleth 3045913777.
25. Copia del contexto de la conversación sostenida entre Magaly Acosta Muleth y Juana Iris Niño Estrada 14 de noviembre de 2019, 16 de noviembre de 2019, 19 de noviembre de 2019, 29 de noviembre de 2019, 30 de noviembre de 2019 y 3 de diciembre de 2019 en

el correspondiente chat por WhatsApp línea telefónica 3135406493 de Juana Iris Niño Estrada a la línea WhatsApp de Magaly Acosta Muleth 3045913777, donde se remite el auto donde reconocen que el contrato de arrendamiento celebrado con los señores 4 Pájaros S.A.S, fue con autorización de Hotel 3 Bandera Ltda.

26. 62 Registros fotográficos del año 2014, correspondiente al estado de conservación del bien inmueble objeto de administración y arrendamiento.
27. 80 Registros fotográficos del año 2022, donde se verifica el estado actual de conservación del bien inmueble objeto de administración y arrendamiento.
28. Remisión informe de los trabajos realizado por el arrendatario de fecha 21 de febrero de 2021 y anexos informe respectivo allegado por los señores 4 Pájaros S.A.S.
29. Copia de la "cesión" efectuada por Mary Morrell Events S.A.S a los señores 4 Pájaros S.A.S.

- TESTIMONIALES.

- Cite y hágase comparecer a este despacho al señor JUAN PEDRO SAN SEGUNDO VEGA, en su calidad de representante legal de 4 Pájaros S.A.S, quien tiene domicilio y residencia en la Isla de Tierra Bomba (Cartagena), identificado con la C.E. 346.400, para que explique a este despacho lo que le conste sobre los hechos relacionados con la celebración del contrato de arrendamiento entre 4 Pájaros S.A.S y Arca Servicios Empresariales S.A.S y las condiciones pactadas con el propietario del bien inmuebles Hotel 3 Banderas Ltda. así mismo lo relacionados con las reparaciones locativas y necesarias pactada con los señore Hotel 3 Banderas Ltda. Por tanto señor Juez, solicito que en la audiencia o en providencia que se admita esta prueba se libren los oficios de rigor a la siguiente dirección: Calle 2. # 6ª.28 Punta Arena, Isla de Tierra Bomba o a las direcciones electrónicas ccabal@hotelfenix.co o jp@fenixbeachcartagena.com

- Cite y hágase comparecer a este despacho a la señora MAGALY PATRICIA ACOSTA MULETH, quien tiene domicilio y residencia en esta ciudad de Cartagena, identificada con la C.C 1103095394, para que explique a este despacho lo que le conste sobre los hechos relacionados con la celebración del contrato de arrendamiento entre 4 Pájaros S.A.S y Arca Servicios Empresariales S.A.S y las condiciones pactadas con el propietario del bien inmuebles Hotel 3 Banderas Ltda. así mismo lo relacionados con las reparaciones locativas y necesarias pactada con los señore Hotel 3 Banderas Ltda. Por tanto señor Juez, solicito que en la audiencia o en providencia que se admita esta prueba se libren los oficios de rigor a la siguiente dirección: Cartagena, Centro Calle 32 número 8-33 Comercios la Matuna Oficina 207 o a la siguiente dirección electrónica macostamulett@inmobiliariami.com

- Cite y hágase comparecer a este despacho a la señora JUANA IRIS NIÑO ESTRADA, quien tiene domicilio y residencia en esta ciudad de Cartagena, identificada con la C.C 1082244274, para que explique a este despacho lo que le conste sobre los hechos relacionados con la celebración del contrato de arrendamiento entre 4 Pájaros S.A.S y Arca Servicios Empresariales S.A.S y las condiciones pactadas con el propietario del bien inmuebles Hotel 3 Banderas Ltda. así mismo lo relacionados con las reparaciones locativas y necesarias pactada con los señore Hotel 3 Banderas Ltda. Por tanto señor Juez, solicito que en la audiencia o en providencia que se admita esta prueba se libren los oficios de rigor a la siguiente dirección: Cartagena, Calle Cochera del Hobo numero 38-66 o a la siguiente dirección electrónica contabilidad.hotel3banderas@gmail.com

- Cite y hágase comparecer a este despacho al señor JORGE VALIENTE UTRIA, quien tiene domicilio y residencia en esta ciudad de Cartagena, identificado con la C.C 73.569.932, para que explique a este despacho lo que le conste sobre los hechos relacionados con la celebración del contrato de arrendamiento entre 4 Pájaros S.A.S y Arca Servicios Empresariales S.A.S y las condiciones pactadas con el propietario del bien inmuebles Hotel 3 Banderas Ltda. así mismo lo relacionados con las reparaciones locativas y necesarias pactada con los señore Hotel 3 Banderas Ltda. Por tanto señor Juez, solicito que en la audiencia o en providencia que se admita esta prueba se libren los oficios de rigor a la siguiente dirección: Cartagena, Centro Calle 32 número 8-33 Comercios la Matuna Oficina 207 o a la siguiente dirección electrónica jvaliente@inmobiliariami.com

OBJECION SOBRE LA PRUEBA TESTIMONIAL SOLICITADA POR LA PARTE DEMANDANTE POR NO CUMPLIR LAS EXIGENCIAS DEL ARTICULO 212 DEL C.G DEL P.

Conforme a lo establecido en el artículo 212 del C.G del P, Cuando se pidan testimonios deberá expresarse *el nombre, domicilio y residencia de los testigos, y* ***enunciarse concretamente los hechos objeto de prueba. (Negrillas y cursivas mías).***

Aplicando la normatividad anterior al caso de marras, observamos con claridad que la solicitud del testimonio del señor JUAN PEDRO SAN SEGUNDO, que realiza la parte demandante en su acápite de pruebas no cumple con los requisitos esenciales de la norma en comento, esto es, si bien es cierto identifica al testigo con su nombre y lugar donde puede ser ubicado, no explica o no enuncia dicha petición de prueba testimonial el objeto concreto de esta prueba, es decir, no especifica sobre qué hechos recaen el testimonio o que pretende probar con dicho, entonces surge la duda, ¿Cuáles hechos? ¿Sobre qué hecho especifico recaerá el testimonio?.

Para sustentar mi dicho, es necesario citar al Doctor Jorge Tirado Hernández, quien sostiene "*El tercer requisito es imprescindible para que el Juez observe desde un comienzo la pertinencia de la prueba, porque la parte contraria tiene el derecho de saber para qué va a ser citado el testigo, y que marco factico de su declaración, para poder preparar su contrainterrogatorio y precisar en lo posible las circunstancias referentes a la impugnación de credibilidad del declarante, lo cual puede ocurrir bajo la vigencia del C. de P. Civil, obvio que para el mismo del contrainterrogatorio, y más cuando entre a operar la ley 1395 de 2010 y luego el C. G. del Proceso. En síntesis, lo mejor es que la parte interesada en la recepción de un testimonio en civil y afines, para evitar traumatismos o correr riesgos procesales, satisfaga los tres requisitos del artículo 219 del C. de P. Civil." (*Tirado Hernández, Jorge, Curso de Pruebas Judiciales Tomo II, parte especial, ediciones Doctrina y Ley, Bogotá, primera edición 2013, Pagina 229).

- INTERROGATORIO DE PARTE:

Comedidamente pido a la señora Juez, se sirva citar y hacer comparecer a su despacho al señor HECTOR JAIME AGUILAR REY, en su calidad de representante legal del Hotel 3 Banderas Ltda., para que con las formalidades legales absuelvan el interrogatorio de parte que de manera verbal o por escrito formularé en su oportunidad, en relación con los hechos que interesan al proceso, para lo cual, solicito que fije fecha y hora para la práctica de dicha diligencia.

OBJECION EN RELACION CON LA PRUEBA DE INSPCCION JUDICIAL SOLICITADA POR LA PARTE DEMANDANTE POR NO CUMPLIR LAS EXIGENCIAS DEL ARTICULO 237 DEL C.G DEL P.

De acuerdo a lo pormenores y lineamientos del articulo 237 del C.G del P, el solicitante deberá indicar con precisión y claridad los hechos que pretende probar, lo cual no acontece en el presente asunto. Igualmente es pertinente indicar que la solicitud de la prueba resulta inconducente y superflua ya que los inmuebles objeto de administración y consiguientemente objeto de arrendamiento están identificados y sobre ello no hay discusión. En cuanto a quien es el arrendatario no hay discusión en ello, de acuerdo a las pruebas documentales se determina que corresponde a los señore 4 Pájaros S.A.S, y en cuanto el estado de conservación, el inventario inicial y los registros fotográficos que se aportan en esta contestación dan cuenta de ello.

Expresado lo anterior y atendiendo lo señalado en el inciso segundo del articulo 236 del C.G del P, no es procedente la inspección judicial solicitada. Al respecto indica el inciso segundo del artículo 236 del Código en cita :

"*Salvo disposición en contrario, solo se ordenará la inspección cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o por cualquier otro medio de prueba.*".

Por lo indicado y atendiendo los lineamientos del articulo 236 del C.G del P, objetamos la inspección judicial solicitada.

OBJECION EN RELACION CON LA PRUEBA PERICIA SOLICITADA POR LA PARTE DEMANDANTE POR NO CUMPLIR LAS EXIGENCIAS DEL ARTICULO 227 DEL C.G DEL P.

Con la vigencia del actual Estatuto Procesal Civil, Ley 1564 de 2012, el tema probatorio resultó en su regulación más ágil y eficaz para las partes intervinientes dentro de un proceso judicial. Es por lo anterior que en materia de prueba pericial, la parte que lo quiera hacer valer debe aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir prueba, es decir, para el demandante en su demanda y para el demandado en su contestación en principio.

Se observa que la parte demandante traslada su deber al juzgador, para que se este quien la ordene, lo cual a la luz del articulo 227 del Código General del Proceso, le impone el deber a cada parte de presentar su dictamen de cuerdo con las formalidades establecidas en el marco normativo que regula la prueba pericial.
Sobre el particular cito lo consagrado en el articulo 227 de la norma adjetiva:

"Art. 227. DICTAMEN APORTADO POR UNA DE LAS PARTES. La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba.

El dictamen deberá ser emitido por institución o profesional especializado."

Por lo indicado, objetamos la solicitud de la prueba consistente en el dictamen pericial.

ANEXOS

- Los mencionado en el acápite de pruebas.
- Poder para actuar, el cual fue allegado igualmente a su despacho mediante correo de fecha 22 de junio de 2022.
- Certificado de existencia y representación de Arcas Servicios Empresariales S.A.S
- Certificado de existencia y representación de 4 Pájaros S.A.S
- Certificado de establecimiento de comercio de Hotel Fénix Beach Club

NOTIFICACION

El suscrito recibe notificaciones en la secretaria de su despacho, o en mi oficina de abogado ubicada en el barrio centro, calle del Colegio Edificio Rincón de la Covadonga, oficina 208, Celular 3157115597, correo asesoreslaw@gmail.com

Los señores Arca Servicios Empresariales S.A.S, Cartagena, Centro Calle 32 número 8-33 Comercios la Matuna Oficina 207, dirección electrónica cmulett@inmobiliariami.com o jvaliente@inmobiliariami.com

Atentamente,

JUAN CARLOS PEREZ SARMIENTO
C.C. 73.162.654 de Cartagena
T.P. 97.543 C.S.J.