

Señor Juez

**JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Radicación No. 110013103016-2019-00803-00

Declarativo de regulación de canon de arrendamiento de GLOBAL FIANZAS SAS contra CIATRAN SAS

**Demanda de reconvención**

Su Señoría,

JUAN CARLOS ROJAS CERÓN, mayor de edad, ciudadano y abogado en ejercicio, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado de la sociedad CIATRAN SAS, actuando en oportunidad mediante este escrito con el respeto que me es usual presento demanda de reconvención en el proceso de la referencia, con fundamento en los siguientes:

**1. Hechos en que se fundamentan las pretensiones**

1. Entre GLOBAL FIANZAS SAS (R & G NEGOCIOS INMOBILIARIOS SAS) y CIATRAN SAS, suscribieron el 1 de noviembre de 2012 contrato de arrendamiento comercial sobre el inmueble ubicado en la carrera 29 B Bis No. 67-62 de Bogotá, identificado e individualizado como consta en su texto.

2. CIATRAN SAS ha cumplido el contrato.

3. Para efectos probatorios, téngase en cuenta que GLOBAL FIANZAS SAS en la demanda principal, específicamente en los hechos PRIMERO a CUARTO confiesa la existencia del contrato y su cumplimiento por parte de CIATRAN SAS.

4. GLOBAL FIANZAS SAS no cumplió lo estipulado en la cláusula octava del contrato, a fin de plantear su intención de aumentar el precio del arriendo.

5. El precio de arrendamiento resulta desproporcionado para la sociedad arrendataria, teniendo en cuenta que la "acreditación que actualmente tiene la zona" se debe precisamente a la operación comercial realizada por CIATRAN SAS.

6. CIATRAN SAS está en desequilibrio en la relación contractual.

7. Desde antes de la emergencia sanitaria generada por el Covid-19, producto de las decisiones gubernamentales relativas a la modificación del artículo 136 de la Ley 769 de 2002 y la habilitación de Organismos de Tránsito, como la Secretaría Distrital de Movilidad de Bogotá, mediante el Decreto Ley 19 de 2012, y normas posteriores como el Decreto Ley 2106 de 2019, los centros integrales de atención han venido perdiendo buena parte de su mercado y esto ha afectado sus ingresos.

8. La alerta sanitaria mundial provocada por el Covid-19 está generando importantes impactos para las empresas desde todos los ángulos de su actividad, lo cual además es un hecho notorio; desde el inicio de la pandemia mis representados han trabajado incansablemente por continuar con un alto estándar de calidad y de esta manera poder conservar las condiciones de nuestros colaboradores con los que la compañía cuenta hoy en día, al igual que la operación en las oficinas ubicadas en distintas ciudades del país, por lo cual han tenido que incurrir en unos altos sobrecostos que han impactado de manera sustancial los resultados de la compañía, además del cierre temporal durante los meses de marzo a septiembre de 2020; aunado a la obligatoriedad y compromiso de cumplir con las medidas y protocolos establecidos por los Gobiernos Nacional y Distrital, han encarecido el cumplimiento del contrato.

## **2. Pretensiones**

**Primera.-** En virtud de lo establecido por el artículo 868 del Código de Comercio, restablecer el equilibrio económico del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, al nivel proporcional del precio del arrendamiento frente a las utilidades percibidas por CIATRAN SAS para cuando se suscribió (2012).

**Segunda.-** Ordenar que el exceso de precio pagado, previa indexación, se aplique a las mensualidades subsiguientes hasta que las partes vuelvan al equilibrio contractual.

**Tercera.-** Condenar en costas a la demandada en reconvención.

## **3. Pruebas**

Su Señoría, sin perjuicio de los documentos aportados al expediente en virtud del principio de comunidad de la prueba y de las normas invocadas que se entienden probadas conforme lo previsto en el art. 177 del CGP, solicito se decreten las siguientes:

### **3.1. Documentales**

Solicito tener como pruebas las aportadas con el escrito de contestación de la demanda, así:

- i. Constancias de la consignación judicial del precio de arriendo. Durante el periodo noviembre de 2019 a septiembre de 2020. Se adjunta cuadro resumen, cartas al arrendador entregando el depósito de arrendamientos en el Banco Agrario por cada uno de los meses en cita.

Se adjunta la prueba de pago de estos períodos en economía procesal y con fundamento en lo previsto en los arts. 879 del CCo y 1628 del CC, el pago de al menos 3 períodos determinados y sucesivos establece la presunción de pago de los anteriores. Con todo, si Su Señoría lo llegase a considerar necesario CIATRAN SAS está en disposición de aportar las pruebas de todos los pagos.

### 3.2. Interrogatorio de parte de la demandada en reconvencción

Su Señoría, solicito decretar interrogatorio de parte de la demandante, que formularé por escrito o en audiencia en la forma prevista en la ley.

### 3.3. Declaración de parte

Sin perjuicio del interrogatorio que considere Su Señoría, con fundamento en lo previsto en los artículos 165 y 191 inciso final del CGP, respetuosamente solicito escuchar al representante legal de CIATRAN SAS, en declaración de parte.

### 3.4. Testimoniales

Su Señoría, solicito decretar los testimonios de las siguientes personas:

- i. Rodrigo Arturo Martínez Navas, identificado con cédula de ciudadanía 79.150.790, en su calidad de presidente de la ASOCIACION NACIONAL DE CENTROS INTEGRALES DE ATENCION- ASOCIACAR, quien podrá declarar acerca de las condiciones comerciales de los centros integrales de atención (CIA) en el país y en la ciudad de Bogotá y el impacto de las decisiones gubernamentales sobre el negocio. Podrá ser citado a través del suscrito, o en carrera 9 N°80-12 oficina 502 de Bogotá o al e-mail asociacar@gmail.com
- ii. Carlos Armando Mora Penagos, identificado con cédula de ciudadanía 79.467.965 en su calidad de asesor financiero de la demandada CIATRAN SAS, quien rendirá testimonio de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se han realizado los pagos de los cánones de arrendamiento del contrato objeto de la demanda; así como del impacto de las medidas gubernamentales que han afectado seriamente las finanzas de la demandada en el negocio objeto del establecimiento comercial arrendado. Podrá ser citado a través del suscrito, o en carrera 14 N°119-95 de Bogotá o al e-mail carlos.mora@holdingvml.com

### 3.5. Inspección judicial con exhibición de documentos e intervención de perito y prueba electrónica

Con fundamento en lo previsto en los artículos 236 y ss. del CGP y la Ley 527 de 1999, teniendo en cuenta la renuencia de las demandadas a aportar los documentos del caso, se solicita y fundamenta esta prueba como sigue:

**3.5.1. Procedencia de esta prueba.** La inspección judicial puede versar sobre cosas muebles o documentos, caso en el cual se aplican también las normas sobre la prueba de exhibición.

Con todo, para los efectos previstos en el artículo 23 de la Constitución Política, la Ley Estatutaria 1755 de 2015 y los artículos 78, numeral 10º, y 173 del CGP, esta información fue requerida a la contraparte GLOBAL FIANZAS SAS mediante derecho de petición; sin embargo, comoquiera que la información contable está amparada por la garantía prevista en el art. 15 Superior y sólo puede ser revelada a órdenes de un Juez de la República, solicitamos esta prueba.

**3.5.2. Pertinencia de esta prueba.** Por las características de los hechos que sustentan las pretensiones, la prueba es pertinente para demostrar que: (i) el precio del arrendamiento pagado por CIATRAN SAS es más que justo a favor de GLOBAL FIANZAS SAS, (ii) CIATRAN SAS acreditó comercialmente la zona donde está ubicado el inmueble, a partir de la operación de su negocio en el lugar se incrementaron los beneficios económicos percibidos por GLOBAL FIANZA SAS, y (iii) GLOBAL FIANZAS SAS no ha sufrido ningún desequilibrio económico contractual, mientras que la arrendataria demandante en reconvención si ha sufrido desequilibrio.

Como lo exige el artículo 267 del CGP, si la demandada en reconvención se opone o resulta renuente a la exhibición de los documentos a que se refiere esta prueba, manifiesto que la demandante pretende demostrar los hechos mencionados en esta demanda y sintetizados en el párrafo anterior.

**3.5.3. Conducencia de esta prueba.** En virtud de lo previsto en el artículo 265 del CGP, se trata de incorporar al proceso documentos electrónicos que (i) no están amparados por reserva legal, (ii) están en poder de las demandadas, (iii) no implican desconocimiento del derecho a la intimidad, y (iv) el medio probatorio para incorporarlos es la inspección judicial con exhibición de documentos y la intervención de un perito que pueda recoger la prueba con los debidos protocolos de seguridad de la información y trazabilidad de los documentos.

**3.5.4. Objeto de esta prueba.** Los objetos a practicar inspección judicial con exhibición de documentos e intervención de peritos son:

- i. Todos los documentos que contengan registros y soportes contables de GLOBAL FIANZAS SAS en relación con el predio ubicado en la carrera 29 B Bis No. 67-62 de Bogotá, tanto antes de arrendárselo a CIATRAN SAS como después de que mi representada iniciara operaciones comerciales en la zona.
- ii. Todas las cuentas de correo electrónico institucionales y las que de estos se deriven, así como las comunicaciones surtidas entre los empleados de GLOBAL FIANZAS SAS implicado en el caso a que se refiere esta demanda.
- iii. CIATRAN SAS no tiene conocimiento de las cuentas de correo electrónico de los implicados y de las comunicaciones surtidas entre ellos; sin embargo, esta información está en poder de las demandadas y deben revelarla a órdenes de Su Señoría.
- iv. Los computadores y herramientas tecnológicas donde se encuentren los documentos relativos a los trámites relacionados con el caso a que se refiere la demanda, a fin de evidenciar la trazabilidad de los documentos que se obtengan.

Para efectos de que el respeto a la garantía de intimidad de las personas y seguridad de la información no entorpezca la práctica de esta prueba, solicito respetuosamente que sólo se tengan en cuenta los mensajes alusivos a los trámites relacionados con el caso a que se refiere la demanda y exclusivamente los que de manera expresa hagan relación a éstos.

Preciso, igualmente, que ninguno de estos repositorios de información está amparado con reserva legal o confidencialidad, ni secreto comercial o profesional. 3

**3.5.5. Idoneidad del perito.** Solicito se sirva designar perito Ingeniero de Sistemas o de profesión similar para que practique la inspección judicial en caso de ser necesaria.

**3.5.6. Cuestionario para el perito.** El cuestionario que deberá absolver el perito será el siguiente:

- i. ¿En los documentos contables de GLOBAL FIANZAS SAS existe rastro de CIATRAN SAS acreditó comercialmente el lugar donde está ubicado el inmueble arrendado (carrera 29 B Bis No. 67-62 de Bogotá) y que a partir de la presencia de CIATRAN SAS en el lugar los beneficios económicos para GLOBAL FIANZAS SAS mejoraron?, ¿precise cuáles evidencias existen y qué dicen?
- ii. ¿En las comunicaciones sostenidas entre los implicados existe rastro de los hechos que se pretenden probar por parte de CIATRAN SAS?, ¿precise cuáles evidencias existen y qué dicen?
- iii. ¿En los documentos que reflejen comunicaciones sobre el tema de esta prueba entre los implicados existen datos o elementos que permitan inferir que las demandadas son conscientes del desequilibrio económico contractual en perjuicio de CIATRAN SAS?
- iv. ¿En los documentos que reflejen comunicaciones sobre el tema de esta prueba entre los empleados implicados existen datos o elementos que permitan inferir que los documentos fueron objeto de manipulación con el fin de darle apariencia de legalidad a las actuaciones de las demandadas o eludir la responsabilidad de los implicados?
- v. ¿Cuál es la trazabilidad de manipulación de los documentos electrónicos sobre el caso a que se refiere la demanda?

Nos reservamos la posibilidad de ampliar el contenido del interrogatorio en la oportunidad legal.

La inspección judicial deberá practicarse en las direcciones que constan en el certificado de existencia y representación legal de GLOBAL FIANZAS SAS (calle 127 No. 18 A 39, of. 503), o en el sitio donde se indique al momento de la diligencia.

### **3.5.7. Solicitud especial, dadas las circunstancias**

Su Señoría, dadas las circunstancias especiales surgidas con ocasión de la emergencia sanitaria por el Covid-19, solicito respetuosamente que si no es posible realizar la inspección judicial, se ordene perentoriamente a GLOBAL FIANZAS SAS exhibir toda la documentación, especialmente la que contenga registros y soportes contables de GLOBAL FIANZAS SAS en relación con el predio ubicado en la carrera 29 B Bis No. 67-62 de Bogotá, tanto antes de arrendárselo a CIATRAN SAS como después de que mi representada iniciara operaciones comerciales en la zona.

### **3.6. Dictamen pericial**

Con fundamento en lo previsto en el art. 227 del CGP, solicito (i) conceder a CIATRAN SAS el término adicional, no inferior a diez (10) días, previsto en la norma, para presentar dictamen de parte con el fin de controvertir el aportado por la parte demandante. Para tales efectos ya se ha contratado peritos evaluadores quienes rendirán dicho dictamen en los términos del código general del proceso.

Para tales efectos, pido decretar la comparecencia a audiencia de las siguientes personas en calidad de peritos:

- i. Freddy Barrios, identificado con cédula de ciudadanía 79.758.643, perito evaluador afiliado al grupo empresarial OIKOS, quien podrá declarar acerca de las condiciones comerciales del inmueble y el sector, las características para determinar el avalúo de renta del mismo y su resultado. Podrá ser citado a través del suscrito, o en la carrera 16 N°78-55 en la ciudad de Bogotá o en el e-mail [avaluos@oikos.com.co](mailto:avaluos@oikos.com.co)
- ii. Jaime Miranda, identificado con cédula de ciudadanía 80.871.500, perito evaluador afiliado al grupo empresarial OIKOS, quien podrá declarar acerca de las condiciones comerciales del inmueble y el sector, las características para determinar el avalúo de renta del mismo y su resultado. Podrá ser citado a través del suscrito, o en la carrera 16 N°78-55 en la ciudad de Bogotá o en el e-mail [avaluos@oikos.com.co](mailto:avaluos@oikos.com.co)

### **4. Juramento estimatorio**

Su Señoría, como lo que se pretende es la revisión del contrato de arrendamiento por circunstancias extraordinarias y el restablecimiento del equilibrio entre las partes, en los términos previstos por el art. 868 del CCo, no es exigible el juramento estimatorio previsto en el art. 206 del CGP.

### **5. Fundamentos de derecho de las pretensiones**

Su Señoría, sin perjuicio de las normas que considere aplicar, son fundamentos de las pretensiones en este caso las normas contenidas en los arts. 1602 del Código Civil, 868 del CCo, el principio *rebus sic stantibus* (estando así las cosas), aplicable en virtud de lo previsto en los arts. 8 de la Ley 153 de 1887 y 7 del CGP.

### **6. Cuantía del proceso**

Para los efectos procesales pertinentes se determina la cuantía de la presente demanda de reconvenición de manera provisional, en la suma de \$11.880.567 que corresponde al valor del canon mensual actual sin IVA del canon de arrendamiento. La cuantía será determinada en su oportunidad como consecuencia del resultado del dictamen pericial de rentas que aportará CIATRAN SAS como demandante en reconvenición en la oportunidad prevista en el art. 227 del CGP.

En los términos del art. 27 del CGP, se presenta esta demanda de reconvención ante Su Señoría porque, por ahora, ha asumido competencia por el factor cuantía, sin perjuicio de la excepción previa planteada contra la demanda principal. H

## 7. Notificaciones

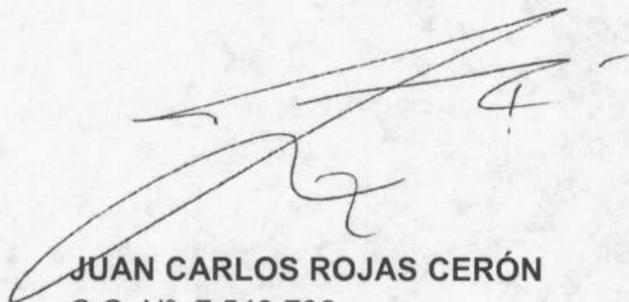
De conformidad con lo previsto en el artículo 3 del Decreto Legislativo 806 de 2020, informo que CIATRAN SAS puede ser notificada en el correo electrónico [notificaciones@holdingvml.com](mailto:notificaciones@holdingvml.com)

El suscrito puede ser notificado al correo electrónico [jucaroce@hotmail.com](mailto:jucaroce@hotmail.com)

GLOBAL FIANZAS SAS puede ser notificada en el correo electrónico visible en su certificado de existencia y representación legal: [gacm76@gmail.com](mailto:gacm76@gmail.com)

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 806 de 2020, comoquiera que se está solicitando el decreto de medidas cautelares simultáneamente con esta demanda de reconvención, no se requiere enviar simultáneamente la demanda a las demandadas.

Con el respeto acostumbrado.



**JUAN CARLOS ROJAS CERÓN**

C.C. N°. 7.543.706

T.P. N°. 95.214

Señor Juez

**JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

5

Radicación No. 110013103016-2019-00803-00

Declarativo de regulación de canon de arrendamiento de GLOBAL FIANZAS SAS contra CIATRAN SAS

**Solicitud de medidas cautelares**

Su Señoría,

JUAN CARLOS ROJAS CERÓN, mayor de edad, ciudadano y abogado en ejercicio, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado de la sociedad CIATRAN SAS, actuando en oportunidad mediante este escrito con el respeto que me es usual solicito decretar medidas cautelares, en los siguientes términos:

### **1. Procedencia**

El art. 590 del CGP establece la posibilidad de pedir medidas cautelares en estos procesos, siempre que (i) tenga por objeto la razonable protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión, (ii) se acredite la legitimación o interés para actuar de las partes y la amenaza o la vulneración del derecho, y (iii) se tenga en cuenta la apariencia de buen derecho (*fumus bonis iuris*) y la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida (*periculum in damni*).

### **2. Fundamentos**

En este caso, CIATRAN SAS ha cumplido el contrato de arrendamiento a pesar de que se ha visto afectada por un desequilibrio económico. Por eso, se fundamentan las siguientes medidas cautelares:

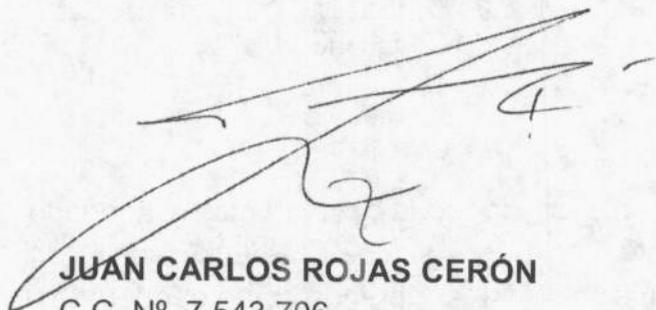
### **3. Medidas solicitadas**

**3.1.** Permitir que CIATRAN SAS siga cumpliendo el contrato de arrendamiento mediante pago por consignación a órdenes del Despacho Judicial a su digno cargo

**3.2.** Considerar, si es del caso, la reducción provisional o congelamiento del monto de arrendamiento a pagar, dada la afectación general de la economía, mientras se resuelve este litigio.

**3.3.** Ordenar a GLOBAL FIANZAS SAS que respete los derechos de la arrendataria.

Con el respeto acostumbrado.



**JUAN CARLOS ROJAS CERÓN**

C.C. N°. 7.543.706

T.P. N°. 95.214

⏪ Responder a todos    ✖    🗑 Eliminar    ⓧ No deseado    Bloquear    ⋮

## 2019-00803 - RADICACIÓN DE: Demanda de reconversión y solicitud de medidas cautelares

J    jucaroce@hotmail.com

Mié 30/09/2020 2:01 PM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.



2019-00803 - DEMANDA DE ...  
206 KB

2019-00803 - SOLICITUD DE ...  
105 KB

2 archivos adjuntos (311 KB)    Descargar todo    Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

Señores

### JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Asunto: DEMANDA DE RECONVENCIÓN Y SOLICITUD DE MEDIDAS CAUTELARES  
Referencia: PROCESO DE REGULACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO  
Demandante: GLOBAL FINANZAS S.A.S.  
Demandados: CIATRA S.A.S.  
Radicado: 110013103016-2019-00803-00

Cordial saludo,

En mi calidad de apoderado de la parte demandada en el cuaderno principal, según poder que aporté junto con la contestación de la demanda principal, de conformidad con el Decreto 806 de 2020 y demás normas concordantes, me permito radicar los siguientes memoriales de demanda de reconversión y solicitud de medidas cautelares al proceso de la referencia, a través de mensaje de datos, en PDFs adjuntos:

- 2019-00803 - DEMANDA DE RECONVENCIÓN (pdf) (7 folios)
- 2019-00803 - SOLICITUD DE MEDIDAS CAUTELARES (pdf) (2 folios)

Agradezco acusar recibo e impartirle el trámite correspondiente.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 806 de 2020, como quiera que se está solicitando el decreto de medidas cautelares simultáneamente con esta demanda de reconversión, no se requiere enviar simultáneamente la demanda a las demandadas. Lo anterior en concordancia con lo establecido en el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P.

Cordialmente,

Juan Carlos Rojas Cerón  
C.C. No. 7.543.706 de Armenia  
T.P. No. 95.214 del C. S. de la J.  
Apoderado parte demandada

Responder    Reenviar

JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá DC, treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Expediente: 2019-00803

Con fundamento en el artículo 90 del Código General del Proceso y el Decreto 806 de 2020, se INADMITE la anterior demanda de reconvención (C2), para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, la sociedad CIATRÁN S.A. subsane lo siguiente:

1.- Aclárese el hecho 4º de la demanda, en el sentido de indicar a cuál incumplimiento se refiere, y cómo éste incidiría en el aumento del canon de arrendamiento.

2.- Aclárese el hecho 5º de la demanda, señalando cómo la desproporción en el canon de arrendamiento se origina en la actividad comercial de la sociedad reconviniente.

3.- Adiciónese el hecho 6º, determinando las circunstancias de tiempo y modo en que se verifica el presunto desequilibrio, aclarando, además, para qué periodos existió el mismo, si es igual en cada mes y si el mismo persiste a la fecha.

4.- Adecúese el juramento estimatorio, de conformidad con la pretensión segunda de la demanda, obsérvese que allí se formula la compensación surgida a partir del supuesto pago en exceso de cánones de arrendamiento, razón por la que deberá precisar las sumas adicionales pagadas, los periodos que comprendió, y cómo deben imputarse a los futuros instalamentos.

5.- Aclárese el acápite de pruebas. Tenga en cuenta el demandante en reconvención, que el mismo debe centrarse en demostrar que proceden las pretensiones de reconvención y no en desvirtuar las pruebas de la demanda principal, toda vez que para ello cuenta con etapas y herramientas distintas a la reconvención.

6.- Remítase el escrito de subsanación junto con sus anexos correspondientes al correo institucional del juzgado: [ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co), sin necesidad de adjuntar copia para el archivo y traslado.

NOTIFÍQUESE

Firmado electrónicamente  
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ  
JUEZ  
(3)

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO  
SECRETARIA

La providencia anterior se notifica por anotación en el  
ESTADO ELECTRÓNICO No. 34  
fijado el 31 de MARZO de 2022 a la hora de las 8:00  
A.M.

Luis German Arenas Escobar  
Secretario

Car

**Firmado Por:**

**Claudia Mildred Pinto Martinez**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 016**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **35b2ba06d0078123d11b9d684c1e44124cb863300ab32e646115f2166b1d9f0b**

Documento generado en 30/03/2022 11:36:34 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Señor Juez

**JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

[ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Radicación No. 110013103016-2019-00803-00  
Declarativo de regulación de canon de arrendamiento de GLOBAL FIANZAS SAS contra CIATRAN SAS  
**Se subsana demanda de reconvenición**

Su Señoría,

JUAN CARLOS ROJAS CERÓN, apoderado de CIATRAN SAS, actuando en oportunidad, mediante este escrito, con el respeto que me es usual subsano la demanda de reconvenición, conforme a requerimiento notificado el pasado 31 de marzo, como sigue:

1. Se requiere *“Aclárese el hecho 4o de la demanda, en el sentido de indicar a cuál incumplimiento se refiere, y cómo éste incidiría en el aumento del canon de arrendamiento”*.

Esta no es causal de inadmisión de una demanda conforme a lo previsto en el inciso 3º del art. 90 del CGP, amén de que según el precedente el Juez debe interpretar la demanda. Con todo, comoquiera que contra este auto no procede recurso, para subsanar se ajusta la redacción del hecho 4, así:

“4. GLOBAL FIANZAS SAS no cumplió con el procedimiento previsto en los arts. 518 y ss. del Código de Comercio, según lo estipulado en la cláusula octava del contrato, a fin de plantear su intención de aumentar el precio del arriendo”.

Por otro lado, este hecho implica una negación indefinida, que conforme lo previsto en el inciso final del art. 167 del CGP no requiere prueba.

2. Se requiere *“Aclárese el hecho 5o de la demanda, señalando cómo la desproporción en el canon de arrendamiento se origina en la actividad comercial de la sociedad reconviniente”*.

Esta no es causal de inadmisión de una demanda conforme a lo previsto en el inciso 3º del art. 90 del CGP, amén de que según el precedente el Juez debe interpretar la demanda. Con todo, comoquiera que contra este auto no procede recurso, para subsanar se ajusta la redacción del hecho 5, así:

“5. El precio de arrendamiento resulta desproporcionado para la sociedad arrendataria, teniendo en cuenta varios factores, entre otros, que precisamente la “acreditación que actualmente tiene la zona” invocada como fundamento de la demanda se debe precisamente a la operación comercial realizada por CIATRAN SAS”.

3. Se requiere *“Adiciónese el hecho 6o, determinando las circunstancias de tiempo y modo en que se verifica el presunto desequilibrio, aclarando, además, para qué*

periodos existió el mismo, si es igual en cada mes y si el mismo persiste a la fecha”.

Esta no es causal de inadmisión de una demanda conforme a lo previsto en el inciso 3º del art. 90 del CGP, amén de que según el precedente el Juez debe interpretar la demanda. Con todo, comoquiera que contra este auto no procede recurso, para subsanar se ajusta la redacción del hecho 6, así:

“6. CIATRAN SAS está en desequilibrio en la relación contractual, por las siguientes razones:

6.1. De conformidad con el avalúo que se aporta, el valor de la renta del inmueble en cuestión para 2020 (año en que se radicó la demanda, sin tener en cuenta las afectaciones ocasionadas por la emergencia sanitaria por Covid19) ascendía a diez millones quinientos cincuenta y seis mil ochocientos seis pesos (\$10.556.806).

6.2. Entonces: (i) de acuerdo con la fórmula para incremento del precio del arriendo estipulada en la cláusula sexta del contrato objeto de este proceso, (ii) hasta octubre de 2020 (1 mes antes de la presentación de esta demanda de reconvención y fecha del avalúo), (iii) contra el valor facturado por la demandante y pagado por la demandada y demandante en reconvención, se tiene como resultado que el valor pagado en exceso por CIATRAN SAS asciende a ciento cincuenta millones quinientos dieciséis mil novecientos setenta y nueve pesos (\$150.516.979), así:

Mes	Valor según avalúo	Valor facturado y pagado	Diferencia
nov-12	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
dic-12	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
ene-13	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
feb-13	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
mar-13	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
abr-13	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
may-13	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
jun-13	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
jul-13	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
ago-13	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
sept-13	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
oct-13	\$6.170.334,00	\$6.170.334,00	-\$1.329.666,00
nov-13	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
dic-13	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
ene-14	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
feb-14	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
mar-14	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
abr-14	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
may-14	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
jun-14	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
jul-14	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
ago-14	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
sept-14	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
oct-14	\$6.506.000,00	\$6.506.000,00	-\$1.402.000,00
nov-14	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00
dic-14	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00
ene-15	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00
feb-15	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00
mar-15	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00
abr-15	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00
may-15	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00
jun-15	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00

jul-15	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00
ago-15	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00
sept-15	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00
oct-15	\$6.827.396,00	\$6.827.396,00	-\$1.471.259,00
nov-15	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$1.569.244,00
dic-15	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$1.016.554,00
ene-16	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$2.121.934,00
feb-16	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$1.569.244,00
mar-16	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$1.569.244,00
abr-16	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$1.569.244,00
may-16	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$1.569.244,00
jun-16	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$1.569.244,00
jul-16	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$1.569.244,00
ago-16	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$1.569.244,00
sept-16	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$1.569.244,00
oct-16	\$7.282.101,00	\$7.282.101,00	-\$1.569.244,00
nov-16	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$857.783,00
dic-16	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$857.783,00
ene-17	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$3.175.964,00
feb-17	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$1.722.558,00
mar-17	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$1.722.558,00
abr-17	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$1.722.558,00
may-17	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$1.722.558,00
jun-17	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$1.722.558,00
jul-17	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$1.722.558,00
ago-17	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$1.722.558,00
sept-17	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$1.722.558,00
oct-17	\$7.993.562,00	\$7.993.562,00	-\$1.722.558,00
nov-17	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.023.121,00
dic-17	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.023.121,00
ene-18	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.363.183,00
feb-18	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.363.183,00
mar-18	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.363.183,00
abr-18	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.363.183,00
may-18	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.363.183,00
jun-18	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.363.183,00
jul-18	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.363.183,00
ago-18	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.363.183,00
sept-18	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.363.183,00
oct-18	\$8.692.999,00	\$8.692.999,00	-\$1.363.183,00
nov-18	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.750,00
dic-18	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.749,00
ene-19	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.749,00
feb-19	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.749,00
mar-19	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.749,00
abr-19	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.749,00
may-19	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.749,00
jun-19	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.749,00
jul-19	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.749,00
ago-19	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.749,00
sept-19	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.749,00
oct-19	\$9.309.333,00	\$9.309.333,00	-\$1.879.749,00
nov-19	\$9.884.650,00	\$9.884.650,00	-\$1.995.917,00
dic-19	\$9.884.650,00	\$9.884.650,00	-\$1.995.917,00
ene-20	\$9.884.650,00	\$9.884.650,00	-\$1.995.917,00
feb-20	\$9.884.650,00	\$9.884.650,00	-\$1.995.917,00
mar-20	\$9.884.650,00	\$9.884.650,00	-\$1.995.917,00
abr-20	\$9.884.650,00	\$9.884.650,00	-\$1.995.917,00
may-20	\$9.884.650,00	\$9.884.650,00	-\$1.995.917,00
jun-20	\$9.884.650,00	\$9.884.650,00	-\$1.995.917,00
jul-20	\$9.884.650,00	\$9.884.650,00	-\$1.995.917,00
ago-20	\$9.884.650,00	\$9.884.650,00	-\$1.995.917,00
sept-20	\$9.884.650,00	\$9.884.650,00	-\$1.995.917,00
Total pagado en exceso			-\$150.516.979,00

Debe tenerse en cuenta que, según lo que se pruebe en el proceso, el exceso pagado deberá establecerse al momento de dictar sentencia, o en el incidente de liquidación de la condena, respectivamente.

4. Se requiere *“Adecúese el juramento estimatorio, de conformidad con la pretensión segunda de la demanda, obsérvese que allí se formula la compensación surgida a partir del supuesto pago en exceso de cánones de arrendamiento, razón por la que deberá precisar las sumas adicionales pagadas, los periodos que comprendió, y cómo deben imputarse a los futuros instalamentos”*.

Esta no es causal de inadmisión de una demanda conforme a lo previsto en el inciso 3º del art. 90 del CGP, amén de que según el precedente el Juez debe interpretar la demanda.

Además, conjuntamente con la demanda se pidió conceder a la sociedad demandada y demandante en reconvención de conformidad con el art. 227 del CGP, el plazo adicional para presentar dictamen de parte, solicitud sobre la cual no se ha pronunciado Su Señoría.

Igualmente, se explicó que *“como lo que se pretende es la revisión del contrato de arrendamiento por circunstancias extraordinarias y el restablecimiento del equilibrio entre las partes, en los términos previstos por el art. 868 del CCo, no es exigible el juramento estimatorio previsto en el art. 206 del CGP”*.

Con todo, comoquiera que contra este auto no procede recurso, para subsanar se ajusta la redacción del capítulo 4 de la demanda, así:

#### **“4. Juramento estimatorio**

Bajo la gravedad de juramento previsto en el art. 206 del CGP, estimo las pretensiones patrimoniales de esta demanda de reconvención (al momento de su presentación) en cincuenta millones quinientos dieciséis mil novecientos setenta y nueve pesos (\$150.516.979), discriminados como se explica en el numeral 6.2. del hecho 6 de esta demanda”.

5. Se requiere *“Aclárese el acápite de pruebas. Tenga en cuenta el demandante en reconvención, que el mismo debe centrarse en demostrar que proceden las pretensiones de reconvención y no en desvirtuar las pruebas de la demanda principal, toda vez que para ello cuenta con etapas y herramientas distintas a la reconvención”*.

Esta no es causal de inadmisión de una demanda conforme a lo previsto en el inciso 3º del art. 90 del CGP, amén de que según el inciso 2º del art. 371 *ibídem*, tanto la demanda inicial como la de reconvención *“se sustanciarán conjuntamente y se decidirán en la misma sentencia”*, lo que se refuerza aún más en virtud del principio de comunidad de la prueba.

Por otro lado, revisado el capítulo 3 de pruebas de la demanda de reconvención, están correctamente pedidas y se ajustan a los presupuestos de necesidad, pertinencia, conducencia y utilidad.

Con todo, comoquiera que contra este auto no procede recurso, para subsanar se ajusta el numeral 3.6. del capítulo 3 de las pruebas pedidas, que queda así:

### 3.6. Dictamen pericial

Aporto avalúo certificado elaborado por los peritos Freddy Barrios y Jaime Miranda, identificados como consta en el dictamen, peritos evaluadores afiliados al grupo empresarial OIKOS. Para efectos de su sustentación y contradicción, pido decretar la comparecencia a audiencia de los mencionados peritos:

- i. Freddy Barrios, identificado con cédula de ciudadanía 79.758.643, perito evaluador afiliado al grupo empresarial OIKOS, quien podrá declarar acerca de las condiciones comerciales del inmueble y el sector, las características para determinar el avalúo de renta del mismo y su resultado. Podrá ser citado a través del suscrito, o en la carrera 16 N°78-55 en la ciudad de Bogotá o en el e-mail [avaluos@oikos.com.co](mailto:avaluos@oikos.com.co)
- ii. Jaime Miranda, identificado con cédula de ciudadanía 80.871.500, perito evaluador afiliado al grupo empresarial OIKOS, quien podrá declarar acerca de las condiciones comerciales del inmueble y el sector, las características para determinar el avalúo de renta del mismo y su resultado. Podrá ser citado a través del suscrito, o en la carrera 16 N°78-55 en la ciudad de Bogotá o en el e-mail [avaluos@oikos.com.co](mailto:avaluos@oikos.com.co)

6. Se exige *“Remítase el escrito de subsanación junto con sus anexos correspondientes al correo institucional del juzgado: [ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co), sin necesidad de adjuntar copia para el archivo y traslado”*.

Este requerimiento se está cumpliendo.

7. Cumplidos los requerimientos de subsanación, y explicado lo pertinente, solicito respetuosamente a Su Señoría admitir la demanda de reconvención y decretar la medida cautelar solicitada.

**Nota:** De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 806 de 2020, comoquiera que se está solicitando el decreto de medidas cautelares simultáneamente con esta demanda de reconvención, no se requiere enviar simultáneamente la demanda a la demandante inicial reconvendida.

Con el respeto acostumbrado.



JUAN CARLOS ROJAS CERÓN  
C.C. N° 7.543.706  
T.P. N° 95.214

**RV: Radicación memorial subsanación demanda de reconvencción Expediente: 2019-00803. GLOBAL FIANZA contra CIATRAN S.A.S.**

JUAN CARLOS ROJAS CERON &lt;jucaroce@hotmail.com&gt;

Jue 7/04/2022 8:45 AM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. &lt;ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Señor Juez, dando cumplimiento a los autos emitidos por su despacho de fecha 30 de marzo, y encontrándome dentro del término legal me permito allegar los siguientes memoriales:

- Subsanación de demanda de reconvencción con sus respectivos anexos.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Global Fianza en los términos del auto.
- Petición radicada ante la Cámara de Comercio solicitud del expediente del sociedad con fines judiciales.

Del señor Juez atentamente,

JUAN CARLOS ROJAS CERON

C. C. No. 7.543.706 de Armenia, Quindío

TY. P. No. 95.214 del C. S. de la J.

**e Privacidad****Aviso de privacidad**

Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de SOCIEDAD ASESORES Y AJUSTADORES JURIDICOS Y CIA SA-EN sigla AJUSTA Y CIA SA miembro de HOLDING VML S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por este mismo medio. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, le informamos que AJUSTA Y CIA S.A cuenta con política para el tratamiento de los datos personales almacenados en sus bases de datos, la cual puede ser consultada en el siguiente link: <http://www.ajusta.co/terminos.pdf>

Puede usted ejercer los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a AJUSTA Y CIA S.A a la dirección de correo electrónico [contacto.ajusta@holdingvml.com](mailto:contacto.ajusta@holdingvml.com), indicando en el asunto el derecho que desea ejercer, o mediante correo ordinario remitido a la Av Calle 19 # 36-28, BOGOTÁ D.C., BOG

**JUAN CARLOS ROJAS CERON**

