

Octubre 23/20.

Acta de Comparencia

Por medio de la presente acta se requiere quitar lo siguiente:

- Oficina Quitar sopaltes
- Limpieza
- Cuarto Bunkos tapar hueco de pared.
- Lavabo Baño 4 piso
- Cuarto Suido cable colgado gusto
- Hacer Quitar colgadero
- Avisos de Señalización
- 3 piso trapear y Sacar Barras de Barra
- Poner Tapa tacos y Cortar cables
- 2 piso Limpieza
- Quitar Pendon Vitrina y cables Colgantes
- Quitar tubo mt. Bar 2 y Espejos
- 1 piso Cortar cables colgantes
- Poner tapas tacos
- Quitar Espejos Bar
- Escobros Bajo la escalera
- Cocina Aseo
- Cortar Laminas Carpeta
- Cortar Cables y Colgante de ollas
- Cuarto Maquinas Limpieza y Bodega
- Quitar Mueble aseo Bodega y arreglar tubo Agua
- Quitar Avisos

- Baño Discapacitados cables.
- Guardabolsos Quitar Muebles de Aseo.
- Quitar soportes de entrada Guardabolsos
- Bar 1 Piso poner la tapa tacos y Barras Aseo
- Terraza Quitar cables sonido y mangueras Gas
- Quitar Soportes K-listo.
- Quitar Avisos
- Quitar Canalita controlador luces terraza
- K-listo Quitar cables y Aseo.
- Terraza Aseo. pisos
- Quitar estructura Taquilla
- Sacar laminas de Drywall Bases

Estos Arreglos Deben Quedar listos para la entrega del local miercoles 28 de octubre a las 11:30 am. y se revisaran nuevamente.

La seguridad, administración y servicios publicos seguiran a cargo de El Rancho de Jonás hasta el dia de la entrega definitiva.

No cancelar el servicio de Gas y realizar traspaso de Cuentas. a la inmobiliaria o propietario del local.

Se firma hoy Viernes 23 de octubre de 2020.

Juan Pios

Osman

Señor (a):

JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

Ciudad

E.

S.

D.

DEMANDANTE: EL RANCHO DE JONAS S.A.S., K-LISTO PRODUCTOS ALIMENTICIOS S.A.S., MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ, JONAS MARIA CARDONA QUINTERO Y MARIA ANDREA CARDONA LOPEZ

DEMANDADO: INMUEBLES TERRA S.A.S. representada por el señor OSMAN FERLEY GRISALES CESPEDES y Otro

REFERENCIA: Contestación demanda

PROCESO: PROCESO DE REVISION DE CONTRATO POR CIRCUNSTANCIAS EXTRAORDINARIAS, IMPREVISTAS E IMPREVISIBLES.

RADICADO: 2019-1246

GONZALO SALAZAR GORDILLO, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi respectiva firma, en mi condición de apoderado judicial de **INMUEBLES TERRA S.A.S.** con Nit No 900.812.491-2 representada por el Señor **OSMAN FERLEY GRISALES CESPEDES** identificado con cédula de ciudadanía N° 1.070.612.363, con el debido respeto procedo a contestar dentro del término legal la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Contiene varios hechos por lo cual me pronunciare según el documento aportado en la demanda de la siguiente manera:

En primera medida, es cierto lo expresado sobre el contrato suscrito entre las partes **Lex Domus (E.U.)** y **CI EL RANCHO DE JONAS LTDA.**, y el valor del contrato por la suma catorce millones (14'000.000).

Segundo, sobre “*..(..)el mismo se rentaba un inmueble de vocación comercial para explotación de la marca CASA DE LA CERVEZA*”; no es cierto, por cuanto no fue establecido dentro del objeto del contrato, ni tampoco se menciona en ninguna de las siguientes cláusulas.

Y tercero, es cierto lo establecido en la cláusula Cuarta (4) del contrato Explotación para BAR RESTAURANTE Y COMPLEMENTARIOS, conforme al documento aportado.

AL HECHO SEGUNDO: No me consta y la parte accionante no aporta el mencionado documento “certificado de tradición y libertad del predio” que demuestre lo alegado.

AL HECHO TERCERO: Contiene varios hechos por lo cual me pronunciare según el documento aportado en la demanda de la siguiente manera:

En primera medida, *“El Propietario aceptó que el Arrendatario realizara mejoras del bien para así radicar una licencia de construcción en la curaduría urbana cuatro (4) de la ciudad*

de Bogotá la cual fue firmada por el propietario” no me consta, ello por cuanto en el documento aportado “certificado de libertad y tradición” no se menciona dicho echo y tampoco hay ningún documento adicional que asegure lo relacionado por la parte demandante.

Y Segundo: Es cierto “RAUL GAITAN CENDALES identificado con cédula de ciudadanía No79.155.911 quien se denomina hoy ESTEFANO GARCIA FONTAN, por cambio de nombre según escritura pública No 4563 de la notaria 24 del círculo de Bogotá del 11 de agosto del 2011 como consta en la anotación No 13 del certificado de tradición y libertad folio 50N-1367224”, según lo descrito en el certificado de libertad y tradición del predio.

AL HECHO CUARTO: Contiene varios hechos por lo cual me pronunciare según el documento aportado en la demanda de la siguiente manera:

Es cierto, sobre la licencia que otorga la Curaduría Urbana 4 en el año 2006 el 28 de junio, sin embargo, sobre el dinero cancelado no se anexa documento que compruebe lo dicho.

No me consta, sin embargo, las condiciones en las que fue restituido el inmueble por parte del Juzgado, cuando se encontraba bajo tenencia del RANCHO DE JONAS, fueron precarias. *Anexo álbum fotográfico.*

AL HECHO QUINTO: Contiene varios hechos por lo cual me pronunciare de la siguiente manera:

Es cierto, según la Cámara de Comercio aportada “*El RANCHO DE JONAS S.A.S. quien es propietaria de la marca CASA DE LA CERVEZA tiene como objeto: la Administración, dirección, asesoría y prestación de servicios de restaurantes, bares y expendio de licores; atender reuniones y convenciones; celebración de actos sociales, presentación de espectáculos y actividades propias de este objeto social*”.

Respecto, el hecho de que el inmueble “*fue construido para atender eventos sociales de rumba DISCOTECA BAR en Bogotá*”, no es cierto, por cuanto el contrato fue suscrito por las partes, en donde la cláusula cuarta deja clara la destinación del mismo “*Explotación para BAR RESTAURANTE Y COMPLEMENTARIOS*” y a la fecha la misma no ha sido modificada.

AL HECHO SEXTO: Es un hecho, según el otrosí al contrato suscrito entre las partes.

AL HECHO SEPTIMO: Es un hecho, según el otrosí al contrato suscrito entre las partes.

AL HECHO OCTAVO: Es un hecho que se creó una fianza con la compañía **PROTECSA S.A.**, con el fin de constituir garantía personal de fianza, por las obligaciones que se desprendan del contrato de arrendamiento con el arrendador **RANCHO DE JONAS**, en caso de incumplimiento.

Respecto de que no se les presento para la suscripción al arrendatario y sus deudores solidarios, no era obligación hacerlo, ello, por cuanto no fueron quienes cubrirían o pagarían la misma.

AL HECHO NOVENO: Contiene varios hechos por lo cual me pronunciare de la siguiente manera:

En primer lugar, es cierto que existió un atentado terrorista en el Centro Comercial Andino, y como segundo, se trata de narraciones sin argumentación y/o documental alguna que respalde lo deprecado por la parte demandante.

AL HECHO DIEZ: No es un hecho de discusión dentro del proceso de la referencia, que la Alcaldía Mayor de Bogotá allá querido intervenir la zona rosa y que en la misma se encuentre en construcción o no.

AL HECHO ONCE: Es cierto que se realizo dicha conciliación, pero es de aclarar que, en la misma, quedo la condición que si el RANCHO DE JONAS, arrendatario, incumplía volvía el canon de arrendamiento a su estado original, perdiendo el 25% del descuento.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: No es cierto, toda vez que, para el mes de diciembre de 2019, volvieron a presentar atrasos en el pago del canon de arrendamiento, lo que origino nuevamente admitirles pagar el día 20 de cada mes el valor arriendo, o sea mes vencido.

De acuerdo a lo anterior, y teniendo en cuenta que la pandemia se decretó el aislamiento obligatorio a partir del día 21 de marzo del 2020, los arrendatarios RANCHO DE JONAS, no cumplió ni siquiera con su obligación de ese mes.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No es un hecho de discusión dentro del proceso que nos ocupa, que el Centro Comercial Andino permita o no que se bloqueen sus rutas de acceso, sin embargo, lo que si es cierto es que el establecimiento comercial CASA DE LA CERVEZA, es muy popular prueba de ello, se encuentra en las paginas por internet y páginas oficiales, que deja reflejado su gran afluencia y acogida, por lo que los hechos descritos hasta ahora solo evidencian que la afectación comercial ha sido mínima.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es un hecho de discusión dentro del proceso que nos ocupa, sin embargo, me pronunciare de la siguiente manera:

La pandemia del Coronavirus – COVID – 19, ha sido catalogado por la Organización Mundial de la Salud como una emergencia en salud pública de importancia internacional.

Colombia, no fue la excepción por lo que el Gobierno Nacional, se vio en la necesidad de emitir varios Decretos y Resoluciones con el fin de salvaguardar la población.

Sin embargo, para el caso que nos ocupa es de resaltar el Decreto 579 del 15 de abril de 2020, el cual determina que los contratos “de arrendamiento” continúan vigentes y se debe cumplir con las obligaciones pactadas.

Aunado a lo anterior, el mismo decreto no establece del no pago de los cánones de arrendamiento, el cual estipula que “las partes deberán llegar a un acuerdo

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: Contiene varios hechos por lo que me pronunciare de la siguiente manera:

Respecto de la afectación directa al RANCHO DE JONAS, no es cierto, toda vez que como se estipulo dentro del contrato de arrendamiento, el destino del inmueble fue “RESTAURANTE BAR Y complementarios”,

Sobre los otros puntos, tampoco es cierto, ya que el Gobierno Nacional, mediante el Decreto 878 del 25 de junio de 2020, autorizó la implementación de planes piloto en los establecimientos y locales comerciales que presten servicio de comida, entre los que se destacan los Restaurantes, para brindar atención al público en el sitio de manera presencial o a la mesa.

Por lo que el establecimiento comercial del RANCHO DE JONAS, objeto del contrato de arrendamiento, fueron de los primeros beneficiados después de la pandemia del CORONAVIRUS – COVID – 19.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: Contiene varios hechos por lo que me pronunciare de la siguiente manera:

Es cierto que los sucesos y novedades presentadas por la pandemia Coronavirus – COVID - 19, no han ocurrido por voluntad de ninguno de los interesados, que no se encontraban presentes al momento de la celebración del contrato.

Sin embargo, el RANCHO DE JONAS y sus representantes, concedores y supuestos afectados de la pandemia relacionada en el hecho anterior, no hicieron entrega inmediata del inmueble objeto del contrato de arrendamiento que nos ocupa. Si no por el contrario, se reusaron a la entrega del mismo, viéndose en la obligación mi poderdante, de iniciar proceso judicial ante un Juez de la Republica para obtener la restitución del mismo.

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: Es parcialmente cierto, sin embargo, sobre dicha solicitud se realizó conciliación, sobre la cual no se pudo llegar ningún acuerdo, cuando la propuesta principal del RANCHO DE JONAS, era que se le condonaran los cánones de arrendamiento.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: No es cierto, toda vez que se trata de aseveraciones de la parte demandante, de las cuales no se allega prueba de lo alegado.

AL HECHO DÉCIMO NOVENO: Es un hecho, que se realizó conciliación ante la Cámara de Comercio de Bogotá, sin embargo, no se logró llegar a ningún acuerdo, por cuanto la pretensión principal de los convocantes RANCHO DE JONAS, no solo el no pago de la penalidad el contrato de arrendamiento, si no también el no pago de loa cánones de arrendamiento.

AL HECHO VIGÉSIMO: Es un hecho, según constancia emitida por la Cámara de Comercio de Bogotá.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: No es un hecho objeto del presente litigio; sin embargo, los argumentos de la afianzadora PROTECSA S.A., son, que los obligados al pago de los cánones de arrendamiento es el RANCHO DE JONAS y sus deudores solidarios.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: Es un hecho como se registra en la página de la rama judicial, Juzgado 19 Civil de Circuito de Bogotá, siendo el radicado correcto 11001310301920200030100.

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: Contiene varios hechos por lo que me pronunciare de la siguiente manera:

Es cierto que el representante legal del RANCHO DE JONAS, envió comunicado a mi poderdante para la supuesta entrega del inmueble, sin embargo, cuando el mismo no estaba desocupado y adicionalmente, se encontraba en condiciones terribles de aseo, sin contar los sin numero de daños que tenía el mismo.

No es cierto, respecto de la afectación al patrimonio del demandante, por lo siguiente:

1. En el contrato de arrendamiento suscrito, firmado y aceptado por las partes, en la cláusula: “*DECIMA OCTAVA: MEJORAS. No podrá el arrendatario efectuar mejoras de ninguna especie en el inmueble sin permiso escrito del arrendador, excepto las reparaciones locativas que corren a su encargo. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó.*”
2. En proceso judicial, adelantado en el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado 2011-534; en audiencia publica el 05 de marzo de 2013, se le realiza el interrogatorio al Señor MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ, quien manifiesta lo siguiente:

1:35:09	JUEZ	¿La construcción o las mejoras que usted menciona, se hicieron con posterioridad a la firma de este contrato?
1:35:17	TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ	Eh... si claro, nosotros no podríamos haber movido un ladrillo antes de haber firmado el contrato y antes de tener la licencia de construcción aprobada por ellos.
1:35:27	JUEZ	Durante esos 4 meses, que usted mencionaduro la obra, efectuada de manera intensa. ¿qué paso con ese canon de arrendamientohubo algún acuerdo?
1:35:36	TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ	Si hubo algún acuerdo, eh... exactamente no recuerdo la cifra, pero creo que inicialmente se pactaron unos meses de gracia para poder desarrollar la construcción. Entiendo que fueron tal vez uno 4 meses de gracia, que se pactaron para poder desarrollar la construcción que es lo usual en el tema comercial, o sea listo hay unas mejoras yo, en mi aporte es darte unos meses de gracia, desarrollas tu local y cuando empieces a operar comercialmente pues empezamos a facturar los canon de arrendamiento subsiguientes.
1:36:10	JUEZ	¿Porque usted afirma que esa inversión, se podía lograr recuperar en el término de 10 años y no antes?
1:36:20	TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ	Eh... cuando uno plantea un escenario comercial, tiene que ser conservador en ese escenario, entonces uno se plantea y dice, bueno cuanto vamos a invertir en el local porque para invertir en el local y en el negocio son dos cosas. Para invertir en el local es un dinero, para invertir en el negocio es otro dinero adicional, entonces si invierte una suma de dinero importante que digamos si yo lo divido en 5 años o lo divido en 2 años, pues el negocio operativamente no va a ser capaz de pagarlo porque si no va a dar perdida, durante esos años y no me va a permitir recuperar la inversión. Entonces lo que usualmente hacemos contablemente, es amortizar esa deuda a los 10 años, porque también hay una serie de gastos que se empiezan a generar al unisonó, cuando empezamos a operar que son nominas, gastos de arrendamiento, gastos de luz, agua, teléfono, que no se pueden dejar de pagar, entonces se amortiza una deuda a los 10 años, que es lo usual, hoy incluso se firman contratos en la zona y los he visto que se firman contratos ya no a 10 sino a 15, por que construir en Bogotá, cada vez se ha vuelto más costoso, entonces así se maneja contablemente y si no desafortunadamente el negocio no hubiera sido rentable, o sea, el negocio es un buen negocio después de 5 , que alcanza su punto de equilibrio y empieza
		uno a recuperar pues finalmente parte ya de la inversión y ya una utilidad más representativa para nosotros.
1:37:46	JUEZ	¿Quién inicio esa contabilidad, quien realizo el ejercicio contable que usted menciona?
1:37:53	TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA	El ejercicio contable lo desarrolla nuestro revisor fiscal, junto con su equipo contable que tenemos

	LÓPEZ	nosotros en la ciudad de Cali.
1:38:01	JUEZ	¿Y usted porque sabe de ese ejercicio contable?
1:38:04	TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ	Porque yo participo en todos los proyectos de la organización, yo soy el gestor de la gran mayoría de los proyectos de la organización. Cuando se va a construir una planta nueva, cuando se va a construir un local nuevo, cuando se va a desarrollar un negocio en Cartagena, en Cali, en Medellín, en Bogotá, yo soy la persona que soy encargado por que soy la parte comercial, yo soy el encargado de desarrollar de hacer el modelo económico, para saber si el negocio funciona o no funciona, esa es mi labor en la organización.
1:38:30	JUEZ	Y ese contador fue quien le expidió a usted ole entrego ese trabajo para demostrar que la inversión se podría recuperar en los 10 años.
1:38:42	TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ	Si señora.
1:38:43	JUEZ	¿Y hay alguna prueba por escrito?
1:38:47	TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ	Claro, hay un modelo que se desarrolló para eso, nosotros desarrollamos un modelo contable, un modelo económico, se hace un flujo de caja a 10 años, con unas perspectivas de digamos de ventas, con unas perspectivas de gastos y lo que hace uno es tener un año tipo, con base a la experiencia que tenemos nosotros en nuestros propios negocios, digamos aquí en Bogotá nosotros tenemos dos locales más en el parque de la 93, con base en esa experiencia de la zona, de servicios públicos, de cuantos empleados, debo tener hacemos un modelo económico, financiero, el cual proyectamos en el tiempo y al cabo de digamos el tiempo, uno dice listo la posibilidad de este local son estas estas y
		estas y hacemos tres escenarios, un escenario nefasto así digámoslo, así un escenario conservador y un escenario muy digamos un modelo muy optimista y sobre con base en ese modelo, pues en un promedio se mueve uno y uno toma la decisión. Si en su momento me hubieran dicho ese local no vale X, sino que vale tres X, hubiéramos dicho el modelo económico, no nos se ajusta el modelo económico no se ajusta al valor de canon de arrendamiento de este local, entonces tendríamos que buscar otro local. Pero dentro de lo que se gestionó, inicialmente incluso puedo decirlo se firmaron unos documentos para hacer un contrato inicialmente a 5 años, pero cuando se le logro demostrar al doctor OSCAR, la organización, propietaria del inmueble, de que ya no iban a ser 5 años sino 10, por que el monto de la inversión iba a ser un monto sumamente representativo, representativo no solamente para el local sino para la zona misma.
1:40:29	TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ	Yo recuero y tuvimos reuniones con el señor ALEJANDRO, propietario de La Fragata First Market, que es el local que esta inmediatamente atrás, el firmo un contrato a 5 años, pues porque el monto de la inversión que él iba a ser iba a ser muchísimo menor, entonces el firmo un contrato y nosotros firmamos un contrato a 10 años por que el monto que íbamos hacer nosotros iba a ser un monto supremamente adicional al que estaba haciendo el señor vecino, que son los mismo dueños los propietarios de los dos locales y por eso se aceptó, habiendo inicialmente firmado unos documentos a 5 años, extenderlo a 10 años y creo que allí en el documento pues se anexa ese contrato, y pues finalmente sobre esos modelos no quiere decir que el modelo funcione o que no funcione por que las cosas pueden moverse, pero si eso es así.
1:41:22	JUEZ	Es decir, de acuerdo con lo que usted menciona, ¿el señor ESTEFANO, antes RAÚL, ¿era sabedor de esos 10 años para efectos de recuperar la inversión?
1:41:36	TESTIGO MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ	Si.

3. Según lo mencionado por el Señor MARCO CARDONA LOPEZ, en el interrogatorio ya referido, el titular del inmueble, reconoció el pago de las mejoras, aunque no estaba obligado como se menciona en el número 1 de este hecho.

AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: No es cierto, como se manifestó en el hecho anterior, el motivo por el cual no se recibió el inmueble fue porque el mismo no estaba desocupado y adicionalmente, se encontraba en condiciones terribles de aseo, sin contar los sin número de daños que tenía el mismo.

Novedades que no fueron subsanadas por los arrendatarios, prueba de ello, se solicitó y se realizó la restitución de inmueble provisionalmente, como lo establece el artículo 384 ley 1564 del 2012 – Código General de Proceso, con el fin de evitar más daños y perjuicios al propietario del inmueble, diligencia adelantada por el Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá, bajo el radicado 11001310305020210004200.

AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO: Es un hecho como se registra en la página de la rama judicial, Juzgado 19 Civil de Circuito de Bogotá, siendo el radicado correcto 11001310301920200030100.

AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO: No es cierto, ello por cuanto se acudió a instancia judiciales, mediante demanda de Restitución del Inmueble Arrendado.

AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO: Es un hecho como se registra en la página de la rama judicial, Juzgado 19 Civil de Circuito de Bogotá, bajo el radicado 11001310301920200030100.

AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO: No me consta, son aseveraciones de la parte demandante y no allega documental que soporte lo alegado.

AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO: Sobre este hecho me pronunciare de la siguiente manera:

Es cierto que el arrendatario RANCHO DE JONAS, no ha pagado el canon de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020.

Sin embargo, no es cierto que el objeto para el cual se arrendo el local, fuera bar y discoteca en la ciudad de Bogotá; como consta en el documento anexo “contrato de arrendamiento para comercio” con la demanda.

AL HECHO TRIGÉSIMO: Sobre este hecho me pronunciare de la siguiente manera:

Es un hecho superado, teniendo en cuenta la cláusula: “*DECIMA OCTAVA: MEJORAS.*”, del contrato de arrendamiento suscrito, aceptado y firmado por las partes.

Y por las confesiones del Señor MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ, en audiencia publica el pasado 05 de marzo de 2013, adelantada por el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado 2011-534.

Sobre el avalúo pericial realizado por el perito GERMAN GARCIA, quien identifica el supuesto valor de la construcción del inmueble, según lo manifestado anteriormente, es irrelevante, ello, por cuanto a las mejoras realizadas al inmueble ya es cosa juzgada entre las partes.

AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO: No me consta y tampoco allega documental que respalde lo manifestado, aunado a lo anterior el destino del inmueble objeto del contrato de arrendamiento comercial que nos ocupa, era de RESTAURANTE – BAR y no de ventas embriagantes y reuniones de rumba.

AL HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Es un hecho, proceso iniciado y finalizado en el Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá, bajo el radicado 11001310305020210004200; sobre los recursos interpuestos por la parte demandada RANCHO DE JONAS, fueron negados. Por lo que la Sentencia judicial del 11 de agosto de 2021 ya se encuentra en firme.

AL HECHO TRIGÉSIMO TERCERO: No es cierto, por cuanto se tuvo que acudir a instancia judiciales con el fin de obtener la restitución del inmueble, aunado a lo anterior, el RANCHO DE JONAS como parte demandante, tuvo conocimiento del proceso iniciado y no propuso la entrega del mismo, por lo que se pidió entrega provisional el inmueble teniendo en cuenta el deterioro en el que se encontraba.

AL HECHO TRIGÉSIMO CUARTO: No es cierto, toda vez que el proceso de restitución del inmueble que cursaba en el Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá, finalizó con entrega definitiva del inmueble mediante sentencia judicial de fecha 11 de agosto de 2021, ya en firme.

AL HECHO TRIGÉSIMO QUINTO: No es cierto, ya que el RANCHO DE JONAS, como arrendatario nunca ha presentado una propuesta sobre el pago de los cánones de arrendamiento.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones deprecadas por la parte demandante en contra de mi representado, así:

PRETENSIONES PRINCIPALES

PRIMERA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por cuanto, el Juzgado 50 Civil del Circuito de Bogotá, mediante sentencia judicial del 11 de agosto de 2021, declara terminado el contrato de arrendamiento por incumplimiento de la aquí parte demandante, siendo RANCHO DE JONAS y deudores solidarios.

SEGUNDA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, porque el arrendatario incumplió en el pago del canon de arrendamiento por más de 17 meses, tiempo que superaron las medidas de prevención decretadas por el Gobierno.

Aunado a lo anterior, sobre la fuerza mayor, respecto del Coronavirus – COVID – 19, mediante el concepto No. 2020096054-002-000 del 18 de mayo de 2020, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), acudió a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia para remarcar que los eventos de fuerza mayor no gozan de cobertura

en la obligación de pagar los cánones de arrendamiento, pues se trata de una obligación dineraria y de género y el COVID-19 no impide de manera absoluta ni permanente su cumplimiento por parte del del arrendatario.

TERCERA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, como quiera que en el contrato de arrendamiento en su cláusula: “*DECIMA OCTAVA: MEJORAS., No podrá el arrendatario efectuar mejoras de ninguna especie en el inmueble sin permiso escrito del arrendador, excepto las reparaciones locativas que corren a su*

encargo. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó.”

Y aunado a lo anterior, es un hecho superado según manifestaciones del demandante el Señor MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ, mediante interrogatorio en audiencia pública el pasado 05 de marzo de 2013, adelantada por el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado 2011-534.

CUARTA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, toda vez que ya se declaró la terminación del contrato de arrendamiento, mediante Sentencia Judicial del 11 de agosto de 2021, ya ejecutoriada, emitida por el Juzgado 50 Civil del Circuito de Bogotá.

QUINTA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, para que en su lugar se imparta una condena ejemplar por concepto de costas procesales a la parte actora, observando la mala fe que reviste su infundada y acomodada demanda en contra de mi prohijado.

PRETENSIONES ALTERNATIVAS

PRIMERA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por cuanto, el Gobierno Nacional emitió el Decreto 797 del 2020, en el faculto al arrendatario para terminar de manera unilateral el contrato a partir del 1º de junio y hasta el 31 de agosto del 2020, siempre y cuando la actividad que se ejerciere dentro del local de arrendamiento fuese una de las enumeradas en el artículo 2º de esa misma norma. Lo anterior podía ejercerse si el arrendatario se encontraba al día con el pago de servicios públicos y cánones de arrendamiento...

De lo anterior se evidencia que el Gobierno dejó, a disposición de la autonomía de la voluntad de las partes la renegociación de los contratos de arriendo comercial.

Aunado a lo anterior, se denota la mala fe del arrendatario, ello, por cuanto después de 17 meses se negó a la entrega voluntaria del inmueble arrendamiento, teniendo que optar por instancias judiciales.

SEGUNDA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, toda vez que el arrendatario tenía las herramientas jurídicas para dar finalización y/o suspensión del contrato de arrendamiento, desde que se decretó la pandemia por Coronavirus – COVID – 19 “*marzo de 2020*”, sin embargo, pretende la suspensión de un contrato de arrendamiento, terminado mediante sentencia judicial y 12 meses después de la reactivación económica en Bogotá.

TERCERA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, como quiera que en el contrato de arrendamiento en su cláusula: “*DECIMA OCTAVA: MEJORAS., No podrá el arrendatario efectuar mejoras de ninguna especie en el inmueble sin permiso escrito del arrendador, excepto las reparaciones locativas que corren a su encargo. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó.”*

Y aunado a lo anterior, es un hecho superado según manifestaciones del demandante el Señor MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ, mediante interrogatorio en audiencia pública el pasado 05 de marzo de 2013, adelantada por el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado 2011-534.

CUARTA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, toda vez que ya se declaró la terminación del contrato de arrendamiento, mediante Sentencia Judicial del 11 de agosto de 2021, ya ejecutoriada, emitida por el Juzgado 50 Civil del Circuito de Bogotá.

QUINTA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, para que en su lugar se imparta una condena ejemplar por concepto de costas procesales a la parte actora, observando la mala fe que reviste su infundada y acomodada demanda en contra de mi prohijado.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Manifiesto a su Señoría que objeto el valor estimatorio por concepto de compensación, por cuanto se trata de una estimación infundada en la medida de que, en el contrato de arrendamiento, en su clausula *“DECIMA OCTAVA: MEJORAS. No podrá el arrendatario efectuar mejoras de ninguna especie en el inmueble sin permiso escrito del arrendador, excepto las reparaciones locativas que corren a su encargo. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó.”* Por lo que el arrendatario asumía las consecuencias, si decidía hacer alguna mejora en el inmueble objeto de la litis.

Sin embargo, el Señor ESTEFANO GARCIA FONTAN en consenso con el representante legal del RANCHO DE JONAS demandante, decide reducir el canon de arrendamiento por un buen periodo, mientras los arrendatarios recuperaban su inversión¹.

Es por ello, que el juramento estimatorio realizado carece de legalidad y se denota que es injusto pedir nuevamente un dinero ya cancelado.

Por tanto y atendiendo a lo consagrado en el artículo 206 del Código General del Proceso, solicito la aplicación de la sanción prevista en el presente artículo.

EXCEPCIONES

1. COSA JUZGADA.

La cosa juzgada es una cualidad inherente a las sentencias ejecutoriadas, por la cual aquéllas resultan inmutables, inimpugnables y obligatorias, lo que hace que el asunto sobre el cual ellas deciden no pueda volver a debatirse en el futuro, ni dentro del mismo proceso, ni dentro de otro entre las mismas partes y que persiga igual objeto.

El incumplimiento del contrato de arrendamiento entre las partes, fue resuelto mediante proceso de restitución de bien inmueble arrendado, adelantado y finalizado por el Juzgado 50 Civil del Circuito de Bogotá, bajo el radicado 2021-042 mediante Sentencia Judicial del 11 de agosto de 2021. En ese sentido, la parte demandada incumplió su deber contractual de pagar oportunamente los cánones mensuales por el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 83 núm. 12 A – 36, de Bogotá, por lo que se impuso la declaración y la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento.

Aunado a lo anterior el artículo 303 del Código General del Proceso, establece *“la sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes.”*, hecho que se cumple en el caso bajo estudio, donde se pretende la terminación y/o suspensión

¹ Proceso Judicial, adelantado en el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado 2011-534; en audiencia pública el 05 de marzo de 2013, donde se realiza el interrogatorio de parte al Señor MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ, y confiesa lo señalado.

de un contrato, sobre el cual ya existen sentencia judicial, donde no se presentó ningún recurso por lo que está debidamente ejecutoriada.

Finalmente, esta figura impide que se expidan pronunciamientos futuros sobre el mismo asunto, dada su previa definición o juzgamiento a través de providencias en firme, en clara salvaguarda de la seguridad jurídica.

2. EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN.

Respecto de la declaración de las mejoras realizadas, como quiera, que ello, se encuentra establecido en el artículo 1626 del Código Civil Colombiano, por cuanto se dio el efectivo pago de las mejoras a que hace alusión el demandante; siendo este, el requisito normal de extinguir dicha obligación, en caso de que hubiere existido.

El pago no necesariamente recae en la obligación de entregar una suma de dinero, el pago es una figura mucho más amplia a esta simple limitación, para el caso concreto, las partes acordaron la reducción del canon de arrendamiento de más del 50% por el periodo de 10 años, mientras los representantes del RANCHO DE JONAS, recuperaban una inversión realizada en el inmueble arrendado; inversión de la cual se lucraron, porque se hizo bajo los parámetros que necesitaban para el desarrollo del contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, de esto se deduce, que no es justificable que el RANCHO DE JONAS por medio de sus representantes pretenda obtener un pago adicional y diferente a lo pactado en esa época, sobre algo que ya se extinguió.

3. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR FRENTE A LA PANDEMIA

Invoco esta excepción, toda vez que la pandemia Coronavirus COVID – 19, ha sido ajeno a la responsabilidad de mi poderdante y las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, esto es la emisión de varios decretos que se deben adoptar dentro de todo el territorio Colombiano por la pandemia; se destaca para el caso que nos ocupa, el decreto 579 del 15 de abril de 2020.

El cual no establece que los cánones de arrendamiento no se deban pagar, por el contrario, determina que los contratos continúan vigentes y se debe cumplir con sus obligaciones”.

Además, tampoco modifica los elementos esenciales de los contratos existentes y no es justificable que mi poderdante tenga un detrimento patrimonial a razón de ello.

4. TEMERIDAD Y MALA FE

El contrato de arrendamiento y otrosí del mismo, suscrito, aceptado y firmado por las partes, inicio y finalizo bajo el precepto legal del artículo 1603 del Código Civil Colombiano, *“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”.*

Sin embargo, el representante legal del RANCHO DE JONAS y sus deudores solidarios, incoan proceso judicial *“DE REVISION DE CONTRATO POR CIRCUNSTANCIAS EXTRAORDINARIAS, IMPREVISTAS E IMPREVISIBLES”*, con el fin de no cancelar los cánones de arrendamiento ya causados del inmueble ubicado en la calle 83 núm. 12 A – 36, de Bogotá.

El artículo 79 del Código General del Proceso, establece los requisitos que se deben cumplir para que se configure la mala fe, requisitos suficientemente superados en el caso bajo estudio, así:

3. *“Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos”.*

Respecto de los hechos denunciados en el escrito de la demanda; se deja a la luz las pretensiones de no cancelar los cánones de arrendamiento, incluso utilizando una jugada desleal, pidiendo la compensación de unas mejoras realizadas hace muchos años y ya superadas respecto de su pago entre las partes.

Suceso doloso, porque si desde que inicio el aislamiento preventivo y luego obligatorio declarado por el Gobierno Nacional, los representantes legales del RANCHO DE JONAS y sus deudores entregan voluntariamente el inmueble, no se hubieran causado los cánones de arrendamiento; jurídicamente dicha entrega se hubiera podido materializar si los arrendatarios lo hubieran querido, pero por el contrario incoan un medio de control 13 meses después del levantamiento de las medidas decretada por el Gobierno y meses después de que se inició el proceso de restitución del inmueble mediante sentencia judicial por incumplimiento.

Adicionalmente, sobre una posible entrega del inmueble alegada en el hecho 24, la parte demandante no aporta documental alguna, pero sobre este hecho existen dos actas de comparecencia, inexplicablemente, no se entiende porque las mismas no fueron aportadas con la demanda, en ellas quedo claro que el inmueble no estaba en condiciones de entrega, ya que no estaba totalmente desocupado y sus condiciones eran deplorables,

Las actas de comparecencia, firmadas por el Señor MARCO CARDONA y otros, se estipula que los cánones de arrendamiento se causarían hasta el 16 de octubre de 2020 y la entrega del inmueble por no estar desocupado se dejaba para el 23 de octubre del mismo año.

El 23 de octubre de 2020, nuevamente el RANCHO DE JONAS, incumple y se burla de la voluntad de mi poderdante de recibir el inmueble.

Por lo anterior, queda demostrada la mala fe de la parte demandante, con el único objetivo de causar un perjuicio a los demandados.

4. INOMINADA O GENERICA

Debe tenerse en cuenta lo establecido en el inciso primero del artículo 282 del Código General del Proceso, aplicable por analogía, el cual indica:

adelantado en el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado 2011-534; en audiencia pública el 05 de marzo de 2013, se le realiza el interrogatorio al Señor MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ

“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyan una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.”

De esta forma, le corresponde al H. Despacho reconocer las demás excepciones que resulten probadas dentro del proceso.

FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO DE LA DEFENSA

Me opongo a la prosperidad de la demanda y fundamento mi oposición de la siguiente manera:

Debe tenerse en cuenta al momento de resolver de fondo la presente litis lo normado en el Código Civil Colombiano, en su artículo 1602. *LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

Por lo que, este no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo de las partes o por causas legales.

Así pues, el operador judicial debe estudiar las condiciones descritas anteriormente y el incumplimiento prolongado por parte de los aquí demandantes.

Por lo que nadie contrata o celebra un contrato de arrendamiento para perder o, por lo menos, esa no es su lógica original. Cuando un empresario o persona negocia un contrato, ordinariamente ha puesto en marcha una serie de actividades administrativas para honrar las obligaciones y obtener el beneficio esperado de la contratación.

También en Código Civil Colombiano en su artículo 1546, consagra la condición resolutoria entre los contratantes, caso que no se presentó en el caso que nos ocupa, teniendo los medios judiciales para pedir su arbitrio, resolución y/o finalización.

SENTENCIA ANTICIPADA

La sentencia anticipada se encuentra regulada en el artículo 278 del Código General del Proceso (en adelante CGP), con el fin de dar mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios.

En la etapa inicial del proceso podría haber sentencia anticipada, siempre y cuando ya se haya trabado la litis, es decir, se haya presentado una demanda y una contestación y el juez tenga claro quiénes son los extremos activo y pasivo de la relación jurídico-procesal, cuáles son las pretensiones que se plantean y cuáles son los fundamentos fácticos que las sustentan. De otra parte, si el proceso está en curso sólo se podría hablar de sentencia anticipada si aún no ha finalizado la etapa de práctica y contradicción de los medios de prueba, pues si esta etapa ya se surtió no hablaríamos ya de un fallo anticipado sino de un fallo ordinario, pues el juez ya podrá emitir sentencia con fundamento en unos supuestos jurídicos y en unos supuestos fácticos que halló probados.

PETICIÓN

Primera: Se aplique las sanciones previstas en el artículo 206 del Código General del Proceso, como consecuencia del juramento estimatorio infundado.

Segunda: Conforme al artículo 278 del Código General del Proceso, se dicte sentencia anticipada, respecto de que las pretensiones de la demanda, ya que este proceso versa sobre hechos ya dirimidos en procesos judiciales.

Tercera: Se sirva declarar probadas las excepciones propuestas.

Cuarta: Se condene a la demandante en costas y agencias en derecho.

PRUEBAS

Solicito a su despacho tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES

1. Acta de comparecencia de fecha 16 de octubre de 2020, en 02 folios.
2. Acta de comparecencia de fecha 23 de octubre de 2020, en 02 folios.
3. Oficio con fecha 31 de marzo de 2020.

Interrogatorio de parte:

INTERROGATORIO DE PARTE con exhibición de documentos a la parte demandante, y en caso de que no comparezca ni justifique sumariamente su inasistencia, solicito la **confesión ficta o presunta** en relación a los hechos susceptibles de prueba de confesión.

- De los Señores **JULIAN FERNANDO CARDONA LOPEZ y MARCO ANTONIO CARDONA LÓPEZ.**

Contrainterrogatorio de los testigos de la parte demandante, así:

- **JULIAN RIOS**, identificado con cedula de ciudadanía no **16.287.916**, administrador del local de la zona T empleado del **RANCHO DE JONAS S.A.S**
- **JHON QUINTERO** identificado con cedula de ciudadanía No. **18.493.243**

TESTIMONIOS

Solicito se sirva decretar como prueba las testimoniales de las personas que se señalan, mayores de edad, quienes haré comparecer en el momento que su despacho lo señale:

1. **MICHAEL ALEXANDER CORTES** identificado con cédula de ciudadanía N° 1.010.196.858, abogado de la afianzadora PROTECSA.
Correo electrónico: gerente.general@protecsa.com.co
2. **CAROLT ERNESTO DIAZ** identificado con cédula de ciudadanía N° 1.015.998.786, abogado de la afianzadora PROTECSA.
Correo electrónico: gerente.general@protecsa.com.co
3. **FABIAN LEONARDO CARRILLO** identificado con cédula de ciudadanía N° 80.849.761, abogado de la afianzadora PROTECSA.
Correo electrónico: gerente.general@protecsa.com.co

Rendirán su testimonio, con el fin de probar los hechos de la contestación de la demanda y demás hechos que lo requieran.

PRUEBA TRASLADADA:

De conformidad con lo preceptuado por el artículo 174 del C.G.P, respetuosamente solicito al despacho se sirva decretar el traslado de las siguientes actuaciones:

1. Proceso de restitución de inmueble arrendado, bajo el radicado 11001310305020210004200 del Juzgado 50 Civil de Circuito de Bogotá, partes dentro del proceso demandante: INMUEBLES TERRA SA y como

demandando: CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL,
JONAS MARIA CARDONA QUINTERO, K-LISTO PRODUCTOS ALIMENTICIOS SAS., MARCO ANTONIO CARDONA LOPEZ y MARIA ANDREA CARDONA LOPEZ.

2. Proceso de regulación de cánones de arrendamiento bajo el radicado 11001310304420110053400 del Juzgado 44 Civil de Circuito de Bogotá, partes dentro del proceso demandante: LEX DOMUS E.U y como demandando: CI EL RANCHO DE JONAS LTDA. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante Reciben notificaciones personales en la Calle 93 B N° 13 – 30 OFICINA 105 - 106 en la ciudad de Bogotá, teléfono 318 828 0348.

Correo electrónico: gerencia@inmuebleterra.com

EL SUSCRITO APODERADO: Recibe notificaciones personales en la secretaria de su despacho o en mi oficina ubicada en la calle 12 N° 7 - 32 Oficina 1001 en la ciudad de Bogotá, teléfono: 315 875 5205.

Correo electrónico: hablemos27@gmail.com

Del Señor Juez,

Atentamente,



GONZALO SALAZAR GORDILLO

C.C. N° 79.294.308

T.P. N° 292.858 del C.S. de la J.

Contestación demanda radicado: 2021-246

ISABEL .. <N_isabel_@hotmail.com>

Jue 25/11/2021 4:59 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

JUZGADO 36 CIVIL DELC CIRCUITO

DTE: RANCHO DE JONAS

DDO: INMUEBLES TERRA Y OTRO

RADICADO: 2021-246

Buenas Tardes

Con el debido respeto, me permito manifestar que anexo la contestación de la demanda. bajo radicado: 2021-246

GONZALO SALAZAR GORDILLO
Abogado