

SEÑOR

JUEZ QUINTO (5°) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

Referencia: PROCESO DECLARATIVO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL de SOCIEDAD CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA S.A.S. contra RV INMOBILIARIA S.A.

Radicado: 2021 – 00774

JUAN JOSÉ SERRANO CALDERÓN mayor de edad y residente en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía No. 91.519.385 de Bucaramanga, y tarjeta profesional No 163.873 del C.S.J, obrando en calidad de representante legal para asuntos judiciales de la sociedad demandada **RV INMOBILIARIA S.A.**, según consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta, conforme las facultades que tal cargo me confiere y con el respeto que acostumbro, estando dentro del término de Ley, doy contestación a la demanda de la referencia de la siguiente manera:

I. RESPECTO DE LOS HECHOS

PRIMERO: NO ES CIERTO

Si bien es cierto que, entre RV Inmobiliaria S.A. y la sociedad demandante se suscribió el día 20 de marzo de 2012, un contrato de administración inmobiliaria, ha de enunciarse desde ya, que el mismo finalizó el pasado 30 de junio de 2020 teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento que existía sobre el inmueble dejado en administración, finalizó para la citada fecha.

A saber, al inicio de la relación contractual entre las partes, se estableció en la cláusula quinta del contrato de administración inmobiliaria, que la duración del contrato de administración era igual a la del contrato de arrendamiento, por lo tanto, ambos tratados (tanto de arrendamiento como de administración) finalizaron el pasado 30 de junio de 2020.

~~prorrogado de manera sucesiva y por igual término. Una vez arrendado el inmueble, el contrato de administración inmobiliaria integral tendrá un término de duración igual a la del contrato de arrendamiento, y se considerará prorrogado automáticamente por igual término, con la renovación del contrato de arrendamiento o por la suscripción de otro contrato con el mismo o diferente arrendatario. Para darse por terminado, deberá EL~~

De esta manera, no es cierto que el contrato de administración se haya venido prorrogando automáticamente por las partes, pues el mismo finalizó como ya se dijo, para el día 30 de junio de 2020, acto que además fue debidamente notificado a los demandantes en correos electrónicos de fechas: 19 de junio de 2020, 30 de junio de 2020 y 05 de agosto de 2020, que la parte demandante de manera temeraria y de mala fe no han puesto en conocimiento del despacho.

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

<p>23/6/2020 TERMINACION CONTRATO OFICINA 208</p> <p>TERMINACION CONTRATO OFICINA 208 De: Adriana Monsalve RV Inmobiliaria <dirsalitre@rvinmobiliaria.com> Enviado: Fri, 19 Jun, 2020 a la(s) 3:55 pm Para: diego charry CC: recepcion@charrytrading.com, contabilidad@charrytrading.com</p> <hr/> <p>Señores,</p> <p>CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA S.A.S</p> <p>Reciban un cordial saludo. Por medio del presente me permito informar que el arrendatario de su inmueble ha decidido realizar la terminación del contrato de arrendamiento de la oficina 208 de la AC 26 NO. 57-41 el próximo 30 de junio de 2020, teniendo en cuenta la emergencia sanitaria, económica y social decretada por el gobierno nacional. Una vez este confirmada la fecha exacta de la entrega les estaremos notificando.</p> <p>Agradezco su atención y quedo atenta a cualquier inquietud</p> <p>Cordial saludo</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>Adriana Monsalve Directora Sucursal Salitre dirsalitre@rvinmobiliaria.com +571 6460477 / +57 311 5681997 Carrera 69 # 24A-27 Local 12, Bogotá Colombia</p> </div> </div>	<p>30/6/2020 NOTIFICACIÓN ENTREGA ANTICIPADA DE INMUEBLE COD 27751-01</p> <p>NOTIFICACIÓN ENTREGA ANTICIPADA DE INMUEBLE COD 27751-01 De: arriendos.salitre@rvinmobiliaria.com <arriendos.salitre@rvinmobiliaria.com> Enviado: Tue, 30 Jun, 2020 a la(s) 8:28 am Para: OMAR.PINZON@SIMARITIMA.COM CC: Adriana Monsalve</p> <hr/> <p>27751-01 pp.pdf (125,8 KB)</p> <p>Cordial saludo Srs:</p> <p>Casta Agroindustrial Ganadera SAS Propietario</p> <p>Amablemente nos permitimos adjuntar carta emitida por el sistema, confirmando fecha de entrega de inmueble de asunto, ya que arrendatario solicitó terminación anticipada de contrato. Una vez lo permitan los acontecimientos, haremos llegar la original de la misma vía correo certificado a la dirección de correspondencia que registra en nuestro sistema</p> <p>Cordialmente</p>
---	---

Ahora bien, teniendo en cuenta que el inmueble ubicado en la AC 26 No. 57 – 41 Ed T 3 Sarmiento Angulo Tor 2 Ofi 208 Gs 370 de Bogotá, fue entregado el día 30 de junio de 2020 a la arrendadora, y posterior a ello **el propietario no asistió a la inmobiliaria a retirar las llaves del bien**, pese a los constantes requerimientos que se hicieron a través de correo electrónico, RV Inmobiliaria S.A., en cumplimiento de lo establecido en la cláusula quinta del contrato de administración, siguió promocionando el inmueble tratando de conseguir un nuevo cliente arrendatario que quisiera ocuparlo.

QUINTA. Si al término de tres meses contados a partir de la celebración del presente contrato, el inmueble no ha sido arrendado, EL PROPIETARIO podrá retirar de las oficinas de EL ADMINISTRADOR, las llaves del inmueble y en el caso de no hacerlo, el contrato se entenderá prorrogado de manera sucesiva y por igual término. Una vez arrendado el inmueble, el contrato de administración inmobiliaria integral tendrá un

Téngase en cuenta que, el contrato de administración inmobiliaria equivale a un contrato de mandato, por lo que, en relación a ello y acorde a lo establecido en el artículo 1270 del Código de Comercio, el silencio del mandante es equivalente a la 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”¹ de esta manera, posterior al 30 de junio de 2020, RV Inmobiliaria S.A, al no recibir respuesta de parte del propietario frente a los comunicados remitidos, siguió promocionando el predio sin obtener resultados satisfactorios debido principalmente a los contratiempos acaecidos por el Covid-19.

Sobra decir en todo caso que, de conformidad con lo pactado en el literal B) de la cláusula cuarta del contrato de administración y como quiera que desde el 30 de junio de 2020 el inmueble ya no estaba arrendado ni ocupado por el arrendatario, RV inmobiliaria no se encontraba en la obligación de pagar los siguientes cánones de arrendamiento al propietario, menos aún, cuando este incumplió con su obligación pactada en el parágrafo de la cláusula sexta del contrato de administración, consistente en retirar de las oficinas de mi representada, las llaves del inmueble administrado..

SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO

El contrato de administración inmobiliaria celebrado entre las partes tenía como finalidad que RV Inmobiliaria S.A., como arrendadora, promocionara el inmueble el inmueble ubicado en la AC 26 No. 57 – 41 Ed T 3 Sarmiento Angulo Tor 2 Ofi 208 Gs 370 de Bogotá, fijara el valor del canon de arrendamiento de conformidad con las condiciones del mercado inmobiliario, celebrara en nombre propio los contratos de arrendamiento, entre otras obligaciones

¹ Código de Comercio Colombiano [C.Co.]. Decreto 410 de 1971. Art. 1270

<p>ALAMOS - TEL 6460458 DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2 ALCÁZARES - TEL 3287809 Calle 72 # 20c - 06 BARRANQUILLA - TEL 3858630 Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3 BOSA - TEL 6460457 Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur BULEVAR - TEL 6460465 Av. Suba No. 128 - 04 Local 3 CALLE 80 - TEL 6460464 Av. Calle 80 No. 84 - 10 CEDRITOS Tel. 6460452 Av. 19 No. 148 - 51</p>	<p>CHAPINERO - TEL 6460471 Calle 64 No. 7 - 38 Local 1 CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469 CRA 13 A # 29-26 CENTRO MAYOR - TEL 6460469 Autopista Sur No. 38B - 21 CIUDAD MONTES - TEL 3287810 Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2 CHÍA - TEL 6460463 Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3 COUNTRY - TEL 6460451 Cra. 15 No. 86 - 31 COLINA - TEL 6460462 Calle 138 No. 46A- 16</p>	<p>FONTIBÓN - 6460466 Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2 GALERÍAS - TEL 6460453 Cra. 24 No. 45A - 05 KENNEDY - TEL 6460458 Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2 LA FELICIDAD - TEL 6460461 Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14 METRÓPOLIS - TEL 6460468 C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259 PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456 Av. Las Américas No. 71A - 15 PORTAL NORTE - TEL 3287807 AV. CARRERA 45 # 178 - 73</p>	<p>RESTREPO - TEL 6460459 Calle 18 Sur No. 18 - 34 SALITRE - TEL 6460460 Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12 SOACHA - TEL 6460475 Cra. 7 No. 32-27 SUBA - TEL 6460454 Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455 Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12 TINTAL - TEL 3287806 C.C. Tintal Plaza Local 255</p>	<p>TOBERÍN - TEL 6464972 Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5 UNICENTRO - TEL 6460467 Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474 Calle 79B No. 113A - 23 VILLAVICENCIO - TEL 6729565 Cra. 38 N°24A-186 San Benito</p> <p>LÍNEA ÚNICA NACIONAL PBX: 2573700</p>
--	--	--	---	---

adquiridas, a las cuales dio cabal cumplimiento mediante la suscripción de un único contrato de arrendamiento con la sociedad SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS S.A.S., convenio que se ejecutó a partir del 01 de mayo de 2013 y hasta el 30 de junio de 2020.

TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO

Tal y como se pactó en el literal G de la cláusula segunda del contrato de administración, RV Inmobiliaria S.A. en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, dispuso a través del canal virtual de RV Inmobiliaria S.A. y en sus instalaciones físicas en Bogotá los extractos mensuales que detallan: el valor del canon de arrendamiento, el valor de la administración, el IVA comercial y las deducciones por: comisión inmobiliaria, pago de administración de áreas comunes, pago de giro y facturación, RETE ICA y RETEFUENTE.

Dichas cuentas o extractos mensuales fueron rendidos por la administradora durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento y contrato de administración respectivamente, es decir, del 01 de mayo de 2013 al 30 de junio de 2020. (Anexo los comprobantes de pago de todos los meses de ejecución del contrato) Esto, sin pasar por alto que era obligación del propietario, recoger tal información en las oficinas de mi representada, ubicadas en la Carrera 15 No. 86-31 o alguna de sus sucursales.

No obstante, nuevamente con temeridad y mala fe, a la parte demandante se le olvida la obligación contenida en la cláusula cuarta literal F, mediante la cual se obligó a: *“Revisar y aceptar si fuere el caso, las cuentas que EL ADMINISTRADOR rinda en desarrollo del contrato, teniendo en cuenta que en el transcurso del mismo mes en que ellas sean rendidas no les hubiere hecho observación alguna por escrito, se consideraran aprobadas y aceptadas por este”* por lo cual además, no resulta relevante este hecho para el proceso, pues el mismo no está encaminado a solicitar la rendición de cuentas.

En todo caso, valga decir que el presente hecho es completamente irrelevante para el proceso que acá nos ocupa, pues la responsabilidad civil contractual endilgada a RV inmobiliaria no se deriva del incumplimiento a su obligación de rendir cuentas detalladas, como tampoco de las pretensiones de la demanda se puede colegir que, lo perseguido por la demandada, sea una revisión o rendición provocada de cuentas, eventos para los cuales existe un proceso debidamente regulado por el Código General del Proceso.

CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO

En la cláusula tercera denominada OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR CON RESPECTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en el inciso A, se especificó lo enunciado por el demandante, a excepción de la frase *“por alguna causal”*, la cual se asume que fue incluida por un error de transcripción. En todo caso, dicha obligación fue cumplida a cabalidad durante los 8 años que perduró el contrato entre las partes, toda vez que el contrato de arrendamiento se ejecutó de forma correcta durante todo el tiempo que estuvo vigente, sin que en ningún momento se presentara alguna causal legal imputable al arrendatario, que diera lugar a hacer exigible la entrega judicial o extrajudicial del inmueble.

Acorde con ello, RV Inmobiliaria S.A., para el 19 de marzo de 2013, suscribió con Servicios Integrales Marítimos S.A.S., como arrendatarios, el contrato de arrendamiento para uso diferente al de vivienda urbana sobre el inmueble ubicado en la AC 26 No. 57 – 41 Ed T 3 Sarmiento Angulo Tor 2 Ofi 208 Gs 370 de Bogotá, pacto de arrendamiento que se ejecutó hasta el 30 de junio de 2020, y que se terminó de manera anticipada por requerimiento extrajudicial que hicieron los arrendatarios acogiéndose a la emergencia Económica por el COVID 19.

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

En concreto y como todos sabemos, la pandemia del Covid-19 no sólo trajo problemas de salubridad, sino que a su vez ocasionó conflictos económicos que llevaron a muchos establecimientos comerciales y personas naturales a la quiebra, caso que se presentó para los arrendatarios que venían ocupando desde el año 2013 el inmueble dejado en administración, una empresa que se dedicaba al servicio de transporte de carga a empresas públicas o privadas nacionales o extranjeras, servicio fluvial de carga, de personas animales o cosas y servicio público de transporte marítimo de cabotaje nacional e internacional.

Precisamente, estas actividades desarrolladas por los arrendatarios Servicios Integrales Marítimos S.A.S., fue una de las actividades con mayor impacto económico, debido al cierre de las fronteras y a la cancelación de vuelos nacionales e internacionales, situación que provocó la solicitud de terminación anticipada del contrato, solicitud que, a su vez, estaba respaldada en imposibilidad de continuar con el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

En consecuencia, luego de recibir la solicitud por parte de los arrendatarios sobre la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, RV Inmobiliaria S.A., en aplicación del artículo 822 del Código de Comercio y el artículo 1602 del Código Civil, decide aceptar de mutuo acuerdo la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, encontrando además respaldo para tomar tal decisión, con la expedición del Decreto Nacional No. 797 del 04 de junio de 2020, que permitió la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial por parte de los arrendatarios, en el marco de la emergencia sanitaria, normal a la cual se le dio una aplicación extensiva al caso en particular debido al impacto económico sufrido por los arrendatarios, resaltando en todo caso, que es una facultada de las partes, en este caso, del contrato de arrendamiento, terminar el contrato en cualquier momento por el simple hecho de expresar su mutuo consentimiento.

Así las cosas, y adicionalmente por estar la inmobiliaria autorizada y facultada para tomar este tipo de decisiones que se facultaron en el contrato de administración, parágrafo del artículo sexto del contrato de administración inmobiliaria que enuncia: *“Si fuere EL ADMINISTRADOR quien decida dar por terminado el contrato, así lo pondrá en conocimiento de EL PROPIETARIO y una vez vencido el término de tres meses, contados desde el momento en que haya comunicado por escrito a EL PROPIETARIO, este deberá retirar de las oficinas de EL ADMINISTRADOR, las llaves del inmueble, en razón de que a partir de esa fecha, **cesarán todas las obligaciones de EL ADMINISTRADOR quien no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado**”* es decir, la inmobiliaria tiene la plena potestad de terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento y por ende el contrato de administración al estar correlacionados.

De manera que, RV Inmobiliaria S.A., no tuvo la necesidad de impulsar de acciones jurídicas en contra de los arrendatarios para la restitución del bien inmueble o para la perfecta ejecución del contrato de arrendamiento, pues en términos generales e imparciales, ha de decirse que los arrendatarios dieron cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones contratadas.

Por todo lo anterior, es evidente que RV Inmobiliaria S.A. ha cumplido a cabalidad con cada una de sus obligaciones contractuales, al haber ejecutado durante más de 8 años el deber de administrar el inmueble ubicado en la AC 26 No. 57 – 41 Ed T 3 Sarmiento Angulo Tor 2 Ofi 208 Gs 370 de Bogotá bajo las reglas establecidas por el propietario y plasmadas en el convenio contractual de administración.

Finalmente, y de la misma forma indicada al contestar el hecho anterior, lo manifestado por la parte demandante resulta irrelevante para el proceso que nos ocupa, pues tampoco se le

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

endilga a mi representada, de forma directa ni como resultado de las pretensiones, un incumplimiento sobre tal obligación; nótese que en ningún aparte de la demanda se especifican un cómo, un cuándo o un por qué, se dio el presunto incumplimiento, lo que se traduce en una demanda mal enfocada, con transcripción de múltiples obligaciones contenidas en el contrato, pero con total carencia de certeza y seguridad sobre cual obligación es la presuntamente incumplida y que le da el presunto derecho a reclamar.

QUINTO: ES CIERTO

Para iniciar, ha de decirse que dentro de la administración llevada a cabo por RV Inmobiliaria S.A., sobre el inmueble ubicado en la AC 26 No. 57 – 41 Ed T 3 Sarmiento Angulo Tor 2 Ofi 208 Gs 370 de Bogotá, únicamente se suscribió un contrato de arrendamiento, contrato que como se ha dicho con antelación persistió desde el 01 de mayo de 2013 y hasta el 30 de junio de 2020.

Ahora, de acuerdo con la cláusula tercera literal B del contrato de administración inmobiliaria, RV Inmobiliaria S.A., atendió el pago del canon de arrendamiento a partir del 01 de mayo de 2013 y hasta el 30 de junio de 2020, tal y como se demuestra en cada uno de los extractos que se traen como prueba documental a esta contestación **y durante todo el tiempo de la vigencia del contrato de arrendamiento**, contexto que nuevamente de manera concurrida, temeraria y de mala fe viene omitiendo la parte demandante.

De igual forma, como hasta este hecho ha ocurrido, debe mencionarse que se trata de una simple y descontextualizada transcripción de una obligación contenida en contrato de administración, que por si sola se torna irrelevante para el proceso

SEXTO: NO ES CIERTO

En relación con las obligaciones a cargo de RV Inmobiliaria S.A., es claro y así lo trae el contrato de administración inmobiliaria en la cláusula tercera parágrafo 2 que, en caso de necesitarse el inicio de acciones judiciales para recuperar la tenencia del bien inmueble, la administradora debía seguir atendiendo el pago de los cánones de arrendamiento sin que en ningún caso se excediera de doce meses, no obstante, en ningún párrafo del acuerdo comercial se pactó cláusula penal, multa, indemnización u otra figura de compensación a favor de Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S.

Es más, las partes contratantes en pleno uso de sus facultades aceptaron pactar la cláusula décima primera en la que se estipuló: *“EL ADMINISTRADOR, no asume ninguna clase de responsabilidad frente a EL PROPIETARIO, derivada las indemnizaciones, sanciones o multas, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, ya sea normal, anticipada o judicial”*

recomendamos que imponerle por parte de los administradores, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, ya sea normal, anticipada o judicial.

ADMINISTRADOR en frente al propietario y con relación al contrato de arrendamiento. **DÉCIMA PRIMERA:** EL ADMINISTRADOR, no asume ninguna clase de responsabilidad frente a EL PROPIETARIO, derivada las indemnizaciones, sanciones o multas, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, ya sea normal, anticipada o judicial. **DÉCIMA SEGUNDA:** Declaran las partes que la actividad de EL

Luego entonces, no es cierto que las partes hayan pactado como cláusula penal el valor de dos (2) cánones de arrendamiento por incumplimiento de RV Inmobiliaria S.A., además, la administración desplegada por la inmobiliaria respecto del inmueble ubicado en la AC 26 No. 57 – 41 Ed T 3 Sarmiento Angulo Tor 2 Ofi 208 Gs 370 de Bogotá fue totalmente idónea, proporcional, acertada y respaldada no solo por la legislación vigente al momento de la

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

celebración del contrato de arrendamiento, sino adicionalmente por los Decretos Nacionales expedidos en el contexto de la emergencia socioeconómica derivada de la pandemia ocasionada por el virus del COVID-19.

Por el contrario, y como se puede visualizar en la cláusula sexta del contrato de administración, se estipuló a título de cláusula penal por algún tipo de **incumplimiento del propietario** frente a sus obligaciones, una multa equivalente a dos cánones de arrendamiento, no obstante, para la ejecución del contrato en estudio, esta figura no se aplicó para ningún periodo de vigencia contractual.

quien EL ADMINISTRADOR con la precisión antes advertida cederá el o los contratos de arrendamiento. **SEXTA:** En el evento en que EL PROPIETARIO opte por terminar unilateralmente el presente contrato estando vigente un contrato de arrendamiento sobre el inmueble y decida continuar con el mismo arrendatario, o en caso de venta del inmueble, o si este no pueda seguirse administrando en razón de una orden judicial o administrativa se obliga a pagar a EL ADMINISTRADOR a título de indemnización, una suma equivalente al dos veces el canon mensual de arrendamiento que se está cancelando por el inmueble al momento de la terminación sin perjuicio de lo que se le otorgue en la ley al arrendatario para estos eventos. Igual valor al aquí señalado se pagará por concepto de cláusula penal moratoria, cuando el propietario incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo. Sin que haya lugar a requerimientos de ninguna naturaleza, pues renuncia a ellos; el presente documento para el cobro de obligaciones a cargo de EL PROPIETARIO presenta merito ejecutivo. **PARÁGRAFO:** Si fuere EL ADMINISTRADOR quien decida dar por

SÉPTIMO: NO ES CIERTO

Tal y como se detalló en la contestación al hecho cuarto, RV Inmobiliaria S.A., suscribió para el día 19 de marzo de 2013 contrato de arrendamiento de inmueble para uso diferente al de vivienda urbana con la sociedad Servicios Integrales Marítimos S.A.S., transacción que se pactó por el término de doce (12) meses contados a partir del 01 de mayo de 2013 y con fecha de finalización 30 de abril de 2014, a su vez, se celebró un incremento al canon de arrendamiento anual del 100% del IPC+2.

De igual manera, tal y como se enunció con anticipación, ha de indicarse que el contrato de arrendamiento se terminó el pasado 30 de junio de 2020, siendo entonces falsa la afirmación hecha por el demandante cuando señala que el contrato de arrendamiento se ha venido prorrogando en el tiempo por periodos de un año.

En consecuencia, conforme a la terminación del contrato de arrendamiento al 30 de junio de 2020 y entendiendo que de acuerdo a la cláusula quinta del contrato de administración en la que enunció: *“Una vez arrendado el inmueble, el contrato de administración inmobiliaria integral tendrá un término de duración igual a la del contrato de arrendamiento”* RV Inmobiliaria comunicó a los demandantes y propietarios Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S., en 4 oportunidades, la terminación del contrato de arrendamiento que derivaba a su vez en la terminación del contrato de administración, momentos para los cuales, se solicitó el retiro de las llaves de la oficina o la aceptación sobre la continuidad en la promoción y publicación del inmueble para arrendamiento.

Ahora, a causa del silencio constante de los demandantes frente a las insistentes comunicaciones y teniendo en cuenta que de acuerdo al ARTÍCULO 1270 del Código de Comercio, el silencio del mandante equivale a la aprobación, RV Inmobiliaria S.A continuó promocionando el inmueble para el periodo comprendido entre julio de 2020 a junio de 2021, tratando de buscar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, sin embargo, debido a la baja de los negocios comerciales por la pandemia del Covid-19, no fue posible su arrendamiento.

A su vez, evidenciándose la negativa y el silencio de Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S. sobre las cartas remitidas por la administradora, así como el evidente incumplimiento contractual por parte de los demandantes a su obligación de retirar las llaves de la oficina, RV

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

Inmobiliaria amparada en el párrafo de la cláusula sexta del contrato de administración que instauró: *“Si fuere EL ADMINISTRADOR quien decida dar por terminado el contrato, así lo pondrá en conocimiento de EL PROPIETARIO y una vez vencido el término de **tres meses, contados desde el momento en que haya comunicado por escrito a EL PROPIETARIO, este deberá retirar de las oficinas de EL ADMINISTRADOR, las llaves del inmueble, en razón de que a partir de esa fecha, cesarán todas las obligaciones de EL ADMINISTRADOR quien no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado**”* (Se resalta) decide terminar de manera unilateral el enunciado convenio remitiendo el día 15 de junio de 2021 y a través de correo certificado las llaves del inmueble, objeto recibido por ellos el mismo día tal y como se puede observar en la guía No. 2047175110 de Servientrega.

OCTAVO: NO ES CIERTO

Para empezar, podemos afirmar que en comunicación del 19 de junio de 2020, RV Inmobiliaria S.A., a través de correo electrónico notifica a los demandantes sobre la terminación anticipada del contrato de arrendamiento por parte de los arrendatarios, aviso del que se recibe contestación por parte de Casta Agroindustrial de fecha 26 de junio de 2020 en la que se precisa *“procedan con las acciones legales pertinentes, junto con la verificación de cada uno de los requisitos exigidos por la Ley, para que se configure la terminación unilateral, esto previo a aceptar la terminación unilateral propuesta por el arrendatario SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS SAS”*

Es decir, detallan los demandantes, que se preestablezca el cumplimiento de las condiciones para que se pueda dar trámite a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, escenario que se desarrolló de esa manera al acatar los lineamientos y autorizaciones preestablecidas en el contrato de administración, así como del ya mencionado artículo 822 del Código de Comercio y artículo 1602 del Código Civil, y al hacer extensivas las condiciones determinadas en el Decreto 797 del 04 de junio de 2020.

Por otro lado, enuncian los demandantes *“sin cancelar además los cánones adeudados como tampoco presentar un formula de arreglo como lo previó el decreto 579 de 2020”*. A saber:

- Los cánones de arrendamiento que se causaron en la ejecución del contrato de arrendamiento sobre el inmueble dado en administración se cancelaron de acuerdo a las disposiciones regidas en la cláusula tercera literal B, que enunció *“pagar a EL PROPIETARIO el valor del canon de arrendamiento mensual, durante el tiempo que el inmueble se encuentre arrendado por el ADMINISTRADOR, siempre que el arrendatario permanezca ocupándolo efectivamente”*, es decir, RV Inmobiliaria S.A pagó a Casta Agroindustrial Ganadera SAS, **los cánones de arrendamiento de mayo de 2013 a junio de 2020, tiempo durante el cual, LOS ARRENDATARIOS SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS S.A.S. OCUPARON EFECTIVAMENTE EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO.**, para constancia, se allegan los extractos de pago.
- El Decreto 579 de 2020, que en su Artículo tercero instó a las partes del contrato de arrendamiento a plantear un acuerdo directo sobre las condiciones de pago de los cánones causados entre la expedición del decreto (15 de abril de 2020) y hasta el 30 de junio de la misma anualidad, impulsó a que RV en su gestión inmobiliaria escuchara los planteamientos y alternativas de arreglo de los inquilinos para con el pago de los cánones causados para el enunciado periodo, con lo que, en relación con los arrendatarios SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS S.A.S., solicitaron el día 18 de abril de 2020 una reducción al canon

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

de arrendamiento so pena de verse obligados a la terminación unilateral del contrato en razón a las dificultades económicas por la pandemia del covid-19.

En respuesta a dicha solicitud, RV tuvo que remitir la propuesta a los propietarios Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S., quienes en comunicación del 30 de abril de 2020 informan que no es posible hacer una reducción al canon de arrendamiento.

De acuerdo a lo anterior, y siguiendo las facultades extrínsecas señaladas en el párrafo de la cláusula sexta del contrato de administración en la que se le permite a RV Inmobiliaria a terminar en cualquier momento el contrato de arrendamiento y en consecuencia el contrato de administración, así como aplicación del artículo 1602 del Código Civil y en función de la aplicación extensiva de las disposiciones establecidas en el Decreto 797 del 04 de junio de 2020, RV inmobiliaria tramitó la terminación de mutuo acuerdo del contrato de arrendamiento dejando al día **1.- Cánones de arrendamiento hasta el 30 de junio de 2020 2.- Servicios públicos al día 3.- Inmueble en perfecto estado 4.- Pago de administración hasta la fecha de terminación (30 de junio de 2020) totalmente a paz y salvo (se allega soporte).**

En resumidas cuentas, es preciso indicar que el contrato de arrendamiento no se renovó para el periodo 2020 – 2021 pues la arrendadora en uso de sus potestades legales y contractuales, una vez terminado el contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo con la sociedad arrendataria, autorizó la entrega anticipada del inmueble no sin antes haber intentado una formula de arreglo directo con los arrendatarios y el propietario del inmueble tal y como lo trajo el Decreto 579 del 15 de abril de 2020.

NOVENO: NO ES CIERTO

Nuevamente, y como ya es costumbre, miente con temeridad y mala fe la parte demandante al exponer hechos contrarios a la realidad, al respecto, la inmobiliaria en atención transparente del cumplimiento de sus obligaciones acató puntualmente la cláusula tercera literal b que dispuso: *“Pagar a EL PROPIETARIO el valor del canon de arrendamiento mensual, durante el tiempo que el inmueble se encuentre arrendado por EL ADMINISTRADOR, siempre que el arrendatario permanezca ocupándolo efectivamente”.*

A mayor abundamiento, RV Inmobiliaria en cumplimiento de esta obligación efectuó mensualmente y a partir del 01 de mayo de 2013 y hasta el 30 de junio de 2020 pagos por cánones de arrendamiento a Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S., motivo por el cual, no es cierto que se adeuden los cánones de marzo, abril, mayo y junio de 2020. Para lo mismo, se aporta constancia del pago correspondiente para los referenciados meses.

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

<p>01/12/2021 09:39:24 m.</p> <p>EXTRACTO CANON DE ARRENDAMIENTO Nro. 1324889 Marzo de 2020</p> <p>Señor(es): CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA S A S Identificación: NI - 900201421 Código: 027751 - 01 Dirección: AV G U A B I N A L C L 6 0 C C A Q U A P O W E R O F 1102 Ciudad: IBAGUÉ Sucursal: SALITRE</p> <p>Dirección inmueble arrendado: AC 26 N° 57 - 41 O F I C I N A 208 Tor A Piso 2 Ed T 3 G 370</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONCEPTOS</th> <th>%</th> <th>VALOR CANON</th> <th>DEDUCCIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CANON ARRENDAMIENTO</td> <td></td> <td>9.310.739,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES</td> <td></td> <td>1.429.168,00</td> <td>1.469.735,00</td> </tr> <tr> <td>CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)</td> <td>11,5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DIA 19% COMERCIAL</td> <td>19</td> <td>1.769.040,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES</td> <td></td> <td>1.429.168,00</td> <td>7.286,00</td> </tr> <tr> <td>PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)</td> <td>6</td> <td></td> <td>80.942,00</td> </tr> <tr> <td>RETE ICA</td> <td>0,966</td> <td></td> <td>325.676,00</td> </tr> <tr> <td>RETE ICA</td> <td>3,5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RETE FUENTE POR COMISION</td> <td>11</td> <td>100.418,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>SALDO ACUMULADO \$ 0</p> <table border="1"> <tr> <td>TOTAL CANON:</td> <td>\$12.644.807</td> </tr> <tr> <td>TOTAL DEDUCCIONES:</td> <td>\$3.322.027</td> </tr> <tr> <td>SALDO:</td> <td>\$9.322.780</td> </tr> </table> <p>BENEFICIARIO (S)</p> <p>CONSIGNAR: BBVA COLOMBIA PORCENTAJE A PAGAR: 100,00 % 9.322.780,00 No. CUENTA: 63602424 CUENTA: CUENTA CORRIENTE TITULAR CUENTA: CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA SUCURSAL: S A S CEDULA/NIT: 900201421 FORMA DE PAGO: REFERENCIA ACH SELLO CHEQUE: 1- Primer Beneficiario</p> <p>Importante: 07-abril-2020 Tipo de Pago: VENCIDO 90039439 AUTORIZADO: NORMAL</p>	CONCEPTOS	%	VALOR CANON	DEDUCCIONES	CANON ARRENDAMIENTO		9.310.739,00		ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	1.469.735,00	CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)	11,5			DIA 19% COMERCIAL	19	1.769.040,00		ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	7.286,00	PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)	6		80.942,00	RETE ICA	0,966		325.676,00	RETE ICA	3,5			RETE FUENTE POR COMISION	11	100.418,00		TOTAL CANON:	\$12.644.807	TOTAL DEDUCCIONES:	\$3.322.027	SALDO:	\$9.322.780	<p>01/12/2021 09:40:25 m.</p> <p>EXTRACTO CANON DE ARRENDAMIENTO Nro. 1333158 Abril de 2020</p> <p>Señor(es): CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA S A S Identificación: NI - 900201421 Código: 027751 - 01 Dirección: AV G U A B I N A L C L 6 0 C C A Q U A P O W E R O F 1102 Ciudad: IBAGUÉ Sucursal: SALITRE</p> <p>Dirección inmueble arrendado: AC 26 N° 57 - 41 O F I C I N A 208 Tor A Piso 2 Ed T 3 G 370</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONCEPTOS</th> <th>%</th> <th>VALOR CANON</th> <th>DEDUCCIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CANON ARRENDAMIENTO</td> <td></td> <td>9.310.739,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES</td> <td></td> <td>1.429.168,00</td> <td>1.086.341,00</td> </tr> <tr> <td>CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)</td> <td>8,5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DIA 19% COMERCIAL</td> <td>19</td> <td>1.769.040,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES</td> <td></td> <td>1.429.168,00</td> <td>7.286,00</td> </tr> <tr> <td>PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)</td> <td>6</td> <td></td> <td>80.942,00</td> </tr> <tr> <td>RETE ICA</td> <td>0,966</td> <td></td> <td>325.676,00</td> </tr> <tr> <td>RETE ICA</td> <td>3,5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RETE FUENTE POR COMISION</td> <td>11</td> <td>100.418,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>SALDO ACUMULADO \$ 0</p> <table border="1"> <tr> <td>TOTAL CANON:</td> <td>\$12.609.365</td> </tr> <tr> <td>TOTAL DEDUCCIONES:</td> <td>\$2.938.613</td> </tr> <tr> <td>SALDO:</td> <td>\$9.670.752</td> </tr> </table> <p>BENEFICIARIO (S)</p> <p>CONSIGNAR: BBVA COLOMBIA PORCENTAJE A PAGAR: 100,00 % 9.670.752,00 No. CUENTA: 63602424 CUENTA: CUENTA CORRIENTE TITULAR CUENTA: CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA SUCURSAL: S A S CEDULA/NIT: 900201421 FORMA DE PAGO: REFERENCIA ACH SELLO CHEQUE: 1- Primer Beneficiario</p> <p>Importante: 07-mayo-2020 Tipo de Pago: VENCIDO 90039439 AUTORIZADO: NORMAL</p>	CONCEPTOS	%	VALOR CANON	DEDUCCIONES	CANON ARRENDAMIENTO		9.310.739,00		ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	1.086.341,00	CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)	8,5			DIA 19% COMERCIAL	19	1.769.040,00		ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	7.286,00	PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)	6		80.942,00	RETE ICA	0,966		325.676,00	RETE ICA	3,5			RETE FUENTE POR COMISION	11	100.418,00		TOTAL CANON:	\$12.609.365	TOTAL DEDUCCIONES:	\$2.938.613	SALDO:	\$9.670.752
CONCEPTOS	%	VALOR CANON	DEDUCCIONES																																																																																										
CANON ARRENDAMIENTO		9.310.739,00																																																																																											
ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	1.469.735,00																																																																																										
CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)	11,5																																																																																												
DIA 19% COMERCIAL	19	1.769.040,00																																																																																											
ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	7.286,00																																																																																										
PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)	6		80.942,00																																																																																										
RETE ICA	0,966		325.676,00																																																																																										
RETE ICA	3,5																																																																																												
RETE FUENTE POR COMISION	11	100.418,00																																																																																											
TOTAL CANON:	\$12.644.807																																																																																												
TOTAL DEDUCCIONES:	\$3.322.027																																																																																												
SALDO:	\$9.322.780																																																																																												
CONCEPTOS	%	VALOR CANON	DEDUCCIONES																																																																																										
CANON ARRENDAMIENTO		9.310.739,00																																																																																											
ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	1.086.341,00																																																																																										
CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)	8,5																																																																																												
DIA 19% COMERCIAL	19	1.769.040,00																																																																																											
ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	7.286,00																																																																																										
PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)	6		80.942,00																																																																																										
RETE ICA	0,966		325.676,00																																																																																										
RETE ICA	3,5																																																																																												
RETE FUENTE POR COMISION	11	100.418,00																																																																																											
TOTAL CANON:	\$12.609.365																																																																																												
TOTAL DEDUCCIONES:	\$2.938.613																																																																																												
SALDO:	\$9.670.752																																																																																												
<p>01/12/2021 09:41:17 m.</p> <p>EXTRACTO CANON DE ARRENDAMIENTO Nro. 1341981 Mayo de 2020</p> <p>Señor(es): CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA S A S Identificación: NI - 900201421 Código: 027751 - 01 Dirección: AV G U A B I N A L C L 6 0 C C A Q U A P O W E R O F 1102 Ciudad: IBAGUÉ Sucursal: SALITRE</p> <p>Dirección inmueble arrendado: AC 26 N° 57 - 41 O F I C I N A 208 Tor A Piso 2 Ed T 3 G 370</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONCEPTOS</th> <th>%</th> <th>VALOR CANON</th> <th>DEDUCCIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CANON ARRENDAMIENTO</td> <td></td> <td>9.310.739,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES</td> <td></td> <td>1.429.168,00</td> <td>1.086.341,00</td> </tr> <tr> <td>CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)</td> <td>8,5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DIA 19% COMERCIAL</td> <td>19</td> <td>1.769.040,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES</td> <td></td> <td>1.429.168,00</td> <td>7.286,00</td> </tr> <tr> <td>PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)</td> <td>6</td> <td></td> <td>80.942,00</td> </tr> <tr> <td>RETE ICA</td> <td>0,966</td> <td></td> <td>325.676,00</td> </tr> <tr> <td>RETE ICA</td> <td>3,5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RETE FUENTE POR COMISION</td> <td>11</td> <td>100.418,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>SALDO ACUMULADO \$ 0</p> <table border="1"> <tr> <td>TOTAL CANON:</td> <td>\$12.609.365</td> </tr> <tr> <td>TOTAL DEDUCCIONES:</td> <td>\$2.938.613</td> </tr> <tr> <td>SALDO:</td> <td>\$9.670.752</td> </tr> </table> <p>BENEFICIARIO (S)</p> <p>CONSIGNAR: BBVA COLOMBIA PORCENTAJE A PAGAR: 100,00 % 9.670.752,00 No. CUENTA: 63602424 CUENTA: CUENTA CORRIENTE TITULAR CUENTA: CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA SUCURSAL: S A S CEDULA/NIT: 900201421 FORMA DE PAGO: REFERENCIA ACH SELLO CHEQUE: 1- Primer Beneficiario</p> <p>Importante: 09-junio-2020 Tipo de Pago: VENCIDO 90039439 AUTORIZADO: NORMAL</p>	CONCEPTOS	%	VALOR CANON	DEDUCCIONES	CANON ARRENDAMIENTO		9.310.739,00		ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	1.086.341,00	CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)	8,5			DIA 19% COMERCIAL	19	1.769.040,00		ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	7.286,00	PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)	6		80.942,00	RETE ICA	0,966		325.676,00	RETE ICA	3,5			RETE FUENTE POR COMISION	11	100.418,00		TOTAL CANON:	\$12.609.365	TOTAL DEDUCCIONES:	\$2.938.613	SALDO:	\$9.670.752	<p>01/12/2021 09:42:18 m.</p> <p>EXTRACTO CANON DE ARRENDAMIENTO Nro. 1352356 Junio de 2020</p> <p>Señor(es): CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA S A S Identificación: NI - 900201421 Código: 027751 - 01 Dirección: AV G U A B I N A L C L 6 0 C C A Q U A P O W E R O F 1102 Ciudad: IBAGUÉ Sucursal: SALITRE</p> <p>Dirección inmueble arrendado: AC 26 N° 57 - 41 O F I C I N A 208 Tor A Piso 2 Ed T 3 G 370</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONCEPTOS</th> <th>%</th> <th>VALOR CANON</th> <th>DEDUCCIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CANON ARRENDAMIENTO</td> <td></td> <td>9.310.739,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES</td> <td></td> <td>1.429.168,00</td> <td>1.086.341,00</td> </tr> <tr> <td>CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)</td> <td>8,5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DIA 19% COMERCIAL</td> <td>19</td> <td>1.769.040,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES</td> <td></td> <td>1.429.168,00</td> <td>7.286,00</td> </tr> <tr> <td>PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)</td> <td>6</td> <td></td> <td>80.942,00</td> </tr> <tr> <td>RETE ICA</td> <td>0,966</td> <td></td> <td>325.676,00</td> </tr> <tr> <td>RETE ICA</td> <td>3,5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RETE FUENTE POR COMISION</td> <td>11</td> <td>100.418,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>SALDO ACUMULADO \$ 0</p> <table border="1"> <tr> <td>TOTAL CANON:</td> <td>\$12.609.365</td> </tr> <tr> <td>TOTAL DEDUCCIONES:</td> <td>\$2.938.613</td> </tr> <tr> <td>SALDO:</td> <td>\$9.670.752</td> </tr> </table> <p>BENEFICIARIO (S)</p> <p>CONSIGNAR: BBVA COLOMBIA PORCENTAJE A PAGAR: 100,00 % 9.670.752,00 No. CUENTA: 63602424 CUENTA: CUENTA CORRIENTE TITULAR CUENTA: CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA SUCURSAL: S A S CEDULA/NIT: 900201421 FORMA DE PAGO: REFERENCIA ACH SELLO CHEQUE: 1- Primer Beneficiario</p> <p>Importante: 09-julio-2020 Tipo de Pago: VENCIDO 90039439 AUTORIZADO: NORMAL</p>	CONCEPTOS	%	VALOR CANON	DEDUCCIONES	CANON ARRENDAMIENTO		9.310.739,00		ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	1.086.341,00	CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)	8,5			DIA 19% COMERCIAL	19	1.769.040,00		ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	7.286,00	PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)	6		80.942,00	RETE ICA	0,966		325.676,00	RETE ICA	3,5			RETE FUENTE POR COMISION	11	100.418,00		TOTAL CANON:	\$12.609.365	TOTAL DEDUCCIONES:	\$2.938.613	SALDO:	\$9.670.752
CONCEPTOS	%	VALOR CANON	DEDUCCIONES																																																																																										
CANON ARRENDAMIENTO		9.310.739,00																																																																																											
ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	1.086.341,00																																																																																										
CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)	8,5																																																																																												
DIA 19% COMERCIAL	19	1.769.040,00																																																																																											
ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	7.286,00																																																																																										
PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)	6		80.942,00																																																																																										
RETE ICA	0,966		325.676,00																																																																																										
RETE ICA	3,5																																																																																												
RETE FUENTE POR COMISION	11	100.418,00																																																																																											
TOTAL CANON:	\$12.609.365																																																																																												
TOTAL DEDUCCIONES:	\$2.938.613																																																																																												
SALDO:	\$9.670.752																																																																																												
CONCEPTOS	%	VALOR CANON	DEDUCCIONES																																																																																										
CANON ARRENDAMIENTO		9.310.739,00																																																																																											
ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	1.086.341,00																																																																																										
CONSEJO INMOBILIARIA INTEGRAL (Ind 3ra 19%)	8,5																																																																																												
DIA 19% COMERCIAL	19	1.769.040,00																																																																																											
ADMINISTRACION DE AREAS COMUNES		1.429.168,00	7.286,00																																																																																										
PAGO GORO Y FACTURACION (Ind IVA)	6		80.942,00																																																																																										
RETE ICA	0,966		325.676,00																																																																																										
RETE ICA	3,5																																																																																												
RETE FUENTE POR COMISION	11	100.418,00																																																																																											
TOTAL CANON:	\$12.609.365																																																																																												
TOTAL DEDUCCIONES:	\$2.938.613																																																																																												
SALDO:	\$9.670.752																																																																																												

Ahora, no se entiende cuando el demandante enuncia “*hasta el 1 de septiembre de 2020, como tampoco los intereses de mora sobre dichas sumas*”, pues teniendo en cuenta el acta que se anexa como prueba documental a esta contestación, la entrega del bien se formalizó el día 06 de julio de 2020, y la facturación se realizó hasta el 30 de junio de 2020, fecha para la cual el bien ya se encontraba totalmente desocupado, de esta manera, a partir del 01 de julio de 2020 y a la fecha no se han efectuado más pagos al propietario, teniendo en cuenta que tampoco se ha suscrito un nuevo contrato de arrendamiento y que de conformidad con lo pactado en la cláusula tercera literal B, mi representada solo estaba obligada a “*pagar a EL PROPIETARIO el valor del canon de arrendamiento mensual, durante el tiempo que el inmueble se encuentre arrendado por el ADMINISTRADOR, siempre que el arrendatario permanezca ocupándolo efectivamente*”, esto es, pagar los cánones al propietario solo hasta el 30 de junio de 2020.

Por otro lado, tal y como se estableció en el parágrafo 1 de la cláusula tercera del contrato de administración, el pago de los cánones de arrendamiento el administrador se debía efectuar por periodos mensuales vencidos, así las cosas, valga recalcar que los pagos a la sociedad demandante se realizaron así:

- ✓ Canon de arrendamiento marzo de 2020 – 07 de abril de 2020.
- ✓ Canon de arrendamiento abril de 2020 – 07 de mayo de 2020.
- ✓ Canon de arrendamiento mayo de 2020 – 09 de junio de 2020.
- ✓ Canon de arrendamiento junio de 2020 – 09 de julio de 2020.

Por consiguiente, los pagos fueron ejecutados dentro del término pactado en el contrato de

<p>ALAMOS - TEL 6460458 DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2 ALCÁZARES - TEL 3287809 Calle 72 # 20c - 06 BARRANQUILLA - TEL 3858630 Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3 BOSA - TEL 6460457 Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur BULEVAR - TEL 6460465 Av. Suba No. 128 - 04 Local 3 CALLE 80 - TEL 6460464 Av. Calle 80 No. 84 - 10 CEDRITOS Tel. 6460452 Av. 19 No. 148 - 51</p>	<p>CHAPINERO - TEL 6460471 Calle 64 No. 7 - 38 Local 1 CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469 CRA 13 A # 29-26 CENTRO MAYOR - TEL 6460469 Autopista Sur No. 38B - 21 CIUDAD MONTES - TEL 3287810 Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2 CHÍA - TEL 6460463 Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3 COUNTRY - TEL 6460451 Cra. 15 No. 86 - 31 COLINA - TEL 6460462 Calle 138 No. 46A- 16</p>	<p>FONTIBÓN - 6460466 Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2 GALERÍAS - TEL 6460453 Cra. 24 No. 45A - 05 KENNEDY - TEL 6460458 Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2 LA FELICIDAD - TEL 6460461 Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14 METRÓPOLIS - TEL 6460468 C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259 PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456 Av. Las Américas No. 71A - 15 POR TAL NORTE - TEL 3287807 AV. CARRERA 45 # 178 - 73</p>	<p>RESTREPO - TEL 6460459 Calle 18 Sur No. 18 - 34 SALITRE - TEL 6460460 Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12 SOACHA - TEL 6460475 Cra. 7 No. 32-27 SUBA - TEL 6460454 Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455 Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12 TINTAL - TEL 3287806 C.C. Tintal Plaza Local 255</p>	<p>TOBERÍN - TEL 6464972 Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5 UNICENTRO - TEL 6460467 Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474 Calle 79B No. 113A - 23 VILLAVICENIO - TEL 6729565 Cra. 38 N°24A-186 San Benito</p>
--	--	---	---	--

administración, motivo por el que, esta obligación jamás causó a favor de los demandantes intereses moratorios, poniendo en evidencia la mala fe, la falta de lealtad procesal del demandante al narrar hechos contrarios a la realidad fáctica, la falta de técnica jurídica para la elaboración de la demanda, pero sobre todo, la falta de certeza y seguridad sobre cual obligación es la que presuntamente incumplió mi representada y que aparentemente le da el derecho a reclamar.

Para finalizar este hecho, hago referencia a las expensas ordinarias de administración, que a partir del 01 de julio de 2020 estaban directamente a cargo del propietario, es decir, de Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S., esto, debido a lo establecido en la cláusula cuarta literal E del contrato de administración, que estableció: **“SON OBLIGACIONES DE EL PROPIETARIO: E) Pagar todos los gastos que ocasione el inmueble en especial los impuestos de cualquier clase, servicios públicos domiciliarios, expensas comunes necesarias, servicios de vigilancia y las reparaciones efectuadas por cuenta del PROPIETARIO mientras que el inmueble se encuentre desocupado sin arrendar”** (Subrayado fuera de texto)

Así las cosas, teniendo en cuenta que el inmueble dejado en administración fue habitado hasta el día 30 de junio de 2020, acto que se comunicó al propietario en diferentes correos electrónicos, este último tenía a cargo tal deber a partir del 01 de julio de 2020 y RV Inmobiliaria S.A. asumió dicho rubro hasta el 30 de junio de 2020, como constancia, se allega paz y salvo expedido por la administración del Edificio T3 Ciudad empresarial Sarmiento Angulo P.H.

DÉCIMO: NO ES CIERTO

La terminación anticipada efectuada al contrato de arrendamiento suscrito con SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS SAS, fue aceptada en razón al cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, a la extensión de las condiciones establecidas en el Decreto 797 del 04 de junio de 2020, a las facultades otorgadas en el contrato de administración, más específicamente a la contemplada en el parágrafo de la cláusula sexta que enunció:

Obligaciones a cargo de EL PROPIETARIO presenta merito ejecutivo. PARÁGRAFO: Si fuere EL ADMINISTRADOR quien decida dar por terminado el contrato, así lo pondrá en conocimiento de EL PROPIETARIO y una vez vencido el término de tres meses, contados desde el momento en que haya comunicado por escrito a EL PROPIETARIO, este deberá retirar de las oficinas de EL ADMINISTRADOR, las llaves del inmueble, en razón de que a partir de esa fecha, cesarán todas las obligaciones de EL ADMINISTRADOR, quien no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado. **SÉPTIMA:** EL ADMINISTRADOR no será responsable por hurtos, daños o cualquier conducta delictiva que ocurra después del plazo mencionado.

Al mismo tiempo, podemos señalar que en los contratos prevalece la autonomía privada ya que una vez se ha celebrado el contrato es ley para las partes, existiendo la posibilidad que tienen estas mismas partes **en terminarlo en cualquier momento por mutuo consentimiento**, tal como lo establece el artículo 1602 del Código Civil. De manera que, la terminación anticipada del contrato de arrendamiento se derivó del cumplimiento de todos los preceptos legales, normativos y contractuales del caso.

Sobre la cláusula penal mencionada por el demandante, sobra decir que, él no hace parte del contrato de arrendamiento, y por consiguiente, no tiene legitimación alguna para reclamar una cláusula penal exclusivamente pactada entre las partes del contrato de arrendamiento, a recordar: RV inmobiliaria como arrendadora y Servicios Integrales Marítimos como arrendataria, de manera pues que, las apreciaciones sobre dicha cláusula carecen de toda validez, más aún, cuando en el contrato de administración inmobiliaria tampoco se pacto cláusula penal algun a su favor.

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO

Como se ha indicado con antelación, la parte demandante ha realizado actos temerarios con el fin de hacer incurrir en error al despacho.

Como puede ser evidenciado por el despacho con los extractos que se allegan como prueba documental en esta contestación, RV Inmobiliaria S.A. ha realizado pagos por cánones de arrendamiento a los demandantes desde mayo de 2013 a junio de 2020, motivo por el cual, es falsa y temeraria la afirmación del demandante al enunciar que se adeudan los meses de marzo a junio de 2020.

Ahora bien, frente a los cánones de julio, agosto y septiembre de 2020, en sentido estricto, se debe recordar que en razón a lo establecido en la cláusula tercera literal B del contrato de administración, en dónde RV Inmobiliaria S.A., se obligó a pagar al propietario los cánones de arrendamiento mensuales durante el tiempo en el que se encuentre arrendado el inmueble y que a su vez esté efectivamente ocupado por el arrendatario, se realizaron pagos durante mayo de 2013 y hasta junio de 2020, por lo que, el periodo comprendido entre julio y septiembre de 2020 no se iban a causar ni a pagar cánones al propietario teniendo en cuenta que para dichos meses el predio dejado en administración se encontraba desocupado y sin arrendar, situación que se encuentra debidamente pactada y regulada de forma expresa en el contrato de administración inmobiliaria.

DÉCIMO SEGUNDO: NO ES UN HECHO ES UNA APRECIACIÓN PERSONAL QUE EN TODO CASO NO ES CIERTA

Para iniciar, con sustento probatorio RV Inmobiliaria demuestra que en virtud a las condiciones traídas por el Decreto 579 de 2020 se trató de establecer entre arrendador y arrendatarios un acuerdo directo para el pago de los cánones de arrendamiento para el periodo comprendido entre abril a junio de 2020, sobre esto, es claro que al momento de la terminación al 30 de junio de 2020, se logró que los arrendatarios realizaran el pago del 100% de cada uno de estos meses, por lo que en razón al cumplimiento de esta obligación a cargo de los inquilinos no fue necesario el impulso de acciones judiciales en contra de ellos.

De igual manera, teniendo en cuenta que la terminación del contrato de arrendamiento se tramitó bajo los escenarios contractuales propios del contrato de administración, mutuo acuerdo entre las partes (artículo 1602 C.C.) Aplicación extensiva del Artículo 21 de la Ley 820 de 2003 por remisión directa del Art 822 del Código de Comercio al Código Civil, no existe la posibilidad de que RV Inmobiliaria en cumplimiento de los mandatos contractuales y legales sea declarada responsable a algún tipo de indemnización por haber dado terminación al contrato de arrendamiento gozando de tal facultad.

No solo esto, ha de tenerse en cuenta además que, la cláusula Décima primera del contrato de administración estableció:

“EL ADMINISTRADOR, no asume ninguna clase de responsabilidad frente a EL PROPIETARIO, derivada las indemnizaciones, sanciones o multas, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, ya sea normal, anticipada o judicial.”

(Subrayado fuera de texto)

Por tal motivo, no hay lugar a ningún tipo de reconocimiento por indemnización, multa o clausula penal a favor de los demandantes.

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

II. RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

FRENTE A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo a la prosperidad de la misma, toda vez que, de conformidad con la contestación a los hechos realizada en el acápite anterior, no existe ningún incumplimiento por parte de RV inmobiliaria frente a las obligaciones pactadas en el contrato de administración inmobiliaria, sin pasar por alto que, ni siquiera la parte demandante ha explicado de manera concreta y detallada cuál cláusula fue incumplida y por qué razón.

FRENTE A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo a la prosperidad de la misma, pues (i) no existe incumplimiento por parte de mi representada a sus obligaciones y (ii) de forma temeraria y de mala fe, la demandante está reclamando el pago de cánones de arrendamiento que le fueron debidamente cancelados hasta cuando estuvo vigente la obligación de RV inmobiliaria.

FRENTE A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, por carecer completamente de sustento legal y contractual. Esto, toda vez que la Ley deja a las partes en libertad de pactar o no cláusulas penales y en el contrato de administración inmobiliaria no se pactó ninguna a favor del propietario. Adicionalmente, la cláusula penal estipulada en el contrato de arrendamiento se encuentra pactada en contra del arrendatario y a favor del arrendador, y el propietario no tiene injerencia ni legitimación en la misma por no ser parte de este último contrato.

FRENTE A LA PRETENSIÓN CUARTA: Como quiera que esta condena se decide en la sentencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 365 del Código General del Proceso, y sin perjuicio de la condena a la que se refiere el artículo 206 de la misma codificación, respetuosamente solicito se imponga condena en costas y agencias en derecho en contra de la parte vencida en el proceso.

III. CONSIDERACIONES

Como contra argumento principal de las pretensiones, los elementos materiales de prueba que se anexan a este escrito respaldan el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de RV Inmobiliaria S.A., cláusulas que fueron expuestas en el convenio contractual suscrito entre las partes.

Para empezar, a través del contrato de administración inmobiliaria, RV en su condición de administradora del inmueble AC 26 No. 57 – 41 Ed T 3 Sarmiento Angulo Tor 2 Ofi 208 Gs 370 de Bogotá pactó las siguientes obligaciones:

CLÁUSULA SEGUNDA: SON OBLIGACIONES DE EL ADMINISTRADOR CON RESPECTO A LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE LAS SIGUIENTES:

- A) Promocionar el inmueble.
- B) Fijar el valor del canon.
- C) Celebrar en nombre propio el contrato de arrendamiento.
- D) Pagar por cuenta del propietario los impuestos cuando así lo solicite.
- E) Pagar por cuenta del propietario las facturas de servicios públicos y las expensas comunes necesarias que no correspondan pagar al arrendatario.
- F) Efectuar por cuenta y riesgo del propietario las reparaciones locativas convenientes o necesarias.
- G) Rendir mensualmente cuentas.

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

De todos y cada uno de los deberes asumidos por la demandada se dio estricto cumplimiento de acuerdo a las condiciones pactadas entre las partes, hecho que conlleva a la excelente relación comercial durante toda la ejecución del contrato, prueba de ello es que de cada una de las cuentas mensuales rendidas, el propietario no presentó objeción, sin embargo, como erróneamente lo expone la parte demandante, la disputa en este escenario jurídico se centra en la fallida interpretación que da Casta Agroindustrial Ganadera SAS al contrato de administración, pues señala en su pretensión primera que RV Inmobiliaria deberá ser declarada responsable por incumplimiento de las cláusulas referenciadas en los hechos de la demanda, sin ni siquiera precisarlas, lo que representa una confusión, pues básicamente RV Inmobiliaria aún no conoce cuál fue el supuesto clausulado que incumplió, no obstante, en lectura de los hechos de la demanda se puede inferir que el presunto incumplimiento se da frente a la cláusula tercera del contrato de administración, por lo que, su estudio se entrará a desglosar de la siguiente manera:

TERCERA: SON OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR CON RESPECTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LAS SIGUIENTES:

- A) *“Realizar todas las gestiones prejurídicas y jurídicas necesarias para la correcta ejecución del contrato de arrendamiento y exigir judicial y extrajudicialmente según lo considere más adecuado, la entrega del inmueble cuando se presente alguna causa legal que sea imputable a los arrendatarios”*

Primordialmente, podemos señalar que el contrato de arrendamiento celebrado entre RV y SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS S.A.S. y que perduró por ocho años, se desarrolló en perfectas condiciones, ambos extremos desplegaron una actitud contractual acorde a las obligaciones establecidas para cada uno de ellos, motivo por el cual, nunca fue necesario el trámite o el impulso de acciones legales en contra de los arrendatarios.

Ahora bien, a raíz de la pandemia del covid-19 y siendo notable la afectación económica para muchos sectores comerciales, los arrendatarios amparados en el Decreto 579 del 15 de abril de 2020 solicitan a la inmobiliaria una reducción del canon de arrendamiento que les permitiera continuar con el contrato, pues como es sabido por todos, el sector mercantil tuvo bajas que llevaron a muchos a la quiebra, y ellos no eran la excepción al trabajar con transporte, almacenamiento y reparación de contenedores, solicitud que no tuvo cabida, pues en instrucciones del propietario la disminución al valor del canon de arrendamiento no era posible, más sin embargo, en la misma carta en la que se comunicó por parte de Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S. que no existía la posibilidad de descuento, se precisó que la terminación unilateral del contrato se permitiera si se verificaba el cumplimiento de las requisitos legales.

En ese sentido, recordando la actividad comercial desarrollada por los arrendatarios SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS S.A.S., es preciso indicar que a raíz del cierre de las fronteras y la escases de importación de materias primas por la pausa de muchas industrias, se agudizó una crisis de contenedores, trance que fue percibido por todos y que fue documentado por los medios de comunicación; muestra de ello es que en el puerto de Buenaventura se señaló la preocupación frente a las pérdidas económicas y falta de empleo que se aproximaría.

“Este sería un problema muy grande porque si no hay contenedores no hay nada, no hay movimiento de carga y nosotros dependemos de esta actividad; es decir, que si la situación se agudiza nosotros nos vamos a quedar sin con qué vivir”, dijo Ernesto Bedoya, transportador de carga pesada.

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

La mayoría de conductores de estos vehículos que se encuentran en Buenaventura afirmaron que ante la falta de movimiento de carga por escasez de contenedores se han incrementado los gastos en alojamiento y alimentación²

Por tal motivo, y siendo evidente la afectación económica sobre la actividad desarrollada, la arrendadora en uso de las facultades otorgadas en el contrato de administración, más exactamente en el parágrafo de la cláusula sexta en donde se le permitió terminar los contratos de manera unilateral, además de las facultades legales como son el mutuo acuerdo entre las partes (artículo 1602 C.C.), la terminación de mutuo acuerdo del artículo 21 de la Ley 820 de 2003 aplicado por remisión directa del Art 822 del Código de Comercio al Código Civil y las facultades del Decreto 797 de 2020, que se utiliza igualmente en aplicación analógica y extensiva al caso, estableció con los arrendatarios una terminación consensuada y anticipada del contrato de arrendamiento, acordando con los inquilinos la cancelación de cánones de arrendamiento hasta el 30 de junio de 2020, el pago de estimativos de servicios públicos hasta la misma fecha y la entrega del inmueble en perfectas condiciones de acuerdo a inventario, hecho que cumplieron al pie de la letra los inquilinos.

Teniendo en cuenta lo anterior, RV Inmobiliaria S.A., no tuvo nunca necesidad de adelantar ninguna gestión prejudicial o jurídica en contra de los arrendatarios para la correcta ejecución del contrato, pues estos últimos desarrollaron el pacto al pie de los estatutos contratados, cumpliendo así con sus deberes y obligaciones, y la única gestión distinta que se desarrolló al interior del contrato fue la terminación anticipada por mutuo consentimiento, gestión avalada por el contrato de administración, contrato de arrendamiento y las leyes nacionales, acto que da fe de la buena gestión administradora que realizó la demandada.

- B) **“Pagar a EL PROPIETARIO el valor del canon de arrendamiento mensual, *durante el tiempo que el inmueble se encuentre arrendado por el ADMINISTRADOR, siempre que el arrendatario permanezca ocupándolo efectivamente.* PARÁGRAFO 1: El pago de los cánones de arrendamiento lo hará EL ADMINISTRADOR por periodos mensuales vencidos. PARÁGRAFO 2: Si llegase a ser necesario el trámite de acciones judiciales para obtener la restitución o entrega del inmueble por alguna causal legal que sea imputable al arrendatario. EL ADMINISTRADOR continuará atendiendo el pago del valor mensual de arrendamiento hasta el momento en que por cualquier medio obtenga la restitución del inmueble más sin que en ningún caso exceda de 12 meses, que se contarán desde cuando se inicie la correspondiente acción judicial en contra del arrendatario o de quien corresponda”** (se resalta)

De esta estipulación, tal y como se demuestra con cada uno de los extractos que se allegan, RV Inmobiliaria S.A., efectuó pagos mensuales por cánones de arrendamiento desde mayo de 2013 a junio de 2020, periodo dentro del cual coexistía la vigencia de un contrato de arrendamiento y fechas en las que efectivamente los arrendatarios permanecieron en uso del bien inmueble arrendado

Bajo esa tesitura, a partir del 01 de julio de 2020 cesaron los pagos de cánones de arrendamiento a propietario, ya que, para el inicio del enunciado mes no se volvió a pactar un nuevo contrato de arrendamiento con los mismos arrendatarios o con unos distintos, panorama que se puso de presente al propietario en constantes cartas remitidas por la demandada al demandante.

Sirva de ejemplo, las siguientes comunicaciones:

² <https://www.rcnradio.com/economia/crisis-mundial-de-contenedores-suben-precios-y-afecta-transportadores-en-colombia>

<p>ALAMOS - TEL 6460458 DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2 ALCÁZARES - TEL 3287809 Calle 72 # 20c - 06 BARRANQUILLA - TEL 3858630 Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3 BOSA - TEL 6460457 Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur BULEVAR - TEL 6460465 Av. Suba No. 128 - 04 Local 3 CALLE 80 - TEL 6460464 Av. Calle 80 No. 84 - 10 CEDRITOS - TEL 6460452 Av. 19 No. 148 - 51</p>	<p>CHAPINERO - TEL 6460471 Calle 64 No. 7 - 38 Local 1 CENTRO INTERNACIONAL - TEL 6460469 CRA 13 A # 29-26 CENTRO MAYOR - TEL 6460469 Autopista Sur No. 38B - 21 CIUDAD MONTES - TEL 3287810 Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2 CHÍA - TEL 6460463 Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3 COUNTRY - TEL 6460451 Cra. 15 No. 86 - 31 COLINA - TEL 6460462 Calle 138 No. 46A- 16</p>	<p>FONTIBÓN - 6460466 Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2 GALERÍAS - TEL 6460453 Cra. 24 No. 45A - 05 KENNEDY - TEL 6460458 Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2 LA FELICIDAD - TEL 6460461 Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14 METRÓPOLIS - TEL 6460468 C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259 PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456 Av. Las Américas No. 71A - 15 PORTAL NORTE - TEL 3287807 AV. CARRERA 45 # 178 - 73</p>	<p>RESTREPO - TEL 6460459 Calle 18 Sur No. 18 - 34 SALITRE - TEL 6460460 Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12 SOACHA - TEL 6460475 Cra. 7 No. 32-27 SUBA - TEL 6460454 Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455 Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12 TINTAL - TEL 3287806 C.C. Tintal Plaza Local 255</p>	<p>TOBERÍN - TEL 6464972 Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5 UNICENTRO - TEL 6460467 Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474 Calle 79B No. 113A - 23 VILLAVICENCIO - TEL 6729565 Cra. 38 N°24A-186 San Benito</p>
---	--	--	---	---

- Correo electrónico remitido el día 30 de junio de 2020 por RV Inmobiliaria S.A a la dirección electrónica omar.pinzon@simaritima.com en la que se adjunta carta en la que se notifica la terminación del contrato al 30 de junio de 2020 y se informa sobre la gestión que se impulsará a partir de la fecha respecto de la promoción del inmueble.
- Correo electrónico remitido en fecha 05 de agosto de 2020 por RV Inmobiliaria S.A a la dirección electrónica recepción@charrytrading.com en la que se informa que el inmueble fue recibido en perfectas condiciones y se solicita confirmación sobre la renovación del contrato de administración para gestión de promoción.
- Correo electrónico remitido en fecha 21 de enero de 2021 por RV Inmobiliaria S.A a las direcciones electrónicas Charry.gustavo@hotmail.com, recepción@charrytrading.com en la que se informa sobre la gestión comercial y de promoción que se ha realizado al inmueble, así como los resultados de estos.
- Correo electrónico remitido en fecha 24 de marzo de 2021 por RV Inmobiliaria S.A a las direcciones electrónicas Charry.gustavo@hotmail.com, recepción@charrytrading.com, contabilidad@charrytrading.com en la que se informa sobre la gestión comercial y de promoción que se ha realizado al inmueble, así como los resultados de estos.

En ese tenor, es incuestionable comprender que ambos extremos reconocen y conocían que el pago de los cánones de arrendamiento se causaba hasta el 30 de junio de 2020.

A mayor abundamiento, de conformidad a lo dicho en el párrafo primero de la cláusula tercera del contrato de administración, los extractos anexados a este escrito dan fe de que el pago se hizo dentro del tiempo estipulado, es decir, mes vencido.

Consecuentemente, y de acuerdo a lo enunciado en el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de administración, ya se ha dicho que para los arrendatarios SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS S.A.S., no fue necesario el impulso de acciones legales en su contra, pues desarrollaron el contrato en debida forma, no accionaron algún comportamiento o causal para solicitar la restitución del inmueble o que hiciera activar el cubrimiento de canon de arrendamiento por doce meses, pues, como se sobreentiende, este evento opera sólo en caso de incumplimiento de los arrendatarios en el pago.

Ello autoriza a concluir que RV Inmobiliaria S.A no puede ser declarada responsable por incumplimiento contractual, pues con esta contestación se ha puesto en evidencia de manera suficiente que se ha cumplido con todas y cada una de las estipulaciones pactadas entre las partes, resultando que los hechos expuestos por la parte demandante son contrarios a la realidad coexistiendo una falta grave a la lealtad procesal.

IV. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Como es indicado por el artículo 206 del Código General del Proceso, quien pretenda el reconocimiento de indemnización deberá estimarla razonablemente **DISCRIMINANDO** cada uno de los conceptos.

A juzgar por lo anterior, y teniendo en cuenta que los valores expuestos corresponden a una prueba cuya responsabilidad le corresponde inicialmente al demandante en previsión del principio de buena fe, se puede decir que respecto a las cifras enunciados por la activa en tal acápite no se encuentran ajustados por lo que resultan imposibles de entender o interpretar por la pasiva.

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

Así por ejemplo, se enuncian las siguientes cifras.

- \$43.918.459 Indemnización de perjuicios cánones adeudados.
- \$16.546.000 Intereses moratorios de cánones.
- \$2.990.920 Cuotas de administración.
- \$5.000.000 Clausula penal.

No obstante a lo anterior, sobre cada uno de estos conceptos no se realiza la discriminación requerida, por ejemplo en lo que respecta a los cánones de arrendamiento no se precisa a qué meses hace referencia, esto, siendo indispensable para determinar si la cifra que están solicitando como intereses se está tazando con exactitud y a partir de qué fecha.

Así mismo, frente a las cuotas de administración no se detalla a qué meses corresponden y el valor individual.

De todas formas, siendo el juramento estimatorio una prueba indispensable como requisito de Ley, los valores expuestos aquí no podrán ser reconocidos al ser temerarios y no encontrarse causados.

Frente a lo anterior, solicito que en concordancia con el inciso 7 del artículo 206 del C.G.P., en caso de negarse las pretensiones de la demanda por falta de demostración de perjuicios, se imponga la sanción prevista del 5% de valor pretendido en la demanda a favor del Consejo Superior de la Judicatura.

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

1. CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS OBLIGACIONES A CARGO DE RV INMOBILIARIA S.A.:

De entrada, se desglosará cada una de las obligaciones a cargo de RV inmobiliaria S.A., y se precisará de qué manera se dio estricto cumplimiento a ellas.

- CLÁUSULA SEGUNDA: SON OBLIGACIONES DE EL ADMINISTRADOR CON RESPECTO A LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE LAS SIGUIENTES:

- A) Promocionar el inmueble. – **Se cumplió**, de esta forma el inmueble logró arrendarse para mayo de 2013 y hasta el 30 de junio de 2020.
- B) Fijar el valor del canon. – **Se cumplió**, de acuerdo a las instrucciones dadas por el propietario y no hay discrepancia en ello.
- C) Celebrar en nombre propio el contrato de arrendamiento. – **Se cumplió**, para mayo de 2013, RV como arrendadora suscribió contrato de arrendamiento con SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS SAS.
- D) Pagar por cuenta del propietario los impuestos cuando así lo solicite. - **No existe divergencia en ello.**
- E) Pagar por cuenta del propietario las facturas de servicios públicos y las expensas comunes necesarias que no correspondan pagar al arrendatario. – **Se cumplió**, no existe oposición a ello.
- F) Efectuar por cuenta y riesgo del propietario las reparaciones locativas convenientes o necesarias. – **No hay divergencia en esa obligación.**
- G) Rendir mensualmente cuentas. – **Se cumplió**, de acuerdo a los extractos anexados, además, nunca se objetaron los balances o se impulsó solicitud de rendición de

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

cuentas.

- TERCERA: SON OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR CON RESPECTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LAS SIGUIENTES:

- A)** Realizar todas las gestiones prejurídicas y jurídicas necesarias para la correcta ejecución del contrato de arrendamiento y exigir judicial y extrajudicialmente según lo considere más adecuado, la entrega del inmueble cuando se presente alguna causa legal que sea imputable a los arrendatarios. – **Se cumplió**, no existió en ejecución del contrato de arrendamiento causal imputable a los arrendatarios que comprendiera el impulso de acciones judiciales en contra de estos para el cabal cumplimiento de las obligaciones pactadas.
- B)** Pagar a EL PROPIETARIO el valor del canon de arrendamiento mensual, durante el tiempo que el inmueble se encuentre arrendado por el ADMINISTRADOR, siempre que el arrendatario permanezca ocupándolo efectivamente. PARÁGRAFO 1: El pago de los cánones de arrendamiento lo hará EL ADMINISTRADOR por periodos mensuales vencidos. PARÁGRAFO 2: Si llegase a ser necesario el trámite de acciones judiciales para obtener la restitución o entrega del inmueble por alguna causal legal que sea imputable al arrendatario. EL ADMINISTRADOR continuará atendiendo el pago del valor mensual de arrendamiento hasta el momento en que por cualquier medio obtenga la restitución del inmueble más sin que en ningún caso exceda de 12 meses, que se contarán desde cuando se inicie la correspondiente acción judicial en contra del arrendatario o de quien corresponda. **Se cumplió**, los extractos demuestran que RV Inmobiliaria pagó al propietario los cánones de arrendamiento en los tiempos estipulados y durante el tiempo en el que estuvo ocupado y arrendado el bien inmueble, es decir, de mayo de 2013 a junio de 2020. Adicionalmente, teniendo en cuenta que los arrendatarios jamás incumplieron con el contrato de arrendamiento, la inmobiliaria no tuvo que adelantar acciones judiciales en contra de estos y mucho menos tuvo que activar el pago del cubrimiento de los 12 meses de cánones de arrendamiento que trata el parágrafo segundo del literal B de la cláusula tercera.

En términos precisos, está altamente demostrado que RV Inmobiliaria S.A., cumplió a cabalidad con el mandato conferido mediante el contrato de administración, por lo que esta excepción está llamada a prosperar y a desestimar por completo las pretensiones de la demandante.

2. FALTA DE LOS REQUISITOS PARA DECLARAR RESPONSABLE A RV INMOBILIARIA S.A:

Como es lo indicado, a la suscripción de un contrato en la que dos partes se obligan al acatamiento de unas condiciones, el incumplimiento de cualquiera de ellas puede generar un daño, perjuicio o menoscabo a la otra. De esta manera, quien sea declarada responsable por el daño deberá a la otra el reconocimiento al pago de indemnización por perjuicios.

En efecto, y respecto al daño como elemento estructural para que se configure la responsabilidad civil contractual, la Corte Suprema de Justicia manifiesta: *“si el daño es uno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, su plena demostración recae en quien demanda, salvo las excepciones legal o convencionalmente establecidas, lo que traduce que, por regla general, el actor en asuntos*

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

de tal linaje, está obligado a acreditarlo, cualquiera sea su modalidad, de donde, en el supuesto señalado, era – y es – imperioso probar que el establecimiento producía utilidades, o estaba diseñado para producirlas en un determinado lapso de tiempo, sin que este último caso, pueda confundirse con el daño meramente eventual o hipotético, que desde ningún punto de vista es admisible”.³

Dicho lo anterior, para que aplique la figura de la responsabilidad civil contractual, es necesario que se cumplan los siguientes principios:

- **Prueba de la existencia del daño sufrido:** De acuerdo al análisis de la Corte Suprema de Justicia, corresponde al demandante probar la existencia del daño, por lo que, para el caso en estudio y con las pruebas anexadas por esta parte, RV Inmobiliaria logra demostrar que en ejecución de toda la relación contractual siempre dio cumplimiento a todos los deberes a las que se obligó en el contrato de administración, por el contrario, la parte demandante no logra ni siquiera enunciar cual fue el perjuicio, daño o menoscabo sufrido, y mucho menos enuncia cuál de las obligaciones que estaban a cargo de la inmobiliaria fueron dejadas de cumplir.

De manera que, omitiéndose por los demandantes la pronunciación explícita de aquellas cláusulas que a su criterio fueron incumplidas por la inmobiliaria, esta última tuvo que interpretar los hechos y entrar a demostrar que cada una de las obligaciones recogidas por el contrato de administración fueron cumplidas a literalidad del acuerdo.

Por lo que, al no estar enunciado el menoscabo en la demanda y al omitirse la justificación de la existencia del daño, no hay lugar a que se declare responsable a la demandada y mucho menos al reconocimiento de perjuicios faltando desde ya, uno de los presupuestos para que prosperen las pretensiones de la demandante.

- **Que el perjuicio provenga del incumplimiento del contrato suscrito:** Como se dijo en el punto anterior, no se determinó por la parte demandante cual fue el supuesto perjuicio sufrido, de todas formas, no existió detrimento alguno para Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S., en desarrollo del contrato de administración, no obstante y ya faltando uno de los presupuestos para declarar responsable a la demandada, tenemos que al igual que el anterior, tampoco se logró demostrar a través de los hechos y la narrativa que hace el demandante cual fue el incumplimiento a las obligaciones contratadas por RV, empero, la Inmobiliaria si logra allegar suficientes pruebas que la consolidan como la parte cumplida, pues de cada una de las obligaciones que desglosa en la pronunciación que se hace de los hechos de la demandada, trae consigo el sustento que demuestra su cumplimiento.

De ahí que, no pueda atribuirse incumplimiento de las obligaciones a RV Inmobiliaria con la que pueda ser declarada responsable en este juicio, lo que nos trae en sí, que no se ha dado cumplimiento al primer y segundo presupuesto para que prosperen las pretensiones infundadas de la demandante.

- **La existencia de una relación de causalidad:** Bajo la determinación del daño que se dice sufrir, debe existir una relación de causa y efecto, es decir, una analogía entre el incumplimiento contractual y el daño producido.

Con toda la tesis que se ha expuesto en lo que va del proceso, con la inobservancia del demandante a enunciar con especificación y determinación las supuestas cláusulas incumplidas por la inmobiliaria, con la inobservancia del demandante en la precisión del supuesto daño sufrido, con la inobservancia del demandante en aportar

³ C.S.J, sentencia 18 de diciembre de 2008, exp: 88001-3103-002-2005-00031-01

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTEBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

elementos asegurados con fuerza demostrativa que respalden sus pretensiones, podemos exponer que no existe una relación entre el supuesto incumplimiento y el daño, sencillamente porque no están dados, no se enuncian ni se demuestran, resultando así imposible cumplir con el tercer elemento para que se pueda declarar responsable a la demandante y prosperen las pretensiones de la demanda.

3. TEORIA DE LA IMPREVISIÓN:

Sin perjuicio de las excepciones anteriormente planteadas y debidamente acreditadas, haciendo hincapié en que RV Inmobiliaria S.A., acepto de forma consensuada la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, amparada en la premisa que estipula que el contrato es Ley para las partes y su consentimiento en la terminación de mutuo acuerdo está contenida en el artículo 1602 C.C, así como la aplicación extensiva del Artículo 21 de la Ley 820 de 2003 que establece de igual forma la terminación del contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo, y de la misma manera, acorde a la facultad literalmente dada en la cláusula sexta párrafo del contrato de administración, que habilitó a la inmobiliaria a terminar en cualquier momento el contrato y a no ser obligada en el reconocimiento de multas o perjuicios (Cláusula décima primero del contrato de administración), traigo en todo caso y de manera accesoria esta excepción para su estudio, teoría que es igualmente válida para el caso en concreto y que planteo de la siguiente manera:

Como todos sabemos, el artículo 868 Código de Comercio establece:

“Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión.

El juez procederá a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato”

Para el caso en estudio, es importante detallar que los arrendatarios que ocuparon el inmueble por más de 7 años, siempre fueron transparentes en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, sólo hasta el año 2020, y entendiendo el surgimiento de la declaratoria de emergencia sanitaria y las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional que afectaron de manera trascendental la economía del país, fue que SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS solicitó un descuento al valor del canon de arrendamiento y posterior a la respuesta negativa, la insistencia en la terminación del contrato de arrendamiento acogiéndose a lo reglado en el Decreto 797 del 04 de junio de 2020.

Y es que, es innegable que la pandemia del covid-19 *“no se trata en suma de una imposibilidad absoluta de cumplir, lo que constituye ya la fuerza mayor, sino de una imposibilidad relativa, como la proveniente de una grave crisis económica, de una guerra, etc.*

Consistiendo de un remedio de aplicación extraordinaria, débese establecer con creces que las nuevas circunstancias exceden en mucho las previsiones que racionalmente podían hacerse al tiempo de contratar, y que esos acontecimientos son de tal carácter y gravedad que hacen intolerable la carga de la obligación para una de las partes, amen de injusta y desorbitante ante las nuevas circunstancias”⁴ convirtiéndose así el contrato de arrendamiento celebrado entre RV Inmobiliaria S.A., y SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS S.A.S., en

⁴ CSJ, Cas. Civil, Sent. Mayo 23/38. M.P. Arturo Tapias Pilonieta.

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

época de la epidemia arribada a Colombia en el año 2020 como un escenario propio de la teoría de imprevisión además por cumplirse con los siguientes criterios:

1. Al ser un contrato de arrendamiento, convenio que es de ejecución sucesiva o periódica.
2. A la firma de suscripción del pacto (mayo de 2013) no existía la más mínima posibilidad de hacer previsible que para el año 2020 llegara de oriente una pandemia de afectación mundial que sobrelleva graves impactos económicos.
3. Las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional a raíz de la declaratoria de emergencia sanitaria por el Covid-19 son ajenas a la voluntad de las partes y ninguna de ellas influyó en su promulgación.
4. Trayendo a colación el contrato de arrendamiento, se definió en la cláusula tercera del mismo que, en caso de terminación del contrato de arrendamiento antes del vencimiento, los arrendatarios debían asumir **el pago de los cánones de arrendamiento faltantes para su vencimiento**, es decir, para la fecha de terminación que se estableció (junio de 2020), los arrendatarios en teoría debían asumir el pago de los cánones de arrendamiento de julio de 2020 a abril de 2021, (10 meses), acto que se puede presumir como **excesiva onerosidad en el cumplimiento del contrato**, un evidente desequilibrio prestacional elevado y significativo en época de crisis económica mundial.
5. La prestación afectada en este caso es el cumplimiento de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, que como ya vimos, era el pago de 10 cánones de arrendamiento, cifra representada en más de CIENTO VEINTISIETE MILLONES DE PESOS MCTE (\$127'000.000) si se tiene en cuenta que para el año 2020 el valor mensual del canon de arrendamiento estaba en la suma de DOCE MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$12.711.640), trayendo como tal que esto, correspondía a una obligación de futuro cumplimiento.

En atención a lo anterior, era apenas lógico que las partes involucradas en los hechos buscaran alternativas al problema referido, atmosfera que surgió en primera medida con la solicitud que hicieran los arrendatarios sobre la disminución al valor del canon para un 50%, hecho sobre el cual el propietario no aceptó y que desencadenó la búsqueda por negociar la entrega anticipada del inmueble.

Así las cosas, refugiadas las partes del contrato de arrendamiento en las reglas establecidas por el Decreto 797 de 2020 es que se busca la solución sobre la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, al presentarse como una figura válida, justa, legal y que resulta hacerse extensiva, y es que, *“las partes deben evitar razonablemente, y en su caso, corregir la alteración sobrevenida del equilibrio económico contractual, por cuanto el negocio jurídico jamás es instrumento de injusticia e inequidad, las partes tienen el deber de corregirlo y evitar su ineficacia. El deber de renegociar el contrato en tales casos surge de su propia estructura, noción y disciplina legal”*⁵ esto, siempre haciendo énfasis a que se cumple además con cada una de las condiciones ya estudiadas en párrafos anteriores sobre la teoría de la imprevisión y que habilitaban como tal a la inmobiliaria como arrendadora a aceptar la terminación de mutuo acuerdo y anticipada del contrato de arrendamiento bajo el cumplimiento de unas reglas mínimas que se llevaron a cabo por los arrendatarios.

⁵ CSJ, Cas. Civil, Sent. Feb. 21/2012, Rad. 2006-00537. M.P. William Namén Vargas.

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

4. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES Y NORMATIVAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE EMERGENCIA DEL COVID-19:

A causa de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional para contrarrestar la propagación de la enfermedad del covid-19, en materia de arrendamientos se expidió el Decreto 579 del 15 de abril de 2020 y el Decreto 797 del 04 de junio de 2020.

Acorde con ello, RV Inmobiliaria S.A., en relación al contrato de arrendamiento celebrado con SERVICIOS INTEGRALES MARÍTIMOS S.A.S., entabló con los arrendatarios conversaciones que permitieran a las partes llegar a un arreglo directo respecto del pago de los cánones de arrendamiento para los meses de abril, mayo y junio de 2020, esto, es concordancia con lo regulado en el artículo 3 del Decreto 579, situación que generó por parte de los inquilinos la solicitud en la reducción al valor del canon de arrendamiento y que como se ha dicho a lo largo de este escrito no fue avalado por el propietario y demandante en este asunto.

En consecuencia, de esta forma se agotó con la primera medida de regulación por parte del Gobierno Nacional.

A su vez, expedido el Decreto 797 del 04 de junio de 2020, los arrendatarios viendo su afectación económica y al encontrarse en la imposibilidad de continuar con el contrato de arrendamiento, deciden tramitar la solicitud de terminación anticipada del contrato al 30 de junio de 2020.

De esta manera, siendo conscientes de que su actividad comercial no se encontraba dentro de las contempladas por el mencionado decreto, las partes de común acuerdo, haciendo uso de las facultades legales, especialmente las establecidas en el artículo 1602 del Código Civil, el artículo 21 de la Ley 820 de 2003 por remisión directa del artículo 822 del Código de Comercio, a corte 30 de junio de 2020, fecha hasta la cual se cancelaron los cánones de arrendamiento, los servicios públicos, las cuotas de administración de áreas comunes y entrega del inmueble.

Luego entonces, analizados los puntos traídos por el Decreto, haciéndolo extensivo en su aplicabilidad para el caso en concreto, verificados los presupuestos y las condiciones económicas que presentaba la industria o la actividad económica de SERVICIOS INTEGRALES S.A.S., RV como arrendadora, decide convenir con la arrendataria la terminación anticipada y consensuada del contrato de arrendamiento, por consiguiente, la terminación se tramitó en cumplimiento a las disposiciones traídas por el Gobierno Nacional.

5. TEMERIDAD Y MALA FE

Estipula el artículo 78 del Código General del Proceso en sus numerales 1 y 2, como deber de las partes y sus apoderados, la obligación de actuar con lealtad, buena fe y sin temeridad en las pretensiones de la demanda.

Por su parte, el artículo 79 de la misma codificación, impone como presunción de la temeridad o mala fe de una de las partes, los siguientes eventos:

1. "Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda (...) o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.

Esta situación es la que claramente se ha presentado con la desafortunada demanda

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

que nos ocupa, pues no solamente resulta carente de fundamento legal y contractual lo pretendido por la parte demandante, sino que además, induce al juzgador a incurrir en error, al afirmar en los hechos en los que se basa su petitum, que RV inmobiliaria le adeuda los cánones de arrendamiento de los meses de marzo a septiembre de 2020, a sabiendas de que esto es un hecho contrario a la realidad, pues como se demuestra con los extractos sobre los pagos realizados a la sociedad Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S., a dicha sociedad se le cancelaron los cánones de marzo, abril, mayo y junio de 2020, y en efecto no se le cancelaron cánones posteriores por cuanto la relación contractual había finalizado y en consecuencia no había lugar al pago de estos.

De esta manera, queda en evidencia la temeridad y mala fe con la que actúa la sociedad demandante, quien, además, como en reiterados apartes de esta contestación se ha dicho, no tiene ni siquiera claridad en los hechos, los valores reclamados, los meses que dice le son adeudados y mucho menos en las razones por las cuales alega un presunto incumplimiento de mi representada, a una, no sabemos exactamente cual, obligación de las pactadas en el contrato de administración inmobiliaria.

Por consiguiente, respetuosamente se solicita al juzgador que declare probada la presente excepción y en todo caso, durante el transcurso del proceso y especialmente al momento de decidir sobre las pretensiones de la demanda, la tome como un indicio sobre la forma en la que actúa la parte demandante en este proceso desde la misma presentación de la demanda.

6. EXCEPCIÓN GENERICA

En el evento de que, durante el transcurso del proceso resulte probada alguna otra excepción de las acá planteadas, se solicita al juzgador que la reconozca y declare en la sentencia que ponga fin a este proceso.

IV. PRUEBAS:

4.1.- DOCUMENTALES:

4.1.1.- Contrato de administración inmobiliaria.

4.1.2.- Certificado de existencia y representación legal de Servicios Integrales Marítimos S.A.S.

4.1.3.- Extractos sobre el pago de los cánones de arrendamiento a Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S. de mayo de 2013 y junio de 2020.

4.1.4.- Copia de los correos electrónicos en los que los arrendatarios solicitan disminución al valor del canon de arrendamiento debido a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional en razón a la pandemia del Covid-19.

4.1.5.- Copia de la comunicación enviada por Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S. de fecha 30 de abril de 2020 en la que no se acepta la disminución del canon de arrendamiento.

4.1.6.- Certificado de Paz y Salvo expedido por el Edificio T3 Ciudad empresarial Sarmiento Angulo P.H de fecha de expedición 01 de julio de 2020.

4.1.7.- Copia del correo electrónico enviado por RV a Diego Charry del 19 de junio de 2020 informando sobre la terminación del contrato de arrendamiento a corte de 30 de junio de 2020.

4.1.8.- Copia del correo electrónico de fecha 30 de junio de 2020 enviado por RV a omar.pinzon@simaritima.com en la que se adjunta carta informando la terminación del contrato de arrendamiento al 30 de junio de 2020 y en la que se enuncia además que se iniciará la gestión comercial y de promoción del inmueble.

ALAMOS - TEL 6460458
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
PBX: 2573700

4.1.9.- Copia del acta de terminación del contrato de arrendamiento y entrega de inmueble por parte del inquilino de fecha 06 de julio de 2020.

4.1.10.- Copia del correo electrónico de fecha 05 de agosto de 2020 enviado por RV a charry.gustavo@hotmail.com y recepcion@charrytrading.com en donde se informa que se recibió el inmueble en perfectas condiciones y se consulta si se desea confirmar la renovación del contrato de administración para la promoción del inmueble.

4.1.11.- Copia del correo electrónico de fecha 21 de enero de 2021 enviado por RV a charry.gustavo@hotmail.com y recepcion@charrytrading.com en donde se informa que se ha estado promocionando el inmueble sin haberse logrado el arrendamiento.

4.1.12.- Copia del correo electrónico de fecha 24 de marzo de 2021 enviado por RV a charry.gustavo@hotmail.com recepcion@charrytrading.com y contabilidad@charrytrading.com en donde se informa que se ha estado promocionando el inmueble sin haberse logrado el arrendamiento.

4.1.13.- Copia de la Guía No. 2047175110 de la empresa Servientrega S.A. en la que se observa que RV Inmobiliaria S.A., como remitente envió a la dirección AV Guabinal Calle 60 CC Aqua power of 1102 de Tolima, llaves del inmueble identificado con código 027751-01 y al destinatario Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S., correo recibido el día 16 de junio de 2021 por Jhon Medina.

4.2.- INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito muy amablemente al despacho fijar fecha y hora para que comparezca el representante legal de Casta Agroindustrial Ganadera S.A.S. o quien haga sus veces de representante para el momento de la audiencia, a fin de que rinda interrogatorio de parte que realizará la parte demandada.

V.- NOTIFICACIONES:

- El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la dirección electrónica procesal@cuprifianza.com, y en la dirección Carrera 15 No. 86 – 31 de Bogotá.

Cordialmente,



JUAN JOSÉ SERRANO CALDERÓN.
C.C. No. 91.519.385 de Bucaramanga
T.P. No. 163.873 del C.S de la J.
 Lizeth Morales H. – 18 ene 2022

ALAMOS - TEL 6460458
 DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
 Calle 72 # 20c - 06
BARRANQUILLA - TEL 3858630
 Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
 Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
 Av. Suba No. 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
 Av. Calle 80 No. 84 - 10
CEDRITOS Tel. 6460452
 Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471
 Calle 64 No. 7 - 38 Local 1
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469
 CRA 13 A # 29-26
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
 Autopista Sur No. 38B - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
 Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
 Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
 Cra. 15 No. 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
 Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466
 Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2
GALERÍAS - TEL 6460453
 Cra. 24 No. 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
 Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
 Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
 C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
 Av. Las Américas No. 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
 AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459
 Calle 18 Sur No. 18 - 34
SALITRE - TEL 6460460
 Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
 Cra. 7 No. 32-27
SUBA - TEL 6460454
 Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
 Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
 C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972
 Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5
UNICENTRO - TEL 6460467
 Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
 Calle 79B No. 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
 Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL
 PBX: 2573700