

(1/2) Rad. 2022 - 089. Contestación demanda

Abogado Juan Sebastian Navia <juansebastian@naviaestradaabogados.com>

Mié 17/05/2023 5:04 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: david <david@naviaestradaabogados.com>

 1 archivos adjuntos (13 MB)

Contestacion Dda. Bares La Terna.pdf;

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

DE SANTIAGO DE CALI

REFERENCIA : PROCESO DECLARATIVO

DEMANDANTE : JOHAN HAGNOVER CUERO DOMINGUEZ Y DARWIN VALENCIA LUNA

DEMANDADOS : SALAZAR SALAMANCA S.A.S. Y CONSTRUCTORA ALPES S.A.

RADICACION : 2022 - 089

ASUNTO : CONTESTACION DE LA DEMANDA

DAVID FELIPE POLO MONTOYA, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.516.661 de Candelaria y Tarjeta Profesional No. 217.928 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de SALAZAR SALAMANCA S.A.S, dentro del término oportuno presento CONTESTACION DE LA DEMANDA de la referencia en los siguientes términos.

Por tamaño se envía en 2 correos.

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS
Juan Sebastian Navia Peña - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 oficina 401 Edificio La Merced
Celular : 3206759613

Telefonos : 8841328

Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado / attorney
– client privileged information



Proceso Declarativo
Johan Hagnover Cuero y Otro Vs. Salazar Salamanca S.A.S. y otro
Contestación de la Demanda
Página 1 de 51

Señor
JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
DE SANTIAGO DE CALI

REFERENCIA : PROCESO DECLARATIVO
DEMANDANTE : JOHAN HAGNOVER CUERO DOMINGUEZ Y DARWIN VALENCIA LUNA
DEMANDADOS : SALAZAR SALAMANCA S.A.S. Y CONSTRUCTORA ALPES S.A.
RADICACION : 2022 - 089
ASUNTO : CONTESTACION DE LA DEMANDA

DAVID FELIPE POLO MONTOYA, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.516.661 de Candelaria y Tarjeta Profesional No. 217.928 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de **SALAZAR SALAMANCA S.A.S**, dentro del término oportuno presento **CONTESTACION DE LA DEMANDA de la referencia** en los siguientes términos:

CAPITULO I
OPORTUNIDAD PROCESAL Y CONTEO DE TERMINOS

Indico al despacho que tal como se informó mediante CORREO ELECTRONICO de fecha 10 de mayo de 2023, mi poderdante recibió un comunicado de forma física en donde informa que se ha admitido una DEMANDA proveniente del JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI (SIC). Dicho aviso fue recibido el 17 de abril de 2023 en la dirección para notificación judicial de mi representado y sólo contenía el AUTO ADMISORIO y DEMANDA y un ESCRITO DE MEDIDAS CAUTELARES.

El 10 de mayo de 2023 se solicitó se compartiera el LINK DEL EXPEDIENTE con el fin de revisar los ANEXOS de la demanda toda vez que no fueron adjuntados a la NOTIFICACION POR AVISO. El JUZGADO informó que una vez reconociera PERSONERIA se procedería a compartir el LINK DEL EXPEDIENTE:

Cordial saludo, revisado el expediente y verificado que a la fecha no obra registro de agotamiento de su notificación personal, se le pone de presente que se procederá a reconocer personería jurídica por auto en el que se ordenará la remisión del enlace de acceso al expediente digital.

Atentamente

SANDRA ARBOLEDA SANCHEZ
Secretaria
Juzgado Once Civil del Circuito de Cali

Resalto que el MEMORIAL de fecha 10 de mayo de 2023 fue copiado a la APODERADA DE LA PARTE DEMANDA, y se esperaba, en un ACTO DE LEALTAD procediera a



compartir los ANEXOS que hacían falta para proceder con la contestación, pero como indicaré a continuación este PRINCIPIO PROCESAL nunca ha sido aplicado por la PARTE DEMANDANTE a lo largo de estos SEIS (6) AÑOS(Art. 78 Num. 1 CGP).

El día de hoy el DESPACHO expidió un auto en donde me reconoce personería, pero informa que la notificación llegó a mis mandantes el 14 de abril, cuando lo correcto es el 17 de abril. Así las cosas, procederé a manifestarme sobre el escrito de la DEMANDA y los anexos, conforme a los anexos que se me han compartido el día de hoy.

CAPITULO II

EL NOMBRE DEL DEMANDADO, SU DOMICILIO Y LOS DE SU REPRESENTANTE O APODERADO EN CASO DE NO COMPARECER POR SÍ MISMO. TAMBIÉN DEBERÁ INDICAR EL NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL DEMANDADO Y DE SU REPRESENTANTE. TRATÁNDOSE DE PERSONAS JURÍDICAS O PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DEBERÁ INDICARSE EL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT).

Las partes vinculadas al proceso en la parte pasiva por las cuales contesto la demanda es:

SALAZAR SALAMANCA S. A. S., sociedad comercial legalmente constituida y con domicilio en la ciudad de Cali y con NIT. 800.072.209 - 2, representada legalmente por **RAFAEL AUGUSTO SALAZAR LOPEZ**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. 17.164.235, domiciliado en la ciudad de Bogotá en la dirección Carrera 11 No. 82 – 76 Of 902 en Bogotá. Tiene el siguiente correo electrónico para notificaciones: grupoestacion@estacion.com.co.

El apoderado principal es el abogado **DAVID FELIPE POLO MONTOYA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.113.516.661 de Canelaria y Tarjeta Profesional No. 217.928 del Consejo Superior de la Judicatura, y su dirección es Carrera 3 No. 6 – 83 Cuarto Piso EDIFICIO LA MERCED de la ciudad de Santiago de Cali y los correos electrónicos en donde recibirá notificaciones son:

david@naviaestradaabogados.com

El apoderado suplente de la parte demandada es el abogado **JUAN SEBASTIAN NAVIA PEÑA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.144.030.416 de Santiago de Cali y Tarjeta Profesional No. 231.396 del Consejo Superior de la Judicatura, y su dirección es Carrera 3 No. 6 – 83 Cuarto Piso EDIFICIO LA MERCED de la ciudad de Santiago de Cali y los correos electrónicos en donde recibirá notificaciones son los siguientes:

juansebastian@naviaestradaabogados.com

El apoderado suplente segundo es la abogada **OLGA LUCIA JARAMILLO RIOS**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.130.613.327 de Santiago de Cali y Tarjeta Profesional No. 221.924 del Consejo Superior de la Judicatura, y su dirección es Carrera 3 No. 6 – 83 Cuarto Piso EDIFICIO LA MERCED de la ciudad de Santiago de Cali y los correos electrónicos en donde recibirá notificaciones son:

olga@naviaestradaabogados.com

CAPITULO III
**PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LAS PRETENSIONES Y
SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA, CON INDICACIÓN DE LOS QUE SE
ADMITEN, LOS QUE SE NIEGAN Y LOS QUE NO LE CONSTAN. EN LOS DOS
ÚLTIMOS CASOS MANIFESTARÁ EN FORMA PRECISA Y UNÍVOCA LAS RAZONES
DE SU RESPUESTA.**

De manera prematura indico al despacho lo siguiente frente a las PRETENSIONES de la demanda:

1. La PARTE DEMANDADA, está compuesta por empresas dedicadas profesionalmente a la construcción. Unieron sus conocimientos, junto con otros inversionistas, para la promoción y venta del CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN. Una vez construido se realizó una búsqueda de comerciantes, para ocupar las áreas comerciales a través de contratos de arrendamiento.
2. La PARTE DEMANDANTE, en sus calidades de ARRENDATARIOS, está compuesta por dos comerciantes que mostraron interés en participar del proyecto comercial y presentaron su propuesta de servicio, la cual fue aceptada en su momento. Con esto, los contratos se firmaron y se procedió con la entrega de los espacios comerciales. Los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO fueron suscritos por CONSTRUCTORA ALPES S.A., más no por SALAZAR SALAMANCA S.A.S.
3. Ocurrieron divergencias entre las partes DEMANDANTES Y CONSTRUCTORA ALPES S.A. respecto a diversos temas, entre los que se destaca la APROBACION del RENDER o MAQUETA DE LA ISLA o local comercial que iban a ocupar en el Centro Comercial. Así las cosas, el espacio destinado a la ISLA fue ENTREGADO a los ARRENDATARIOS.
4. Ante este hecho, las partes iniciaron conversaciones con el fin de llegar a unos acuerdos respecto a la permanencia de los ARRENDATARIOS en el Centro Comercial. En un estado avanzado de la conciliación, las partes DEMANDANTES contrataron al abogado MILLERLANDY ACOSTA, pero no se pudo llegar a un acuerdo. Incluso se alcanzaron a enviar varias propuestas de transacción, pero ninguna fue aceptada sin dar mayores explicaciones.
5. De estas conversaciones no se llegó a un acuerdo, pero los inmuebles nunca fueron devueltos por los demandantes, pues en ellos reposaba una simple estructura como se mostrará en las fotos. Por esta razón se envió a los ARRENDATARIOS un requerimiento para que pagaran los cánones de arrendamiento y cumplieran el contrato, pero el mismo no fue contestado. Así mismo, se requirió al abogado MILLERLANDY ACOSTA para que se procedería a resolver el tema con sus clientes pero no hubo ECO de esta petición, si no respuestas evasivas.
6. Ante estos hechos, y ante las necesidades de poner los espacios comerciales en uso, CONSTRUCTORA ALPES S.A. procedió a terminar los contratos unilateralmente y proceder con la cláusula de restitución por abandono que consagran los contratos de arrendamiento. Esta decisión fue notificada por correo electrónico y físico a las

direcciones aportadas, pero no hubo una manifestación de parte de los hoy DEMANDANTES.

7. EL DEMANDADO SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no suscribió en calidad de ARRENDADOR los inmuebles objeto de litigio, sin embargo se aclara que sí participó y tiene conocimiento de la gran mayoría de situaciones que se narran en la demanda debido a que fue UNO DE LOS PROMOTORES del PROYECTO LA ESTACION CENTRO COMERCIAL, y como tal, apoyó cualquier gestión tendiente al ARRENDAMIENTO o EXPLOTACION de los espacios comerciales.
8. Los FUNDAMENTOS principales de la DEFENSA del DEMANDADO SALAZAR SALAMANCA S.A.S. es la siguiente conforme se probará en el presente proceso:
 - SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no suscribió ninguno de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO puestos a consideración. Participó en el PROYECTO LA ESTACION CENTRO COMERCIAL como PROMOTOR. Pero su calidad de PROMOTOR no lo obliga a cumplir o hacerse responsable de CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que suscriben TERCEROS, o en este caso, CONSTRUCTORA ALPES S.A.
 - EI ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. cumplió con todas las obligaciones en los contratos de arrendamiento. Se destaca que entregó los LOCALES COMERCIALES a los ARRENDATARIOS, conforme lo pactado en el contrato.
 - Los DEMANDANTES NO CANCELARON la totalidad de los CANONES pactados como ANTICIPO para dar inicio en el CONTRATO.
 - Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues NO CANCELARON los CANONES DE ARRENDAMIENTO pactados.
 - Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues NO CANCELARON las CUOTAS DE ADMINISTRACION a las que obligaron cancelar.
 - Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues no aportaron las POLIZAS de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL en los términos acordados. Se destaca que la POLIZA que suministraron NO tiene como BENEFICIARIO al ARRENDADOR, y adicionalmente al haber DOS (2) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO distintos, cada ARRENDATARIO debió haber aportado la póliza y solamente hay UNA.
 - Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues no aportaron las POLIZAS de CUMPLIMIENTO para el pago de los CANONES DE ARRENDAMIENTO.
 - Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, debido a que no respetaron el MANUAL DE VITRINISMO, el cual se obligaron a

cumplir. Lo anterior, en la medida que realizaron unas adecuaciones que no fueron aprobadas previamente por el ARRENDADOR.

- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO debido a que no dieron apertura a los LOCALES COMERCIALES de acuerdo a las fechas pactadas y a los requerimientos remitidos por la PARTE DEMANDADA.
 - A pesar de ser el interés de la PARTE DEMANDADA que los LOCALES COMERCIALES dieran apertura al público, ésta otorgó a la PARTE DEMANDANTE concesiones cuantiosas como fórmula de arreglo, como amplios PERIODOS DE GRACIA y apoyos comerciales. Sin embargo, NUNCA fue el interés de la PARTE DEMANDANTE aperturar los LOCALES, si no que su interés siempre ha sido la de RECLAMAR perjuicios CUANTIOSOS y sin FUNDAMENTO ALGUNO. Esto se demuestra con DOS (2) DEMANDAS que presentó anteriormente con pretensiones irrisorias, a pesar de haber realizado muchos acercamientos y haber propuesto muchas fórmulas de arreglo.
 - Los PERJUICIOS que reclama la PARTE DEMANDANTE, carecen de cualquier sustento legal y deben ser probados en el proceso, pues a pesar de haber edificado una estructura incipiente en el LUGAR ARRENDADO, el mismo se encontraba en evidente ABANDONO, y no se encontraba con NADA del INMOBILIARIO que supuestamente se compró (TELEVISORES, NEVERAS, SILLAS, MESAS, entre otros de igual naturaleza).
9. Toda vez que las situaciones de HECHO que se exponen en la demanda tienen muchos puntos en común, en la presente contestación se hablará de manera general y para ambos DEMANDANTES. Así las cosas, en aspectos que solamente competan a uno de los DEMANDANTES, así se hará saber al DESPACHO.

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO. NO ES CIERTO. La SOCIEDAD SALAZAR SALAMANCA S.A.S. NO SUSCRIBIO ninguno de los DOS (2) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, ni mucho menos el que cita expresamente en el presente hecho. Aclaro que a pesar que SALAZAR SALAMANCA S.A.S. participó en calidad de PROMOTOR junto con otros INVERSIONISTAS en el PROYECTO CENTRO COMERCIAL LA ESTACION, no es posible que esta facultad de PROMOTOR haya mutado en la de ARRENDADOR de los ESPACIOS COMERCIAL que comercializa.

Sin embargo debo indicar también, que previamente había existido una relación precontractual, en donde se expusieron las particularidades del contrato y del CENTRO COMERCIAL LA ESTACION. Fruto de estas conversaciones, se tiene que a pesar de haber suscrito el CONTRATO el 29 de AGOSTO DE 2016, los ARRENDATARIOS NO CANCELARON la totalidad del PAGO de los ANTICIPOS pactados en la cláusula SEXTA de ambos CONTRATOS, los cuales debían entregarse antes de la firma del contrato, de la siguiente manera:

SEXTA. ANTICIPO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO convienen en el pago anticipado de una suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento pactados en el presente contrato, que pagará EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, de la siguiente manera:

- 1) Un primer pago por la suma de \$2.417.520 mas I.V.A., el día 05 de julio de 2016.
- 2) Un segundo pago por la suma de \$2.417.520 más I.V.A., el día 05 de agosto de 2016.

PARAGRAFO. El valor establecido como anticipo se aplicará a los dos (2) primeros cánones de arrendamiento. Una vez cumplido este término EL ARRENDATARIO realizará el pago mensual de los cánones conforme a lo establecido en este contrato, en todo caso, una vez vencido el término señalado anteriormente o agotados los recursos cancelados a título de anticipo, independiente que EL ARRENDATARIO haga apertura al público del local comercial arrendado, estará obligado a cancelar el canon previsto en este contrato sin perjuicio del pago de la sanción prevista en este documento.

AL HECHO SEGUNDO. NO ES CIERTO. La SOCIEDAD SALAZAR SALAMANCA S.A.S. NO SUSCRIBIO ninguno de los DOS (2) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, ni mucho menos el que cita expresamente en el presente hecho. Aclaro que a pesar que SALAZAR SALAMANCA S.A.S. participó en calidad de PROMOTOR junto con otros INVERSIONISTAS en el PROYECTO CENTRO COMERCIAL LA ESTACION, no es posible que esta facultad de PROMOTOR haya mutado en la de ARRENDADOR de los ESPACIOS COMERCIAL que comercializa.

Sin embargo debo indicar también, que previamente había existido una relación precontractual, en donde se expusieron las particularidades del contrato y del CENTRO COMERCIAL LA ESTACION. Fruto de estas conversaciones, se tiene que a pesar de haber suscrito el CONTRATO el 29 de AGOSTO DE 2016, los ARRENDATARIOS NO CANCELARON la totalidad del PAGO de los ANTICIPOS pactados en la cláusula SEXTA de ambos CONTRATOS, los cuales debían entregarse antes de la firma del contrato, de la siguiente manera:

SEXTA. ANTICIPO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO convienen en el pago anticipado de una suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento pactados en el presente contrato, que pagará EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, de la siguiente manera:

- 1) Un primer pago por la suma de \$2.417.520 mas I.V.A., el día 05 de julio de 2016.
- 2) Un segundo pago por la suma de \$2.417.520 más I.V.A., el día 05 de agosto de 2016.

PARAGRAFO. El valor establecido como anticipo se aplicará a los dos (2) primeros cánones de arrendamiento. Una vez cumplido este término EL ARRENDATARIO realizará el pago mensual de los cánones conforme a lo establecido en este contrato, en todo caso, una vez vencido el término señalado anteriormente o agotados los recursos cancelados a título de anticipo, independiente que EL ARRENDATARIO haga apertura al público del local comercial arrendado, estará obligado a cancelar el canon previsto en este contrato sin perjuicio del pago de la sanción prevista en este documento.

Tambien debo resaltar como HECHO RELEVANTE en la ETAPA PRECONTRACTUAL que el DEMANDANTE DARWIN HARVEY VALENCIA LUNA se presentó a sí mismo como COMERCIANTE, aportando su respectiva MATRICULA MERCANTIL con el diligenciamiento de los DATOS PERSONALES. En dicha matrícula se evidencia que no

desarrollaba dentro del GIRO NORMAL DE SUS NEGOCIOS, la actividad que hoy reclaman del EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHILICAS O PREPARACION DE ALIMENTOS. Lo anterior cobra relevancia, en la medida que en la CLAUSULA TERCERA, se pactó la DESTINACION DEL LOCAL COMERCIAL, y resulta que era una ACTIVIDAD de la cual EL ARRENDATARIO no tenía aparente experiencia, configurándose en una EVENTUAL CULPA EXCLUSIVA DE LA VICTIMA por AUSENCIA DE CONOCIMIENTO necesario. Veamos

TERCERA. DESTINACIÓN Y USO ESPECÍFICO: El Local(es) Comercial(es) será(n) destinado(s) en forma única y exclusiva por EL ARRENDATARIO para el Servicio de **LA TERNA RESTAURANTE**. EL ARRENDATARIO se compromete a destinar el inmueble exclusivamente para el desarrollo de actividades mercantiles lícitas, dentro de las limitaciones que impone la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Esta destinación no podrá ser variada por EL ARRENDATARIO sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de Propiedad Horizontal. **Prohibición:** No podrá ser objeto de usos no permitidos en el reglamento de propiedad horizontal.

Islas: El local comercial podrá desarrollar actividades comerciales lícitas, con tendencia a la oferta y venta de licores y de bebidas no alcohólicas. En esta unidad se podrá desarrollar actividades de comidas preparadas.

A continuación una IMAGEN de las ACTIVIDADES que desarrolla supuesta o realmente el DEMANDANTE DARWIN HARVEY VALENCIA LUNA para la fecha de suscripción del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:



Cámara de
Comercio de
Cali

NUMERO DE RADICACION: 20160128128-INT
FECHA DE IMPRESION: VIERNES 26 FEBRERO 2016 10:07:47 AM
PAGINAS: 1 - 2

REPUBLICA DE COLOMBIA
EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CALI

CERTIFICA

VALENCIA LUNA DARWIN HARVEY
C.C. NRO. 1130596046
NIT:1130596046 - 1
MATRICULA MERCANTIL NRO: 897396 - 1
FECHA MATRICULA:09 DE ABRIL DE 2014
DIRECCION ELECTRONICA :mastermercadeoyeventos@hotmail.com
DIRECCION DOMICILIO PRINCIPAL:CRA. 37 NRO. 7 36 DE CALI
DIRECCION PARA NOTIFICACION:CRA. 37 NRO. 7 36 DE CALI

ACTIVIDAD COMERCIAL :
ACTIVIDADES DE GRABACIÓN DE SONIDO Y EDICIÓN DE MÚSICA
OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE ESPARCIMIENTO N.C.P.
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO DE APOYO A LAS EMPRESAS N.C.P.

CERTIFICA

LA FIRMA VALENCIA LUNA DARWIN HARVEY
SE MATRICULO EN EL REGISTRO MERCANTIL BAJO EL NRO: 897396 - 1
DESDE EL 09 DE ABRIL DEL AÑO 2014

CERTIFICA

TOTAL ACTIVOS: \$2,500,000

CERTIFICA

QUE VALENCIA LUNA DARWIN HARVEY CUMPLE CON LA CONDICIÓN DE PEQUEÑA EMPRESA, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2° NUMERAL 1° DE LA LEY 1429 DE 2010 Y EL ARTÍCULO 1° DEL DECRETO 545 DE 2011.

CERTIFICA

QUE A NOMBRE DE LA FIRMA FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO. 897397 - 2 EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO : MASTER AUDIO Y PRODUCCIONES

UBICADO EN: CR. 37 # 7 - 36 PISO 1 DE CALI
FECHA MATRICULA : 09 DE ABRIL DEL AÑO 2014
RENOVO: POR EL AÑO 2015

ACTIVIDAD COMERCIAL :
ACTIVIDADES DE GRABACIÓN DE SONIDO Y EDICIÓN DE MÚSICA
OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE ESPARCIMIENTO N.C.P.
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO DE APOYO A LAS EMPRESAS N.C.P.

ACTIVO VINCULADO :\$2,500,000
ADMINISTRADOR (ES): VALENCIA LUNA DARWIN HARVEY

AL HECHO TERCERO. Toda vez que este HECHO, en violación del ARTICULO 82 NUMERAL 5, indica más de UN HECHO y por tan tanto no está DEBIDAMENTE DETERMINADO, procederé a contestarlos de la siguiente forma:

Artículo 82 CODIGO GENERAL DEL PROCESO. Requisitos de la demanda. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:
(...)

5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados. (...)



Proceso Declarativo
Johan Hagnover Cuero y Otro Vs. Salazar Salamanca S.A.S. y otro
Contestación de la Demanda
Página 9 de 51

Es CIERTO que en la CLAUSULA SEGUNDA de ambos contratos se pactó que se entregaría el LOCAL COMERCIAL con ENERGIA A PUNTO CERO y POSIBILIDAD de conexión al suministro de agua y desagüe. Sin embargo debo aclarar la IMPORTANCIA que tiene el MANUAL DE VITRINISMO en la relación contractual. Este documento es la HOJA DE RUTA que deben seguir los ARRENDATARIOS, para conservar las características propias del CENTRO COMERCIAL en la ejecución de sus negocios.

NO ES CIERTO que el ARRENDADOR haya entregado los LOCALES COMERCIALES sin esos compromisos. Lo cierto es que el ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. entregó los LOCALES COMERCIALES y para tal efecto se firmó un ACTA DE ENTREGA de recibo a satisfacción en los términos pactados. Hago énfasis en que el REPRESENTANTE DE LOS ARRENDATARIOS – JULIAN VALENCIA -, quien además de identificarse como HERMANO DE UNO DE LOS DEMANDANTE Y PRIMO DEL OTRO, juega un papel protagónico en la presente reclamación como más adelante revisaremos.



**ACTA DE ENTREGA Y RECIBO PARA ADECUACION DE UNIDAD PRIVADA DE LA
ESTACION CENTRO COMERCIAL DE CALI**
(F-2)

FECHA: 19 - octubre - 16	
LOCAL No. B3-05	TIPO: Total
PROMETIENTE ARRENDATARIO: Johan Valencia ✓	

PROMETIENTES ARRENDADORES Salazar Salamanca
--

Autorizado(s) para recibir el Local por el Prometiente Arrendatario.

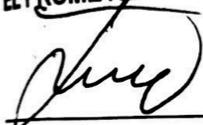
Por medio del presente documento, el **PROMETIENTE ARRENDATARIO** o las personas autorizadas por éste, proceden a dejar constancia escrita del recibo a satisfacción del inmueble correspondiente al Local citado. De ésta forma se da cumplimiento al Contrato de Promesa de Arrendamiento de Bien Futuro Local Comercial celebrado entre el Prometiente Arrendatario y Los Prometientes Arrendadores, del Local comercial arriba identificado, con el fin de que el Prometiente Arrendatario realice las obras de adecuación de acuerdo con las condiciones contractuales previamente establecidas y los parámetros señalados en el Manual de Vitrinismo.

Quienes suscriben la presente **ACTA DE ENTREGA** hacen constar lo siguiente:

1. Los Prometientes Arrendadores han desarrollado un proyecto comercial denominado La Estación Centro Comercial Cali el cual se encuentra ubicado en la carrera primera entre calles 37 y 38 de la ciudad de Cali.
2. Los Prometientes Arrendadores y el Prometiente Arrendatario suscribieron Contrato de Promesa de Arrendamiento de Bien Inmueble Futuro correspondiente al Local identificado al principio de este documento, cuyo objeto consiste en que Los Prometientes Arrendadores entreguen el uso y goce a título de arrendamiento al Prometiente Arrendatario del mencionado Local.
3. Que el titular jurídico del local citado es Alianza Fiduciaria S.A. en su condición de Vocera y Administradora del Fideicomiso Plaza Primera, lo que reconoce y acepta el Prometiente Arrendatario.
4. El Prometiente Arrendatario declara conocer y aceptar que Ni Alianza Fiduciaria S.A. ni el fideicomiso que representa, actúan como Gerente del Proyecto, constructores, ni interventores y por lo tanto no se hacen responsables de la ejecución del proyecto ni de la obra en cuanto a calidad, costo, término de ejecución de los Locales así como de la supervisión y control de l

FORMATO DE ESPECIFICACIONES DE ENTREGA.		
	SI	NO
Posibilidad de instalar un mezanine en la parte posterior con un tamaño máximo del 30%.		✓
Acometidas de energía en punto cero.	✓	
Acometidas de agua en punto cero.	✓	
Capacidad eléctrica referenciada en la tabla de Cargas del manual de vitrinismo.	✓	
2 FWA		
Teléfono en punto cero.	✓	
Red de detección de incendios en zonas comunes únicamente para que el Prometiente Arrendatario realice su acometida interna.		✓

EL PROMETIENTE ARRENDATARIO,



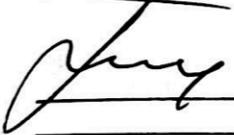
CC. No. 1130654953
Representante Legal

LOS GERENTES DEL PROYECTO,

En representación de
Constructora Almas S.A.

FORMATO DE ESPECIFICACIONES DE ENTREGA.		
	SI	NO
Posibilidad de instalar un mezanine en la parte posterior con un tamaño máximo del 30%.		X
Acometidas de energía en punto cero.	X	
Acometidas de agua en punto cero.	X	
Capacidad eléctrica referenciada en la tabla de Cargas del manual de vitrinismo.	X	
4kw		
Teléfono en punto cero.	X	
Red de detección de incendios en zonas comunes únicamente para que el Prometiente Arrendatario realice su acometida interna.		X

EL PROMETIENTE ARRENDATARIO,



CC. No. 1130654903
Representante Legal

LOS GERENTES DEL PROYECTO,



En representación de
Constructora Alpes S.A.
Salazar Salamanca S.A.S

**ACTA DE ENTREGA Y RECIBO PARA ADECUACION DE UNIDAD PRIVADA DE LA
ESTACION CENTRO COMERCIAL DE CALI
(F-2)**

FECHA: 19 - octubre - 16	
LOCAL No. B3-01	TIPO: Tola
PROMETIENTE ARRENDATARIO: Johan Cuero	

PROMETIENTES ARRENDADORES
Salazar Salamanca

Autorizado(s) para recibir el Local por el Prometiente Arrendatario.

Por medio del presente documento, el **PROMETIENTE ARRENDATARIO** o las personas autorizadas por éste, proceden a dejar constancia escrita del recibo a satisfacción del inmueble correspondiente al Local citado. De ésta forma se da cumplimiento al Contrato de Promesa de Arrendamiento de Bien Futuro Local Comercial celebrado entre el Prometiente Arrendatario y Los Prometientes Arrendadores, del Local comercial arriba identificado, con el fin de que el Prometiente Arrendatario realice las obras de adecuación de acuerdo con las condiciones contractuales previamente establecidas y los parámetros señalados en el Manual de Vitrinismo.

Quienes suscriben la presente **ACTA DE ENTREGA** hacen constar lo siguiente:

1. Los Prometientes Arrendadores han desarrollado un proyecto comercial denominado La Estación Centro Comercial Cali el cual se encuentra ubicado en la carrera primera entre calles 37 y 38 de la ciudad de Cali.
2. Los Prometientes Arrendadores y el Prometiente Arrendatario suscribieron Contrato de Promesa de Arrendamiento de Bien Inmueble Futuro correspondiente al Local identificado al principio de este documento, cuyo objeto consiste en que Los Prometientes Arrendadores entreguen el uso y goce a título de arrendamiento al Prometiente Arrendatario del mencionado Local.
3. Que el titular jurídico del local citado es Alianza Fiduciaria S.A. en su condición de Vocera y Administradora del Fideicomiso Plaza Primera, lo que reconoce y acepta el Prometiente Arrendatario.
4. El Prometiente Arrendatario declara conocer y aceptar que Ni Alianza Fiduciaria S.A. ni el fideicomiso que representa, actúan como Gerente del Proyecto, constructores, ni interventores y por lo tanto no se hacen responsables de la ejecución del proyecto ni de la obra en cuanto a calidad, costo, término de entregas, entregas de los Locales, así como de la supervisión y control de la

AL HECHO CUARTO. ES PARCIALMENTE CIERTO. Si bien se pactó en los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que la entrega se realizaría el 22 de AGOSTO DE 2016, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- Anterior al contrato existió una RELACION PRECONTRACTUAL en donde se negociaron los términos del contrato, y muy probablemente existió un retraso en la firma del contrato pues ambos se firmaron el 29 de AGOSTO DE 2016.
- Los LOCALES COMERCIALES – ISLAS fueron entregadas conforme a las ACTAS DE ENTREGA relacionadas anteriormente y adjuntas al presente MEMORIAL. Estos fueron entregados con las especificaciones de los contratos.
- Si bien no se entregaron en la fecha pactada por el contrato, se debe a circunstancias NO ATRIBUIBLES a la PARTE DEMANDADA, en la medida que los ARRENDATARIOS se encontraban en MORA de dar cumplimiento de varias obligaciones contractuales, a saber:

1. No pago oportuno de los CANONES DE ARRENDAMIENTO pactados como ANTICIPO.
2. No cumplimiento con el MANUAL DE VITRINISMO, en la medida que el RENDER O MAQUETA de los LOCALES no se había aprobado por los ARRENDADORES.
3. Y por último, y más importante, no se habían suministrado las POLIZAS DE CUMPLIMIENTO que son aquellas que garantizaban el pago de los CANONES DE ARRENDAMIENTO, conforme lo indica la cláusula DECIMA QUINTA, así:

DECIMA QUINTA. SEGUROS: EL ARRENDATARIO se obliga a tomar una póliza de seguro de cumplimiento del presente contrato de arrendamiento en favor de EL ARRENDADOR, quien será el beneficiario de la misma, de acuerdo con las siguientes reglas:

La póliza deberá tomarse con una compañía legalmente establecida en Colombia, donde el beneficiario sea EL ARRENDADOR, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato, en especial el pago del canon de arrendamiento, las cuotas de administración y los servicios públicos. La póliza tendrá una vigencia de un (01) año, renovable anualmente de manera automática con el fin de mantener su vigencia durante el término de duración de este contrato y tres (3) meses más, incluyendo sus prorrogas o renovaciones. El costo de la póliza será asumido por EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO se obliga a suministrar a la compañía aseguradora toda la documentación financiera e información jurídica, contable y económica, a suscribir las contra-garantías, formularios, pagarés, etc. que la compañía aseguradora requiera, en orden a la expedición de la póliza y a cumplir con todas y cada una de las condiciones que la compañía aseguradora señale para el efecto. Así mismo EL ARRENDATARIO deberá remitir la póliza correspondiente antes de su vencimiento anual, junto con la constancia de pago de la misma para acreditar el cumplimiento de la presente obligación.

Es causal de resolución del presente contrato de arrendamiento la variación de las condiciones que impidan la expedición de la póliza de arrendamiento requerida para este contrato.

PARAGRAFO 1. EL ARRENDATARIO se obliga a remitirle a EL ARRENDADOR la póliza de arrendamiento a más tardar el día en que se entregue el inmueble, debidamente legalizada, de lo contrario, las partes aceptan y conocen desde ahora que el presente contrato se dará por terminado. Para este efecto, EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a cualquier requerimiento legal o extralegal y desahucio, razón por la cual EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble.

PARAGRAFO 2. Cuando EL ARRENDADOR realice la cesión del presente contrato EL ARRENDATARIO deberá realizar el trámite de cesión de la Póliza a favor del cesionario del presente contrato.

La importancia de no APORTAR LA POLIZA DE SEGURO DE CUMPLIMIENTO es de tal magnitud, que las partes estuvieron de ACUERDO en dar por terminado



el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de manera UNILATERAL por el ARRENDADOR como se indica en la CLAUSULA. Así las cosas, en un ACTO DE BUENA FE Y DE BUENA VOLUNTAD, LA PARTE ARRENDADORA decidió confiar en LOS ARRENDATARIOS y procedió a ENTREGAR ambos locales comerciales sin tener a la mano las citadas pólizas.

4. Tampoco habían aportado la POLIZA DE RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL debidamente. Que era la POLIZA necesaria para garantizar cualquier perjuicio a TERCEROS al momento que estuviesen realizando las ADECUACIONES. Veamos como la POLIZA No. I-250000155 DE SEGUROS MUNDIAL tiene fecha de vigencia del 11 de OCTUBRE DE 2016, lo cual es muy posterior a lo pactado contractualmente, y adicionalmente no consagra a los ARRENDATARIOS como ASEGURADO Y AL FIDEICOMISO PLAZA PRIMERA COMO BENEFICIARIO. Tampoco se aportaron las DOS (2) POLIZAS solicitadas – uno por cada CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.



NIT 860.037.013-6
www.seguosmundial.com.co

COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.
POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD
CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

01-05-2015-1317-P-06-RCE-2

HOJA No. 1

No POLIZA I-250000155		No ANEXO 0		No. CERTIFICADO 18033302	
VIGENCIA DESDE		VIGENCIA HASTA		VIGENCIA DESDE	
00:00 Horas del 11/10/2016		24:00 Horas del 11/12/2016		00:00 Horas del 11/10/2016	
00:00 Horas del 11/10/2016		24:00 Horas del 11/12/2016		24:00 Horas del 11/12/2016	
FECHA DE EXPEDICION: 12/10/2016					
SUC: EXPEDIDORA SUCURSAL CEN IBAGUE		DIRECCION: C.C. LA QUINTA OF.203		TELEFONO: 2700319	

TOMADOR	DARWIN HARVEY VALENCIA LUNA	NIT	1130596046-1
DIRECCION	CARRERA 37 No. 7-36 Cali	TELEFONO:	3732098
ASEGURADO	DARWIN HARVEY VALENCIA LUNA	NIT	1130596046-1
DIRECCION	CARRERA 37 No. 7-36 Cali	TELEFONO:	3732098
BENEFICIARIO	TERCEROS AFECTADOS	NIT	N.A
DIRECCION	TERRITORIO NACIONAL	TELEFONO:	N.A

CONDICIONES DE LA PÓLIZA

INTERES ASEGURADO

Amparar los perjuicios patrimoniales y extra patrimoniales derivados de la Responsabilidad Civil Extracontractual que le sea imputable al asegurado, como consecuencia directa de daños materiales, lesiones personales y/o muerte que se ocasionen a terceros siempre y cuando se trate de siniestros ocurridos durante la vigencia indicada y causados durante el giro normal de sus actividades.

ACTIVIDAD: Construcción y adecuación de dos locales comerciales de 43 mts y 20 mts en el centro comercial la Estación en Cali. Local B3-04 y B3-05, del inmueble ubicado en la carrera 1 con calle 37.

AMBITO TERRITORIAL y JURISDICCION: Colombia
LIMITE ASEGURADO: \$50.000.000

NOMBRE DEL AMPARO	LIMITE POR EVENTO COP	LIMITE POR VIGENCIA COP	DEDUCIBLE
BASICA - P.L.O	50.000.000	50.000.000	10% del valor de la pérdida mínimo 2 smmlv
GASTOS MEDICOS	5.000.000	25.000.000	NO APLICA
RC CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS	50.000.000	50.000.000	10% del valor de la pérdida mínimo 2 smmlv
HONORARIOS Y GASTOS DE DEFENSA	INCLUIDO	INCLUIDO	10%

DISTRIBUCION DE COASEGURO			INTERMEDIARIOS		
COMPANIA	% PART	PRIMA	CODIGO TIPO	NOMBRE	% PART.
			240449	MONROY GARCIA CONSULTORES ASOCIADOS LTDA	100%

CONVENIO DE PAGO: EL TOMADOR SE COMPROMETE A PAGAR LA PRIMA DENTRO DE LOS 30 DIAS CONTADOS A PARTIR DEL INICIO DE VIGENCIA DE LA PÓLIZA. DE ACUERDO CON EL ARTICULO 1068 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 82 DE LA LEY 45 DE 1990, LA MCRA EN EL PAGO DE LA PRIMA DE LA PRESENTE PÓLIZA O DE LOS CERTIFICADOS O ANEXOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN ELLA PRODUCIRÁ LA TERMINACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO Y DARÁ DERECHO A LA COMPAÑÍA DE SEGUROS PARA EXIGIR EL PAGO DE LA PRIMA DEVENGADA Y DE LOS GASTOS CAUSADOS POR LA EXPEDICIÓN DE LA PÓLIZA.	PRIMA NETA	COP	500.000
	DESCUENTOS	COP	0,00
	PRIMA NETA	COP	500.000
	GASTOS DE EXP	COP	10.000
	IVA A PAGAR	COP	81.600
	PRIMA A PAGAR	COP	\$91.600

EN MI CALIDAD COMO TOMADOR DE LA PÓLIZA INDICADA EN ESTA CARATULA, MANIFIESTO EXPRESAMENTE QUE HE TENIDO A MI DISPOSICIÓN LAS CONDICIONES GENERALES DE LA POLIZA. MANIFIESTO ADEMÁS, QUE DURANTE EL PROCESO DE NEGOCIACIÓN, ANTICIPADAMENTE ME HAN SIDO EXPLICADAS POR LA COMPAÑÍA Y/O POR EL INTERMEDIARIOS DE SEGUROS AQUÍ INDICADO, SOBRE LAS EXCLUSIONES Y ALCANCES Y CONTENIDOS DE LA COBERTURA, ASÍ COMO LAS GARNTÍAS. EN VIRTUD DE TAL ENTENDIMIENTO, LAS ACEPTO Y DECIDO TOMAR LA PÓLIZA DE SEGUROS CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.

SOBRE LA POLIZA EL CONTRATO DICE LO SIGUIENTE:

PARAGRAFO 4. Para garantizar las obras de adecuación, EL ARRENDATARIO *constituirá una póliza de responsabilidad civil extracontractual ante una aseguradora legalmente autorizada por la Superintendencia Financiera, por un valor asegurado de por lo menos CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), con una vigencia de seis (6) meses, en donde figure como asegurado la razón social de EL ARRENDATARIO, y como beneficiarios TERCEROS AFECTADOS Y/O ALIANZA FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAZA PRIMERA, en la que se incluya amparo por perjuicios morales y lucro cesante.*

PARAGRAFO 5. EL ARRENDATARIO podrá promocionar su Establecimiento de Comercio desde la fecha de firma de este CONTRATO, por lo que de manera recíproca autoriza también al ARRENDADOR para anunciar en los medios publicitarios dicha contratación.

AL HECHO QUINTO. NO ES CIERTO que la PARTE DEMANDANTE haya realizado una inversión de \$115.409.144 para dar cumplimiento a los CONTRATOS; revisando los ANEXOS DEL ESCRITO DE DEMANDA **Es EVIDENTE que los RECIBOS APORTADOS permiten al JUEZ INFERIR** lo siguiente:

1. Que algunos de los recibos fueron aportados mucho antes que se iniciara la relación contractual, lo cual no tiene relación de causalidad con el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
2. Que algunos de los recibos obedecen, como veremos a continuación, a periodos en que las partes estaban en CONVERSACIONES para continuar con el NEGOCIO.
3. Que es factible, que toda vez que existe una sociedad denominada BARES LA TERNA S.A.S., cuyo representante legal es JULIAN VALENCIA – que la gran mayoría de los ARTICULOS relacionados en esas facturas hayan ido a beneficiar a esos locales comerciales o en su defecto fueron devueltos, al no ser usados en las ISLAS objeto de litigio.
4. Que conforme a las imágenes de las ISLAS, aún sin terminar, se evidencia que no fueron utilizados la totalidad de los materiales que relacionan en la tabla aportada.

AL HECHO SEXTO. Toda vez que este HECHO, en violación del ARTICULO 82 NUMERAL 5, indica más de UN HECHO y por tan tanto no está DEBIDAMENTE DETERMINADO, procederé a contestarlos de la siguiente forma:

Artículo 82 CODIGO GENERAL DEL PROCESO. Requisitos de la demanda. *Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*
(...)

5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados. (...)

NO ME CONSTA que haya enviado la comunicación de fecha 21 de enero 2017. Lo anterior, toda vez en el expediente se evidencia una carta sin constancia de haberse entregado. No sería lo correcto que la PARTE DEMANDANTE se fabrique sus propias pruebas.

NO ES CIERTO que la TERRAZA donde operarían los LOCALES COMERCIALES estaba desahabilitada. El CENTRO COMERCIAL dio apertura al público en JULIO DE 2016 como se enuncia en los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, y esto incluía la TERRAZA en cuestión.

Así las cosas, es importante resaltar que la obligación a cargo del ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. era la de ENTREGAR los LOCALES COMERCIALES, como en efecto sucedió. A pesar que la TERRAZA estuviese habilitada para ese momento como se probará en el proceso, el ARRENDADOR No tenían entre sus obligaciones que la misma debía estar abierto.

Por último, es importante hacer énfasis en que la ADECUACION de los LOCALES COMERCIALES fue suspendida, toda vez que el área encargada DEL CUMPLIMIENTO DEL MANULA DE VITRINISMO advirtió que los ARRENDATARIOS estaban construyendo algo distinto a los PLANOS APROBADOS, y esto causó retrasos no atribuibles al ARRENDADOR; es decir que estaban INCUMPLIENDO el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Es decir que el RETRASO de no aperturar los LOCALES COMERCIALES fue causada por los ARRENDATARIOS al no respetar las normas sobre VITRINISMO. Veamos como se envió el siguiente correo advirtiendo sobre esta situación:

De: Esteban Cabrera [<mailto:esteban.cabrera@estacion.com.co>]
Enviado el: miércoles, 16 de noviembre de 2016 10:38
Para: laternabar66@gmail.com
CC: 'Liliana Navarro' <comercial.laestacioncali@gmail.com>; 'Daniel Salazar' <danielsalazar@estacion.com.co>; mantenimiento@laestacioncentrocomercial.co; 'alfredo Lozano Serrano' <gerenciocali@estacion.com.co>; 'Ana Samudio' <ana.samudio@hotmail.com>; miguel.montanez@estacion.com.co
Asunto: ISLA B3-04

Buenos días Sr. Julian,

Estamos al tanto de la situación que ocurre en el centro comercial con la isla B3-04, de la cual es usted responsable. Vemos con gran preocupación que se han llevado a cabo adecuaciones que no corresponden en absoluto a los diseños presentados y aprobados. A pesar de la conversación telefónica que sostuvimos, en donde usted expresaba que se pensaban hacer algunas modificaciones al diseño aprobado, no recibimos en ningún momento los planos que respaldaran dichas modificaciones, por lo que cualquier cambio hecho en la obra está por fuera de los procedimientos establecidos por el centro comercial. Lo más grave de este asunto es que a pesar de que se hicieron las modificaciones sin previa autorización, ningún cambio está cumpliendo con los requisitos del manual de vitrinismo y adecuaciones; sin contar con la mala imagen que está generando la construcción actual. Es por esto que las obras no se podrán reanudar a no ser que se presenten los

<https://outlook.live.com/owa/?path=/mail/inbox/rp>

1/2





Proceso Declarativo
Johan Hagnover Cuero y Otro Vs. Salazar Salamanca S.A.S. y otro
Contestación de la Demanda
Página 19 de 51

2017-5-4

Correo - arojasca@hotmail.com

documentos necesarios y se cumpla con los requisitos y procedimientos. Esperamos su respuesta para solucionar esta
manera satisfactoria.

Por favor confirmar recibido por este mismo medio,
Cordialmente.

ESTEBAN CABRERA HERNANDEZ

ARQUITECTO.

C.S.I. S.A.S. - LA ESTACIÓN

AK 11 No. 82-76 Of. 902

(1) 6364104 EXT. 107

BOGOTÁ D.C.

AL HECHO SÉPTIMO. Toda vez que este HECHO, en violación del ARTICULO 82 NUMERAL 5, indica más de UN HECHO y por tan tanto no está DEBIDAMENTE DETERMINADO, procederé a contestarlos de la siguiente forma:

Artículo 82 CODIGO GENERAL DEL PROCESO. Requisitos de la demanda. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:
(...)

5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados. (...)

NO ME CONSTA la fecha en que se haya enviado la comunicación de fecha 6 de febrero 2017. Lo anterior, toda vez que la fecha del recibido de CONSTRUCTORA ALPES S.A.S. de la carta figura borrosa.

NO ES CIERTO que la TERRAZA donde operarían los LOCALES COMERCIALES estaba desahabilitada. El CENTRO COMERCIAL dio apertura al público en JULIO DE 2016 como se enuncia en los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, y esto incluía la TERRAZA en cuestión.

Así las cosas, es importante resaltar que la obligación a cargo del ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. era la de ENTREGAR los LOCALES COMERCIALES, como en efecto sucedió. A pesar que la TERRAZA estuviese habilitada para ese momento como se probará en el proceso, el ARRENDADOR No tenía entre sus obligaciones que la misma debía estar abierto.

Por último, es importante hacer énfasis en que la ADEDUCACION de los LOCALES COMERCIALES fue suspendida, toda vez que el área encargada del CUMPLIMIENTO DEL MANUAL DE VITRINISMO advirtió que los ARRENDATARIOS estaban construyendo algo distinto a los PLANOS APROBADOS, y esto causó retrasos no atribuibles al ARRENDADOR; es decir que estaban INCUMPLIENDO el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Es decir que el RETRASO de no aperturar los LOCALES

COMERCIALES fue causada por los ARRENDATARIOS al no respetar las normas sobre vitrinimos. Veamos como se envió el siguiente correo advirtiendo sobre esta situación:

De: Esteban Cabrera [<mailto:esteban.cabrera@estacion.com.co>]
Enviado el: miércoles, 16 de noviembre de 2016 10:38
Para: laternabar66@gmail.com
CC: 'Liliana Navarro' <comercial.laestacioncali@gmail.com>; 'Daniel Salazar' <danielsalazar@estacion.com.co>; mantenimiento@laestacioncentrocomercial.co; 'alfredo Lozano Serrano' <gerenciocali@estacion.com.co>; 'Ana Samudio' <ana.samudio@hotmail.com>; miguel.montanez@estacion.com.co
Asunto: ISLA B3-04

Buenos días Sr. Julian,

Estamos al tanto de la situación que ocurre en el centro comercial con la isla B3-04, de la cual es usted responsable. Vemos con gran preocupación que se han llevado a cabo adecuaciones que no corresponden en absoluto a los diseños presentados y aprobados. A pesar de la conversación telefónica que sostuvimos, en donde usted expresaba que se pensaban hacer algunas modificaciones al diseño aprobado, no recibimos en ningún momento los planos que respaldaran dichas modificaciones, por lo que cualquier cambio hecho en la obra está por fuera de los procedimientos establecidos por el centro comercial. Lo más grave de este asunto es que a pesar de que se hicieron las modificaciones sin previa autorización, ningún cambio está cumpliendo con los requisitos del manual de vitrinismo y adecuaciones; sin contar con la mala imagen que está generando la construcción actual. Es por esto que las obras no se podrán reanudar a no ser que se presenten los

<https://outlook.live.com/owa/?path=/mail/inbox/rp>

1/2



v. 11/07/2016.

Página 1 de 11

2017-5-4

Correo - arjasca@hotmail.com

documentos necesarios y se cumpla con los requisitos y procedimientos. Esperamos su respuesta para solucionar esta manera satisfactoria.

Por favor confirmar recibido por este mismo medio,
Cordialmente.

ESTEBAN CABRERA HERNANDEZ

ARQUITECTO.

C.S.I. S.A.S. - LA ESTACIÓN

AK 11 No. 82-76 Of. 902

(1) 6364104 EXT. 107

BOGOTA D.C.

AL HECHO OCTAVO. ES CIERTO el envío de la comunicación de fecha 6 de marzo de 2017, toda vez que figura la constancia de recepción de la comunicación. Así las cosas, debo manifestar sobre este hecho lo siguiente:

1. La apertura de los LOCALES COMERCIAL – ISLAS estaba consagrada en el CONTRATO y no estaba sometido a una voluntad posterior. Cualquier retraso en la apertura fue atribuible a los ARRENDATARIOS quienes no tenían listas las adecuaciones en tanto no habían cumplido con lo que se comprometieron a construir – esto es, los planos enviados previamente.
2. Los bienes inmuebles objeto de arrendamiento – LOCALES COMERCIALES – fueron entregadas conforme a las pruebas relacionadas. Las actas de entrega certifica que

- el ARRENDATARIO recibió a satisfacción, y por ende el cumplimiento de la obligación del ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A.
3. No es cierto que las pólizas se hayan vencido, pues las mismas, de acuerdo a los anexos no cumplían lo establecido en los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, y por tal razón no podían utilizarse.
 4. Conforme se mencionará más adelante, se dice que el Señor JULIAN VALENCIA LUNA es quien supuesta o realmente es PROPIETARIO de la TERNA RESTAURANTE BAR. Sin embargo, a pesar de no haber suscrito CONTRATO alguno con los DEMANDANTES, sí participó activamente en el proceso de negociación.

AL HECHO NOVENO. ES PARCIALMENTE CIERTO. Si bien la CONSTRUCTORA ALPES remite la comunicación, la misma no expresa lo que indica el APODERADO DE LA PARTE ACTORA. Como insistiré a lo largo de esta CONTESTACION, la PARTE DEMANDANTE carece de LEALTAD y por tal razón todos los HECHOS O PRUEBAS deberán ser objeto de un estrecho escrutinio judicial.

La manifestación de AUSENCIA DE LEALTAD, la realizo teniendo en cuenta que a pesar de un proceso de negociación en donde la PARTE ARRENDADORA estuvo dispuesta a otorgar apoyos comerciales importantes, la PARTE DEMANDANTE decidió emprender una DEMANDA EJECUTIVA (RADICACION 2018 – 089 del JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO) por una suma irrisoria con el fin de afectar considerablemente las finanzas de los DEMANDANDADOS con un EMBARGO. Los ARRENDATARIOS, NO TENIAN INTENCION de operar en el CENTRO COMERCIAL, los ARRENDATARIOS solamente quieren lucrarse de manera injustificada pues son conscientes que tomaron malas decisiones.

La DEMANDA que es motivo de respuesta el día de hoy, también contiene una AUSENCIA DE LEALTAD. Pues entre otras cosas, presentan un ESCRITO DE MEDIDAS CAUTELARES buscando el EMBARGO Y SECUESTRO de DINEROS de la PARTE DEMANDADA y además solicitan el EMBARGO DE UN INMUEBLE de PROPIEDAD DE CONSTRUCTORA ALPES sin siquiera aportar el CERTIFICADO DE TRADICION.

Es claro que lo que quiere el DEMANDANTE a través de un EMBARGO JUDICIAL es lograr poner en una posición desventajosa a la PARTE DEMANDADA forzando una negociación. Es claro que los EMBARGOS DE CUENTAS BANCARIAS en una SOCIEDAD genera una PARALISIS de su actividad y de ahí la necesidad de lograr un acuerdo pronto. Así las cosas, el DESPACHO con la sabiduría que es caracterizado, se ha negado a la aceptación de las MEDIDAS CAUTELARES. Sabidora que también lo caracterizó, en el año 2018, cuando negó el MANDAMIENTO DE PAGO por la suma irrisoria que estaban solicitando la PARTE DEMANDANTE y conforme a la prueba aportada.

AL HECHO DÉCIMO. Toda vez que este HECHO, en violación del ARTICULO 82 NUMERAL 5, indica más de UN HECHO y por tan tanto no está DEBIDAMENTE DETERMINADO, procederé a contestarlos de la siguiente forma:

Artículo 82 CODIGO GENERAL DEL PROCESO. Requisitos de la demanda. *Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo*

*proceso deberá reunir los siguientes requisitos:
(...)
5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados. (...)*

NO ES CIERTO que la parte ARRENDADORA CONSTRUCUTORA ALPES S.A. haya incumplido los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. Como se indicó anteriormente, el ARRENDADOR entregó los locales comerciales conforme acta suscrita.

ES CIERTO que se realizaron varias reuniones de negociaciones entre representantes de la parte ARRENDADORA y el Señor JULIAN VALENCIA LUNA en calidad de representante de la parte ARRENDATARIA.

ES CIERTO que se hizo un ofrecimiento de otro LOCAL COMERCIAL. La razón de esto no fue el desconocimiento de las OBLIGACIONES del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO anterior, si no una alternativa para que los ARRENDATARIOS ejecutaran el OBJETO SOCIAL dentro del CENTRO COMERCIAL. El ofrecimiento de otro LOCAL COMERCIAL se realizó dentro del CAMPO DE NEGOCIACION, y dentro de este CAMPO, se realizan PROPUESTA DE BUENA FE como suele suceder en los NEGOCIOS.

El hacer un ofrecimiento jamás puede entenderse como un RECONOCIMIENTO DE PERJUICIOS, si no todo lo contrario. Es el ESFUERZO que hacen las partes, en este caso los DEMANDADOS para conservar el negocio jurídico y haya generación de riqueza para las partes. Recordemos que debe hacerse un gran esfuerzo para llenar las AREAS COMERCIALES del CENTRO COMERCIAL, y es más valioso para un DESARROLLADOR que las áreas estén OCUPADAS y no DESOCUPADAS y con un POTENCIAL LITIGIO A FAVOR. Los CENTROS COMERCIALES NO VIVEN DE LITIGIOS, viven es del COMERCIO mismo. Los NEGOCIOS se hacen con base a normas DE MERCADO y no a instancias DE UN PROCESO JUDICIAL.

NO ES CIERTO que se ofrecieron las CONDICIONES ESPECIALES indicadas. Fruto de las diferentes negociaciones que se tuvieron, las propuestas se resumen en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que fue remitido mediante CORREO ELECTRONICO el 30 de JUNIO de 2017, así:

From: Abogado Juan Sebastian Navia Peña
<juansebastian@naviaestradaabogados.com>
Subject: **Contrato Isla Centro Comercial La Estación Bares La Terna**
Date: 30 June 2017, 3:17:00 PM GMT-5
To: LA Terna <laternabar66@gmail.com>
Cc: Daniel Salazar Arq Cc La Estacion Alpes <danielsalazar@estacion.com.co>, Maria Cecilia Sanclemente <msanclemente@constructoraalpes.com>, Flor Nelly Lozano <juridico@constructoraalpes.com>, Edgar Navia <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>

Buenas tardes Julian,

Adjunto remitimos el contrato de arrendamiento para Isla de Bares La Terna.



Proceso Declarativo
Johan Hagnover Cuero y Otro Vs. Salazar Salamanca S.A.S. y otro
Contestación de la Demanda
Página 23 de 51

Quedamos atentos a la instrucción para la firma por parte de Salazar Salamanca.

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS
Juan Sebastian Navia Peña - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 oficina 401 Edificio La Merced
Celular : 3206759613
Telefonos : 8841328 - 5550018 - 5550065
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

*Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado / attorney
– client privileged information*

Posteriormente (el mismo día – 30 de JUNIO DE 2017) se remitió CONTRATO DE TRANSACCION para dar por terminado cualquier discusión sobre los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO objeto del presente PROCESO JUDICIAL:

From: Abogado Juan Sebastian Navia Peña <juansebastian@naviaestradaabogados.com>
Subject: Re: Contrato Isla Centro Comercial La Estación Bares La Terna
Date: 30 June 2017, 4:54:14 PM GMT-5
To: LA Terna <laternabar66@gmail.com>
Cc: Daniel Salazar Arq Cc La Estacion Alpes <danielsalazar@estacion.com.co>, Maria Cecilia Sanclemente <msanclemente@constructoraalpes.com>, Flor Nelly Lozano <juridico@constructoraalpes.com>, Edgar Navia <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>

Buenas tardes,

Adjunto remitimos el contrato de transacción para la firma de las partes.

Cordialmente,

*On Jun 30, 2017, at 3:17 PM, Abogado Juan Sebastian Navia Peña
<juansebastian@naviaestradaabogados.com> wrote:*

Buenas tardes Julian,

Adjunto remitimos el contrato de arrendamiento para Isla de Bares La Terna.

Quedamos atentos a la instrucción para la firma por parte de Salazar Salamanca.

Cordialmente,

<Contrato isla A2- 01 La Estación v 27-JUN-2017.docx>



Proceso Declarativo
Johan Hagnover Cuero y Otro Vs. Salazar Salamanca S.A.S. y otro
Contestación de la Demanda
Página 24 de 51

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS
Juan Sebastian Navia Peña - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 oficina 401 Edificio La Merced
Celular : 3206759613
Telefonos : 8841328 - 5550018 - 5550065
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

*Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado / attorney – client
privileged information*

El 4 de julio se envía nuevamente el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con la propuesta de que el mismo sea suscrito directamente por JULIAN VALENCIA y su ESPOSA BEATRIZ ELENA. Esta petición fue realizada mediante correo de fecha 29 de junio de 2017 remite la documentación (CÉDULAS, DECLARACIONES DE RENTA, EXTRACTOS BANCARIOS):

From: LA TERNA <laternabar66@gmail.com>
Subject: documentos para alquiler local cc la estación
Date: 29 June 2017, 2:30:08 PM GMT-5
To: Juansebastian@naviaestradaabogados.com

----- Mensaje reenviado -----
De: "LA TERNA" <laternabar66@gmail.com>
Fecha: 14/06/2017 4:30 p. m.
Asunto: documentos para alquiler local cc la estación
Para: <promoinmobiliaria@gmail.com>
Cc:

--
JULIAN ANDRES VALENCIA
Administrador
LA TERNA nit 1130596046-1
Tel: 3421277 Cel:3172231130

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CECILLA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.144.035.378**
MUÑOZ ERAZO
 APELLIDOS
BEATRIZ ELENA
 NOMBRES

 FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **23-MAY-1990**
CALI (VALLE)
 LUGAR DE NACIMIENTO
1.57 **O+** **F**
 ESTATURA G.S. RH SEXO
09-JUN-2008 CALI
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
 REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ARELLANO SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO


P-3100100-00258348-F-1144035378-20101001 0024213685G 1 35455151

DIAN Declaración de Renta y Complementarios Personales
 Nombres y Apellidos: **MUÑOZ ERAZO BEATRIZ ELENA** PRIVADA **210**

4. Número de formulario: 2111607073709

1. No. de identificación tributaria (NIT)	2. DV	3. Primer apellido	4. Segundo apellido	5. Primer nombre	6. Segundo nombre
1.130.066.498.011	1	VALENCIA	LUNA	JULIAN	ANDRES

7. Total patrimonio bruto	8. Total patrimonio líquido	9. Ingresos por ganancias (incluyendo el ajuste)	10. Ingresos por ganancias (excluyendo el ajuste)	11. Ingresos por ganancias (excluyendo el ajuste)	12. Ingresos por ganancias (excluyendo el ajuste)
875.000.000	432.000.000	241.000.000	0	0	0

2016120592845

DIAN Declaración de Renta y Complementarios Personales
 Nombres y Apellidos: **MUÑOZ ERAZO BEATRIZ ELENA** PRIVADA **210**

4. Número de formulario: 211160105361

7. Total patrimonio bruto	8. Total patrimonio líquido	9. Ingresos por ganancias (incluyendo el ajuste)	10. Ingresos por ganancias (excluyendo el ajuste)	11. Ingresos por ganancias (excluyendo el ajuste)	12. Ingresos por ganancias (excluyendo el ajuste)
55.000.000	33.000.000	92.000.000	0	0	0

20160405160054

El envío del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con ajustes de cambio de ARRENDADOR se remitió el 4 de julio de 2017, así:

From: Abogado Juan Sebastian Navia Peña <juansebastian@naviaestradaabogados.com>
Subject: Re: Contrato Isla Centro Comercial La Estación Bares La Terna
Date: 4 July 2017, 2:00:40 PM GMT-5
To: LA Terna <laternabar66@gmail.com>
Cc: Flor Nelly Lozano <juridico@constructoraalpes.com>

Buenas tardes Julian,



Proceso Declarativo
Johan Hagnover Cuero y Otro Vs. Salazar Salamanca S.A.S. y otro
Contestación de la Demanda
Página 26 de 51

Adjunto remito el contrato, con el cambio de arrendatario, por el de su cónyuge Beatriz Elena. Proceder a firmar y autenticar para enviarlo a Bogotá para la firma.

Cordialmente,

NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS
Juan Sebastian Navia Peña - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 oficina 401 Edificio La Merced
Celular : 3206759613
Telefonos : 8841328 - 5550018 - 5550065
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

*Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado / attorney
– client privileged information*

A pesar de que eran condiciones VENTAJOSAS para CUALQUIER COMERCIANTE, el que se haya otorgado SEIS (6) MESES DE GRACIA - NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO entre otras - , y a pesar de haber aceptado la propuesta inicial materializada en el CONTRATO DE TRANSACCION remitido, los ARRENDATARIOS CAMBIARON DE OPINION sobre lo ya acordado y procedieron a exigir condiciones más ventajosas, como las que cito a continuación:

DE MANERA VERBAL expresaron las siguientes peticiones:

1. El periodo de gracia pactado de 6 meses es sobre el arrendamiento y la administración.
2. El valor de \$50.000 por M2 es con IVA incluido.
3. Estima que el incremento para el segundo año a \$65.000 es muy elevado, pues representa un incremento del 30% sobre el valor del año inicial. Propone un incremento de aproximadamente el 10%, representado en IPC y unos puntos adicionales, por discutir.
4. Entre las ofertas de apoyo comercial en el Centro Comercial, se encuentran unas horas de volanteo por valor de 4 millones de pesos. Propone que se reemplacen por otro apoyo comercial, toda vez que el tipo de negocio que él tiene no le funciona esta estrategia.
5. Existen dudas respecto al periodo de gracia para adecuaciones. Pues se le había hablado de 60 días para dicha actividad, y de 6 meses. Entonces esto nos daría un total de 8 meses de gracia. Cuál sería la interpretación en este caso?. Es decir, hasta qué fecha tiene el local el periodo de gracia.
6. El valor de los seguros de cumplimiento (pago de cánones de arrendamiento) es muy elevado, pues asciende a aproximadamente 4 millones de pesos. Propone que arrendatario y arrendador asuman por mitades este valor.

DE MANERA ESCRITA, el 10 de JULIO de 2017 se envió por parte de los ARRENDATARIOS las siguientes propuestas:

From: LA TERNA <laternabar66@gmail.com>
Subject: *solicitud a tener en cuenta en el contrato de transición*
Date: 10 July 2017, 12:20:17 PM GMT-5
To: *gerenciocali@laestacioncentrocomercial.co, danielsalazar@estacion.com.co, Juansebastian@naviaestradaabogados.com*

buen día,

términos adicionales:

- se conceden 3 meses de administración por los dos locales comerciales
- Pido una clausula especial para que el contrato para la isla A2-01 sea por un año y para el segundo año se ha yo el arrendatario el que unilateral mente tome la decisión de seguir sin perjuicios a sanciones.
- A partir del segundo año será de \$60.000

- Es claro que a partir de completado los 60 días de adecuación se empieza a correr los 6 meses de arriendos concedidos de gracia.

(Subrayas propias)

nota: es posible tener los \$7.367.520 M/Cte a la firma del contrato pues requiero de forma urgente estos recursos para pagar lo que me ultima en detalles para la adecuación

B. Las condiciones especiales del contrato de arrendamiento serán las siguientes:

- Se concederá un periodo de gracia de cánones de 6 meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.
- El valor del canon será el resultado de multiplicar el área de la isla por \$50.000 m/cte. A partir del segundo año será de \$60.000.
- Se otorgarán 60 días para adecuación de la isla.

C. Hacer la mejor gestión para que el propietario del Local Comercial A2-01 suscriba un contrato de arrendamiento con las siguientes condiciones:

- Se concederá un periodo de gracia de cánones de 6 meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.
- El valor del canon será de \$2.000.000 m/cte una vez se empiece a cobrar el mismo.
- Se otorgarán 60 días para adecuación del local.

--
JULIAN ANDRES VALENCIA
Administrador
LA TERNA nit 1130596046-1
Tel: 3421277 Cel:3172231130



Debo también hacer referencia, que el ABOGADO designado para llevar el proceso de negociación, remitió correo electrónico con unas CONDICIONES MAS DESVENTAJOSAS que he advertido previamente. Lo cual demuestra una POSICION ABUSIVA y definitivamente el NO QUERER celebrar ningún CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, si no por el contrario, apostar a un PROCESO JUDICIAL con resultados inciertos.

Es importante que el DESPACHO analice el COMPORTAMIENTO de los DEMANDANTES, cuando en un principio desde la NEGOCIACION EN JUNIO DE 2017 solicitaron un PERIODO DE GRACIA de SEIS (6) MESES, pacto reafirmado el 10 DE JULIO DE 2017, el ABOGADO de los ARRENDATARIOS VEINTE (20) DIAS después solicita de manera sorpresiva y ABUSIVA, que para llegar a un feliz término requerían un periodo de gracia de UN (1) AÑO. Se trata de una COMPLETA FALTA DE LEALTAD A LA PALABRA como lo he advertido a lo largo del presente escrito. Veamos:

From: miller acosta gonzalez <miaco8@hotmail.com>
Subject: PROPUESTA C.C. LA ESTACION Dr. Miller Acosta
Date: 30 July 2017, 4:29:32 PM GMT-5
To: "juansebastian@naviaestradaabogados.com" <juansebastian@naviaestradaabogados.com>, "laternabar66@gmail.com" <laternabar66@gmail.com>

Muy buenas tardes.

Mediante el presente documento me permito presentar nueva propuesta que se acerca a la pretensiones de las partes.

- 1. En la conversación del día miercoles entendi que el local comercial pertenecia a un particular y que la isla pertenecia al centro comercial.*
- 2. La propuesta sería la siguiente:*

- 12 meses de gracia en canon de arriendo para la isla entendiendo que pertenece al centro comercial y hay mayor disponibilidad para negociar.**
(Subrayas propias)
- 6 meses de gracia en canon de arriendo para el local comercial, como se había hablado dependiendo de la negociación con el propietario del local comercial*

El mismo día que se firme el acuerdo se entregaran los espacios del contrato vigente que se encuentran en el tercer piso del centro comercial La Estación.

*Quedo atento a su respuesta con **fecha y hora** para la reunion.*

Celular: 315 6313332

MILLER ACOSTA GONZALEZ
Abogado Titulado y en Ejercicio
Especialista en Derecho Administrativo
Licenciado en Literatura

Esta última propuesta de los ARRENDATARIOS NO FUERON del recibo de los DEMANDADOS al considerar que ya se habían dado muchos beneficios, pues a pesar que éstos NO HABIAN INCUMPLIDO los CONTRATOS INICIALES, tenían un serio interés en OCUPAR LOS ESPACIOS COMERCIALES del CENTRO COMERCIAL. Esta propuesta fue cuantificada en que estarían los ARRENDADORES dispuestos en últimas a ceder en una suma de \$81.756.520 conforme al cuadro adjunto. Suma muy por encima, si quiera de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS objeto del proceso, en donde contaban con un canon que sumado daba \$3.693.470 Mas IVA por mes (\$2.417.520 más IVA de la Isla B3-04 - \$1.275.950 más IVA de la Isla B3-05), lo que en un AÑO – que era el término de los contratos - representaría la suma de \$44.321.640.

Es decir que el ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. habría ofrecido BENEFICIOS DUPLICADOS a lo que iba a recibir por el ALQUILER de las DOS (2) ISLAS OBJETO DEL PROCESO. Es decir, que era un PROPUESTA que afectaba cuantiosamente al ARRENDADOR, pero que en aras de TENER OCUPADAS LAS AREAS COMERCIALES, estaba dispuesto a tomar ese riesgo, y verlo como una INVERSION para el CENTRO COMERCIAL. A continuación, la cuantificación estimada:

ACUERDOS BARES LA TERNA	CC LA ESTACION
ISLA	
Periodo de gracia Canon	\$39,180,000
Periodo de gracia Admon	\$7,209,000
Local	
Periodo de gracia Canon	\$4,000,000
Ahorro en canon durante x24	\$12,000,000
Publicidad	
Diversas actividades	\$12,000,000
Varios	
Entrega dinero canon	\$7,367,520
Total	\$81,756,520

Por último, NO ES CIERTO que la propuesta realizada dejara al descubierto que existe una “MORA, UN RETARDO, O UN INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.” La PROPUESTA

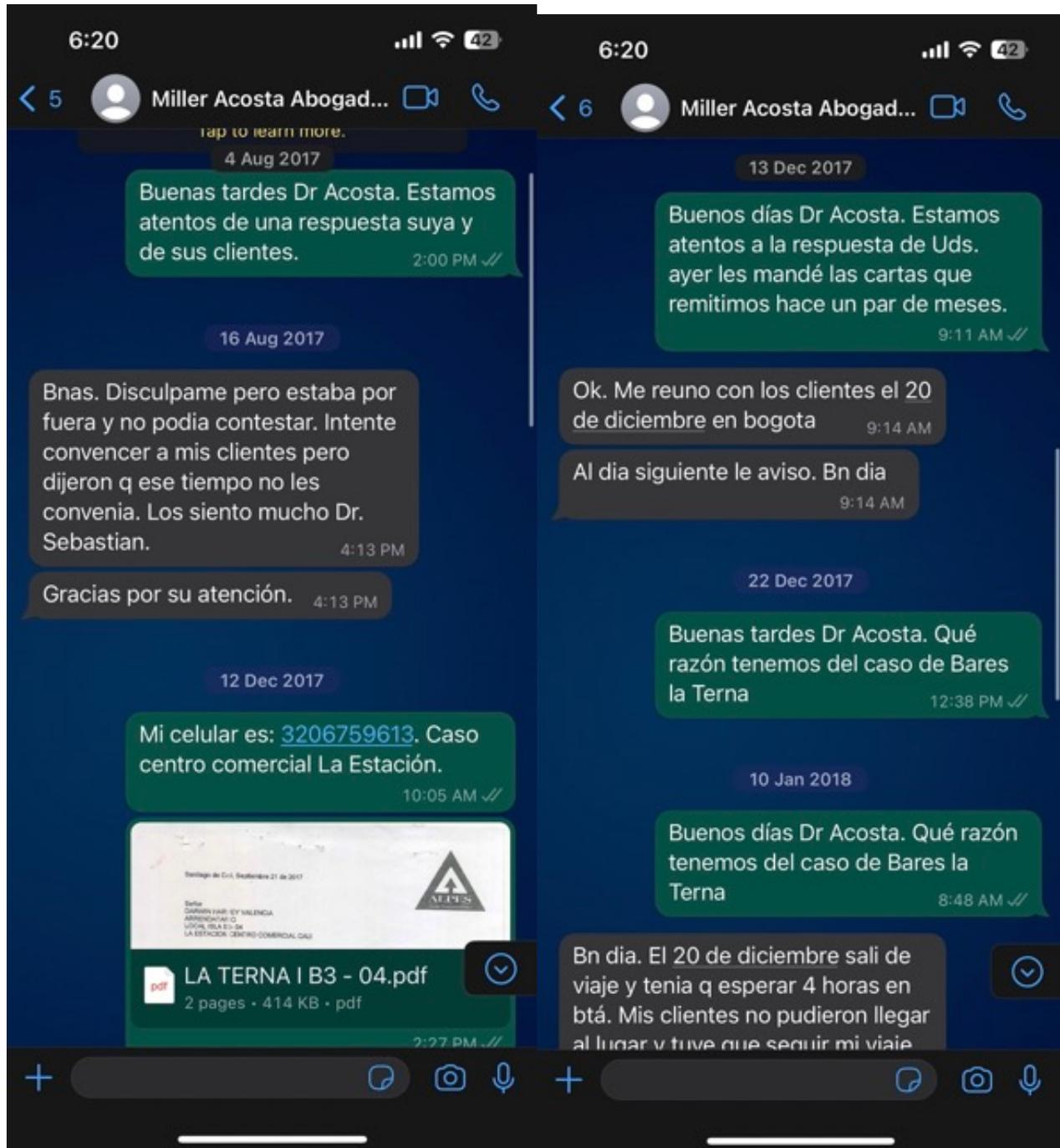


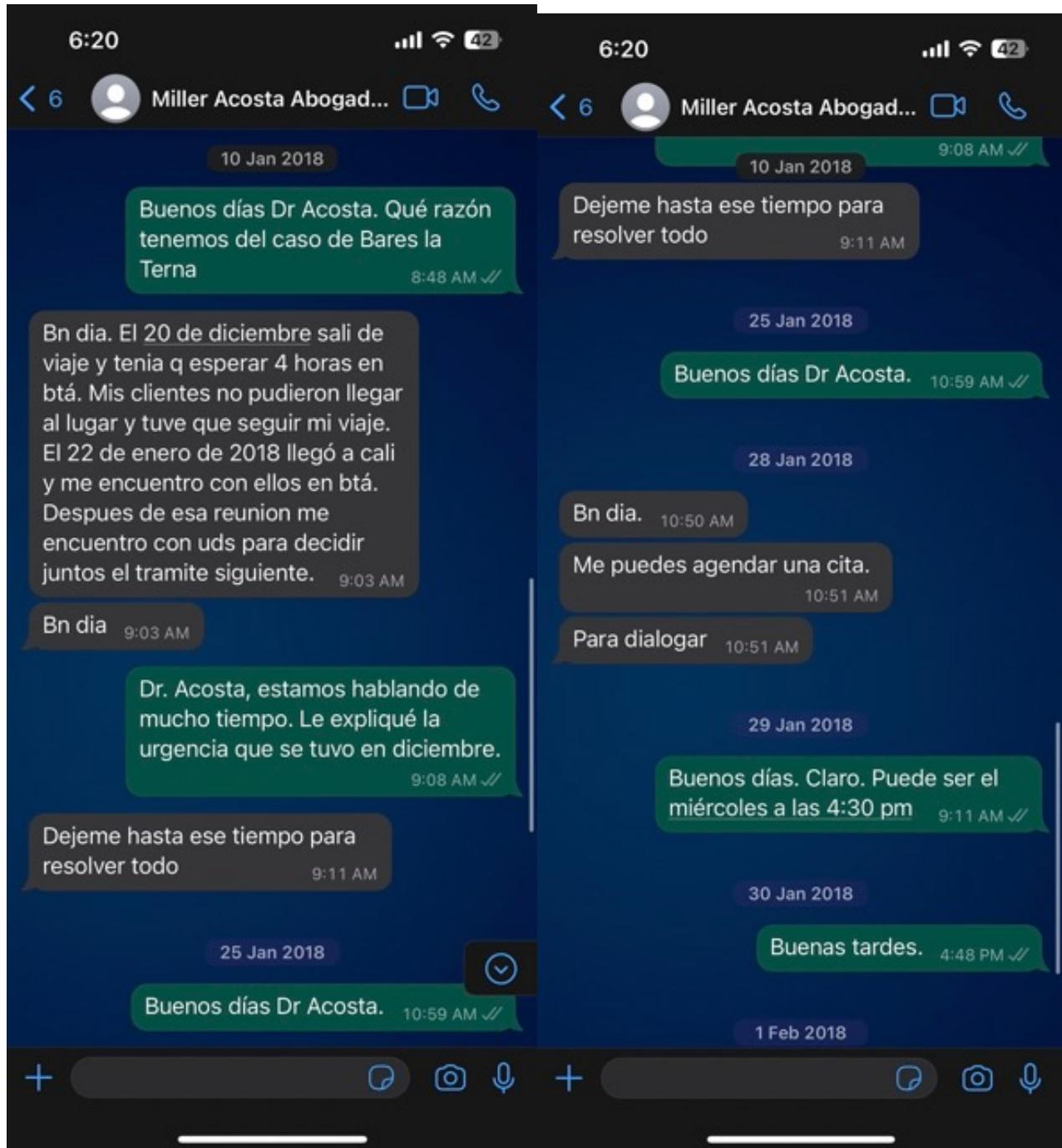
Proceso Declarativo
Johan Hagnover Cuero y Otro Vs. Salazar Salamanca S.A.S. y otro
Contestación de la Demanda
Página 30 de 51

realizada representa un ESFUERZO COMERCIAL MUY GRANDE para que se ocuparan las áreas comerciales del CENTRO COMERCIAL.

Así las cosas y con todos los beneficios que iban a recibir los ARRENDATARIOS, los mismos decidieron apostarle a un PROCESO JUDICIAL y no al trabajo y esfuerzo de sacar adelante un PROYECTO EMPRESARIAL.

En cuanto a las conversaciones con el ABOGADO MILLER ACOSTA GONZALEZ, indico al DESPACHO que no fueron fructíferas, pues los ARRENDADORES no aceptaron la última propuesta del 30 DE JULIO DE 2017 por considerarse DESPROPORCIONADA. Así las cosas, se siguió insistiendo en un ARREGLO conforme a los PANTALLAZOS de la conversación sostenida con el APODERADO de los ARRENDATARIOS – MILLER ACOSTA GONZALEZ:







Por último, y después de casi un año de REUNIONES con miras a buscar soluciones, la PARTE ARRENDADORA CONSTRUCTORA ALPES S.A. remitió comunicaciones dando por TERMINADO los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO y solicitando la ENTREGA FORMAL. Se remitieron las cartas por CORREO ELECTRONICO debido a que las direcciones aportadas por los ARRENDATARIOS no arrojó resultado favorable de entrega por cambio de domicilio.

From: Abogado Juan Sebastian Navia Peña <juansebastian@naviaestradaabogados.com>

Subject: Entrega locales Comerciales Bares La Terna Islas B304 y B305

Date: 26 February 2018, 10:10:03 AM GMT-5

To: LA Terna <laternabar66@gmail.com>

Cc: Flor Nelly Lozano <juridico@constructoraalpes.com>, Edgar Navia <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>, David Polo <david@naviaestradaabogados.com>, Silvio Estrada <silviofernando@naviaestradaabogados.com>, Julian Millan <juridico1@constructoraalpes.com>, Andres Ortiz <gerenciocali@laestacioncentrocomercial.co>



Proceso Declarativo
Johan Hagnover Cuero y Otro Vs. Salazar Salamanca S.A.S. y otro
Contestación de la Demanda
Página 34 de 51

Santiago de Cali, Febrero 26 de 2018

*Señores
BAR LA TERNA
Administración*

Asunto: Entrega locales Comerciales Bares La Terna Islas B304 y B305

Por medio del presente mensaje, en nombre de CONSTRUCTORA ALPES S.A., se adjunta las comunicaciones remitidas por correo certificado a los arrendatarios JOHAN CUERO Y DARWIN VALENCIA, las cuales no fueron recibidas por cambio de domicilio. El contrato de arrendamiento no contiene otra dirección para envío de correspondencia, razón por la cual acudimos por este medio.

Cordialmente,

*NAVIA ESTRADA ABOGADOS ASOCIADOS
Juan Sebastian Navia Peña - Abogado Asociado
www.naviaestradaabogados.com
Carrera 3 No. 6-83 oficina 401 Edificio La Merced
Celular : 3206759613
Telefonos : 8841328 - 5550018 - 5550065
Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia*

*Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado / attorney – client
privileged information*

AL HECHO UNDÉCIMO. NO ES CIERTO. EL CONTRATO DE TRANSACCION fue enviado el 30 de junio de 2017. No se llegó a un acuerdo porque los ARRENDATARIOS estaban exigiendo condiciones DE MANERA ABUSIVAS. Y a pesar de haber aceptado VERBALMENTE una propuesta inicial decidieron NO TENER PALABRA y solicitar CONDICIONES MAS GRAVOSAS.

AL HECHO DUODÉCIMO. ES CIERTO. CONSTRUCTORA ALPES S.A. en calidad de ARRENDADORA estaba en su derecho de exigir los CANONES DE ARRENDAMIENTO no pagados por la PARTE ARRENDATARIA. Es de la naturaleza misma de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO el PAGO DEL ARRENDAMIENTO.

AL HECHO DECIMOTERCERO. NO ES CIERTO. EL CENTRO COMERCIAL junto con la TERRAZA que hace parte integral del mismo, tuvo como FECHA DE APERTURA el 14 de julio de 2016 como bien quedó estipulado en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Situación bien distinta es que los ARRENDATARIOS no hayan terminado con la ADECUACIONES de las ISLAS por las diferentes razones que he expuesto.

AL HECHO DECIMOCUARTO. Toda vez que este HECHO, en violación del ARTICULO 82 NUMERAL 5, indica más de UN HECHO y por tan tanto no está DEBIDAMENTE DETERMINADO, procederé a contestarlos de la siguiente forma:

Artículo 82 CODIGO GENERAL DEL PROCESO. Requisitos de la demanda. *Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: (...)*

5. *Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados. (...)*

NO ES CIERTO que el DEMANDANTE JOHAN HAGNOVER CUERO DOMINGUEZ y DARWIN VALENCIA LUNA cumplieran con los REQUISITOS exigidos en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO por las siguientes razones:

1. No cancelaron la TOTALIDAD del ANTICIPO PACTADO.
2. No aportaron la POLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL (póliza para daños por los adecuaciones)
3. No aportaron la POLIZA DE CUMPLIMIENTO (que ampara el pago de los CANONES DE ARRENDAMIENTO)
4. No adecuaron el ESPACIO COMERCIAL dentro del término otorgado y de acuerdo al CUMPLIMIENTO DEL MANUAL DE VITRINISMO.
5. No pagaron los CANONES DE ARRENDAMIENTO.

NO ES CIERTO que EL ARRENADOR incumpliera con la fecha de APERTURA AL PUBLICO Y LA ADECUACION DE LAS ZONAS COMUNES. A pesar que no eran OBLIGACIONES pactadas en el CONTRATO, GERENTES DEL PROYECTO, dieron apertura al CENTRO COMERCIAL el 14 de JULIO DE 2016 y así mismo quedaron las adecuaciones a las ZONAS COMUNES.

NO ME CONSTA que los DEMANDANTES hayan tenido que invertir CAPITAL para cumplir el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Por tal razón debe atenderse el despacho a lo que se pruebe en el proceso. Cita a continuación normas que deben aplicarse en este caso:

ARTÍCULO 167 CODIGO GENERAL DEL PROCESO. Carga de la prueba. *Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (...)*

ARTICULO 1757. CODIGO CIVIL PERSONA CON LA CARGA DE LA PRUEBA. *Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta.*

No obstante, lo anterior debe tenerse en cuenta que la relación de las facturas que supuesta o realmente pagaron obedecieron a periodos posteriores a los que LOS ARRENDATARIOS decidieron UNILATERALMENTE no atender los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

SOBRE LOS PERJUICIOS ECONOMICOS, me refiero a continuación.

Una vez revisadas minuciosamente las FACTURAS, DOCUMENTOS Y CONTRATOS expreso de manera general lo siguiente:

1. Las facturas/recibos no cumplen con la norma del CODIGO DE COMERCIO y el ESTATUTO TRIBUTARIO para ser documentos plenamente válidos. Veamos:

ARTÍCULO 774 CODIGO DE COMERCIO. REQUISITOS DE LA FACTURA. *La factura deberá reunir, además de los requisitos señalados en los artículos 621 del presente Código, y 617 del Estatuto Tributario Nacional o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, los siguientes:*

- 1. La fecha de vencimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 673. En ausencia de mención expresa en la factura de la fecha de vencimiento, se entenderá que debe ser pagada dentro de los treinta días calendario siguientes a la emisión.*
- 2. La fecha de recibo de la factura, con indicación del nombre, o identificación o firma de quien sea el encargado de recibirla según lo establecido en la presente ley.*
- 3. El emisor vendedor o prestador del servicio, deberá dejar constancia en el original de la factura, del estado de pago del precio o remuneración y las condiciones del pago si fuere el caso. A la misma obligación están sujetos los terceros a quienes se haya transferido la factura.*

No tendrá el carácter de título valor la factura que no cumpla con la totalidad de los requisitos legales señalados en el presente artículo. Sin embargo, la omisión de cualquiera de estos requisitos, no afectará la validez del negocio jurídico que dio origen a la factura.

En todo caso, todo comprador o beneficiario del servicio tiene derecho a exigir del vendedor o prestador del servicio la formación y entrega de una factura que corresponda al negocio causal con indicación del precio y de su pago total o de la parte que hubiere sido cancelada.

La omisión de requisitos adicionales que establezcan normas distintas a las señaladas en el presente artículo, no afectará la calidad de título valor de las facturas.

ARTICULO 617 ESTATUTO TRIBUTARIO. *Requisitos de la factura de venta.*

Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:

- a. Estar denominada expresamente como factura de venta.*
- b. Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.*
- c. Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.*
- d. Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.*
- e. Fecha de su expedición.*
- f. Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.*
- g. Valor total de la operación.*
- h. El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.*
- i. Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas. (...)*

- 2.** Las facturas no dan cuenta si fueron canceladas efectivamente los productos o servicios. Para tal efecto se deberá aportar el soporte de pago o recibo de pago.
- 3.** Las facturas no suman la totalidad de los supuestos o reales perjuicios que se reclaman en la presente demanda.
- 4.** Las facturas no indican en su totalidad a nombre de quien se expidió el PRODUCTO O SERVICIOS. En ninguna de ellas se cita al señor JOHAN CUERO.
- 5.** Los CONTRATOS presentados como DE OBRA CIVIL, no se encuentran firmados. Y por tal razón se desconoce su contenido y si en realidad el negocio sí sucedió. Tampoco se especifica si fueron cancelados los valores que ahí se reclaman, pues entre otras cosas, se indican que se cancelarían al finalizar la obra.

6. Los CONTRATOS DE OBRA se contradicen, pues dicen que es un valor para la construcción de otra obra, y seguidamente se habla de otro valor mucho más inferior.
7. La POLIZA APORTADA expedida por SEGUROS LIBERTY no guarda relación directa con los bienes objeto de litigio.
8. Se aportó una POLIZA DE RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL, pero en ella se relacionan TRES (3) ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO que no guardan relación con los objeto de litigio y a nombre de otras personas. Dichas pólizas amparan el siniestro tales como terremoto y hurto, situaciones que no guardan relación alguna con el objeto de litigio.
9. Hay artículos que se encuentran relacionados que no guardan proporcionalidad con los ISLAS ALQUILADAS. En una FACTURA se relaciona por ejemplo, que se venden 400 M2 cuadrados de PISO en CERAMICA, pero revisados los contratos se encuentran que las ISLAS arrendadas suman entre las 2, 62 M2.
10. Muchas de las facturas adjuntas contienen fecha de haberse expedido o creado en momentos posteriores a las etapas de negociación JULIO DE 2017 en adelante.
11. Las facturas no dan cuenta que en las ISLAS se encuentren los materiales relacionados. Es decir, por ejemplo, se habla de cantidades muy grandes de utensilios de cocina que además de no caber en la cocina

AL HECHO DECIMOQUINTO. NO ES CIERTO que la ARRENDADORA CONSTRUCTORA ALPES S.A. incumpliera el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Como quedó probado con las pruebas aportadas, correspondió a una CULPA EXCLUSIVA DE LA VICTIMA el no haber dado apertura al LOCAL COMERCIAL. Pues EL ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. entregó los LOCALES COMERCIALES de conformidad a lo pactado.

CAPITULO III FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

ME OPONGO a las pretensiones de la demanda por los argumentos que expongo a continuación:

- SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no suscribió ninguno de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO puestos a consideración. Participó en el PROYECTO LA ESTACION CENTRO COMERCIAL como PROMOTOR. Pero su calidad de PROMOTOR no lo obliga a cumplir o hacerse responsable de CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que suscriben TERCEROS, o en este caso, CONSTRUCTORA ALPES S.A.
- EI ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. cumplió con todas las obligaciones en los contratos de arrendamiento. Se destaca que entregó los LOCALES COMERCIALES a los ARRENDATARIOS, conforme lo pactado en el contrato.
- Los DEMANDANTES NO CANCELARON la totalidad de los CANONES pactados como ANTICIPO para dar inicio en el CONTRATO.
- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues NO CANCELARON los CANONES DE ARRENDAMIENTO pactados.

- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues NO CANCELARON las CUOTAS DE ADMINISTRACION a las que obligaron cancelar.
- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues no aportaron las POLIZAS de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL en los términos acordados. Se destaca que la POLIZA que suministraron NO tiene como BENEFICIARIO al ARRENDADOR, y adicionalmente al haber DOS (2) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO distintos, cada ARRENDATARIO debió haber aportado la póliza y solamente hay UNA.
- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues no aportaron las POLIZAS de CUMPLIMIENTO para el pago de los CANONES DE ARRENDAMIENTO.
- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, debido a que no respetaron el MANUAL DE VITRINISMO, el cual se obligaron a cumplir. Lo anterior, en la medida que realizaron unas adecuaciones que no fueron aprobadas previamente por el ARRENDADOR.
- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO debido a que no dieron apertura a los LOCALES COMERCIALES de acuerdo a las fechas pactadas y a los requerimientos remitidos por la PARTE DEMANDADA.
- A pesar de ser el interés de la PARTE DEMANDADA que los LOCALES COMERCIALES dieran apertura al público, ésta otorgó a la PARTE DEMANDANTE concesiones cuantiosas como fórmula de arreglo, como amplios PERIODOS DE GRACIA y apoyos comerciales. Sin embargo, NUNCA fue el interés de la PARTE DEMANDANTE aperturar los LOCALES, si no que su interés siempre ha sido la de RECLAMAR perjuicios CUANTIOSOS y sin FUNDAMENTO ALGUNO. Esto se demuestra con DOS (2) DEMANDAS que presentó anteriormente con pretensiones irrisorias, a pesar de haber realizado muchos acercamientos y haber propuesto muchas fórmulas de arreglo.
- Los PERJUICIOS que reclama la PARTE DEMANDANTE, carecen de cualquier sustento legal y deben ser probados en el proceso, pues a pesar de haber edificado una estructura incipiente en el LUGAR ARRENDADO, el mismo se encontraba en evidente ABANDONO, y no se encontraba con NADA del INMOBILIARIO que supuestamente se compró (TELEVISORES, NEVERAS, SILLAS, MESAS, entre otros de igual naturaleza).

PRIMERO. ME OPONGO a que se declare la RESOLUCION de los CONTRATOS DE PROMESA DE ARRENDAMIENTO pues ambos CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO YA FUERON TERMINADOS DE MANERA UNILATERAL por el ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A., alegando los INCUMPLIMIENTOS que se han mencionado, como el ABANDONO DEL LOCAL COMERCIAL, y el NO PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO.

SEGUNDO. ME OPONGO a que se declare el INCUMPLIMIENTO de la CLAUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO por parte de la DEMANDADA SALAZARA SALAMANCA S.A.S., toda vez que conforme a las pruebas aportadas, los LOCALES fueron entregados con la ENERGIA EN PUNTO CERO y POSIBILIDAD DE CONEXIÓN AL SUMINISTRO DE AGUA. Adicionalmente, SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no firmó el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

TERCERO. ME OPONGO a que se declare el INCUMPLIMIENTO de la CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO por parte de la DEMANDADA SALAZARA SALAMANCA S.A.S., toda vez que conforme a las pruebas aportadas, en especial el ACTA DE ENTREGA, los LOCALES fueron entregados con las especificaciones acordadas. Adicionalmente, SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no firmó el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

CUARTO. ME OPONGO a que se declare el INCUMPLIMIENTO de la CLAUSULA DECIMA DEL CONTRATO por parte de la DEMANDADA SALAZARA SALAMANCA S.A.S., toda vez que conforme a las pruebas aportadas, el ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. cumplió con todas las obligaciones contenidas en dicha norma. Adicionalmente, SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no firmó el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

QUINTO. ME OPONGO a que se CONDENE al pago de la CLAUSULA PENAL toda vez que el DEMANDADO CONSTRUCTORA ALPES S.A. CUMPLIO con todas las obligaciones contractuales. Adicionalmente, SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no firmó el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

SEXTO. ME OPONGO a que se declare INEFICAZ la clausula VIGESIMA DEL CONTRATO, debido a que NO VIOLA NINGUNA NORMA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO.

SÉPTIMO. ME OPONGO a que se declare INEFICAZ la clausula QUINTA PARAGRAFO TERCERO DEL CONTRATO, debido a que NO VIOLA NINGUNA NORMA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO. Adicionalmente, el ARRENDADOR no estaba obligado a aperturar ningún LOCAL COMERCIAL, en tanto era él quien estaba dando en arriendo el área comercial.

OCTAVO. ME OPONGO a que se CONDENE al pago de la CLAUSULA PENAL toda vez que el ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. CUMPLIO con todas las obligaciones contractuales. Adicionalmente, SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no firmó el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

NOVENO. ME OPONGO a que se CONDENE al pago de los perjuicios reclamados por las siguientes razones:

- En cuanto a los PERJUICIOS MORALES, no es atribuible a la PARTE DEMANDADA, bajo el entendido que los PERJUICIOS MATERIALES – ENTENDIDA COMO EXPECTATIVA COMERCIAL – se reclama bajo el concepto de PERJUICIOS MATERIALES. Y con el razonamiento de que la familia se vio frustrada su sueño de emprendimiento, pues debe ser la familia misma quien reclame estos supuestos o reales perjuicios, pero no se ilustra y explica porque esta frustración supuestamente o realmente existe. Por otro lado, debe quedar

claro que la PARTE DEMANDANTE ya contaba con emprendimientos conforme a las matriculas mercantiles aportados. Lo cual da cuenta que no era el primer emprendimiento de los DEMANDANTES para que sufran una FRUSTACION de gran magnitud.

- En cuanto a los PERJUICIOS MATERIALES, sobre el DAÑO EMERGENTE, las facturas no guardan NEXO DE CAUSALIDAD entre el DAÑO advertido y el SUJETO que supuesta o realmente causó dicha afectación.
- En cuanto al LUCRO CESANTE, me opongo a que se condene esa irrisoria CUANTIA, en el entendido que las ventas de un SUPUESTO O REAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO denominado LA TERNA BAR, no guarda relación alguna con la PARTE DEMANDANTE. Se trata de una PERSONA JURIDICA distinta, atribuible a la sociedad LA TERNA BAR S.A.S. de la cual se habla en el CUERPO DE LA DEMANDA por la PARTE DEMANDANTE. Se recuerda que bajo el principio de división de la personería jurídica, al tratarse de personas diferentes implica obligaciones separadas. En este orden de ideas, la sociedad TERNA BAR S.A.S. no es parte en el presente proceso. Por otro lado, no se entiende el NEXO DE CAUSALIDAD de las SUPUESTAS O REALES VENTAS en determinado periodo de tiempo con los HECHOS motivo de la demanda. Es decir que no guarda relación alguna las SUPUESTAS O REALES VENTAS con los extremos temporales en que sucedió la existencia de LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. Por último, no se entiende la relación que existe entre las VENTAS de un NEGOCIO en marcha con el LUCRO CESANTE que supuesta o realmente ha perjudicado a la parte DEMANDANTE. Es decir que una VENTA no implica en sí misma una UTILIDAD.
- Me opongo también, toda vez que los DEMANDANTES ya solicitaron la condena por cláusula penal.

DÉCIMO. Me OPONGO a que se condene al PAGO DE INTERESES DE MORA sobre las sumas descritas por que los capitales a los que se aduce no tienen ningún fundamento legal.

A CONTINUACION SE REALIZA OPOSICION A LAS PRETENSIONES DE LA ACUMULACION DE LA DEMANDA. TODA VEZ QUE LAS RAZONES SON LAS MISMAS AL TRATARSE DE SITUACIONES DE HECHO IGUALES, SE REITERARA LAS MISMAS, SIN REALIZAR NINGUN CAMBIO.

UNDÉCIMO. ME OPONGO a que se declare la RESOLUCION de los CONTRATOS DE PROMESA DE ARRENDAMIENTO pues ambos CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO YA FUERON TERMINADOS DE MANERA UNILATERAL por el ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A., alegando los INCUMPLIMIENTOS que se han mencionado, como el ABANDONO DEL LOCAL COMERCIAL, y el NO PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO.

DUODÉCIMO. ME OPONGO a que se declare el INCUMPLIMIENTO de la CLAUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO por parte de la DEMANDADA SALAZARA SALAMANCA S.A.S., toda vez que conforme a las pruebas aportadas, los LOCALES fueron entregados con la ENERGIA EN PUNTO CERO y POSIBILIDAD DE CONEXIÓN AL SUMINISTRO DE

AGUA. Adicionalmente, SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no firmó el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

DECIMOTERCERO. ME OPONGO a que se declare el INCUMPLIMIENTO de la CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO por parte de la DEMANDADA SALAZARA SALAMANCA S.A.S., toda vez que conforme a las pruebas aportadas, en especial el ACTA DE ENTREGA, los LOCALES fueron entregados con las especificaciones acordadas. Adicionalmente, SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no firmó el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

DECIMOCUARTO. ME OPONGO a que se declare el INCUMPLIMIENTO de la CLAUSULA DECIMA DEL CONTRATO por parte de la DEMANDADA SALAZARA SALAMANCA S.A.S., toda vez que conforme a las pruebas aportadas, el ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. cumplió con todas las obligaciones contenidas en dicha norma. Adicionalmente, SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no firmó el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

DECIMOQUINTO. ME OPONGO a que se CONDENE al pago de la CLAUSULA PENAL toda vez que el DEMANDADO CONSTRUCTORA ALPES S.A. CUMPLIO con todas las obligaciones contractuales. Adicionalmente, SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no firmó el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

DECIMOSEXTO. ME OPONGO a que se declare INEFICAZ la clausula VIGESIMA DEL CONTRATO, debido a que NO VIOLA NINGUNA NORMA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO.

DECIMOSÉPTIMO. ME OPONGO a que se declare INEFICAZ la clausula QUINTA PARAGRAFO TERCERO DEL CONTRATO, debido a que NO VIOLA NINGUNA NORMA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO. Adicionalmente, el ARRENDADOR no estaba obligado a aperturar ningún LOCAL COMERCIAL, en tanto era él quien estaba dando en arriendo el área comercial.

DECIMOCTAVO. ME OPONGO a que se CONDENE al pago de la CLAUSULA PENAL toda vez que el ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. CUMPLIO con todas las obligaciones contractuales. Adicionalmente, SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no firmó el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

DECIMONOVENO. ME OPONGO a que se CONDENE al pago de los perjuicios reclamados por las siguientes razones:

- En cuanto a los PERJUICIOS MORALES, no es atribuible a la PARTE DEMANDADA, bajo el entendido que los PERJUICIOS MATERIALES – ENTENDIDA COMO EXPECTATIVA COMERCIAL – se reclama bajo el concepto de PERJUICIOS MATERIALES. Y con el razonamiento de que la familia se vio frustrada su sueño de emprendimiento, pues debe ser la familia misma quien reclame estos supuestos o reales perjuicios, pero no se ilustra y explica porque esta frustración supuestamente o realmente existe. Por otro lado, debe quedar claro que la PARTE DEMANDANTE ya contaba con emprendimientos conforme a las matriculas mercantiles aportados. Lo cual da cuenta que no era el primer

emprendimiento de los DEMANDANTES para que sufran una FRUSTACION de gran magnitud.

- En cuanto a los PERJUICIOS MATERIALES, sobre el DAÑO EMERGENTE, las facturas no guardan NEXO DE CAUSALIDAD entre el DAÑO advertido y el SUJETO que supuesta o realmente causó dicha afectación.
- En cuanto al LUCRO CESANTE, me opongo a que se condene esa irrisoria CUANTIA, en el entendido que las ventas de un SUPUESTO O REAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO denominado LA TERNA BAR, no guarda relación alguna con la PARTE DEMANDANTE. Se trata de una PERSONA JURIDICA distinta, atribuible a la sociedad LA TERNA BAR S.A.S. de la cual se habla en el CUERPO DE LA DEMANDA por la PARTE DEMANDANTE. Se recuerda que bajo el principio de división de la personería jurídica, al tratarse de personas diferentes implica obligaciones separadas. En este orden de ideas, la sociedad TERNA BAR S.A.S. no es parte en el presente proceso. Por otro lado, no se entiende el NEXO DE CAUSALIDAD de las SUPUESTAS O REALES VENTAS en determinado periodo de tiempo con los HECHOS motivo de la demanda. Es decir que no guarda relación alguna las SUPUESTAS O REALES VENTAS con los extremos temporales en que sucedió la existencia de LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. Por último, no se entiende la relación que existe entre las VENTAS de un NEGOCIO en marcha con el LUCRO CESANTE que supuesta o realmente ha perjudicado a la parte DEMANDANTE. Es decir que una VENTA no implica en sí misma una UTILIDAD.
- Me opongo también, toda vez que los DEMANDANTES ya solicitaron la condena por cláusula penal.

VIGÉSIMO. Me OPONGO a que se condene al PAGO DE INTERESES DE MORA sobre las sumas descritas por que los capitales a los que se aduce no tienen ningún fundamento legal.

VIGÉSIMO PRIMERO. Me OPONGO a que se condene al PAGO DE INTERESES DE MORA sobre las sumas descritas por que los capitales a los que se aduce no tienen ningún fundamento legal.

CAPITULO IV

LAS EXCEPCIONES QUE SE QUIERAN PROPONER CONTRA LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE.

PRIMERA EXCEPCION

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA

La SOCIEDAD SALAZAR SALAMANCA S.A.S. no participó en CALIDAD DE ARRENDADOR en los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO objeto del proceso y por tal razón no debería responder solidariamente por las obligaciones pactadas entre las partes que sí firmaron. Si bien LA SOCIEDAD SALAZAR SALAMANCA es PROMOTORA DEL PROYECTO CENTRO COMERCIAL LA ESTACION, y en esta calidad haya aportado su conocimiento experiencia para solucionar el problema creado por los DEMANDANTES, esto no quiere decir que deba asumir la CARGA de responder por PERJUICIOS derivados de un CONTRATO del cual no firmó.

SEGUNDA EXCEPCION NO CONFIGURACION NORMATIVA

No existe norma en el ordenamiento jurídico colombiano que establezca que quien no firme un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO deba responder por el incumplimiento de DICHO CONTRATO. En este caso, mi poderdante no suscribió los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO y no debería proceder a velar por su cumplimiento.

TERCERA EXCEPCION HECHO EXCLUSIVO DE LA VICTIMA

Se presenta esta excepción por cuanto fueron los MISMOS DEMANDANTES quienes incumplieron el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO al no ADECUAR la ISLA conforme al MANUAL DE VITRINISMO que se comprometió en cumplir. En este orden de ideas, el retraso en el cumplimiento de dicha labor es atribuible sólo a ellos, pues previamente habían aceptado una condiciones diferentes a las que finalmente ejecutaron.

Tambien es atribuible la CULPA EXCLUSIVA DE LA VICTIMA, en tanto LA PARTE DEMANDADA realizó múltiples ofertas a fin de llegar a feliz término, pero las mismas no fueron aceptas, a pesar de ser sumamente justas.

CUARTA EXCEPCION EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO

De conformidad al artículo 1602 del CODIGO CIVIL, los contratos son ley para las partes y solamente podrá ser modificados por su propia voluntad.

Los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO al que se hace alusión la parte DEMANDANTE contiene unas obligaciones claras para ella, las cuales NO FUERON CUMPLIDAS como lo he mencionado:

- Los DEMANDANTES NO CANCELARON la totalidad de los CANONES pactados como ANTICIPO para dar inicio en el CONTRATO.
- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues NO CANCELARON los CANONES DE ARRENDAMIENTO pactados.
- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues NO CANCELARON las CUOTAS DE ADMINISTRACION a las que obligaron cancelar.
- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues no aportaron las POLIZAS de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL en los términos acordados. Se destaca que la POLIZA que suministraron NO tiene como BENEFICIARIO al ARRENDADOR, y adicionalmente al haber DOS (2) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO distintos, cada ARRENDATARIO debió haber aportado la póliza y solamente hay UNA.

- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues no aportaron las POLIZAS de CUMPLIMIENTO para el pago de los CANONES DE ARRENDAMIENTO.
- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, debido a que no respetaron el MANUAL DE VITRINISMO, el cual se obligaron a cumplir. Lo anterior, en la medida que realizaron unas adecuaciones que no fueron aprobadas previamente por el ARRENDADOR.
- Los DEMANDANTES no cumplieron los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO debido a que no dieron apertura a los LOCALES COMERCIALES de acuerdo a las fechas pactadas y a los requerimientos remitidos por la PARTE DEMANDADA.

QUINTA EXCEPCION EXCEPCION DE CONTRATO CUMPLIDO

La CLAUSULA DECIMA de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO contempla las OBLIGACIONES de la PARTE ARRENDADORA CONSTRUCTORA ALPES S.A.

De conformidad a las pruebas aportadas, dicha sociedad dio cumplimiento a TODAS LAS OBLIGACIONES y por tal razón no puede responsabilizarse de circunstancias NO PACTADAS.

SEXTA EXCEPCION BUENA FE ACREDITADA EN EL PROCESO

Conforme se demostrará en el proceso y en los documentos adjuntos, mi poderdante obró de BUENA FE e incluso intentó proponer múltiples fórmulas de arreglo sin que la PARTE DEMANDANTE accediera.

SEPTIMA EXCEPCION AUSENCIA DE PERJUCIO POR AUSENCIA DE NEXO CAUSAL

Las pruebas aportadas no permiten concluir la existencia de un PERJUCIO CIERTO que pueda ser atribuido a la PARTE DEMANDADA. Las facturas y demás soportes presentados para su cobro, no se encuentran a nombre de los DEMANDANTES. Conforme a las pruebas aportadas, los DEMANDANTES tienen, al parecer, otros establecimientos de comercio, y es factible que TODOS los elementos de las facturas aportadas, hayan sido destinadas a dichos ESTABLECIMIENTOS.

OCTAVA EXCEPCION SOLICITUD DE CLAUSULA PENAL

Los DEMANDANTES se encuentra solicitando conjuntamente la INDEMNIZACION DE PERJUICIOS más la CLAUSULA PENAL. Esta petición no está llamada a prosperar pues así no lo dispusieron las partes.

La CLAUSULA PENAL es la TASACION ANTICIPADA DE PERJUICIOS, y en caso de condena, debe limitarse la condena sólo a ese monto y no a un monto superior.



Proceso Declarativo
Johan Hagnover Cuero y Otro Vs. Salazar Salamanca S.A.S. y otro
Contestación de la Demanda
Página 45 de 51

PRESCRIPCION

Presento la excepción de prescripción sin que implique el reconocimiento de algún derecho.

CAPITULO V MEDIOS PROBATORIOS

INTERROGATORIO DE PARTE Y RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS:

Ruego citar y hacer comparecer a los DEMANDANTES para que proceda a contestar los interrogatorios que se formularán. Los interrogatorios versarán sobre los hechos de la demanda, se le exhibirán documentos aportados con la demanda. También solicito el reconocimiento de documentos.

DECLARACION DE PARTE:

Solicito la DECLARACION DE LA MISMA PARTE del REPRESENTANTE LEGAL de la SOCIEDAD SALAZAR SALAMANCA S.A.S.; para tal caso formularé preguntas a mi representado que aclaren o precisen situaciones de su propia DECLARACION.

TESTIMONIAL:

Ruego citar y hacer comparecer a DANIEL SALAZAR SALAMANCA. Se le puede notificar en la dirección Carrera 11 No. 82 - 76 en Bogotá y a su correo electrónico es danielsalazar@estacion.com.co Su testimonio versará sobre la participación en la negociación de LA SOCIEDAD SALAZAR SALAMANCA S.A.S. con los DEMANDANTES con el fin de continuar con la relación comercial. También dará su testimonio sobre el incumplimiento del MANUAL DE VITRINISMO realizado por la PARTE DEMANDANTE. Y en general sobre los hechos citados en la presente contestación de la demanda.

Ruego citar y hacer comparecer a ESTEBAN CABRERA HERNANDEZ. Se le puede notificar en la dirección Carrera 11 No. 82 - 76 en Bogotá y a su correo electrónico es esteban.cabrera@estacion.com.co Su testimonio versará sobre la participación en la negociación de LA SOCIEDAD SALAZAR SALAMANCA S.A.S. con los DEMANDANTES con el fin de continuar con la relación comercial. También dará su testimonio sobre el incumplimiento del MANUAL DE VITRINISMO realizado por la PARTE DEMANDANTE. En especial sobre la detención de la adecuación de los LOCALES COMERCIALES.

Ruego citar y hacer comparecer a DIANA BORRERO. Se le puede notificar en la dirección Carrera 3 No. 6 – 83 en Cali y a su correo electrónico es mantenimiento@estacion.com.co Su testimonio versará sobre el ABANDONO e impacto para el CENTRO COMERCIAL de las ISLAS COMERCIALES objeto de litigio.

Ruego citar y hacer comparecer a ANDRES ORTIZ LUENGAS. Se le puede notificar en la dirección Carrera 3 No. 6 – 83 en Cali y a su correo electrónico es gerencia@estacion.com.co Su testimonio versará sobre el ABANDONO e impacto para el CENTRO COMERCIAL de las ISLAS COMERCIALES objeto de litigio, así como el MANUAL DE VITRINISMO y las propuestas realizadas con el fin de continuar con la relación comercial.



Proceso Declarativo
Johan Hagnover Cuero y Otro Vs. Salazar Salamanca S.A.S. y otro
Contestación de la Demanda
Página 46 de 51

Ruego citar y hacer comparecer a MILLERLANDY ACOSTA GONZALEZ. Se le puede notificar en la dirección Carrera 3 No. 12 – 40 en Cali y a su correo electrónico es MIACO8@HOTMAIL.COM Su testimonio versará sobre la representación y asesoría que realizó a favor de los DEMANDANTES en el proceso de negociación y en las ACCIONES LEGALES que como apoderado judicial emprendió contra la PARTE DEMANDADA. Y en general sobre los hechos citados en la presente contestación de la demanda.

Ruego citar y hacer comparecer a JUAN SEBASTIAN NAVIA PEÑA. Se le puede notificar en la dirección Carrera 3 No. 6 – 83 of 401 en Cali y a su correo electrónico es JUANSEBASTIAN@NAVIAESTRADAABOGADOS.COM. Su testimonio versará sobre la representación y asesoría que realizó a favor del ARRENDADOR CONSTRUCTORA ALPES S.A. en el proceso de negociación. Y en general sobre los hechos citados en la presente contestación de la demanda.

Ruego citar y hacer comparecer a JULIAN ANDRES VALENCIA LUNA en calidad de hermano mayor del señor DARWIN VALENCIA LUNA y primo de JOAN HAGNOVER CUERO DOMINGUEZ, quienes suscribieron los contratos ISLA B3-05 e ISLA B3-04, debido a que es el señor Julián quien se apersona de los negocios de La Terna Restaurante Bar, (como propietario de este, como lo ha manifestado la parte DEMANDANTE), con numero de contacto: 3172231130, correo electrónico: Laternabarr@gmail.com con dirección de notificaciones en la carrera 66 no. 11-48 de la ciudad de Cali Valle del Cauca, Col. Se citará para declare sobre la real propiedad de los locales comerciales LA TERNA, así como cuántos establecimientos existen y en especial sobre el destino de todos los elementos que fueron relacionados en la factura. Es decir a cuáles establecimientos de comercio se introdujeron o en caso que hayan sido devueltos.

Ruego citar y hacer comparecer a BEATRIZ ELENA MUÑOZ ERAZO. Se le puede notificar en la dirección carrera 66 no. 11-48 de la ciudad de Cali Valle del Cauca y a su correo electrónico es Laternabarr@gmail.com. Su testimonio versará sobre su participación en el proceso de la negociación, así como que aclare si tiene alguna relación directa sobre algún restaurante denominado LA TERNA o similiar en donde eventualmente se hayan destinado los artículos relacionados en las FACTURAS. En especial de su relación sobre el ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO LA TERNA BTI RESTAURANTE EVENTOS.

OFICIOS

Solicito se OFICIE al JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, para que con destino al presente expediente, aporte el EXPEDIENTE identificado con la RADICACION 2018 – 089. Se trata de DEMANDA EJECUTIVA que presentó la PARTE DEMANDANTE y que fue rechazada por el despacho. Se busca con la presente prueba, demostrar la FALTA DE LEALTAD de la PARTE DEMANDANTE, cuando ha intentado en varias oportunidades obtener un LUCRO injustificado.

DOCUMENTOS:

Ruego tener como prueba documental para esta DEMANDA los siguientes documentos que acompaño:

1. Poder especial
2. Actas de entrega
3. Correos cruzados entre las partes que dan cuenta de las negociaciones y reclamaciones que existieron
4. Correo en el cual solicita la corrección y cumplimiento del MANUAL DE VITRINISMO
5. Contratos suministrados en la etapa de negociación
6. Matriculas mercantiles relacionadas en los hechos de la demanda
7. Piezas del proceso judicial indentificado con la radicación 2018 – 089 que cursó en el JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO.
8. Las demás que versan en el PLENARIO.

RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PROVENIENTES DE TERCEROS:

El artículo 262 del Código General del Proceso, preceptúa que: “(...) *Los documentos privados de contenido declarativo emanados de terceros se apreciarán por el juez sin necesidad de ratificar su contenido, salvo que la parte contraria solicite su ratificación (...)*”. Por supuesto esta ratificación concebida en la legislación procesal actual, le traslada a quien quiere valerse de documentos provenientes de terceros, el deber de obtener que lo ratifiquen sus respectivos autores, cuando así lo requiere la parte contraria frente a la cual se aportan tales documentos. Resulta lógico que sea quien aporta los documentos provenientes de terceros, quien tenga en sus hombros la carga de hacerlos ratificar de quien los obtuvo o creó, si es que quiere emplearlos como medio de convicción.

En tal virtud, pido que no se les reconozca valor a los siguientes documentos mientras los demandantes no satisfagan el deber de lograr que sean ratificados, en la forma en que lo pido de manera expresa aquí. Los documentos cuya ratificación debe lograr la demandante son TODAS y cada una de las facturas y documentos que fueron allegadas como anexos de la demanda, especialmente las siguientes:

FACTURA	VALOR
16/02/2016- factura produmuebles No. 1060.	\$ 3.000.000
18/02/2016 - electro el comercio - bombillos LED.	\$ 545.632
21/02/2016 - factura produmuebles, sillas luano café (...)	\$ 2.000.000
05/04/2016 number one, factura No. 17199, 30 carta menú mate	\$ 105.000
21/04/2016 - Valla Movil, recibo de caja no. 1047	\$ 460.000
23/04/2016 - factura extintores	\$ 106.500

12/06/2016 - compra homecenter, aseo para el lugar	\$	173.700
06/07/2016 - ceramicos de occidente, 400 mts de piso ceramico	\$	5.000.000
09/07/2016 factura éxito planilla POS almacenes éxito	\$	1.141.370
02/08/2016 - compra alkosto tv 43'	\$	3.597.000
02/08/2016 - compra alkosto 43'108	\$	2.398.000
02/08/2016 - compra alkosto, tv 49'	\$	2.878.000
02/08/2016 tv alkosto	\$	1.598.000
02/08/2016 - Factura alkosto cafetera	\$	359.940
13/09/2016 - Factura superaudio, 2 cabezas b16 dipper	\$	460.000
04/10/2016 - Factura Penta Graphics avisos	\$	6.400.000
28/10/2016- center electronic, microfono	\$	330.000
09/12/2016 - Todo almacen, Factura No. 1171308	\$	22.800
08/12/2016 - Todo almacen, Factura No. 11171243	\$	654.350
09/12/2016 factura todo almacen No. 1171305	\$	330.100
08/12/2016 - Todo almacen, Factura No. 1171004	\$	662.600
09/12/2016 - factura todo almacen No. 1171245	\$	1.239.200
09/12/2016 todo almacen No. 1171302.	\$	482.550
08/12/2016 -factura Todo Almacén No. 1171033	\$	28.300
14/12/2016 - factura Millenium Colors, juego de planchas	\$	350.000
04/01/2017 - factura mueble solo rústicos camilo, bahia licor en madera	\$	6.550.000
09/02/2017 - Almacen GAS JM (Ensaladers, neveras)	\$	10.800.000
09/02/2017 Cafeteras Kafesuav cuenta no. 243	\$	2.800.000
14/02/2017 ADL DRYWALL	\$	449.050
21/03/2017 - BOOM 99.1 sas publicidad radial	\$	3.600.000
27/03/2017 - Pentagraphics, carta menú pasta dura, aviso x 25 letras en acrílico	\$	8.450.000
23/05/2017- Factura Avisos Millenium Digital, vinilo lamnado mate, lamnado mate.	\$	820.000
25/05/2017 Aviso Millenium digital ojabetes bolsillo	\$	100.000
01/07/2017 Materiales EMO SAS -Piso Grecia Hueso Bte Ne 45 x 45 ccial	\$	1.042.182
01/09/2017 Factura No. 1220510 Todo Almacen	\$	529.800
02/09/2017 Factura Todo Almacén No. 1220512	\$	291.450
02/09/2017 Almacen Todo Cristaleria No. 1220536	\$	270.000
2/09/2017 Almacen Todo Cristaleria No. 1220564	\$	148.000
04/09/2017 Almacen Todo Cristaleria No. 1221088	\$	147.000

04/09/2017 Almacen Todo Cristaleria No. 1221099	\$	73.500
29/09/2017 Factura Electronica Mayorista, aviso programable 2x40	\$	850.000
30/10/2017 factura Milleum Color plancha litografía.	\$	350.000
	\$	71.594.024
Abono dos meses de alquiler	\$	7.367.520
pólizas de Responsabilidad contractual por \$50'	\$	591.000
Pólizas de Responsabilidad contractual por \$200'	\$	1.499.000
Diseño de planos (render) para la adecuación solicitada	\$	2.200.000
Programa Software para caja	\$	2.200.000
Contrato de obra civil ISLA B3-05 para su adecuación	\$	9.776.460
Contrato de obra civil ISLA B3-04 para su adecuación	\$	20.181.140

CAPITULO VI OPOSICION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Objeto el JURAMENTO ESTIMATORIO por las siguientes razones:

1. Las facturas/recibos no cumplen con la norma del CODIGO DE COMERCIO y el ESTATUTO TRIBUTARIO para ser documentos plenamente válidos. Veamos:

ARTÍCULO 774 CODIGO DE COMERCIO. REQUISITOS DE LA FACTURA. *La factura deberá reunir, además de los requisitos señalados en los artículos 621 del presente Código, y 617 del Estatuto Tributario Nacional o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, los siguientes:*

 1. *La fecha de vencimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 673. En ausencia de mención expresa en la factura de la fecha de vencimiento, se entenderá que debe ser pagada dentro de los treinta días calendario siguientes a la emisión.*
 2. *La fecha de recibo de la factura, con indicación del nombre, o identificación o firma de quien sea el encargado de recibirla según lo establecido en la presente ley.*
 3. *El emisor vendedor o prestador del servicio, deberá dejar constancia en el original de la factura, del estado de pago del precio o remuneración y las condiciones del pago si fuere el caso. A la misma obligación están sujetos los terceros a quienes se haya transferido la factura.*

No tendrá el carácter de título valor la factura que no cumpla con la totalidad de los requisitos legales señalados en el presente artículo. Sin embargo, la omisión de cualquiera de estos requisitos, no afectará la validez del negocio jurídico que dio origen a la factura.

En todo caso, todo comprador o beneficiario del servicio tiene derecho a exigir del vendedor o prestador del servicio la formación y entrega de una factura que corresponda al negocio causal con indicación del precio y de su pago total o de la parte que hubiere sido cancelada.

La omisión de requisitos adicionales que establezcan normas distintas a las señaladas en el presente artículo, no afectará la calidad de título valor de las facturas.

ARTICULO 617 ESTATUTO TRIBUTARIO. *Requisitos de la factura de venta.*

Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:

- a. Estar denominada expresamente como factura de venta.*
- b. Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.*
- c. Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.*
- d. Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.*
- e. Fecha de su expedición.*
- f. Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.*
- g. Valor total de la operación.*
- h. El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.*
- i. Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas. (...)*

2. Las facturas no dan cuenta si fueron canceladas efectivamente los productos o servicios. Para tal efecto se deberá aportar el soporte de pago o recibo de pago.
3. Las facturas no suman la totalidad de los supuestos o reales perjuicios que se reclaman en la presente demanda.
4. Las facturas no indican en su totalidad a nombre de quien se expidió el PRODUCTO O SERVICIOS. En ninguna de ellas se cita al señor JOHAN CUERO.
5. Los CONTRATOS presentados como DE OBRA CIVIL, no se encuentran firmados. Y por tal razón se desconoce su contenido y si en realidad el negocio sí sucedió. Tampoco se especifica si fueron cancelados los valores que ahí se reclaman, pues entre otras cosas, se indican que se cancelarían al finalizar la obra.
6. Los CONTRATOS DE OBRA se contradicen, pues dicen que es un valor para la construcción de otra obra, y seguidamente se habla de otro valor mucho más inferior.
7. La POLIZA APORTADA expedida por SEGUROS LIBERTY no guarda relación directa con los bienes objeto de litigio.
8. Se aportó una POLIZA DE RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL, pero en ella se relacionan TRES (3) ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO que no guardan relación con los objeto de litigio y a nombre de otras personas. Dichas pólizas amparan el siniestro tales como terremoto y hurto, situaciones que no guardan relación alguna con el objeto de litigio.
9. Hay artículos que se encuentran relacionados que no guardan proporcionalidad con los ISLAS ALQUILADAS. En una FACTURA se relaciona por ejemplo, que se venden 400 M2 cuadrados de PISO en CERAMICA, pero revisados los contratos se encuentran que las ISLAS arrendadas suman entre las 2, 62 M2.
10. Muchas de las facturas adjuntas contienen fecha de haberse expedido o creado en momentos posteriores a las etapas de negociación JULIO DE 2017 en adelante.
11. Las facturas no dan cuenta que en las ISLAS se encuentren los materiales relacionados. Es decir, por ejemplo, se habla de cantidades muy grandes de utensilios de cocina que además de no caber en la cocina

NOTIFICACIONES



Proceso Declarativo
Johan Hagnover Cuero y Otro Vs. Salazar Salamanca S.A.S. y otro
Contestación de la Demanda
Página 51 de 51

La PARTE DEMANDADA recibirá notificaciones en las direcciones aportadas al inicio de esta contestación de la demanda.

En los anteriores términos estimo contestada la demanda.

Del Señor Juez,

DAVID FELIPE POLO MONTOYA