

## CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO



Parte del contenido de este mensaje se ha bloqueado porque el remitente no está en la lista de remitentes seguros. [Confío en el contenido de correoseguro@e-entrega.co.](#) | [Mostrar contenido bloqueado](#)



No se puede verificar la firma digital de este mensaje. Este mensaje tiene una firma digital que no se ha comprobado porque la extensión de S/MIME no está instalada. Póngase en contacto con su administrador de TI para instalar la extensión.

M

**MORE ANACHURY CIA S EN C <correoseguro@e-entrega.co>**

Jue 22/10/2020 8:02 AM



Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali

**Señor(a)**

### **JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**Reciba un cordial saludo:**

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **MORE ANACHURY CIA S EN C**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de e-entrega para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

**Nota:** Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:

[Ver contenido del correo electrónico](#)  
[Enviado por MORE ANACHURY CIA S EN C](#)

Correo seguro y certificado.

Copyright © 2020

Servientrega S. A..

Todos los derechos reservados.

[¿No desea recibir más correos certificados?](#)

**IMPORTANTE:** Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.

V



Usted ha recibido el siguiente correo electrónico seguro y certificado.

**Asunto**

CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

**Enviado por**

MORE ANACHURY CIA S EN C

**Fecha de envío**

2020-10-21 a las 17:56:30

**Fecha actual**

2020-10-22 a las 08:36:50

Señor

Juez Once Civil del Circuito en Oralidad de Cali

Distrito Judicial del Valle del Cauca

Dr. Nelson Osorio Guamanga

E. S. D.

Otorgamiento de poder

Proceso verbal de Mauricio Rodríguez Arias y Otro. Vs Posmobay S.A.

Rad No 2020-0123

Alexander Moré Bustillo Varón, Mayor de Edad y Vecino del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla (Atlántico), Abogado en Ejercicio e Inscrito, identificado con la Cédula de Ciudadanía No 72.200.076 de Barranquilla y Portador de la T. P No 99.318 del Consejo Superior de la Judicatura llego ante usted con el propósito de manifestarle que adjunto a la presente encontrarán memorial que contiene contestación y excepción de mérito .

Alexander Moré Bustillo

C. C. No 72.200.076 de Barranquilla

T. P. No 99. 318 del Consejo Superior de la Judicatura.

**Documentos Adjuntos**

PROCESO\_-\_VERBAL\_-\_MAURICIO.pdf



ALEXANDER MORE

ABOGADO

Calle 77 No. 59-35 Oficina 1306  
Centro Empresarial Las Américas 3  
Barranquilla - Colombia  
Fijo: (+57 5) 3091917  
Móvil: (+57) 3106360972  
e-mail: amore@morelitigios.com

**Señor**

**Juez Once Civil del Circuito en Oralidad de Cali**

**Distrito Judicial del Valle del Cauca**

**Dr. Nelson Osorio Guamanga**

**E.**

**S.**

**D.**

**Verbal de Mauricio Rodríguez Arias y Otro. Vs Posmobay S.A.  
Rad No 2020-0123**

**Alexander Moré Bustillo** Varón, Mayor de Edad y Vecino del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla (Atlántico), Abogado en Ejercicio e Inscrito, identificado con la Cédula de Ciudadanía No 72.200.076 de Barranquilla y Portador de la T. P No 99.318 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado especial de la parte demandada, estando dentro del término previsto en la ley, me permito contestar la demanda y proponer excepciones de fondo en contra de las pretensiones de la parte demandante.

**Pronunciamiento respecto de los hechos**

**Al Primero:** Es cierto.

**Al Segundo:** Es cierto

**Al Tercero:** No es cierto, por cuanto se encuentran en mora en el pago de los reajustes de los cánones correspondientes a los meses de marzo a junio de 2020. Incluso no han pagado en su totalidad los cánones que corresponden a los meses de marzo a junio de 2020. Ya que, sin que mediara autorización del arrendador, de manera inconsulta han procedido a pagar parcialmente el valor del canon de arrendamiento estipulado.

**Al Cuarto:** Es cierto parcialmente. Pues, en lo que se refiere a la merma o disminución ostensible de sus ingresos es un deber probatorio que le corresponde asumir y demostrar para sacar adelante su pretensión y de ello depende la suerte del litigio. Pruebas estas que no allegó junto con el traslado de la demanda, por lo que no nos podemos referir a ellas de manera concreta o refutarlas.

**Al Quinto:** No nos consta la disminución de los ingresos de los demandantes. No obstante, esto no es responsabilidad del arrendador. Sin embargo, la circunstancia planteada por la parte demandante no los libera de la responsabilidad en el pago de los cánones de arrendamiento generados. Puesto que, si bien es cierto, que el decreto 579 de 2020 regló lo concerniente al cobro de intereses de mora<sup>1</sup>, penalidades o sanciones por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causados durante el periodo de vigencia de norma reseñada, no es menos cierto, que, en ninguna disposición de dicho decreto, se refirió a la obligación del arrendador de condonar o aplicar descuentos sobre los valores que corresponden a los cánones de arrendamiento.

<sup>1</sup> Artículo 3º del Decreto 579 de 2020.



ALEXANDER MORE

ABOGADO

Calle 77 No. 59-35 Oficina 1306  
Centro Empresarial Las Américas 3  
Barranquilla - Colombia  
Fijo: (+57 5) 3091917  
Móvil: (+57) 3106360972  
e-mail: amore@morelitigios.com

**Al Sexto** Es cierto el desarrollo de la diligencia de conciliación a la que fuimos convocados. Y tal como se planteó en ese escenario, no nos asiste ninguna obligación legal, mucho menos contractual de acceder a las pretensiones de la parte demandante. Pues, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, la parte convocada a este juicio decidió no acceder a las pretensiones elevadas.

**Al Séptimo.** No es un hecho. Es una entelequia de la parte demandante que contiene una serie de afirmaciones que no corresponden con la realidad fáctica, mucho menos jurídica. Pues, mi mandante entregó para su disfrute el bien a la parte arrendadora desde el año 2008, tal como lo ha confesado la parte demandante en los hechos primero y tercero de la demanda. Y desde esa fecha la parte demandante lo ha explotado y lo sigue explotando como parqueadero. Las circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito no son aplicables a todos los casos de manera genérica, es deber del operador judicial conceptuar y estudiar cada caso de manera específica, para aplicarlo a cada situación singular. Y sin embargo, ello no puede confundirse con que sea una patente de corso para eludir el cumplimiento de las obligaciones contraídas, máxime cuando existe una regulación positiva para el caso concreto como fue el decreto 579 del 15 de abril de 2020.

**Al Octavo.** No es cierto. Si han incumplido el contrato. No han pagado los reajustes de los cánones correspondientes a los meses de marzo a junio de 2020. Incluso no han pagado en su totalidad los cánones que corresponden a los meses de marzo a junio de 2020. Pues, del hecho quinto de la demanda impetrada, se desprende la confesión judicial de la parte actora en lo que se refiere a su incumplimiento contractual.

**Al Noveno.** No es cierto, puesto que el canon se reajustó desde el mes de marzo de 2020. Y el Decreto 579 del 15 de abril de 2020, reguló lo concerniente al reajuste a partir de su vigencia, es decir desde el 15 de abril de 2020, tal como se indica en el artículo 10 de la norma ibídem., por consiguiente, no pudiendo predicarse la aplicación retroactiva del decreto en mención.

#### **A los fundamentos de derecho, revisión contractual y circunstancias extraordinarias posteriores al contrato**

Frente a ellos es menester explicar que para que opere tal circunstancia la parte arrendataria ha debido cumplir oportunamente con sus obligaciones, y para el caso sub judice la actora confesó en el hecho quinto de su libelo demandatorio el incumplimiento contractual. Por tanto, no le asiste derecho a obtener la renovación automática del contrato.

De cara al acápite de Revisión Contractual, es falso que haya cumplido con sus obligaciones, pues como se señaló en antecedencia y fue confesado por el apoderado judicial de la parte demandante, están en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo a junio de 2020 inclusive de los respectivos reajustes que se debieron efectuar.



ALEXANDER MORE

ABOGADO

Calle 77 No. 59-35 Oficina 1306  
Centro Empresarial Las Américas 3  
Barranquilla - Colombia  
Fijo: (+57 5) 3091917  
Móvil: (+57) 3106360972  
e-mail: amore@morelitigios.com

Referente a las circunstancias extraordinarias, imprevistas e imprevisibles que se presentan por el actor como determinantes para la revisión del contrato, es necesario abordarla desde la perspectiva de: i) la disponibilidad que tiene, tuvo y ha tenido el arrendatario de la cosa dada en tenencia; ii) el disfrute, junto con la explotación económica que ha efectuado de la cosa arrendada, pues no ha dejado de percibir ingresos por el desarrollo de su actividad; iii) si la actividad desarrollada por el arrendatario fue restringida; iv) si de verdad es excesivamente onerosa para la parte demandante el cumplir con la obligación contractual; v) si dichas circunstancias extraordinarias, imprevistas e imprevisibles aún persisten de tal forma que sea necesaria la intervención judicial para remediarla y vi) **si la intervención judicial vulneraría los principios de pacta sunt servanda y seguridad jurídica**, pues el arrendador de la misma forma con los frutos del bien dado en arrendamiento, enjuga sus propias obligaciones con el sector financiero a los cuales este debe cumplir religiosamente, so pena de hacerse acreedor a persecuciones judiciales.

Descendiendo al numeral 9 de los fundamentos de derecho, se lleva e induce a un error al funcionario judicial al exponer que no ha podido disfrutar del bien, cuando de todas las exposiciones realizadas se pueden decantar si asomo de duda que tiene recibido el inmueble, que lo explota y dispone de él, entonces mal podría afirmar que mi apadrinado no ha cumplido con su obligación contractual .

#### **Excepciones de mérito o perentorias**

Genéricamente, en nombre de mi procurada me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante por ser carentes de cimiento jurídico y fáctico, Por tanto, el derecho y la obligación que pretende la parte demandante hacer exigible no existe.

#### **Inexistencia de la causa petendi**

**Primero:** Entre la sociedad **Posmobay S.A.** como arrendador, se celebró mediante documento privado de fecha 15 de agosto de 2.004, un contrato de arrendamiento con los señores **Héctor Elías Rojas Velásquez** Varón, Mayor de Edad y Vecino de este Municipio de Cali (Valle del Cauca) y **Mauricio Rodríguez Arias** Varón, Mayor de Edad y Vecino de este Municipio de Cali (Valle del Cauca) como arrendatarios, sobre los siguientes inmuebles, i) Lote Y1 área aproximada de 41.596.12 M2 y ii) Lote Y1B área aproximada de 1.378.40 M2, Ubicados en el Municipio de Yumbo (Valle del Cauca) e identificados con las matrículas inmobiliarias No 370-690518 y 370- 690520 de ORIP de Cali (Valle del Cauca).-

**Segundo:** En el texto del contrato suscrito entre la sociedad **Posmobay S.A.** como arrendador, se celebró mediante documento privado de fecha 15 de agosto de 2.004, un contrato de arrendamiento con los señores **Héctor Elías Rojas Velásquez** Varón, Mayor de Edad y Vecino de este Municipio de Cali (Valle del Cauca) y **Mauricio Rodríguez Arias** Varón, Mayor de Edad y Vecino de este Municipio de Cali (Valle del Cauca) como arrendatarios, se estableció como canon de arrendamiento inicial la suma de **Cuatro Millones Quinientos Mil Pesos M.L. (\$4.500.000.00)** el cual se debió reajustar en la suma de **Cuatro Millones Quinientos Mil Pesos M.L.**



ALEXANDER MORE

ABOGADO

Calle 77 No. 59-35 Oficina 1306  
Centro Empresarial Las Américas 3  
Barranquilla - Colombia  
Fijo: (+57 5) 3091917  
Móvil: (+57) 3106360972  
e-mail: amore@morelitigios.com

**(\$4.500.000.00)** a partir del 01 de arzo de 2020 fecha en la cual se renovó automáticamente el contrato, pues ninguna de las partes dió aviso a la otra para darlo por terminado dentro de los plazos previstos en el contrato y la ley.

**Tercero:** los señores **Héctor Elías Rojas Velásquez** Varón, Mayor de Edad y Vecino de este Municipio de Cali (Valle del Cauca) y **Mauricio Rodríguez Arias** Varón, Mayor de Edad y Vecino de este Municipio de Cali (Valle del Cauca) como arrendatarios se encuentran en mora en el pago de los reajustes de los cánones correspondientes a los meses de marzo a junio de 2020. Incluso no han pagado en su totalidad los cánones que corresponden a los meses de marzo a junio de 2020. Ya que sin que mediara autorización del arrendador de manera inconsulta han procedido a pagar parcialmente el valor del canon de arrendamiento estipulado. Según el dicho de la parte demandada, la Pandemia Covid-19 afectó sus finanzas personales, de tal manera que no pudo cumplir con sus obligaciones contractuales. Por tanto, acude ante el juez para solicitar la revisión del contrato. **Y Confiesa Judicialmente en el numeral 9ª de los hechos que su actividad mejoró y se reactivó,** lo que lleva a concluir que no existen razones en la que se sustente la petición de la accionante, y por tanto los efectos de **la revisión contractual no pueden darse ex tunc, sino ex nunc,** ya que la norma 868 de la codificación comercial colombiana se refiere es a las "prestaciones de futuro cumplimiento". Por tanto, no es de aplicación retroactiva.

**Inexistencia de regulación legal o contractual que obligue a condonar los cánones de arrendamiento.**

Todos los esfuerzos realizados por los gobiernos locales y departamentales, inclusive los nacionales han apuntado a conservar el equilibrio en las prestaciones contractuales existentes. Para ello, el decreto 579 del 15 de abril de 2020, citado por el apoderado judicial de la parte demandante, reguló explícitamente lo atinente al cobro de intereses de mora<sup>2</sup>, penalidades o sanciones por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causados durante el periodo de vigencia de norma reseñada, y en ninguna disposición de dicho decreto, se refirió a la obligación del arrendador de condonar o aplicar descuentos sobre los valores que corresponden a los cánones de arrendamiento.

**Pretensiones**

**Primera:** Se declaren probadas las excepciones de mérito de inexistencia de la causa petendi y inexistencia de regulación legal o contractual que obligue a condonar los cánones de arrendamiento.

**Segundo:** se condene en costas y perjuicios a la parte accionante.

**Excepción innominada.**

La que su señoría encuentre probada

<sup>2</sup> Artículo 3º del Decreto 579 de 2020.



ALEXANDER MORE

ABOGADO

Calle 77 No. 59-35 Oficina 1306  
Centro Empresarial Las Américas 3  
Barranquilla - Colombia  
Fijo: (+57 5) 3091917  
Móvil: (+57) 3106360972  
e-mail: amore@morelitigios.com

### Pruebas

Además de las pruebas obrantes en el expediente, me permito solicitar en esta oportunidad procesal las siguientes:

#### Interrogatorio de parte.

En audiencia, de manera verbal o en escrito en sobre cerrado, interrogaré al **"demandante –arrendataria"**, a efectos de provocar su confesión sobre los hechos que dieron origen las excepciones de mérito propuestas.

Del señor juez, respetuosamente.

**Alexander Moré Bustillo**

C. C. No 72.200.076 de Barranquilla  
T. P. No 99. 318 del Consejo Superior de la Judicatura.