

Señor:

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

DEMANDANTE: ISABEL AMPARO REYES DELGADO
DEMANDADO: WILSON DIAZ TELLO.
CLASE PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL - MONITORIO.
RAD: 2021 - 241

REF.: CONTESTACION DE DEMANDA.

DIANA CAROLINA VARGAS ACEVEDO, identificada como aparece al pie de mi firma, abogada en ejercicio, mayor de edad, vecina y residente de Bucaramanga, identificada con C.C. N° 37'863.507 de Bucaramanga, con Tarjeta Profesional N° 261.227 del C.S.J., obrando en calidad de apoderada del demandado **WILSON DÍAZ TELLO**, mayor de edad, vecino y residente en Bucaramanga, identificado con C.C. N° 13.813.665, propietario del establecimiento comercial denominado **ARRENDAMIENTOS DIAZ**, con NIT N° 13.813.665 y matrícula mercantil N° 05-009884-01 del 29 de marzo de 1977, de conformidad con el poder adjunto, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal, me permito **CONTESTAR LA DEMANDA DE LA REFERENCIA**, pronunciándome tomando el orden de la demanda, esto es, primero las pretensiones con la proposición de excepciones, luego los hechos y siguiendo a los demás aspectos, en los siguientes términos:

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a éstas por cuanto los valores señalados no corresponden a los que se llegan a adeudar a la demandante, por lo cual presento las siguientes excepciones de fondo:

1. EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO POR COMPRENDER UN MAYOR VALOR AL ADEUDADO

Fundo la presente excepción en el hecho que en la suma señalada por la demandante fue calculada sobre el valor del canon de arrendamiento más el IVA del mismo y, no se tuvo en cuenta que, en el contrato de arrendamiento con fecha de inicio del 01 de mayo de 2005, celebrado con el arrendatario empresa **ENEBE REPRESENTACIONES S.A.S.**, sobre el inmueble administrado de propiedad de la demandante, dicha cláusula fue pactada en los siguientes términos:

VIGESIMA.- CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae **EL ARRENDATARIO** por este documento, le acarreará, por ese solo incumplimiento o por el cumplimiento tardío, el pago de una suma igual a tres meses del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, a título de pena, exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o cualquier otra disposición que así los contemple, derechos estos a los que renuncia expresamente **EL ARRENDATARIO**, y sin que su cobro implique la extinción de la obligación principal o de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato y sin perjuicio del cobro de las demás indemnizaciones que ese incumplimiento o el cumplimiento tardío, causen. **VIGESIMA PRIMERA.- GASTOS:** **EL ARRENDATARIO** pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto del

Tal y como lo establece la **CLÁUSULA VIGÉSIMA**, cuyo extracto se relaciona, dicha penalidad se tasa sólo sobre "el arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o cumplimiento tardío" (subrayado fuera de texto), entendido dicho arrendamiento exclusivamente al valor del canon o renta que corresponde al precio que se paga por el uso y disfrute del bien, sin que deba incluirse el valor del IVA que éste genera, toda vez que dicho concepto es una obligación tributaria con destino a la DIAN, que no hace parte de la renta que perciben los arrendadores y/o propietarios de los bienes dados en arrendamiento.

Es así que, en los documentos de liquidación de arrendamientos aportados por la parte demandante, se encuentran claramente señalados los conceptos cancelados por la empresa arrendataria (Canon e IVA), las deducciones legales (RETEFUENTE Y RETEICA) y las deducciones contractuales (Comisión 6% e IVA de la comisión), que se realizaron sobre las sumas recaudadas.

Ahora bien, la tasación de la suma reclamada como cláusula penal, debe realizarse sobre el último canon de arrendamiento vigente que, para el periodo del 01 de mayo de 2020 al 30 de abril de 2021, correspondía a la suma de \$7'076.700, esto es, el valor del canon del periodo anterior de \$6'218.488 (que consta en las liquidaciones aportadas por la demandante), incrementada en 13.8% conforme a lo pactado en la cláusula **DECIMA PRIMERA** del mencionado contrato de arrendamiento, que se señala a continuación.

ARRENDATARIO.- DECIMA PRIMERA.- REAJUSTE: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato y para los periodos 2006 al 2007, 2007 al 2008, 2008 al 2009 el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al diez (10%) y a partir del 1 **MAYO DEL 2009** El precio del arriendo vigente se reajustara automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del índice de precio al consumidor (IPC) del año calendario anterior mas diez (10) puntos del precio que esté cancelando, Este reajuste se hace obligatorio, aún si **EL ARRENDADOR** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, ha comunicado a **EL ARRENDATARIO** que el contrato no continuará, si **EL ARRENDATARIO** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva. **DECIMA**

Así las cosas, el valor adeudado a la demandante por concepto de cláusula penal recaudada, descontando el valor de la comisión acordada por la administración del inmueble junto con el IVA sobre dicha comisión, es por la suma de **\$19'714.270**, la cual se estaría sometiendo a consideración para acuerdo de pago dentro de la etapa de conciliación en la audiencia inicial respectiva.

En ese orden de ideas señor Juez, la obligación que aquí se cobra, si bien corresponde a la cláusula penal que fue cancelada por la empresa arrendataria en virtud de la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, su valor deberá ajustarse a la realidad de la suma recaudada producto de la administración para el arrendamiento del inmueble de su propiedad, conforme a lo expuesto anteriormente, por lo cual, el presente medio exceptivo está llamado a su prosperidad.

2. APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 282 DEL C.G.P.

Solicito respetuosamente señor Juez que de encontrarse hechos probados en esta demanda y que constituyan una excepción, reconocerla oficiosamente en la sentencia.

Así las cosas deberá su despacho declarar la prosperidad de todos y cada uno de los exceptivos aquí formulados y como consecuencia condenar en costas y perjuicios a la parte accionante.

EN CUANTO A LOS HECHOS

Al hecho primero. Es cierto.

Al hecho segundo. Es cierto.

Al hecho tercero. No es cierto, el valor del canon de arrendamiento para el momento de la entrega del inmueble era por la suma de \$7'076.700, y la suma pagadera a la demandante después de las deducciones legales y contractuales correspondía a la suma de **\$6'571.423**, tal y como consta en el último estado de cuenta enviado a la propietaria del inmueble, que corresponde al canon del mes de octubre de 2020 y cuya copia se adjunta al presente.

Al hecho cuarto. Es parcialmente cierto, pues la empresa arrendataria realizó la entrega voluntaria del inmueble el día 31 de octubre de 2020 y no en el mes de noviembre de la misma anualidad, como lo manifiesta la demandante.

Al hecho quinto. Es parcialmente cierto. Mi poderdante en efecto adeuda a la demandante una suma por concepto de cláusula penal cobrada a la empresa arrendataria del inmueble de su propiedad y que era administrado por el demandado; sin embargo, el valor de dicha penalidad, de conformidad con lo pactado en la Cláusula

VIGÉSIMA del contrato de arrendamiento celebrado con dicha arrendataria ENEBE REPRESENTACIONES S.A.S., se tasó con base en el monto del canon de arrendamiento vigente para la fecha de terminación del contrato, el cual se encontraba en la suma de \$7'076.700, sin incluir el valor del IVA, en razón a que éste no hace parte del precio de la renta, como se expuso y se detalló en la excepción primera de esta contestación, por lo cual dicha penalidad corresponde a la suma de \$21'230.100, de la cual descontada la comisión del 6% por administración del inmueble y el IVA sobre dicha comisión, corresponde a la suma de **\$19'714.270**.

Al hecho sexto. Es parcialmente cierto, toda vez que la suma adeudada es inferior a la señalada por la demandante, conforme a lo expuesto en la excepción primera y en la respuesta a los hechos anteriores, pues ésta en realidad corresponde al valor de **\$19'714.270**.

Al hecho séptimo: Es parcialmente cierto. No se puede desconocer que sobre la suma adeudada habría lugar al reconocimiento de intereses; sin embargo, en razón a que el valor adeudado es menor al que se pretende cobrar, el valor de dichos intereses igualmente es menor al señalado en este hecho.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Fundo la presente objeción en el hecho que la demandante ha señalado un valor de lucro cesante superior al que realmente se causó, toda vez que indica como base para para el cálculo de dicho concepto, el valor de tres (3) cánones de arrendamiento de administración del inmueble, sumando el valor del IVA que genera dicho canon y además, sin tener en cuenta las deducciones que se deben aplicar, las cuales se detallan así:

Valor canon de arrendamiento vigente al 31 de octubre de 2020.....	\$7'076.700-
Valor comisión por administración del inmueble 6%.....	\$ 424.602
Valor de IVA sobre la comisión por administración del inmueble.....	\$ 80.675
TOTAL CANON ARRENDAMIENTO DE ADMINISTRACIÓN.....	\$6'571.423

En base a lo anterior, el lucro cesante se estima en la suma de **\$19'714.270**.

Así mismo, la suma calculada como intereses moratorios liquidados a la fecha de presentación de la demanda (09 de abril de 2021), no se encuentra ajustada conforme al valor realmente adeudado, por lo cual, ésta igualmente es inferior y correspondería a la suma de \$2.285.944, según se detalla:

CONCEPTO	CAPITAL	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORA ANUAL	INTERES MORA MENSUAL	TOTAL
Cláusula penal	\$ 19.714.270	1-nov-20	30-nov-20	30	17,84%	26,76%	2,23%	\$439.628
	\$ 19.714.270	1-dic-20	31-dic-20	30	17,46%	26,19%	2,18%	\$869.892
	\$ 19.714.270	1-ene-21	31-ene-21	30	17,32%	25,98%	2,17%	\$1.296.706
	\$ 19.714.270	1-feb-21	28-feb-21	30	17,54%	26,31%	2,19%	\$1.728.941
	\$ 19.714.270	1-mar-21	31-mar-21	30	17,41%	26,12%	2,18%	\$2.157.973
	\$ 19.714.270	1-abr-21	9-abr-21	9	17,31%	25,97%	2,16%	\$2.285.944

A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

No se pueden desconocer, son la ley sustancial civil y procedimental civil en cita, pero lo alegado carece en algunos aspectos de sustento fáctico, como lo demostraré en su debida oportunidad.

PRUEBAS

Respetuosamente solicito se tengan como tales las aportadas al proceso con la demanda y se ordena la práctica de las siguientes:

A. DOCUMENTALES

1. Liquidación del valor a cancelar por el canon de arrendamiento del mes de octubre de 2020, respecto al inmueble dado en administración para arriendo.
2. Contrato de arrendamiento celebrado con la empresa ENEBE REPRESENTACIONES S.A.S., sobre el inmueble de propiedad de la demandante.
3. Copia de la respuesta dada al derecho de petición de la señora ISABEL AMPARO REYES, de fecha 20 de marzo de 2021.

B. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito a su despacho se sirva citar y hacer comparecer a los demandantes **ISABEL AMPARO REYES DELGADO**, a fin de que procedan a resolver el interrogatorio que les será formulado de manera verbal o sobre cerrado, y que versa sobre los hechos y pretensiones de la demanda, su contestación y el traslado de excepciones.

ANEXOS

Los documentos aducidos como pruebas y el poder conferido legalmente por el señor WILSON DIAZ TELLO.

DIANA CAROLINA VARGAS ACEVEDO
Calle 47 N° 28 - 32 Bucaramanga
Teléfono 6916121 ext. 118
ABOGADA

NOTIFICACIONES

WILSON DIAZ TELLO, en la CARRERA 31 # 53-09 de Bucaramanga, lugar de domicilio principal. **Correo Electrónico:** arrendiaz12@hotmail.com

LA SUSCRITA, personalmente en la Secretaría de su despacho, o en mi oficina ubicada en la Calle 47 No. 28 – 32 de la ciudad de Bucaramanga.
Correo Electrónico: juridico@inmofianza.com

Del señor Juez,



DIANA CAROLINA VARGAS ACEVEDO
CC. N° 37.863.507 de Bucaramanga
T.P. N° 261.227 del C. S. de la J.