

ANTONIO JOSE RONDEROS TORRES**Abogados**

Señor

JUZGADO VEINTIDOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 2021-087

DEMANDANTE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIAL S.A.S., "S.A.E. S.A.S

DEMANDADO: CELEBRITIES SUITES S.A.S EN LIQUIDACIÓN Y FERNANDO SANCHÉZ PAREDES

ANTONIO JOSE RONDEROS TORRES, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.100.012 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No. 19.553 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de liquidador de la sociedad CELEBRITIES SUITES S.A.S, EN LIQUIDACIÓN demandada dentro del referido proceso, por medio del presente escrito, presento excepciones de mérito o de fondo.

Solicito dentro del proceso referido, proceda su despacho a efectuar las siguientes.

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probada las excepciones de COBRO DE LO NO DEBIDO y como consecuencia de este, se deberá ajustar el mandamiento de pago y de las medidas cautelares en cuanto a la cuantía que se pretende.

SEGUNDO: Condenar a la parte ejecutante en perjuicios.

HECHOS

PRIMERO: LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIAL S.A.S., "S.A.E. S.A.S presentó por intermedio de su apoderado ante su despacho demanda Ejecutivo de mayor cuantía en contra de la sociedad CELEBRITIES SUITES S.A.S EN LIQUIDACIÓN, acción dirigida a obtener el pago del canon de arrendamiento correspondiente al contrato de arriendo No. 409 de fecha 21/11/2011 por la suma de (\$136.278.900.) más los intereses.

SEGUNDO: Que efectivamente entre las sociedades en mención existió un contrato de arriendo sobre el inmueble ubicado en la Calle 74 No. 10-17 Apto 806 y garajes 59 y 60 de la nomenclatura urbana de Bogotá, edificio Mirador del Moderno

ANTONIO JOSE RONDEROS TORRES**Abogados**

TERCERO: Que, una vez verificado en los archivos de la empresa demandada, encontraron que el contrato en mención se dio por terminado a partir del mes de abril de 2020 y no en diciembre del 2020 como manifiesta la parte demandante.

CUARTO: Que en el mes de marzo de 2020 por correo electrónico se contactó a los dueños de los apartamentos y habitaciones y se les informó de la terminación y cierre de la operación, toda vez, que debido a los bajos ingresos que se están obteniendo era imposible continuar con los pagos a los proveedores y propietarios de los apartamentos y habitaciones; decisión que fue adoptada en razón a la difícil situación económica por la que estaba atravesando la empresa y que se agravó por causa de las medidas adoptadas por el gobierno para hacer frente a la pandemia ocasionada por el Covid 19, en la mismo comunicado se solicitó la suspensión del pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril a junio de 2020, petición a la que la aquí demandante no se opuso.

QUINTO: De igual forma, en el mes de abril de 2020, por correo electrónico se informó al consejo de administración del edificio Mirador el cierre de la operación y el procedimiento que se estaba adelantado para la entrega de los apartamentos incluyendo los que son de propiedad de la aquí demandante, documento que adjunto.

SEXTO: Asimismo, en mi calidad de liquidador me contacté en reiteradas oportunidades con la señora DANIELA MIRANDA abogada de la Sociedad de Activos Especiales S. A. S, y en el mes de diciembre de 2020 le envié un comunicado solicitando que nos reuniéramos para hacer la entrega formal del inmueble, a la fecha, está pendiente que ellos reciban el apartamento, el cual se encuentra a su disposición desde el mes de marzo de 2020 como se les informo en varias ocasiones y en razón a que la operación se dio por terminada en esa fecha.

SEPTIMO: En este punto, es oportuno recordar que la empresa si bien reconoce la existencia del contrato y sin que el mencionado reconocimiento implique que se allana a la demanda; según los soportes contables de la empresa, esta no cuenta con un patrimonio con el que pueda realizar el pago de la obligación que se pretende, los únicos bienes que posee la empresa están destinado al pago de las obligaciones laborales y a la Dian como lo podrán constatar cada uno de los acreedores y de acuerdo a procedimiento de liquidación

ANTONIO JOSE RONDEROS TORRES
Abogados
EXCEPCIONES DE FONDO

Por lo anterior me permito invocar las siguientes excepciones de fondo

COBRO DE LO NO DEBIDO: Señor Juez, a la sociedad demandante no le asiste derecho para realizar el cobro de los meses de mayo a diciembre de 2020, toda vez que como se evidencia en los documentos aportados el contrato se dio por terminado desde el mes de abril de 2020.

Así las cosas, la suma que se adeuda solo asciende a \$106740.015 y no los \$136.278.900 que se pretende cobrar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el artículo 784 del Código de comercio y 442 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales:

Documentales:

1. Las que fueron aportadas con la demanda.
2. Comunicado al consejo de administración del edificio Mirador del Moderno del 03 de abril de 2020, donde señalan que los contratos de arriendo de los apartamentos fueron cancelados.
3. Pantallazo del envío de la comunicación de entrega de los apartamentos y habitaciones a los dueños con fecha 3 de abril de 2020
4. Comunicado de diciembre de 2020 a la abogada DANIELA MIRANDA de la Sociedad de Activos

ANEXOS

Me permito anexar poder a mi favor y copia del presente escrito para archivo del juzgado.

NOTIFICACIONES

Carrera 5A No.127B-08 Apto 103 Bogotá
Email: antonioronderost@gmail.com; Cel 3108708144

ANTONIO JOSE RONDEROS TORRES
Abogados

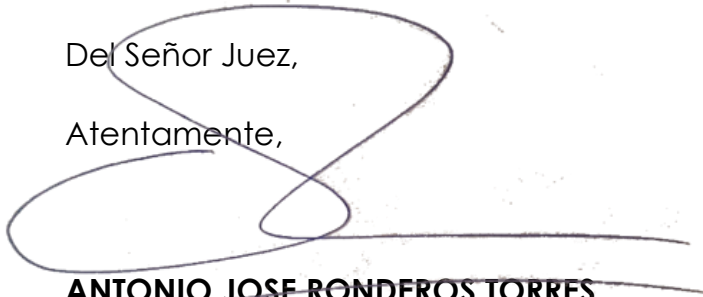
Mi poderdante en la dirección aportada por la parte demandante en el escrito de la demanda

El demandante en la dirección aportada en la demanda.

El suscrito en la Secretaría del Juzgado o en la Carrera 5A No.127B-08 Apto 103 de Bogotá, cel. 3108708144, Email: antonioronderost@gmail.com

Del Señor Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line.

ANTONIO JOSE RONDEROS TORRES

Liquidador

CELEBITIES SUITES S.A.S

C.C.19.100.012 de Bogotá

T.P. 19.553 de C.S de la J

Bogotá D.C. 03 de Abril de 2020

Apreciados

MIEMBROS DEL CONSEJO

EDIFICIO MIRADOR DEL MODERNO

Ciudad

Como es de conocimiento de ustedes, desde el pasado 18 de marzo, se decidió enviar a todo el personal a vacaciones teniendo en cuenta que para el hotel no era financieramente sostenible mantener la nómina, pues los pocos huéspedes que quedaban en el hotel quienes decidieron trasladarse a otros hoteles y cancelar sus reservas.

Esta medida no solo la tomamos en celebrities, sino que hoteles reconocidos de la zona como el JW Marriot o Hilton, también decidieron cerrar sus puertas teniendo en cuenta la disminución sustancial de la demanda en el sector.

Al no tener ingresos desde el mes de Abril, el hotel se ve enfrentado a asumir una suma cercana a los 130 millones de gastos fijos por concepto de nómina, arriendos y otros gastos de la operación.

Al ver este impacto, tomamos las siguientes medidas con el fin de poder salvar el negocio:

1. Enviamos a todo el personal a vacaciones y contemplamos acordar unas licencias no remuneradas de 15 días en abril y 15 días en mayo de manera que el impacto en la nómina se redujera a la mitad.
2. Enviamos comunicado a todos los inversionistas haciendo un llamado a los de renta fija y mínima garantizada para inicialmente no pagar los meses de abril mayo y junio ya que estimamos que hasta julio se reactive la industria.
3. Solicitamos a ustedes como consejo de administración que se suspendiera el cobro del arriendo de zonas comunes.

Asumiendo que lograríamos todo lo anterior, los gastos fijos se reducían a 53 millones de pesos, no obstante, a la fecha el resultado de nuestras solicitudes ha sido:

1. El consejo accedió al no cobro del arriendo de las zonas comunes lo cual les agradecemos, sin embargo, al tener que asumir el costo de la administración el gasto sería de 3,5 millones.
2. Ocho (8) inversionistas ya han solicitado la devolución de sus apartamentos disminuyendo el inventario de 38 a 30 apartamentos lo que hace aún más crítica la situación.
3. Adicionalmente tenemos la incertidumbre de la fecha de reactivación de la economía ya que mientras tanto tendríamos que asumir estos gastos que afectarían las rentas a futuro.

Por todo lo anterior nos vemos obligados a:

1. Liquidar a todo el personal con corte al 08 de Abril de 2020, dentro del cual se incluye la liquidación de Consuelo Marulanda a quien solicitamos contratar directamente por el edificio a partir del 01 de Mayo de 2020, de manera que ella continúe con la administración de la copropiedad sin causar ningún traumatismo a la copropiedad, teniendo en cuenta nuestra renuncia como administradores.
2. Estamos acordando la entrega de los apartamentos con los propietarios durante el mes de Abril.
3. Proceder a la liquidación de la compañía nombrando un liquidador quien se encargará de liquidar los pasivos pendientes de la empresa y las eventuales reclamaciones que hayan.
4. Entregar las zonas comunes arrendadas el próximo 13 de Abril procediendo al retiro del mobiliario del restaurante y cocina, o si lo prefieren podemos dejarlos en comodato hasta el 01 de Junio mientras se resuelve por parte del consejo que hacer con esta zona.
5. Pagar las cuotas de administración de los meses de Marzo y Abril con el fin de quedar a paz y salvo a esa fecha con nuestros apartamentos y no afectar el flujo de caja de la copropiedad.

Queremos aclarar con todo lo anterior que la intención de la operación hotelera nunca ha sido perjudicar o afectar a la copropiedad como algunas personas lo han manifestado; por el contrario, creemos que con la operación hotelera el edificio contó con un respaldo operativo y económico ya que el personal que trabajaba allí 24 horas cuidaba del edificio y los residentes, y el pago del arriendo por las zonas comunes contribuía al ingreso de la copropiedad.

Gracias a todos por haber creído en este proyecto durante todo este tiempo en el cual, como en cualquier relación, vivimos épocas buenas pero también difíciles, tuvimos aciertos y también desaciertos, tuvimos meses buenos y otros no tanto, pero a pesar de todo siempre mantuvimos la esperanza de superar esa barrera; sin embargo, ante esta crisis de fuerza mayor no nos queda otra que agradecerles por su apoyo y gestión y cerrar nuestras puertas para evitar mayores pérdidas de las que ya hoy tiene la empresa.

Cordialmente,



FERNANDO SANCHEZ PAREDES
Representante legal
Celebrities suites sas

Bogotá DC., Diciembre 15 de 2020

Señora:

DANIELA MIRANDA

Sociedad de Activos Especiales S. A. S

Ciudad

Referencia: **CESIÓN DE APARTAMENTO 806 EDIFICIO MIRADOR DEL MODERNO P.H.**

Cordial Saludo,

Me dirijo con el fin de poner a su disposición en calidad de liquidador designado de **CELEBRITIES SUITES S.A.S** el apartamento **806 del EDIFICIO MIRADOR DEL MODERNO P.H.** ubicado en la calle 74 10 17, el cual actualmente cuenta con contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre Gestora Inmobiliaria GESA S.A como arrendador y CELEBRITIES SUITES S.A.S como arrendatario.

Por lo que solicito se asigne un espacio para adelantar la debida entrega del inmueble luego de la verificación del inventario.

Agradezco su atención,

Atentamente,



DR ANTONIO RONDEROS TORRES

Abogado Liquidador Celebrities S.A.S

CC 19.100.012

TP 19.553 del CSJ

Cel: 305 7001219

Dirección: Carrera 5a 127B – 08 Edificio de Bella Vista

Correo Electrónico: antonioronderost@gmail.com

----- Forwarded message -----

De: **Fernando Sanchez Paredes** <fernando.sanchez@bluedoors.co>

Date: vie., 3 de abril de 2020 5:41 p. m.

Subject: Comunicado Celebrities Suites

To: germanchomc <germanchomc@msn.com>, César Andrés Rodríguez <cesarrod@hotmail.com>, Andrés Felipe Londoño <lonrod7@live.com>, Diego Ernesto Guzmán Gálvez <diegoeguzmang@hotmail.com>, MARIA CLARA NEIRA BOSSA <mariac_neira@hotmail.com>, Adriana Mora Corredor <amorac@maximizaco.com>, Alejandro Gómez T - Departamento Legal <alejandro.gomez@bluedoors.co>

Apreciados

Miembros del Consejo

Mirador del Moderno

Me permito enviarles un comunicado contándoles en detalle la situación por la que atravesamos en el hotel que nos lleva a tomar la triste decisión de entregar los apartamentos y zonas comunes del edificio para evitar mayores perjuicios para todos.

Agradezco su comprensión y apoyo, quedo a la espera de su respuesta y colaboración.

Cordialmente,

--

FERNANDO SÁNCHEZ PAREDES |

(+57) 3124501232 | Calle 73 # 9-42 Bogotá, Colombia |

fernando.sanchez@bluedoors.co | www.bluedoors.co

VIDEO BLUE DOORS

----- Forwarded message -----

De: **Antonio Ronderos** <antonioronderost@gmail.com>

Date: mié., dic. 16, 2020 10:25 AM

Subject: CESIÓN APARTAMENTO 806 EDIFICIO MIRADOR DEL MODERNO P. H.

To: <sae1@cisa.gov.co>

Buenos Días,

Envío carta para su conocimiento y trámites pertinentes.

Agradezco su atención.

Cordialmente

--

Cordial saludo,

Paula Infante
Estudiante de derecho
Universidad de la sabana