



Medellin, febrero 10 de 2021

Ciudad

Producto

Pagaré

Crédito

2290102574

Titular

Cédula o Nit.

Crédito

Mora desde

JAIRO REYES VALDES

19,259,787

2290102574

agosto 13 de 2019

Tasa máxima Actual

23.35%

Liquidación de la Obligación a ago 13 de 2019	
	Valor en pesos
Capital	502,213,221.80
Int. Corrientes a fecha de demanda	107,525,399.25
Intereses por Mora	0.00
Seguros	0.00
Total demanda	609,738,621.05

Saldo de la obligación a feb 10 de 2021	
	Valor en pesos
Capital	502,213,221.80
Interes Corriente	107,525,399.25
Intereses por Mora	165,920,356.12
Seguros en Demanda	0.00
Total Demanda	775,658,977.17

SSEAC



JAIRO REYES VALDES

Concepto	Fecha de pago o proyección	T. Int. Remuneratorio y/o T. Int. Mora	Días Liq.	Capital Pesos	Interés remuneratorio Pesos	Interés de mora Pesos	Valor abono a capital pesos	Valor abono a interés remuneratorio pesos	Valor abono a interés de mora pesos	Valor abono a seguro pesos	Total abonado pesos	Saldo capital pesos después del pago	Saldo interés remuneratorio en pesos después del pago	Saldo interés de mora en pesos después del pago	Saldo total en pesos después del pago
Saldo Inicial	ago/13/2019			502,213,221.80	107,525,399.25	0.00						502,213,221.80	107,525,399.25	0.00	609,738,621.05
Saldos para Demanda	ago-13-2019	0.00%	0	502,213,221.80	107,525,399.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	0.00	609,738,621.05
Cierre de Mes	ago-31-2019	25.44%	18	502,213,221.80	107,525,399.25	5,645,454.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	5,645,454.48	615,384,075.53
Cierre de Mes	sep-30-2019	25.44%	30	502,213,221.80	107,525,399.25	15,089,757.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	15,089,757.74	624,828,378.79
Cierre de Mes	oct-31-2019	25.19%	31	502,213,221.80	107,525,399.25	24,762,950.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	24,762,950.92	634,501,571.97
Cierre de Mes	nov-30-2019	25.11%	30	502,213,221.80	107,525,399.25	34,095,069.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	34,095,069.06	643,833,690.11
Cierre de Mes	dic-31-2019	24.97%	31	502,213,221.80	107,525,399.25	43,692,470.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	43,692,470.61	653,431,091.66
Cierre de Mes	ene-31-2020	24.80%	31	502,213,221.80	107,525,399.25	53,232,840.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	53,232,840.45	662,971,461.50
Cierre de Mes	feb-29-2020	25.14%	29	502,213,221.80	107,525,399.25	62,261,220.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	62,261,220.12	671,999,841.17
Cierre de Mes	mar-31-2020	25.01%	31	502,213,221.80	107,525,399.25	71,874,886.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	71,874,886.79	681,613,507.84
Cierre de Mes	abr-30-2020	24.71%	30	502,213,221.80	107,525,399.25	81,073,102.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	81,073,102.76	690,811,723.81
Cierre de Mes	may-31-2020	23.96%	31	502,213,221.80	107,525,399.25	90,320,349.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	90,320,349.26	700,058,970.31
Cierre de Mes	jun-30-2020	24.04%	30	502,213,221.80	107,525,399.25	99,290,661.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	99,290,661.61	709,029,282.66
Cierre de Mes	jul-31-2020	24.04%	31	502,213,221.80	107,525,399.25	108,562,728.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	108,562,728.05	718,301,349.10
Cierre de Mes	ago-31-2020	24.24%	31	502,213,221.80	107,525,399.25	117,906,325.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	117,906,325.60	727,644,946.65
Cierre de Mes	sep-30-2020	24.31%	30	502,213,221.80	107,525,399.25	126,969,711.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	126,969,711.39	736,708,332.44
Cierre de Mes	oct-31-2020	24.00%	31	502,213,221.80	107,525,399.25	136,230,750.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	136,230,750.51	745,969,371.56
Cierre de Mes	nov-30-2020	23.70%	30	502,213,221.80	107,525,399.25	145,088,785.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	145,088,785.38	754,827,406.43
Cierre de Mes	dic-31-2020	23.25%	31	502,213,221.80	107,525,399.25	154,086,142.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	154,086,142.02	763,824,763.07
Cierre de Mes	ene-31-2021	23.09%	31	502,213,221.80	107,525,399.25	163,024,744.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	163,024,744.43	772,763,365.48
Saldos para Demanda	feb-10-2021	23.35%	10	502,213,221.80	107,525,399.25	165,920,356.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	502,213,221.80	107,525,399.25	165,920,356.12	775,658,977.17



Medellin, febrero 10 de 2021

Ciudad

Producto

Pagaré

Crédito

377814412825555

Titular

Cédula o Nit.

Crédito

Mora desde

JAIRO REYES VALDES

19,259,787

377814412825555

julio 4 de 2020

Tasa máxima Actual

23.35%

Liquidación de la Obligación a jul 4 de 2020	
	Valor en pesos
Capital	2,265,437.26
Int. Corrientes a fecha de demanda	226,470.35
Intereses por Mora	0.00
Seguros	0.00
Total demanda	2,491,907.61

Saldo de la obligación a feb 10 de 2021	
	Valor en pesos
Capital	2,265,437.26
Interes Corriente	226,470.35
Intereses por Mora	295,120.45
Seguros en Demanda	0.00
Total Demanda	2,787,028.06

SSEAC



JAIRO REYES VALDES

Concepto	Fecha de pago o proyección	T. Int. Remuneratorio y/o T. Int. Mora	Días Liq.	Capital Pesos	Interés remuneratorio Pesos	Interés de mora Pesos	Valor abono a capital pesos	Valor abono a interés remuneratorio pesos	Valor abono a interés de mora pesos	Valor abono a seguro pesos	Total abonado pesos	Saldo capital pesos después del pago	Saldo interés remuneratorio en pesos después del pago	Saldo interés de mora en pesos después del pago	Saldo total en pesos después del pago
Saldo Inicial	jul/4/2020			2,265,437.26	226,470.35	0.00						2,265,437.26	226,470.35	0.00	2,491,907.61
Saldos para Demanda	jul-4-2020	0.00%	0	2,265,437.26	226,470.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,265,437.26	226,470.35	0.00	2,491,907.61
Cierre de Mes	jul-31-2020	24.04%	27	2,265,437.26	226,470.35	36,385.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,265,437.26	226,470.35	36,385.51	2,528,293.12
Cierre de Mes	ago-31-2020	24.24%	31	2,265,437.26	226,470.35	78,533.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,265,437.26	226,470.35	78,533.61	2,570,441.22
Cierre de Mes	sep-30-2020	24.31%	30	2,265,437.26	226,470.35	119,417.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,265,437.26	226,470.35	119,417.70	2,611,325.31
Cierre de Mes	oct-31-2020	24.00%	31	2,265,437.26	226,470.35	161,193.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,265,437.26	226,470.35	161,193.39	2,653,101.00
Cierre de Mes	nov-30-2020	23.70%	30	2,265,437.26	226,470.35	201,151.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,265,437.26	226,470.35	201,151.17	2,693,058.78
Cierre de Mes	dic-31-2020	23.25%	31	2,265,437.26	226,470.35	241,737.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,265,437.26	226,470.35	241,737.41	2,733,645.02
Cierre de Mes	ene-31-2021	23.09%	31	2,265,437.26	226,470.35	282,058.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,265,437.26	226,470.35	282,058.61	2,773,966.22
Saldos para Demanda	feb-10-2021	23.35%	10	2,265,437.26	226,470.35	295,120.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,265,437.26	226,470.35	295,120.45	2,787,028.06

LITIX JURIDICOS

Respetado:

JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C.

E.

S.

D

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA.
REFERENCIA: DEMANDA VERBAL DE REVISIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE: RUA & JEWELRY COLOMBIA S.A.S.
DEMANDADO: ORLANDO GARCÍA BAUTISTA.
RADICADO: 110013103044-202000353-00

JORGE ARMANDO SUAREZ MEDINA, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado judicial del señor **ORLANDO GARCIA BAUTISTA**, domiciliado y residenciado la ciudad de Miami Estados Unidos de América, identificado con cédula de ciudadanía número 19.423.423; de la manera más respetuosa y profesional, me dirijo a su despacho, para manifestarle que daré **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**, dentro del término legal, teniendo en cuenta lo que a continuación expondré a su despacho:

Bajo la gravedad del juramento, mi poderdante y este apoderado manifestamos que si bien es cierto el correo electrónico lo recibió el día 15 de diciembre de 2020, y lo abrió, pero el correo electrónico no le permitió abrir los archivos adjuntos porque al parecer estaban encriptados, hecho que me manifestó el mismo día, a lo que viendo la imposibilidad de contar con el traslado de la demanda para poder realizar una adecuada defensa técnica me dirigí vía Email. al despacho el día 16 de diciembre de 2020, mediante memorial allegando el poder, solicitando se me reconociera personería para actuar y solicitando el traslado de la demanda, el mismo día el Juzgado 44 Civil por medio de la escribiente **KELLY LORENA VARGAS CUERVO** a las 4:11 P.M, confirmo el recibo del memorial, terminada la vacancia Judicial nuevamente me comuniqué con el despacho solicitando el link donde me informaron **“Comunico a usted que el proceso de la referencia se encuentra para ingresar al Despacho, tan pronto se le reconozca personería se le enviara el expediente en forma digital, debe estar pendiente de la página de la rama judicial en el micrositio del Juzgado 44 Civil Circuito.”**, en vista que no había respuesta del despacho y con preocupación por el termino nuevamente a través de oficio REITERE la solicitud, de reconocimiento de personería jurídica y traslado, el día 07 de febrero de lo cual obra prueba, tanto en el sistema del juzgado, como en oficio anexo,

LITIX JURIDICOS

En vista que el despacho tiene el proceso a la letra y no se pronunció, este defensor contrato un ingeniero de sistemas para poder abrir los archivos y logro descryptar los archivos anexos, el día 10 de febrero de 2021 a las 15: 23:23. Como consta en documento adjunto.

¿Es en este sentido que este apoderado, realizando consultas jurídicas sin lugar a equivocaciones, salvo mejor concepto estamos aun dentro del término legal, teniendo en cuenta que hay más que suficientes pruebas que desde el primer momento ha oficiado al despacho de manera insistente solicitando copia del traslado, y reconocimiento de la personería jurídica para actuar para poder ejercer el derecho de defensa sin traslado de la demanda cómo?

Por otro lado, jurisprudencialmente el CS de la judicatura señalo “(...) **en efecto esta corporación tiene sentado sobre tal punto que lo relevante no es “demostrar” que el “correo fue abierto” si no que debería demostrar conforma a las reglas que rigen a la materia (que el iniciador recepcióno acuse de recibo. (...)**” (CSJ STC690 del 2020 radicado 2019-02319-01).

Ahora manifestado lo anterior me permito dar trámite a la contestación de la demanda en los siguientes términos:

FRENTE A LOS FUNDAMENTOS FACTICOS

1. Es cierto, el (16) de mayo de dos mil dieciocho (2018), se suscribió entre el Señor ORLANDO GARCÍA BAUTISTA en calidad de ARRENDADOR y RUA & JEWELRY COLOMBIA S.A.S., en calidad de ARRENDATARIA el contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en el centro comercial andino, cuya vigencia se encuentra pactada hasta el dieciséis (16) de mayo de dos mil veintitrés (2023).
2. Es cierto, el local comercial objeto de arrendamiento es el No. 129 ubicado en la Carrera 12 # 82-02 del Centro Comercial y de Negocios Andino de la ciudad de Bogotá D.C.
3. Es totalmente cierto en cuanto al valor pactado.

LITIX JURIDICOS

4. Es cierto el día veintiocho (28) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) las partes suscribieron un otrosí al contrato de arrendamiento del local comercial centro comercial andino.
5. Es cierto, **11 de marzo** de 2020 (**OMS**)- El Director General de la Organización Mundial de la Salud (**OMS**), el doctor Tedros Adhanom Ghebreyesus, anunció que la nueva enfermedad por el coronavirus 2019 (COVID-19) puede caracterizarse como una pandemia.
6. Es cierto, el Presidente De La República De Colombia, expide los Decretos Número 417 Del Diecisiete (17) De Marzo y 637 Del Seis (6) de Mayo de dos mil veinte (2020), declaró el “ESTADO DE EMERGENCIA ECONÓMICA, SOCIAL Y ECOLÓGICA” en todo el territorio nacional.
7. Parcialmente cierto, en referencia al tema de la expedición de los decretos 457, 351, 593, 636, 749 y 1076 del 2.020 sobre el aislamiento preventivo obligatorio en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID 19. Asimismo, en referencia a la reducción de las ventas, con ocasión al COVID 19, no nos consta, por lo que es manejo contable de la Sociedad Comercial Demandante.
8. No me consta, por cuanto, las afectaciones y la inviabilidad financiera de la Sociedad Comercial es conocida de manera clara por el departamento financiero o contable de la misma.
9. Es cierto.
10. No es cierto, por cuanto, el demandante en la carta fechada del 19 de marzo del 2.020, solicitaron fue SUSPENDER TODO PAGO MENSUAL CORRESPONDIENTE A USTEDES, (...) y en ningún momento, solicitaron que se le otorgaran algún ALIVIO frente al pago de los cánones de arrendamiento, que, a la perspectiva del suscrito, son dos palabras supremamente diferentes.

LITIX JURIDICOS

11. Es cierto, el día cinco (5) de junio de dos mil veinte, se recibió correo electrónico en el que se expresaba la solicitud de tener en cuenta lo dispuesto en artículo 2 del DECRETO 579 DE 2020, que a su tenor dice:

*(...) **Artículo 2.** Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente **decreto** y el treinta (30) de junio de **2020**, bien porque se hubiere acordado por las partes, o por virtud del **artículo** 20 de la Ley 820 de 2003.*

Cabe resaltar que como la norma lo indica es **acuerdo entre las partes**.

Ahora bien, el Artículo 3 de la misma norma expresa:

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

12. Es cierto, la reactivación de la economía se dio a partir del 8 de junio de 2020, a través del plan piloto anunciado por la Alcaldía Mayor de Bogotá.
13. Es cierto, la Alcaldía Mayor de Bogotá a razón de la reactivación de la economía ordena cuarentena por localidades.

LITIX JURIDICOS

14. Es cierto, la localidad chapinero inicio cuarentena los días trece (13) y veintisiete (27) de junio de dos mil veinte (2020).
15. Es cierto, la localidad de Chapinero entra nuevamente al periodo de cuarentena el dieciséis (16) de agosto hasta el treinta (30) de agosto de dos mil veinte (2020).
16. Es cierto, se recibió comunicación en la que el arrendatario solicita alivios o beneficios en el pago del canon de arrendamiento, con el ánimo de enfrentar la crisis derivada por la Covid-19, además, es el mismo hecho narrado en el numeral 11.
17. Es parcialmente cierto, el día dieciséis (16) de julio de dos mil veinte (2020, RUA & JEWELRY COLOMBIA S.A.S. enviaron escrito de solicitud de negociación conjunta del canon de arrendamiento, proponiendo para el efecto un descuento del cincuenta por ciento (50%) en el canon de arrendamiento sobre el local comercial objeto de esta demanda, además, el día 16 de junio del 2.020, efectivamente recibieron la correspondencia aducida en el hecho, pero el numeral 1 donde se manifiesta que no se ha brindado ningún apoyo, descuentos o alivio respecto de los cierres proferidos por el Gobierno Nacional, faltando A LA VERDAD, ya que mi poderdante, realizó un descuento de DOS MILLONES DE PESOS (\$2´000.000 ml/cte.) a los cánones de arrendamiento pactados en el otro si, realizado en el mes de diciembre del 2.019, donde ya se había realizado un descuento de un valor de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4´000.000 ml/cte.) MENSUALES (Cada mes).
18. No me consta, el porcentaje económico alcanzado en el cierre o en la reactivación de las actividades, además, las ventas proyectadas manifestadas, no conocemos de manera directa los libros contables o los programas que ellos manejan. Además, en lo relacionado a la recuperación económica de los años 2.021 a 2.023, es una simple expectativa o proyecciones de expertos.
19. Es parcialmente cierto, así como lo indica RUA & JEWELRY COLOMBIA S.A.S, y la manifestación de preocupación de incurrir en incumpliendo contractual, por lo tanto, según lo manifestado es de anotar que esta manifestación se puede ver como positiva para una posterior entrega del inmueble, porque no se trata de ser considerado o desconsiderado a razón de las necesidades, toda vez que es la

LITIX JURIDICOS

situación que atravesamos a nivel mundial, es así que, efectivamente se ha cumplido con la obligación de cancelar el canon de arrendamiento, pero no lo es, en cuanto a lo manifestado, el señor GARCIA BAUTISTA, arrendador, ha negado las solicitudes de alivio, es así que, se realizó alivios durante la pandemia, de acuerdo a conversaciones realizadas con el arrendador.

20. Es cierto, la expedición de los Decretos para contrarrestar los contagios hace que el comercio siga con algunas restricciones, pero es responsabilidad de cada uno coordinar los movimientos financieros a los cuales nos vemos obligados a cumplir, en estas circunstancias. Pero hay que dejar claridad su señoría, que el abogado de parte accionante está acumulando y repitiendo hechos del mismo asunto.
21. No me consta, ya que, las proyecciones manifestadas por el abogado y la parte demandante son especulaciones del departamento del área financiera o contable y, en cuanto, a las negociaciones y alivios, son solo de conocimiento de la parte demandante.
- 21.1. No me consta, por cuanto, no sabemos a ciencia cierta, cuál era su nómina o planta de empleados.
- 21.2. No me consta el estado financiero de la empresa ni sus acuerdos o alivios financieros, en cuanto a los periodos de gracia realizados o solicitados a las Entidades Financieras.
- 21.3. No me consta, ya que la parte demandada, no está al tanto de los centros comerciales donde se encuentran el demandante.
22. No se relaciona con el contrato de arrendamiento ni partes mencionadas.
23. No me consta, porque no conocemos el valor real de las ventas.
24. No me consta y, por otro lado, la renta no es de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$52'000.000 ml/cte.) sino de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50'000.000 ml/cte.) que corresponden a la negociación y acuerdo de las partes.

LITIX JURIDICOS

25. No me consta. Pero, por otro lado, no sería razonable para el arrendatario, continuar con el local comercial que le está generando perdidas, además no entiende el suscrito, si quieren continuar con un canon de arrendamiento que para ellos es tan elevado, deberían buscar otros mecanismos de arreglo y no llegar a estas instancias. Es de notar, que la situación como la plantea la parte demandante es cada día más gravosa en referencia a las medidas sanitarias, en el cual, se debería tomar la decisión, de que no se siga afectando la situación económica, por tanto, le invitaría a entregar el local comercial, esto es, asumiendo las partes, los gastos que se generen.

Cabe resaltar, que el suscrito ha insistido de manera eficiente al Juzgado, que le reconociera la personería jurídica para actuar en el proceso de referencia y copia de la demanda y sus anexos, pero solamente manifestaron acusaron recibo por parte del Juzgado, para lo cual, anexo copia de los mismos.

Además, bajo la gravedad de juramento, mi poderdante manifiesta que si bien es cierto el correo electrónico lo recibió el día 15 de diciembre de 2020, y lo abrió, pero la comunicación no le permitió abrir los archivos adjuntos porque al parecer estaban encriptados solamente pudo abrir el correo electrónico enviado por la parte demandante, el día 10 de febrero del 2.021, además de ello, se anexa comprobante del mismo.

A LAS PRETENSIONES

Con fundamento en lo expresado en los acápites anteriores a las pretensiones manifiesto lo siguiente:

A LA PRIMERA: Me opongo de manera rotunda, toda vez que, los términos y acuerdos del contrato fueron de manera muy claras desde el comienzo y el arrendador (mi poderdante) ha realizado ajustes pertinentes al contrato, como se demuestra en el otro sí, suscrito el día 28 de noviembre del 2.019, donde se realizó una rebaja de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4'000.000 ml/cte.) MENSUALES, tenido en cuenta el incremento anual pactado en el contrato.

LITIX JURIDICOS

Por otro lado, mi poderdante, realizó un alivio mensual, durante los meses de julio, agosto y septiembre del 2.020, como se puede observar en las facturas 261, 265 y 267.

A LA SEGUNDA: Me opongo de manera rotunda, de la misma manera explicada en la pretensión anterior, NO sería viable de un reajuste del 50 % del valor de canon de arrendamiento, toda vez que esto va en detrimento económico para mi poderdante, que YA realizó, alivios considerables.

A LA TERCERA: Me opongo de manera rotunda a la pretensión subsidiaria, toda vez que, ya explicado en las pretensiones anteriores, mi poderdante a estado presto y lo ha hecho los alivios pertinentes.

A LA CUARTA: Me opongo de manera rotunda a la pretensión subsidiaria, toda vez, que se desprende de la pretensión principal.

EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO.

FRENTE A LAS PRETENSIONES ME PERMITO FORMULAR LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES DE FONDO O DE MERITO QUE HABRÁN DE RESOLVERSE EN LA SENTENCIA:

1-. FALTA DE LOS REQUISITOS EN EL JURAMENTO ESTIMATORIO.

En cual consiste, que de acuerdo al artículo 206 del Código General del Proceso, establece que, “quien pretende el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonablemente bajo la gravedad de juramento en la demanda o petición correspondiente”, frente a este caso en particular, la parte demandante, estima valores en los hechos de la demanda sin manifestar el porque de la razones expuestas, además, en ningún escrito de la demanda, lo manifiesta bajo la gravedad de juramento, tanto así, que objetamos lo manifestado con las inexactitud de las estimaciones presentadas por parte del demandante, porque dan apreciaciones en valores que se sustentan en apreciaciones sin tener en cuenta el artículo 206 del Código General del Proceso.

LITIX JURIDICOS

INTERROGATORIO DE PARTE:

QUE BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO DEBERÁN ABSOLVER LOS DEMANDANTES Y QUE PERSONALMENTE LE FORMULARÉ EN LA AUDIENCIA, PARA LA CUAL SU SEÑORÍA SEÑALARÁ FECHA Y HORA.

2-. FALTA DE LOS REQUISITOS FRENTE A LA TEORIA DE LA IMPRESIÓN.

La dificultad económica, la pérdida de trabajo de una persona o, en su defecto, la Sociedad Comercial, no constituyen un caso fortuito o una fuerza mayor. Además, la fuerza mayor, una imposibilidad objetiva, no se debe confundir con la negligencia o la dificultad subjetiva, es decir, que la Sociedad Comercial afronta por el hecho de la Pandemia o llamada COVID 19.

Las normas citadas en la Teoría de la Imprevisión hacen referencia al caso fortuito o fuerza mayor como un eximente de responsabilidad u obligaciones de cuerpo cierto. Es decir, cuando un caso fortuito como un naufragio, terremoto etc. destruye un cuerpo cierto objeto de un contrato.

Sin embargo, la obligación a su cargo consiste en entregar una suma de dinero. Las obligaciones dinerarias no son de cuerpo cierto, el dinero es un bien fungible, un género, y a diferencia de los cuerpos ciertos los géneros no perecen. En consecuencia, la fuerza mayor, que reiteramos en este evento no existe ya que su situación económica no puede ser considerada como tal, no extingue la obligación consistente en pagar el canon de arrendamiento estipulada en el contrato de arrendamiento.

“El Código Civil colombiano (Art 1602) señala que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y que este no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo de las partes o por causas legales. La ley comercial también advierte que los contratos deben celebrarse y ejecutarse de buena fe, imponiendo un código de conducta que implica actuar dentro de los principios de justicia y equidad.”

LITIX JURIDICOS

“El efecto vinculante del contrato, así como la obligatoriedad a ultranza de sus efectos, tanto los correspondientes a la disposición de las partes como los que se le integran por la extensión legal o jurisprudencial de su contenido, han sido resumidos en el bien conocido principio de *pacta sunt servanda*, que de plano tiende a excluir cualquier injerencia externa: solo las partes están legitimadas, de consuno, y excepcionalmente de manera unilateral, para modificarlo o disolverlo. Empero, paralelamente se pone de presente el principio, también universalmente reconocido, del sometimiento de las partes, en todo momento, a las reglas de la buena fe: lealtad, corrección, equidad, solidaridad, cuyo calado se acompasa con la sensibilidad social de los tiempos. Uno y otros principios están reconocidos en los códigos y, siendo al parecer excluyentes, han de acomodarse mutuamente.”¹

“Celebrado el negocio, si no se acomoda a los mandatos legales fundamentales, cualquiera de las partes puede reclamar contra su eficacia, impetrando la acción de nulidad (absoluta), cuando la irregularidad consiste en un defecto de requisito fundamental o en violación de norma imperativa, y la parte directamente afectada puede demandar la nulidad relativa cuando media un vicio de la voluntad. Así mismo cuando el negocio nació económicamente desequilibrado, la parte lesionada puede pedir su rescisión. Pero si el negocio es legítimo y correcto, ni aquellas unilateralmente ni el juez pueden alterar su contenido y sus efectos.

Mas comoquiera que en el curso de su ejecución, en especial si se ha pactado para tiempo largo, pueden variar las condiciones imperantes a la época en que se celebró, y quebrantarse por ello el equilibrio inicial, la buena fe ordenada por la ley para todo momento aconseja reajustar sus términos para acomodarlos a las nuevas condiciones”²

¹ La expresión de que el contrato es ley o tiene fuerza de ley para las partes es un lugar común a partir de la norma del [anterior] artículo 1134 del Código civil. Curiosamente, los códigos civiles de Brasil no la incorporaron a su seno, como tampoco el código civil de los Países Bajos (1992). Análogamente te ocurre con el dictado de que los contratos deben ejecutarse de buena fe, sentado por el [anterior] artículo 1135 del Code civil.

² La fuerza vinculante de la promesa ha suscitado reservas [...] por razones políticas, cuando circuns tancias turbulentas o acontecimientos excepcionales arruinan las previsiones de las partes”: F. TERRE, PH. SIMLER et Y. LEQUETTE, *Les obligations*, 8e éd., Dalloz, Paris, 2002, n.º 5, 5. “El contrato es un acto de previsión” es una célebre expresión de M. HAURIOU (*Principes du droit public* [1910], Dalloz, Paris, 2010, 206), que se encuentra repetida en la doctrina. Pero “la convención no engendra una norma intangible; moldeada por las partes, sin embargo, no podría entabrar la intervención del juez cuidadoso de que no sea un instrumento de abuso y de desequilibrio injusto”: CHAZAL, *Les nouveaux devoirs des contractants, est-on allé trop loin? Colloque “La nouvelle crise du contrat”*, May 2001, Lille, France, 2003, 127. “La injerencia del juez conduce inevitablemente a la judicialización del contrato y más allá, a su procesalización. El contrato es en sí mismo un

LITIX JURIDICOS

INTERROGATORIO DE PARTE:

QUE BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO DEBERÁN ABSOLVER LOS DEMANDANTES Y QUE PERSONALMENTE LE FORMULARÉ EN LA AUDIENCIA, PARA LA CUAL SU SEÑORÍA SEÑALARÁ FECHA Y HORA.

III.- FALTA DE JURISDICCIÓN.

En vista de lo explicado en los hechos de la demanda, y lo que vislumbra en el Contrato de Arrendamiento, se evidencia la falta de jurisdicción para poder actuar en la jurisdicción ordinaria, por cuanto, en la Clausula Décima Novena, hace referencia que “las partes se obligan a intentar resolver en primera instancia dicha disputa ante un conciliador autorizado en la ciudad de Bogotá D.C., dicho conciliador será nombrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (o quien haga sus veces) de la lista de Conciliadores inscritos ante dicha entidad. Sin embargo, si las partes no conciliaren sus diferencias o lo hicieren parcialmente, dentro del plazo de sesenta días calendario contados a partir de la designación del Conciliador, la disputa será disuelta por un Tribunal de Arbitramento (...). En vista de lo anterior, si sigue con el trámite en el proceso de la referencia, estaría incurriendo en una nulidad procesal, además de la Nulidad Constitucional, porque no sería la JURISDICCIÓN para actuar cualquier conflicto relacionado con el Contrato de Arrendamiento.

ANEXOS-

- 1.- Copia Oficio Radicado El Dia 16 De diciembre Al Juzgado 44 Civil Circuito
- 2.- Acuse de recibo del oficio anterior juzgado 44 civil ciucuito
- 3.- Oficio remitido al juzgado 44 de fecha 20 de enero de 2021, reiterando la solicitud anterior
- 4.- Pantallazo del correo electrónico con respuesta a la solicitud anterior donde manifiesta que una vez se me reconozca personería se me entregara el traslado.

procedimiento; es en sí mismo un proceso. La obligación de motivación que comienza a alumbrar en todos los estadios del contrato es su prefiguración". FAGES, Le contrat est-il la 'chose' des parties?, Dalloz, Paris, 2003, 154.

LITIX JURIDICOS

5.- pantallazo del envío del oficio reiterando se me reconozca personería y copias para contestar demanda.

6.- pantallazo del correo enviado por medio de servientrega, por la parte demandante, donde se puede leer que la fecha de lectura se realizó el día 10 de febrero de 202, a las 15:23:52, después de realizarse por un ingeniero de sistemas.

7.- PDF de la factura 265 del mes de agosto de 2020.

8.- PDF de la factura 267 del 01 de septiembre de 2020

9.- PDF de la factura 261 del 01 de Junio de 2020

NOTIFICACIONES:

Mi poderdante el señor **ORLANDO GARCÍA BAUTISTA** podrá ser notificado en la Carrera 8 # 79-17, apartamento 501 de Bogotá D.C. y al correo electrónico 000.orlando@gmail.com

La sociedad RUA & JEWELRY COLOMBIA S.A.S. las recibirá en la Calle 74 No 11-61 y al correo electrónico luís.medina@ruagroup.com.co

El suscrito las recibirá en la Carrera 10 No. 14 – 56, Oficina 414, Edificio El Pilar - de la ciudad de Bogotá D.C., y al correo electrónico jorgesuarezm@yahoo.es

Atentamente,



JORGE ARMANDO SUAREZ MEDINA.

C.C. No.79.572.785 de Bogota

T.P. No. 135847 C.S de LA Judicatura.

LITIX JURIDICOS

Respetado:

JUEZ CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C.

E.

S.

D

ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS
REFERENCIA: DEMANDA VERBAL DE REVISIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE: RUA & JEWELRY COLOMBIA S.A.S.
DEMANDADO: ORLANDO GARCÍA BAUTISTA.

RADICADO: 110013103044-202000353-00

JORGE ARMANDO SUAREZ MEDINA, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado judicial del señor **ORLANDO GARCIA BAUTISTA**, domiciliado y residenciado la ciudad de Miami Estados Unidos de América, identificado con cédula de ciudadanía número 19.423.423; de la manera más respetuosa y profesional, me dirijo a su despacho, en el término del traslado del auto admisorio de la demanda y, en uso del mismo, me permito manifestarle que dentro del término legal me permito formular la siguientes EXCEPCIONES PREVIAS:

I.- FALTA DE JURISDICCIÓN, ESTIPULADA EN EL NUMERAL 1 DEL ARTÍCULO 100 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Consiste en que, en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CENTRO COMERCIAL ANDINO LOCAL 159, de fecha 15 de mayo del 2.019, en la Clausula Décima Novena, hace referencia que "las partes se obligan a intentar resolver en primera instancia dicha disputa ante un conciliador autorizado en la ciudad de Bogotá D.C., dicho conciliador será nombrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la **Cámara de Comercio de Bogotá** (o quien haga sus veces) de la lista de Conciliadores inscritos ante dicha entidad. Sin embargo, si las partes no conciliaren sus diferencias o lo hicieren parcialmente, dentro del plazo de sesenta días calendario contados a partir de la designación del Conciliador, la disputa será **disuelta por un Tribunal de Arbitramento** (...). En vista de lo anterior, si sigue con el trámite en el proceso de la referencia, estaría incurriendo en una nulidad procesal, además de la Nulidad Constitucional, porque no sería

LITIX JURIDICOS

la JURISDICCIÓN para actuar cualquier conflicto relacionado con el Contrato de Arrendamiento.

Por lo tanto, ruego a su señoría, terminar y archivar el proceso por FALTA DE JURISDICCIÓN O COMPETENCIA.

La única prueba fehaciente, es el mismo contrato de arrendamiento.

II.- COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA, ESTIPULADA EN EL NUMERAL 2 DEL ARTÍCULO 100 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Dicho lo anterior, en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CENTRO COMERCIAL ANDINO LOCAL 159, de fecha 15 de mayo del 2.019, en el CLAUSULA DÉCIMA NOVENA, se estipula muy claramente que hay una CLAUSULA COMPROMISORIA, para resolver cualquier conflicto frente al caso en particular.

Por lo tanto, solicito a su señoría que, DESESTIME las pretensiones realizadas por la parte demandante y archive el proceso de acuerdo a las EXCEPCIONES PREVIAS.

III.- NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS, ESTIPULADA EN EL NUMERAL 9 DEL ARTÍCULO 100 EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 61 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Consiste en que, de acuerdo AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en su parte final, es decir, la parte demandante, debió incluir y llamarlos en garantía, por cuanto, son deudores solidarios, frente al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ya que, se busca con este tipo de procesos, modificar clausulas que afecten directamente la naturaleza del contrato y NO, están siendo llamados como garantes del mismo.

Por lo tanto, se vislumbra una violación al debido proceso, no incluir a los deudores solidarios del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Dicho lo anterior, SOLICITO a su señoría, dar aplicación al artículo 278 del Código General

LITIX JURIDICOS

del Proceso, porque si, se encuentra probado las excepciones previas, que, a plena vista, se observa, que los requisitos se cumplen para dar aplicación.

Atentamente,



JORGE ARMANDO SUAREZ MEDINA.

C.C. No.79.572.785 de Bogotá

T.P. No. 135847 Consejo Superior de la Judicatura