

Señor

JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTÁ

Ref: PROCESO VERBAL No. 2019-01461

Demandante: VALOR TIERRA SAS

Demandados: Ma. CAMILA CASTILLO CESPEDES Y OTROS

Asuntos: **CONTESTACION DE DEMANDA CON EXCEPCIONES PERENTORIAS
PRESENTADAS A NOMBRE DE JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO Y
OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

RENÉ VICENTE AMAYA BARRIOS, abogado en ejercicio, identificado con la c.c. No. 19.481.662 de Bogotá y T.P. No. 54.704 del CSJ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, conforme al poder conferido por el señor JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO, también mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con c.c. No. 83.093.164 de Campoalegre, estando dentro del término de ley (decreto 806 de 2020), por medio del presente escrito, **procedo a contestar en su nombre, la demanda PRESENTADA POR VALOR TIERRA SAS, AL SEÑOR HERNAN AUGUSTO BOLIVAR SILVA – JUEZ 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, POR SER LA DEMANDA RECIBIDA DENTRO DE LOS TRASLADOS DE NOTIFICACION ENVIADOS AL DEMANDADO ROJAS BARREIRO:**

A LOS HECHOS:

Al primero: Es cierto parcialmente. El único demandado que mostró su interés de tomar en arriendo el local fue el señor JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO. El interés de los otros demandados no era constituirse en arrendatarios, sino deudores solidarios.

Al segundo: No es cierto. Mi poderdante presentó documentación a la Aseguradora El Libertador, la cual no es corredor de seguros, y lo hizo por indicación del demandante y no como ratificación de su voluntad de arrendar el inmueble.

Al tercero: Son dos hechos, los cuales no son ciertos. En primer lugar, nunca se pagaron derechos del contrato por resultar excesivamente onerosos, pretendiendo la demandante, cobrar entre otros, unos supuestos honorarios con iva sin ninguna justificación. Y tampoco se pagó el canon de arrendamiento del primer mes, el cual era la suma de \$3.200.000.00 más iva.

i-. En el numeral segundo de este mismo escrito de subsanación de demanda se indica textualmente: "Los numerales 2 a 5 son subsanados en el escrito de la demanda". Los demandados desconocen cuales son los numerales 2 a 5, y tampoco se entienda que significa que los mismos "son subsanados en el escrito de la demanda".

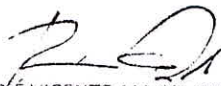
j-. En la demanda se indicó que la dirección electrónica donde VALOR TIERRA SAS recibe notificaciones es aguchubo@corralmaidonado.com. Sin embargo, en el certificado de existencia y representación aportado con la demanda, aparece que el email de notificaciones judiciales es auditoria@corralmaidonado.com. Es extraño que en la demanda no se haya indicado la dirección electrónica contenida en el citado certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá.

PRUEBAS:

- 1-. Copia del certificado de existencia y representación legal de la demandante VALOR TIERRA SAS, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá
- 2-. Escritos de poder, demanda y subsanación, que fueron enviados a mi poderdante, dentro de los documentos de traslado de la demanda.

Sírvase señor Juez, dar el trámite que corresponde a estas excepciones, conforme al art. 101 del C.G.P.

Atentamente,



RENÉ VICENTE AMAYA BARRIOS

C.C. No. 19.481.562 de Bogotá

T.P. No. 54.704 del C.S.J

EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTAS CONTRA LAS PRETENSIONES PRINCIPALES DE LA DEMANDA:

1.- INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, POR FALTA DE CONSENTIMIENTO DEL SEÑOR JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO:

El art. 1.502 del CC, establece taxativamente los requisitos para que una persona se obligue con otra por un acto o declaración de voluntad. Siendo textual el numeral 2: "que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio".

Pese a adelantarse la etapa precontractual, finalmente JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO no consintió la celebración del contrato de arrendamiento, así lo hizo saber a la inmobiliaria el 28 de julio de 2018.

2.- LA LEY NO OBLIGA A INFORMAR LOS MOTIVOS POR LOS CUALES NO SE DA EL CONSENTIMIENTO PARA SUSCRIBIR UN CONVENIO LUEGO DE FINALIZADA LA ETAPA PRECONTRACTUAL.

El señor ROJAS BARREIRO no tenía obligación de informar los motivos por los cuales, no consentía en celebrar el contrato. Sin embargo los motivos por los cuales tomó la decisión, fueron entre otros cláusulas leoninas que contenía el documento, como eran:

-La Cl. 14 denominada "CLAUSULA PENAL": Esta excedía lo permitido en el art. 1.601 del CC, y además no estaba prevista para el incumplimiento de ambas partes, solo del arrendatario.

-Parágrafo 2 de la cláusula 5: Contenia un periodo de gracia, sujeto a unas condiciones: que el señor ROJAS BARREIRO realizara unas adecuaciones. Así las cosas, se desvirtuaba el sentido del periodo de gracia. Además, se otorgaba desde el 28 de julio de 2018 (al 26 de agosto), pero el contrato iniciaría el 1 de agosto.

-La adecuación número 3 de esa misma cláusula era absurda: realizar cambio de inodoros y lavamanos, con la observación de dejar enodega los antiguos y volverlos a instalar nuevamente al momento de la entrega del inmueble. Esto significa que se debía garantizarles el no uso de tales implementos, y devolverlos en las mismas condiciones al final del contrato.

-Cláusula 21: denominada "GASTOS": Los gastos que ocasionara el contrato y sus prorrogas o renovaciones, tales como elaboración del contrato, debían pagarlos en su totalidad el arrendatario (el arrendador no pagaría ni siquiera un peso). El valor de los gastos, lo fijaba unilateralmente VALOR TIERRA SAS, sin consenso alguno, y de manera exagerada y arbitraria, en el 3% del valor del contrato de arriendo MAS IVA. (este IVA es ilegal, pues los gastos no generan este impuesto).

-A todo lo anterior, tocaba sumarle el VALOR DEL ESTUDIO por la suma de \$190.400.00, los cuales pagó el señor ROJAS BARREIRO a la ASEGURADORA EL LIBERTADOR, por exigencia de VALOR TIERRA SAS.

-Esto sin contar que el local no se encontraba en las mejores condiciones para ocuparlo.

El demandado JORGE ENRIQUE ROJAS no incumplió ninguna obligación contractual con VALOR TIERRA SAS, toda vez que ni siquiera existió relación contractual entre ellos.

De haber existido incumplimiento, tampoco era procedente el cobro de tres cánones de arrendamiento, por no estar permitido conforme al art. 1.601 del CC. (se estaría excediendo el duplo).

7-. INEXISTENCIA DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES A CARGO DEL SEÑOR ROJAS BARREIRO:

Al no haber nacido a la vida jurídica relación contractual entre TIERRA VALOR SAS y JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO, no se generaron obligaciones pecuniarias ni de otro tipo para ninguna de las partes. Conforme al art. 1.973 del CC, los cánones de arriendo se generan como contraprestación por el uso y goce del inmueble. Si ROJAS BARREIRO no tuvo el uso y goce del local no debía contraprestación alguna.

8-. INEXISTENCIA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRIENDO:

Al no haber nacido el contrato de arriendo a la vida jurídica, más pudo haberse dado por terminado. No se puede terminar lo que no inició.

9-. INAPLICABILIDAD DEL ART. 2.003 DEL CC, POR INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Al no haberse celebrado contrato de arrendamiento entre las partes, no pudo darse por terminado, y menos aún, unilateralmente por parte del arrendatario. Nótese que en el hipotético evento de que el contrato hubiese existido, este se dio por terminado el 5 de septiembre de 2.018 por retoma que voluntaria y unilateralmente hizo VALOR TIERRA SAS. Salta a la vista que ante esta hipótesis, la terminación no sería imputable a ROJAS BARREIRO, sino a la demandante, y por ello, tampoco sería procedente la aplicación del art. 2.003 del CC.

10-. INEXISTENCIA DE PROMESA DE NEGOCIO JURIDICO, REGULADA EN EL ART. 851 DEL CODIGO DE COMERCIO:

Entre VALOR TIERRA SAS y JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO, tampoco se celebró contrato alguno de promesa de negocio jurídico, en este caso de contrato de arrendamiento, que eventualmente lo hubiera obligado a celebrar un contrato de arriendo con tal inmobiliaria. Al no existir negocio de promesa de contrato de arriendo, el señor ROJAS BARREIRO no adquirió obligación alguna de tomar en arriendo el inmueble.

11-. EXCEPCIÓN DE FONDO GENERICA:

La que se demuestre oficiosamente, conforme al art. 282 del C.G.P.

EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTAS CONTRA LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE LA DEMANDA:

1- INEXISTENCIA DE PERDIDA DE OPORTUNIDAD DE ARRENDAR EL INMUEBLE A UN TERCERO:

Legalmente VALOR TIERRA SAS, siempre tuvo la oportunidad de arrendar el local a cualquier interesado. Esta compañía no estaba impedida ni legal ni contractualmente de adelantar negociaciones con varios interesados a la vez.

El señor ROJAS BARREIRO no podía impedir que VALOR TIERRA SAS diera el local en arriendo a otro interesado, y por lo tanto no es cierto que esta inmobiliaria perdió la oportunidad de arrendarlo a un tercero.

2- VALOR TIERRA SAS SIEMPRE TUVO LA POSIBILIDAD DE OFRECER Y DAR EN ARRIENDO EL INMUEBLE A CUALQUIER PERSONA:

Quien pretenda arrendar un inmueble, tiene la libertad de ofrecerlo a varias personas a la vez. Incluso la misma ley prevé una posibilidad amplia: la de que un inmueble se arriende a varias personas. El art. 1.980 del CC, indica que en ese caso, se preferirá a quien primero se haya entregado la cosa. En otras palabras, si la ley contempla la posibilidad de dar en arriendo un inmueble a varias personas, ¿por qué no puede existir la posibilidad de que se negocie con varias personas a la vez, en aras de arrendarlo al mejor postor y a más quien primero acepte las condiciones contractuales?. VALOR TIERRA SAS tenía la oportunidad de arrendar el local a varias personas, caso en el cual, por disposición del art. 1.980 del CC, el contrato que hubiera prevalecido era el de a quien primero se hubiera hecho la entrega.

Adelantar negociaciones precontractuales, no pone el inmueble fuera del comercio: Libremente, este podía venderse, arrendarse, hipotecarse etc. ROJAS BARREIRO NO TENIA CAPACIDAD DE IMPEDIRLO.

3- INEXISTENCIA DE CLAUSULA DE PREFERENCIA, PREVISTA EN EL ART. 862 DEL CODIGO DE COMERCIO:

Dentro de la etapa precontractual que se llevó a cabo entre VALOR TIERRA SAS Y JORGE ENRIQUE ROJAS, no se acordó ninguna cláusula de preferencia a favor de este último, que hubiera impedido que el local hubiera sido ofrecido en arriendo a terceros.

4- BUENA FE DEL SEÑOR JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO EN LA ETAPA PRECONTRACTUAL:

En la etapa precontractual, el señor ROJAS BARREIRO no efectuó ningún acto contrario a la buena fe, Y por ello, la demandante no puede pretender que se declare que obró de tal manera, tal como lo solicita en la pretensión subsidiaria número uno.

5-. NO EXISTE RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL, EN LA CONDUCTA DE JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO:

1-. El art. 1.979 del CC, da libertad a las partes para arrepentirse de la celebración del contrato de arriendo. Por ser un derecho que tienen las partes hasta el momento en que se firmará el contrato o de entregarse el inmueble, no puede la otra parte exigir indemnización alguna.

2-. Por no haber existido pacto de preferencia ni imposibilidad de ofrecer el inmueble en arriendo a otras personas, VALOR TIERRA SAS no sufrió perjuicio alguno como consecuencia de la etapa precontractual fallida.

3-. El local nunca estuvo fuera del comercio.

ROJAS BARREIRO no podía impedir a VALOR TIERRA SAS, que comercializara el local.

6-. EXCEPCIÓN DE FONDO GENERICA:

La que se pruebe oficiosamente, conforme al art. 282 del C.G.P.

OBJECCIÓN A LA CUANTIA DE PERJUICIOS ESTIMADOS, RESPECTO DE LAS PRETENSIONES PRINCIPALES:

Presento OBJECCIÓN a la cuantía estimada de perjuicios calculados por la demandante respecto de las pretensiones principales, en la suma de \$35.200.000.00. Dando cumplimiento al inciso 2 del art. 206 del CGP, esta objeción la fundamento en lo siguiente:

La suma estimada por la demandante es inexacta, ya que VALOR TIERRA SAS no sufrió perjuicio contractual alguno, toda vez que entre esta inmobiliaria y JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO ni siquiera existió contrato de arrendamiento, tal como se explicó en las excepciones formuladas a las pretensiones principales. Al no existir perjuicios, cualquier estimación del ellos, es infundada y no es razonable, por esto se deben tasar en CERO PESOS.

OBJECCIÓN A LA CUANTIA DE PERJUICIOS ESTIMADOS RESPECTO DE LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

Presento OBJECCIÓN a la cuantía estimada de perjuicios calculados por la demandante respecto de las pretensiones subsidiarias, en la suma de \$38.400.000.00. Dando cumplimiento al inciso 2 del art. 206 del CGP, esta objeción la fundamento en lo siguiente:

La suma estimada por la demandante es inexacta, ya que como se explicó en las excepciones formuladas a las pretensiones subsidiarias, la demandante siempre tuvo la oportunidad de arrendar el local, a cualquier interesado que hubiera cumplido y aceptado los requisitos por ellos exigidos. En consecuencia, no se generó el daño emergente pretendido por la demandante y menos aún lucro cesante. Al no haberse causado perjuicios extracontractuales, cualquier estimación del ellos, es infundada y no es razonable, por esto se deben tasar en CERO PESOS.

Señor

JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTÁ

Ref: PROCESO VERBAL No. 2019-01461

Demandante: VALOR TIERRA SAS

Demandados: Ma. CAMILA CASTILLO CESPEDES Y OTROS

Asuntos: CONTESTACION DE DEMANDA CON EXCEPCIONES PERENTORIAS
PRESENTADAS A NOMBRE DE MARIO ANDRÉS CADENA TROYA Y
OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

RENÉ VICENTE AMAYA BARRIOS, abogado en ejercicio, identificado con la c.c. No. 19.481.662 de Bogotá y T.P. No. 54.704 del CSJ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, conforme al poder conferido por el señor MARIO ANDRÉS CADENA TROYA, también mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con c.c. 1.082.357.048 de Bogotá, estando dentro del término de ley (decreto 806 de 2020), por medio del presente escrito, procedo a contestar en su nombre, la demanda PRESENTADA POR VALOR TIERRA SAS, AL SEÑOR HERNAN AUGUSTO BOLIVAR SILVA – JUEZ 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, POR SER LA DEMANDA RECIBIDA DENTRO DE LOS TRASLADOS DE NOTIFICACION ENVIADOS AL DEMANDADO CADENA TROYA:

A LOS HECHOS:

Al primero: Es cierto parcialmente. Los demandados MARIO ANDRÉS CADENA TROYA y MARIA CAMILA CASTILLO CESPEDES nunca tuvieron intención de tomar el arriendo el local, esto es, de constituirse en arrendatarios.

Al segundo: No es cierto. MARIO ANDRES CADENA TROYA presentó documentación a la Aseguradora El Libertador, la cual no es corredor de seguros, y lo hizo por indicación del demandante y no como ratificación de su voluntad de arrendar el inmueble.

Al tercero: Son dos hechos, los cuales no le constan al demandado MARIO ANDRES CADENA TROYA.

Al cuarto: No es cierto. JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO no tomó en arriendo el local.

Dando aplicación al art. 1.499 del CC, el contrato de arrendamiento es principal, ya que "subsiste por sí mismo, sin necesidad de otra convención". Por su parte, el DEUDOR SOLIDARIO es una garantía personal, cuyo objeto es "asegurar el cumplimiento de la obligación principal, de manera que no puede subsistir sin ella". El contrato de arrendamiento no existió, y por lo tanto la obligación accesoria del DEUDOR SOLIDARIO tampoco nació a la vida jurídica.

Las obligaciones accesorias, corren la suerte de las obligaciones principales. Sin contrato de arrendamiento, no hay deuda solidaria.

2.- INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, POR FALTA DE CONSENTIMIENTO DEL SEÑOR JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO:

Por la falta del consentimiento del señor JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO, el contrato de arrendamiento no nació a la vida jurídica. Al no existir tal contrato, la obligación del DEUDOR SOLIDARIO carece de objeto. Conforme al art. 1.502 del CC, sin consentimiento no puede haber contrato.

3.- DERECHO DE ARREPENTIMIENTO EN LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE ARRIENDO:

ROJAS BARREIRO conforme a los términos del art. 1.979 del CC, no tomó en arriendo el local. Por ello, como DEUDOR SOLIDARIO, MARIO ANDRÉS CADENA TROYA no tiene a su cargo, el pago de suma alguna.

4.- CONTRATO SOLEMNE POR VOLUNTAD DE LAS PARTES:

El contrato de arrendamiento que se pretendía celebrar entre el sr. ROJAS BARREIRO y VALOR TIERRA SAS, se debía consignar por escrito, constituyéndose en un contrato solemne por voluntad de las partes. Al no haberse suscrito por una de ellas, el contrato no existió.

5.- INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE ELEMENTOS ESENCIALES, YA QUE EL SEÑOR JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO NUNCA TUVO EL USO Y GOCE DEL INMUEBLE.

Es esencial del contrato de arrendamiento, que el arrendatario tenga el uso y goce del inmueble. JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO nunca tuvo la calidad de arrendatario, ya que nunca recibió el local. Al no existir contrato de arriendo, tampoco existió la deuda solidaria que es accesoria al primero.

6.- IMPROCEDENCIA DE LA CLAUSULA PENAL:

Al no existir contrato de arriendo, no pudo incumplirse obligación contractual alguna, y por ello tampoco causarse cláusula penal, la cual por demás pretendía pactarse excediendo lo permitido en el art. 1.601 del CC.

7.- INEXISTENCIA DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES A CARGO DEL SEÑOR ROJAS BARREIRO:

El señor JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO, no adquirió obligación contractual alguna con VALOR TIERRA SAS. Al faltar su consentimiento, el contrato es inexistente y por ello no se generaron obligaciones para ninguna de las partes.

8.- INEXISTENCIA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRIENDO:

Al no haber nacido el contrato de arriendo a la vida jurídica, mal pudo haberse dado por terminado.

9.- INAPLICABILIDAD DEL ART. 2.003 DEL CC, POR INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

No puede darse por terminado lo que no existió. En el hipotético evento de que el contrato hubiese existido, este se dio por terminado el 5 de septiembre de 2018 por retoma que voluntaria y unilateralmente hizo VALOR TIERRA SAS. Senta a la vista que ante esta hipótesis, la terminación no sería imputable a ROJAS BARREIRO, y por ello, tampoco sería procedente la aplicación del art. 2.003 del CC.

EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTAS CONTRA LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE LA DEMANDA:

1.- INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL DEL SEÑOR MARIO ANDRÉS CADENA TROYA, EN ATENCIÓN A SU CALIDAD DE DEUDOR SOLIDARIO:

MARIO ANDRES CADENA TROYA suscribió un documento en el cual pretendía constituirse DEUDOR SOLIDARIO de JORGE ANDRÉS ROJAS BARREIRO, con el fin de garantizar únicamente las obligaciones CONTRACTUALES a cargo del último. Un DEUDOR SOLIDARIO no garantiza OBLIGACIONES EXTRA CONTRACTUALES del pretendido deudor principal.

2.- INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL IMPUTABLE AL SEÑOR CADENA TROYA:

MARIO ANDRES CADENA TROYA no realizó conducta alguna que hubiera causado algún perjuicio al demandante. Carece de toda lógica atribuirle que por su actuación, VALOR TIERRA SAS perdió la oportunidad de arrendar el inmueble a un tercero. La inmobiliaria tenía libertad plena de arrendar el local a quien quisiera, y el señor CADENA TROYA no podía impedirlo.

3.- BUENA FE DEL DEMANDADO MARIO ANDRÉS CADENA TROYA.

El señor CADENA TROYA obró de buena fe. No realizó conducta alguna que hubiera causado perjuicios a VALOR TIERRA SAS.

OBJECCIÓN A LA CUANTÍA DE PERJUICIOS ESTIMADOS, RESPECTO DE LAS PRETENSIONES PRINCIPALES:

Presento OBJECCIÓN a la cuantía estimada de perjuicios calculados por la demandante respecto de las pretensiones principales, en la suma de \$35.200.000.00. Dando cumplimiento al inciso 2 del art. 206 del CGP, esta objeción la fundamento en lo siguiente:

La suma estimada por la demandante es inexacta, ya que VALOR TIERRA SAS no sufrió perjuicio contractual alguno, toda vez que entre esta inmobiliaria y JORGE ROJAS ni siquiera existió contrato de arrendamiento. Al no existir perjuicios, cualquier estimación de ellos, es infundada y no es razonable, por esto se deben tasar en CERO PESOS.

OBJECCIÓN A LA CUANTÍA DE PERJUICIOS ESTIMADOS RESPECTO DE LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

Presento OBJECCIÓN a la cuantía estimada de perjuicios calculados por la demandante respecto de las pretensiones subsidiarias, en la suma de \$38.400.000.00. Dando cumplimiento al inciso 2 del art. 206 del CGP, esta objeción la fundamento en lo siguiente:

La suma estimada por la demandante es inexacta. El sr. CADENA no causó perjuicio extracontractual alguno a la demandante y no está llamado a responder por situaciones extracontractuales que se hubiesen podido presentar entre JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO y la demandante. Por ello, cualquier estimación de perjuicios es infundada y no es razonable, por esto se deben tasar en CERO PESOS.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Art. 206 del CGP, 1.499 y demás normas concordantes del código civil y del código del comercio.

PRUEBAS:

Documental y anexo:

-Poder conferido por el señor MARIO ANDRÉS CADENA TROYA.

-Copia de la demanda dirigida al Juzgado 39 Civil Municipal de Bogotá.

Señor

JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL

DE BOGOTÁ

Ref: Proceso verbal : No. 11001400301820190146100

Demandante: VALOR TIERRA SAS

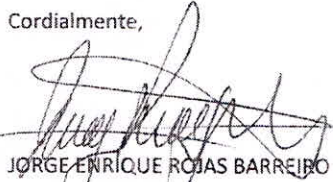
Demandados: Ma. CAMILA CASTILLO CESPEDES Y OTROS

ASUNTO: PODER

JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO, identificado como aparece al pie de mi firma, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, por medio del presente escrito, confiero PODER especial, amplio y suficiente al abogado RENÉ VICENTE AMAYA BARRIOS, portador del a T.P. 54.704 del C.S.J, para que asuma mi defensa dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para contestar la demanda, formular excepciones, interponer recursos, pagar, conciliar, desistir, transigir, sustituir y en general para que adelante todos actos tendientes a la defensa de mis derechos, y en especial las facultades especiales conferidas por el art. 77 del CGP.

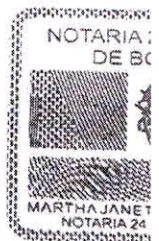
Cordialmente,



JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO

cc. No. 83.093.164 de Campoalegre

Email: jorge.r22@hotmail.com



Acepto,



RENÉ VICENTE AMAYA BARRIOS

cc. No. 19.481.662 de Bogotá

T.P. No. 54.704 del CSJ

Email: rencamaya@evanoo.com

renezma722@yahoo.com



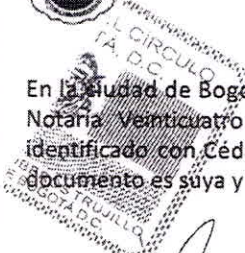


DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



2076227

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el siete (7) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: JORGE ENRIQUE ROJAS BARREIRO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 83093164 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



[Firma manuscrita]

----- Firma autógrafa -----



v3m3ee2j5zrn
07/04/2021 - 15:09:34



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de Poder especial, amplio y suficiente, signado por el compareciente.



MARTHA JANETH CUBEROS TRUJILLO

Notario Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: v3m3ee2j5zrn



Señor

JUZG 18 CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ

Ref: Proceso verbal: No. 11001400301820190146100

Demandante: VALOR TIERRA SAS

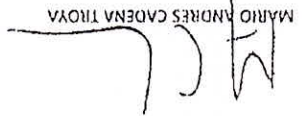
Demandados: Ma. CAMILA CASTILLO CESPEDES Y OTROS

ASUNTO: POPCII

MARIO ANDRÉS CADENA TROYA, identificado como aparece al pie de mi firma, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, por medio del presente escrito, confiere PODER ESPECIAL, amplio y suficiente al abogado RENÉ VICENTE AMAÑA BARRIOS, portador del a.T.P. 54.704 del C.S.J, para que asuma mi defensa dentro del proceso de la referencia.

MI apoderado queda ampliamente facultado para contestar la demanda, formular excepciones, interponer recursos, pagar, conciliar, desistir, transigir, sustituir y en general para que actúe ante todos actos tendientes a la defensa de mis derechos, y en especial las facultades especiales conferidas por el art. 77 del CGP.

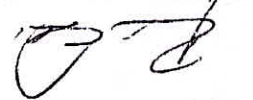
Cordialmente,

MARIO ANDRÉS CADENA TROYA


cc. No. 1032.357.048 de Bogotá

Email: mrcadena1@gmail.com

Acepto,



RENÉ VICENTE AMAÑA BARRIOS

cc. No. 19.481.602 de Bogotá

T.P. No. 54.704 del C.SJ

Email: reneama22@yahoo.com


JUZG 18 CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ

la



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



2077670

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el siete (7) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: MARIO ANDRES CADENA TROYA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1032357048 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

NOTARIA
BOGOTÁ, D.C.
NOTARIO (E)
BARRIOS GUERRERO

11702



23z72229nm9
07/04/2021 - 15:28:35



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

De acuerdo a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

NOTARIA
BOGOTÁ, D.C.
NOTARIO (E)
BARRIOS GUERRERO

JORGE ORLANDO BARRIOS GUERRERO
Notario Treinta (30) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 23z72229nm9



107

Dalia Carolina Hernández Bastos, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 52 816 086 de Bogotá y tarjeta profesional de abogado 150013 del C. S. J., actuando en mi calidad de apoderada especial de la sociedad Valor Tierra S. A. S. (en adelante Valor Tierra), sociedad comercial domiciliada en Bogotá, de acuerdo con el poder especial que me fue conferido y que presento como anexo de este documento, interpongo **DEMANDA VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y SUBSIDIARIAMENTE EXTRA CONTRACTUAL** contra Jorge Enrique Rojas Barreiro, Mario Andrés Cadena Troya y María Camila Castillo Céspedes personas identificadas con las cédulas de ciudadanía Nos. 83.093.164, 1.032.357.048, y 1.018.412.190, respectivamente.

1. Los demandados manifestaron su interés de tomar en arrendamiento un local comercial ubicado en la KR 19B No. 92 – 80 (LC 6).
2. Como ratificación de su voluntad de arrendar el inmueble, presentaron la documentación necesaria para obtener el estatus de asegurable ante el corredor de seguros El Libertador.
3. Obtenido el estatus de asegurable, pagaron los derechos de contrato y el valor del canon del primer mes de arrendamiento.
4. Valor Tierra (inmobiliaria) celebró un contrato de arrendamiento con Jorge Enrique Rojas Barreiro.
5. El contrato de arrendamiento es un contrato de naturaleza consensual, que requiere para su existencia solamente del acuerdo de voluntades en el objeto que se va a arrendar y el valor del canon.
6. Ambos elementos, el objeto y el precio, se determinaron claramente por el demandante y los demandados.
7. Con ocasión de la negociación del contrato de arrendamiento, el arrendatario hizo las siguientes solicitudes de adecuación del inmueble objeto del contrato:
 - 7.1. Un periodo de gracia de comprendido entre el 28 de julio y hasta el 26 de agosto de 2019.
 - 7.2. Autorización de la realización de varias reformas (instalación de baldosa, drywall, cambio de inodoros y lavamanos)
8. Todos los requerimientos necesarios para que se formara el consentimiento del arrendatario fueron atendidos.
9. Mario Andrés Cadena Troya y Maria Camila Castillo Céspedes suscribieron las condiciones del contrato celebrado, en calidad de deudores solidarios.

10. Perfeccionado el acuerdo, el arrendatario y sus deudores solidarios se niegan de manera sistemática e injustificada a recibir el inmueble arrendado.
11. La inmobiliaria ha realizado acciones prejudiciales encaminadas a la normalización de la relación contractual con el arrendatario, pero estas gestiones han sido infructuosas.
12. Al arrendador tuvo que tomar posesión del inmueble arrendado por su estado de abandono.
13. El contrato de arrendamiento se terminó por culpa imputable al arrendatario.

II. PRETENSIONES

PRETENSIONES PRINCIPALES

1. Declárese la responsabilidad contractual de los demandados al incumplir con las obligaciones esenciales del contrato de arrendamiento celebrado sobre el local comercial LC 6, ubicado en la KR 19B No. 92 - 80.
2. Declárese que entre el demandante y los demandados se perfeccionó un contrato de arrendamiento que surgió por la expresión de un consentimiento de obligarse.
3. Declárese que los demandados incumplieron el contrato de arrendamiento al negarse a recibir el inmueble.
4. Condénese a los demandados al pago de la cláusula penal estipulada en el contrato, por valor de \$ 9.600.000.
5. Declárese civilmente responsable al arrendatario, por la terminación ilícita del contrato de arrendamiento.
6. Condénese a los demandados al pago de las rentas, por el tiempo que faltaba hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2003 del Código Civil, por valor de \$ 35.200.000.
7. Condénese en costas a los demandados.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

1. En caso de desestimarse todas las pretensiones principales, declárese la responsabilidad extracontractual de los demandados, derivada de actos contrarios a la buena fe en el período precontractual y durante las tratativas tendientes al arrendamiento del local comercial LC 6, ubicado en la KR 19B No. 92 - 80.
2. En caso de desestimarse todas las pretensiones principales, declárese que los demandados actuaron con mala fe en el período precontractual.
3. Declárese que la demandante perdió la oportunidad de rentar el inmueble a terceros, por reservar la propiedad para los demandantes.
4. Condénese a los demandados a indemnizar los perjuicios causados a la demandante por la pérdida de la oportunidad de rentar el inmueble, de acuerdo con los rubros que se indican a continuación o con los que se encuentren probados por mayor o menor valor.

Perjuicios causados por la pérdida de la oportunidad de celebrar otro contrato de arriendo: \$ 38.400.000, correspondiente al valor del contrato que se hubiera podido celebrar con un tercero.

5. Condénese en costas a los demandados.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Esta demanda se fundamenta en los artículos 1608, 1973, 1996, 2003 y 2341 a 2360 del Código Civil, así como en los artículos 822, 863 y 871 del Código de Comercio. Para su trámite debe seguirse lo dispuesto en el artículo 390 del Código General del Proceso.

IV. COMPETENCIA Y CUANTÍA

De acuerdo con el lugar de ubicación del inmueble y con la vecindad del demandante, así como con lo estipulado en el artículo 18 del Código General del Proceso, en relación con la cuantía, es usted señor juez competente para conocer de este proceso.

Estimo la cuantía de esta demanda en \$35.200.000 valor del contrato de arrendamiento, de acuerdo con el artículo 26 del Código General del Proceso.

V. CLASE DE PROCESO

Este proceso debe tramitarse como verbal de menor cuantía, de acuerdo con el artículo 25 del Código General del Proceso.

VI. PRUEBAS

6.1. Documentales que se aportan

- Constancia de imposibilidad de conciliación
- Contrato de arrendamiento.
- Constancia de pago del primer canon de arrendamiento.
- Comunicaciones generadas al arrendatario

6.2. Declaración de terceros

- Cítese para que declare sobre lo que sabe y le consta en relación con los hechos que configuran el incumplimiento por parte de los demandados a María Angélica Caballero, a quien puede citarse en la carrera 7b bis No. 126 - 91 de Bogotá.
- Cítese para que declare sobre lo que sabe y le consta en relación con los hechos que configuran el incumplimiento por parte de los demandados a Erwin Contreras, a quien puede citarse en la carrera 7b bis No. 126 - 91 de Bogotá.
- Cítese para que declare sobre lo que sabe y le consta en relación con los hechos que configuran el incumplimiento por parte de los demandados a Lorena Díaz, a quien puede citarse en la carrera 7b bis No. 126 - 91 de Bogotá.

6.3. Interrogatorio de parte

- Decrétese el interrogatorio de parte de **Jorge Enrique Rojas Barreiro**, para que absuelva el cuestionario que le formularé en la oportunidad procesal pertinente.
- Decrétese el interrogatorio de parte de **Mario Andrés Cadena Troya**, para que absuelva el cuestionario que le formularé en la oportunidad procesal pertinente.
- Decrétese el interrogatorio de parte de **María Camila Castillo Céspedes**, para que absuelva el cuestionario que le formularé en la oportunidad procesal pertinente.

VII. JURAMENTO ESTIMATORIO

La demandante ha sufrido perjuicios económicos derivados del incumplimiento de los demandados, por lo que pretenda el reconocimiento de una indemnización, estimada razonablemente de la siguiente manera:

Respecto de las PRETENSIONES PRINCIPALES – Juramento por valor de \$ 35.200.000.

1. Por concepto de cánones dejados de percibir \$ 35.200.000. Esta suma se establece de acuerdo con el tiempo que faltaba hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2003 del Código Civil.

De acuerdo con la técnica de la disciplina, el valor que se reclama como cláusula penal, no se considera dentro de la estimación que se hace.

Respecto de las PRETENSIONES SUBSIDIARIAS – Juramento por valor de \$ 38.400.000.

En caso de que se desestimen las pretensiones principales, la demandante reclama el pago de una indemnización derivada de los siguientes conceptos:

1. Daño emergente: que se describe como los perjuicios causados por la pérdida de la oportunidad de celebrar otro contrato de arriendo que le hubiera generado un ingreso de \$ 38.400.000, correspondiente al valor del contrato que se hubiera podido celebrar con un tercero.
2. Lucro cesante: que se describe como el valor de los intereses que se causan desde el 5 de septiembre de 2018 y la fecha en que efectivamente se produzca el pago, del dinero que se reclama a título de daño.

VIII. PARTES

— La parte demandante

La parte demandante es la sociedad **Valor Tierra S. A. S.**, sociedad comercial identificada con el NIT 900.717.954 - 4, con dirección física de notificación judicial en la carrera 7B Bis No. 126 – 91 de Bogotá, y electrónica en el correo electrónico mafecorralcuartas@gmail.com

La **representante legal** de la sociedad demandante es **Yeni Andrea Guchubo Arenas**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.253.130, con dirección física de notificación judicial en la carrera 7B Bis No. 126 – 91 de Bogotá.

— La parte demandada

La parte demandada la conforman las siguientes personas:

- **Jorge Enrique Rojas Barreiro**, mayor de edad, persona identificada con la cédula de ciudadanía No. 83.093.164, quien tiene domicilio en la calle 54 No. 5 - 15 apto 503 de la ciudad de Bogotá
- **Mario Andrés Cadena Troya**, mayor de edad, persona identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.032.357.048, quien tiene domicilio en la carrera 22 No. 101 - 45 apto 211 de la ciudad de Bogotá
- **María Camila Castillo Céspedes**, mayor de edad, persona identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.018.412.190, quien tiene domicilio en la calle 23d No. 82-71 de la ciudad de Bogotá

12:52



Local 92 angelica



Necesito de tu parte que me ayudes con el contrato

debo dejar firmado hoy o por lo menos el pago.

angelica yo estoy en medellin ! regreso el domingo , habiamos quedado que el lunes lo firmábamos , la verdad no me gusta sentir presión . asi que te pido por fa no me presiones yo estoy en un staff y yo he salido hablar ya me han llamado la atención y yo salgo de trabajar a las 8 pm

Jorge no habíamos quedado en nada, entiendo que estas ocupado pero tienes que ser claro conmigo, si tu me dices que hasta el lunes pues lo hablo con mi jefe. Pero nunca me dijiste que firmaríamos hasta el lunes.

claro que dije que regresaba el domingo y cami te dijo



Bueno Jorge, Mira lo que sucede es






Jorge no habíamos quedado en nada, entiendo que estas ocupado pero tienes que ser claro conmigo, si tu me dices que hasta el lunes pues lo hablo con mi jefe. Pero nunca me dijiste que firmaríamos hasta el lunes.

claro que dije que regresaba el domingo y cami te dijo

Bueno Jorge, Mira lo que sucede es que pues ya se empezó hacer arreglos y se freno la comercialización yo debo cerrar esto lo mas pronto posible por que me están presionado por lo mismo.

Mi jefe me da espera con las firmas de los contratos, pero por lo menos debo tener listo el pago para cerrar el negocio.

y yo le dije a cami que me enviaras el contrato para leerlo lo cual no ^{he} tenido tiempo para hacerlo !! a  me da pena contigo angelica entiendo tu posicion pero quiero



12:54



20



Local 92 angelica



sáb, 28 de jul.

hola angelica como vas ? quiero agradecerte por el interes que pusiste en ayudarnos con lo del local y a la vez pedirte disculpas por todos los inconvenientes y molestias , yo le dije a camí que te contara lo de la cancelación de los tramites , pues tuve unos problemas familiares y tuve que venirme al huila y solucionar , me toco dejar tirado lo de colombia moda , la verdad no fue una semana facil . estaba tan entusiasmado con la pelu , pero hay cosas que tienen prioridad y no puedo hacer nada . nos toco posponer todo ! quiero aprovechar para preguntarte ?? los papeles que nos tienen donde los podemos recoger . yo regreso a finales de la siguiente semana camí puede pasar por ellos ? quedo pendiente de tu respuesta . de verdad te pido de nuevo disculpas y me siento mal . pero son cosas que pasan y entendí que aveces no hay que forzar nada , ahora debo estar aca
con bogota

