

CONTESTACION DDA RECONVENCION

EDWARLEY FRANCO <edwarley7@hotmail.com>

Mar 28/06/2022 12:12 PM

Para:

- Juzgado 72 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl72bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 4 archivos adjuntos (791 KB)

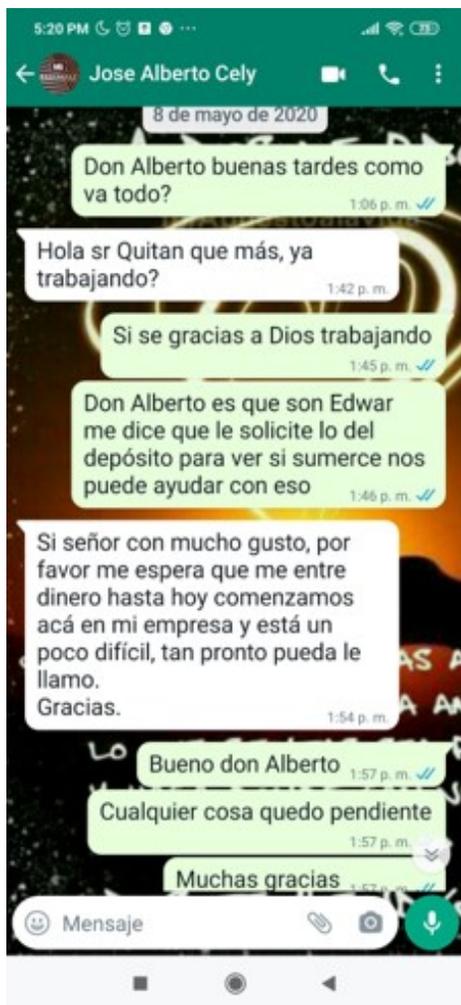
Acta Conciliación Cely (1).pdf; CARTA ENTREGA DE INMUEBLE (1).pdf; OBJECION INDEMNIZACION.pdf; CONTESTACION DEMANDA DE RECONVENCION.pdf;

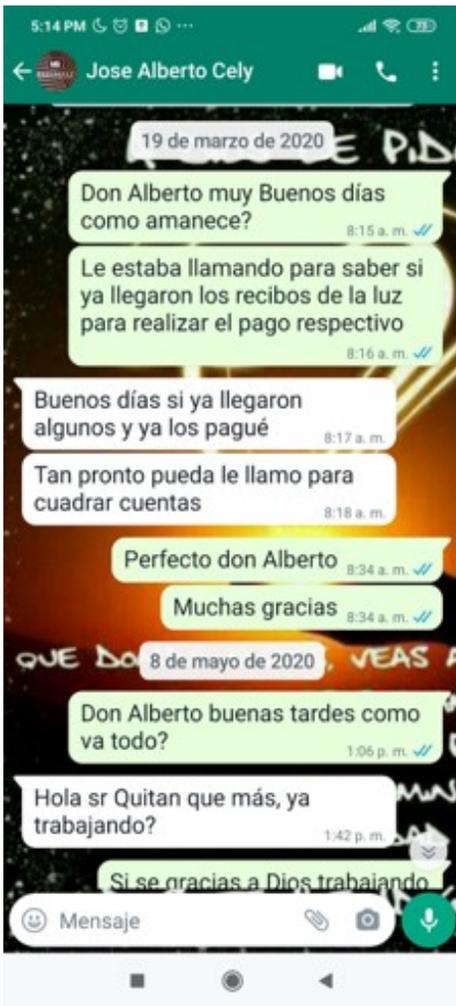
Cordial saludo, remito a su H. Despacho la contestación de demanda de reconversión y anexos, dentro del proceso No 00428 de 2021, para los efectos legales a que haya lugar.

Agradezco la atención prestada a la presente y quedo atento al recibo de este correo.

Atentamente

EDWAR ARLEY FRANCO GUERRERO







**CONSTANCIA DE IMPOSIBILIDAD DE ACUERDO (NO ACUERDO) No. 11297**

**Solicitud Conciliación No. 20538 del 24 de noviembre de 2020**

**CITANTE: INGENIERIA FR S.A.S**

**CITADO: JOSE ALBERTO CELY ALVAREZ**

**Bogotá D.C, 10 DE DICIEMBRE DE 2020**

El suscrito abogado, obrando en calidad de conciliador del Centro de Conciliación y Mecanismos Alternativos de Resolución de Conflictos, de la Personería de Bogotá, **SEDE SUPERCARDE SUBA**, de conformidad con el artículo 2 de la Ley 640 de 2001 deja constancia que:

1. El señor **EDWAR ARLEY FRANCO GUERRERO** con C.C. No. 1.032.379.830 de Bogotá D.C. en representación de INGENIERIA FR SAS. Solicitó audiencia de conciliación al Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, de manera presencial en la fecha de la referencia, para llegar a un acuerdo conciliatorio y/o en su defecto agotar requisito de procedibilidad con el señor **JOSE ALBERTO CELY ALVAREZ** con base en las siguientes **PRETENSIONES**: "Acuerdo reintegro del depósito entregado y pago de la cláusula penal del contrato de arrendamiento de bodega ubicada en la cra 107 No. 140 A - 34 ". **Lo anterior conforme a la solicitud de conciliación**. La parte convocante aporta con la solicitud de conciliación documentos en copia simple y/o prueba documental, los cuales obran en el expediente.
2. En consecuencia, se citó a las partes mediante correo electrónico informando que la audiencia se efectuaría legalmente por la plataforma virtual, (Herramienta: Microsoft Teams), el día **10 de diciembre de 2020 a las 2:00 p.m.**
3. En la fecha y hora señalada para llevar a cabo la diligencia de audiencia de conciliación, se hicieron presentes en la audiencia virtual por la plataforma; Microsoft Teams, como parte **CONVOCANTE** El señor **EDWAR ARLEY FRANCO GUERRERO** con C.C. No. 1.032.379.830 de Bogotá D.C. en representación de INGENIERIA FR SAS Nit No. 900.651.911-2, correo electrónico: [indumetalicasf.r@hotmail.com](mailto:indumetalicasf.r@hotmail.com) y como parte **CONVOCADA**: El señor **JOSE ALBERTO CELY ALVAREZ** con C.C. No. 79.230.545 de Bogotá., correo electrónico: [albertocely@maderbely.com](mailto:albertocely@maderbely.com).

Las partes exhibieron sus documentos de identidad y los mostraron a la pantalla por ambos lados.

En razón al pacto por la transparencia, las partes manifestaron no ser funcionarios de la Personería de Bogotá.

Así mismo se les informó que habrá dos momentos de grabación de la audiencia (1ra sección. - La parte introductoria de la audiencia realizada por el abogado conciliador, la presentación personal e identificación de las partes y el objeto de la audiencia). El desarrollo de la audiencia es decir el dialogo que hacen las partes frente a la pretensión no se graba. (conforme al principio de confidencialidad, art.76, Ley 23 de 1991). -(2da sección. Se graba la lectura del acta de acuerdo, o la constancia de no acuerdo, según el resultado del dialogo en la audiencia.).

4. Iniciada la audiencia se le informa a las partes sobre el objeto, alcance, límites y sobre los beneficios de la solución pacífica de conflictos en la conciliación; se dio el uso de la palabra a las partes las cuales dialogaron, pero no llegaron a un acuerdo que pusiera fin a sus diferencias. En razón a lo anterior la diligencia de audiencia de conciliación se **DECLARA FRACASADA**, quedando las partes en libertad de acudir a la jurisdicción respectiva para dirimir su conflicto, conforme al Art. 35 de la Ley 640 de 2001.
5. La diligencia de audiencia de conciliación se inició a las **2:00 p.m.** y se terminó a las **2:40 p.m.** Se les pone de presente la presente constancia en la diligencia, la cual fue leída a viva voz y revisada por las

**VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho**

Al servicio de la ciudad



**PERSONERIA DE BOGOTA D.C.**  
**CENTRO DE CONCILIACIÓN**  
Autorizado Resolución 2449 del 24 de Diciembre de 2003  
Ministerio del Interior y de Justicia  
Código No. 3186

**CONSTANCIA DE IMPOSIBILIDAD DE ACUERDO (NO ACUERDO) No. 11297**

**Solicitud Conciliación No. 20538 del 24 de noviembre de 2020**

**CITANTE: INGENIERIA FR S.A.S**

**CITADO: JOSE ALBERTO CELY ALVAREZ**

partes, a lo cual manifestaron que están correctos los datos, se les informa que no es necesaria su firma en físico, ya que en la grabación manifiestan estar de acuerdo con el presente documento.

Se les informa a las partes que se les enviará a su correo electrónico copia de la presente constancia en formato pdf, en un término no mayor a dos (2) días. Igualmente, se les indica que una vez levantada la medida de aislamiento obligatorio, podrán reclamar copia del citado documento.

**JORGE MARIO CIFUENTES LARA**

Abogado Conciliador

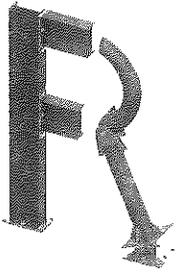
Código No. 3186- 80086508

Inscrito ante el Ministerio de Justicia y del Derecho

Correo electrónico: [jmcifuentes@personeriabogota.gov.co](mailto:jmcifuentes@personeriabogota.gov.co)

**VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho**

Al servicio de la ciudad



# INGENIERIA FR SAS

Tel: 900 651 911 - 2

Diseño, análisis de cargas y fabricación de productos metálicos

Bogotá D.C 06 de Febrero de 2020

Señor  
JOSE ALBERTO CELY ALVAREZ  
Arrendador  
Bogotá D.C

Cordial saludo, por medio de la presente hacemos entrega según previo aviso de la bodega tomada en arriendo, de acuerdo con el contrato No 001-14 del 17 de Octubre de 2014, ubicada en la carrera 107 # 140A-34 barrio Suba las flores, manifestando que se realiza la entrega en las mejores condiciones físicas y sanitarias posibles. Por ende, solicitamos el reembolso de la garantía sobre el arrendamiento por valor de \$4'800.000 según cheque del banco BBVA No 8095923 del 27 de octubre de 2014 girado a su nombre.

Agradecemos la atención prestada a la presente.

Cordialmente,

EDWAR ARLEY FRANCO GUERRERO  
C.C 1032379830  
Arrendatario

Anexo copia cheque.

*Se recibe el inmueble  
el día 10 de febrero  
de 2020, se solicita  
recibas de pago servicios  
hasta el día de hoy  
la devolución se hace  
vago de verificar pagos  
de servicios públicos.*

Dirección: carrera 107 # 139 - 29  
Teléfonos: 6 89 07 47 - 6 62 33 46  
Web: [www.indumetalicasfr.com.co](http://www.indumetalicasfr.com.co)

Bogotá D.C. junio 28 de 2022

Señor

**JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO DE PEQUEÑAS CAUSAS DE BOGOTÁ  
JUZGADO SETENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**

E.

S.

D.

REF.

**00478/2021**

PROCESO

**DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Dte.

JOSE ALBERTO CELY ALVAREZ

Ddo.

INGENIERIA FR S.A.S, EDWAR ARLEY FRANCO GUERRERO

**EDWAR ARLEY FRANCO GUERRERO** mayor de edad y vecino de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi respectiva rubrica, actuando en nombre propio y en representación de la empresa INGENIERIA FR S.A.S. reconocida con el Nit. 900.651.911-2, de manera comedida y respetuosa procedo a objetar la INDEMNIZACIÓN presentada por la parte demandante en RECONVENCIÓN, a saber:

Artículo 206 de nuestro Articulado general del Proceso en su contenido reza: "***Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda***", lo cual la parte demandante omite por completo, pues en esa descomunal reclamación fuera de NO tener perfil de razonable, se advierte que además toma como indemnización los valores hipotéticamente dados como consecuencia de las presuntas mejoras al predio arrendado, las cuales están lejos de tener asidero jurídico y NO se ajustan a lo precisado en el artículo 1614 del C.C. para indemnización alguna, a saber:

**Frente al lucro cesante** perseguido por la parte actora, vale destacar que según el artículo 1614 de nuestro Articulado Civil Colombiano, el cual reza: "***ARTICULO 1614. <DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE>. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse ...***" En este orden de ideas, como bien se aprecia dentro del "LUCRO CESANTE" que procura la parte actora, y quien lo cuenta por concepto de como bien lo reza el escrito: "**pago de arreglos bodega más servicios públicos no pagados por el demandado en reconvención**" y adicional a esto, lo: "**correspondiente al incumplimiento estipulado en la**

**cláusula decima sexta (clausula penal)**”, importante precisar que ninguno de los conceptos por los cuales determina este cobro del señalado “lucro cesante” por un total de (\$22.726.256.72) NO reúne lo determinado dentro del artículo en cita.

Sumado a esto, los presuntos arreglos de la bodega arrendada, como se ha manifestado a lo largo de este instrumento, el señor CELIS ALVAREZ en fecha 10 del año 2019, dio por recibido el inmueble arrendado como al pie de su firma manifestó: **“se recibe el inmueble el día 10 de febrero de 2020, se solicita recibos de pago servicios hasta el día de hoy la devolución se hace luego de verificar pagos de servicios públicos”**, según lo anterior NO existió objeción alguna por parte de él al recibir el citado inmueble arrendado y si se adelantaron no fueron bajo el orden de reparaciones si no por el contrario de Mejoras locativas.

**FRENTE AL DAÑO EMERGENTE** , según solicitud de la H. Togada: **“Tácese por el Despacho”** resulta incoherente tal solicitud en virtud a lo dispuesto en el artículo ya citada, es decir, artículo 1614 del C.C.

A su vez, los **“ARTICULOS 1615. <CAUSACION DE PERJUICIOS>. Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora...”** y el **“ARTICULO 1616. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR EN LA CAUSACION DE PERJUICIOS>. Si no se puede imputar dolo al deudor, solo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato...”** conforme a esto la parte demanda NO se constituyó en mora y menos aún se puede imputar dolo en los actos adelantados en la terminación del contrato y entrega del inmueble arrendado.

Comedidamente insto a su H. Despacho, desestimar los perjuicios que la parte demandante aquí pretende, según las manifestaciones aquí plasmadas.

Del Señor Togado,

Atentamente,



EDWAR ARLEY FRANCO GUERRERO  
CC. 1.032'379.830

Bogotá D.C. junio28 de 2022

Señor

**JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO DE PEQUEÑAS CAUSAS DE BOGOTA  
JUZGADO SETENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA**

E.

S.

D.

REF. **00478/2021**  
PROCESO **DEMANDA DE RECONVENCION**  
Dte. JOSE ALBERTO CELY ALVAREZ  
Ddo. INGENIERIA FR S.A.S, EDWAR ARLEY FRANCO GUERRERO

**EDWAR ARLEY FRANCO GUERRERO** mayor de edad y vecino de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi respectiva rubrica, actuando en nombre propio y en representación de la empresa INGENIERIA FR S.A.S. reconocida con el Nit. 900.651.911-2, de manera comedida y respetuosa procedo a contestar la demanda de la referencia dentro del término concedido para tal fin, según esto manifiesto:

### **CON RESPECTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

#### **Frente a estos debo citar:**

1. Y 2. Es cierto y así se constata dentro de los folios contractuales aportados por la parte actora.
3. Es cierto, como se evidencia en el instrumento citado, es decir, contrato de arrendamiento.
4. Es cierto, como ya se manifestó esto se vislumbra en el aludido documento, NO menos cierto, es que la decisión frente a la terminación del contrato de arrendamiento se debió a un proceso sancionatorio que había iniciado la Secretaria Distrital de Ambiente según auto No 03201 en contra de la empresa representada por el suscrito, aunado a esto, con antelación al mencionado escrito ya de forma verbal vía telefónica se le había puesto en conocimiento al arrendador quien sin objeción alguna acepto las razones por nosotros expuestas para la señalada entrega y al contrario en un gesto de gallardía manifestó que cuando lo decidiéramos el recibía la bodega sin problema alguno.

Resulta necesario precisar que, la bodega como bien reza dentro del aludido contrato se arrendo para la actividad económica descrita en el referido instrumento lo cual el arrendador era consciente de los obstáculos que se podían dar para el despliegue de dicha actividad, hoy no se puede pretender que de una forma u otra continuar con un contrato que nos causara perdidas.

5. Es cierto, así versa el documento en cuestión, con respecto a dicha entrega se adelanto conforme a las exigencias del aquí demandante, es de anotar que dentro del numeral DECIMO del escrito de la demanda principal (Verbal) de este asunto y que a su letra reza: " *el 6 de febrero de este hogño, mediante escrito se hizo entrega del predio alquilado al arrendador quien lo recibió sin oposición alguna a la entrega en si, como se observa en dicho escrito suscribiéndolo como allí se refleja. (anexo escrito)*", amañado parece el proceder del sr CELY, como quiera que, tan solo cuando se percató que existía una demanda por el aludido contrato de arrendamiento, broto la repentina queja que hoy demuestra en la presente demanda de reconvencción.
6. Es cierto, así se acordó entre las partes, a lo cual por parte nuestra se dio juicioso cumplimiento con respecto al ajuste anual del canon de arrendamiento según lo estableciera el I.P.C.
7. ES CIERTO, así consta dentro del citado instrumento de arrendamiento y titulo valor anexo al mismo.
8. ES PARCIALMENTE CIERTO, se visualiza en el mencionado tantas veces contrato de arrendamiento lo acordado en sus cláusulas 5ta, 8va y 9na, más sin embargo NO se puede predicar incumplimiento a dicho contrato por la presunta No cancelación de los servicios públicos y más aun cuando se retuvo el depósito donde se podía descontar los saldos pendientes de pago en razón a que estos recibos de servicios públicos para el momento de entrega del inmueble en cuestión NO se habían generado y distribuido para su cancelación, NO menos cierto es que tal y como se manifestó en el escrito de la demanda principal (C-1) en fecha 10 de febrero de 2020 el señor CELY ALVAREZ demandante en Reconvencción dio por recibido el inmueble arrendado como al pie de su firma manifestó: "**se recibe el inmueble el día 10 de febrero de 2020, se solicita recibos de pago servicios hasta el día de hoy la devolución se hace luego de verificar pagos de servicios públicos**", según lo anterior NO existió objeción alguna por parte de el al recibir el inmueble arrendado siendo este el momento indicado para tal objeción, limitándose simplemente a la observación del pago de los "**SERVICIOS PUBLICOS**" y una vez a ello se haría la devolución del depósito, cosa que a los largo del tiempo transcurrido luego de la entrega NO se materializo, solo pasados tentativamente mucho más

de tres (3) años advierte su inconformidad frente a la susodicha entrega.

9. ES CIERTO.

10.ES PARCIALMENTE CIERTO.

11.ES PARCIALMENTE CIERTO, como se evidencia en los documentos aportados tanto en la demanda principal como en la demanda de Reconvención se dio por terminado dicho contrato por las razones ya declaradas en el numeral QUINTO del acápite de los controvertidos HECHOS de este instrumento y así de igual forma en la demanda Principal.

12.ES CIERTO, es aclarar al H. Despacho que en ninguna de las clausulas pactadas dentro del contrato aquí debatido, se estipulo como pago al mencionado e hipotético incumplimiento cancelar los cánones faltantes en la eventual terminación antes de la fecha de vencimiento lo que para este caso resulta fuera de lugar.

13.ES MUY PARCIALMENTE CIERTO, como a lo largo de este acápite en repetidas ocasiones sea puesto de presente los motivos que nos coaccionaron intempestivamente a dar por terminado el aludido contrato, cabe resaltar que, a la terminación de este, el señor CELY ALVAREZ guardo silencio frente a lo aquí mencionado, determinándose una aceptación tácita y positiva a la mencionada terminación.

En suma, La controvertida terminación del ya señalado contrato de arrendamiento se dio intempestivamente en virtud al proceso sancionatorio que había iniciado al secretaria Distrital de Ambiente según auto No 032 en contra de nuestra empresa, frente a dicha terminación el arrendador NO la objeto en el momento oportuno, por cuanto NO se podía prever los contratiempos que dieran lugar como consecuencia de la actividad económica desarrollada y más aún al momento de suscribir dicho instrumento (contrato de arrendamiento) se mencionaba la aludida actividad en el inmueble a arrendar la cual fue aceptada por el arrendador, resulta inadmisibile que se pretenda que frente a las circunstancias ajenas a nuestra voluntad de inminente terminación del contrato se persiga el pago de los cánones pendientes hasta de terminación del mismo, así las cosas, se procedió a adelantar las adecuaciones locativas a fin de dar pronta entrega del inmueble en cuestión, para lo cual el señor CELY ALVAREZ estuvo al tanto he hizo las observaciones propias las cuales fueron atendidas por los señores NESTOR FABIO QUITIAN PINZON y FABIAN DARIO FRANCO CASTRO quienes tomaron atenta nota, una vez ello se procedió a la entrega directamente al arrendador, en fecha 10 de febrero de 2020, el citado arrendador señor CELY ALVAREZ solo objeto el pago pendiente de los servicios públicos hasta dicha fecha, con respecto a esto una de las personas que colaboran en nuestra

empresa, es decir, el señor NESTOR FABIO QUITIAN PINZON quien ostenta el cargo de AUXILIAR ADMINISTRATIVO mediante correos vía WhatsApp en fecha de uno de ellos el 19 de marzo de 2020 solicito al sr CELY los respectivos recibos de los servicios públicos para su cancelación, a lo cual contesto: "**Buenos días si ya llegaron algunos y ya los pagué...tan pronto pueda le llamo para cuadrar cuentas**" es de anotar que ya habían transcurrido 39 días desde la entrega; y más aún, para el 8 de mayo el señor QUITIAN le envió otro mensaje al sr CELY ALVAREZ recordándole la devolución del deposito a el entregado, por lo cual el contesto: "**sí señor con jucho gusto, por favor me espera que me entre dinero hasta hoy comenzamos acá en mi empresa y está un poco difícil, tan pronto pueda le llamo. Gracias**", en este orden de ideas, se comprende la aceptación a la citada entrega, la conformidad a dicha entrega se hace evidente en las condiciones que no eran otras que las mismas en que nos fuera arrendada, esto por cuanto se acató las ya citadas observaciones que nos hiciera en el primer intento fallido de entrega de la aludida bodega, para ese momento se encontraba presentes el ya referido señor QUITIAN.(anexo copia imágenes texto WhatsApp)

Es de señalar que y como bien se denota en los documentos aportados, entre ellos el contrato de obra civil que suscribiera el señor CELY ALVAREZ el cual data del 20 de mayo de 2020, para adelantar mejoras locativas por demás a su libre albedrío en lo que sobra decir que hacían parte a nuestro entender de la depreciación lógica por el transcurso del tiempo, teniendo en cuenta la antigüedad de la construcción del predio la cual data de aproximadamente 15 años, el hipotético cambio de tejas fue voluntario por parte del arrendador, No por daño alguno como resultado de nuestra actividad económica, en este orden de ideas, no se puede siquiera deducir que la actividad de nuestra empresa se realizara encima del tejado de dicha construcción, por así decirlo, es imprescindible y no se puede pasar por alto que el cuestionado tejado está aproximadamente a ocho (8) metros de altura del piso de la bodega.

Adicional a lo anterior, han transcurrido mal contados 40 meses desde la susodicha entrega sin requerimiento formal con respecto a lo pretendido en esta demanda de reconvenición, sin contar que como bien se describe en el escrito de la demanda principal (verbal sumario) en su acápite de los hechos se pone de presente que por nuestra parte en procura de llegar a un consenso y evitar estos trámites legales, se cito al señor CELY ALVAREZ a la personería de Bogotá a fin de adelantar lo pertinente, diligencia que se practico el 24 de mayo de 2020, declarándose fracasada. (anexo copia acta diligencia)

### **FRENTE A LAS PRETENCIONES**

Me opongo a todas y cada una de ellas, en razón a lo expuesto en este instrumento.

Dentro del marco legal formulo las siguientes excepciones:

## **EXCEPCIONES DE MERITO**

**COBRO DE LO NO DEBIDO:** Esta se fundamenta con lo relacionado en los gastos en que voluntariamente incurrió el arrendador del inmueble arrendado, toda vez que, como se manifestó en la respectiva demanda principal (C-1) y en el numeral 8vo del acápite de los hechos de este escrito, según lo que a continuación detallo:

En primer lugar, como se manifiesta en este escrito, La controvertida terminación del señalado contrato de arrendamiento se dio intempestivamente en virtud al proceso sancionatorio que había iniciado al secretaria Distrital de Ambiente según auto No 032 en contra de nuestra empresa, frente a dicha terminación el arrendador NO la objeto en el momento oportuno, por cuanto NO se podía prever los contratiempos que dieran lugar como consecuencia de la actividad económica desarrollada y más aún al momento de suscribir dicho instrumento (contrato de arrendamiento) se mencionaba la aludida actividad en el inmueble a arrendar la cual fue aceptada por el arrendador, resulta inadmisibles que se pretenda que frente a las circunstancias ajenas a nuestra voluntad de inminente terminación del contrato se persiga el pago de los cánones pendientes hasta de terminación del mismo

En segundo lugar, NO se puede predicar incumplimiento al contrato objeto de demanda frente a una presunta No cancelación de servicios públicos, más aún cuando se retuvo el depósito entregado al arrendador de donde se podía descontar los saldos pendientes de pago en razón a que estos recibos de servicios públicos para el momento de entrega del inmueble en cuestión NO se habían generado y distribuido para su respectiva cancelación, NO menos cierto es que tal y como se manifestó en el escrito de la demanda principal (C-1) en fecha 10 de febrero de 2020 el señor CELY ALVAREZ demandante en Reconvenición y dio por recibido en inmueble arrendado como al pie de su firma manifestó: **"se recibe el inmueble el día 10 de febrero de 2020, se solicita recibos de pago servicios hasta el día de hoy la devolución se hace luego de verificar pagos de servicios públicos"**, según lo anterior NO existió objeción alguna por parte de el al recibir el inmueble arrendado siendo este el momento indicado para tal objeción, limitándose simplemente a la observación del pago de los **"SERVICIOS PUBLICOS"** y una vez a ello se haría la devolución del depósito, cosa que a los largo del tiempo transcurrido luego de la entrega NO se materializo, solo pasados tentativamente mucho más

de tres (3) años advierte su inconformidad frente a la susodicha entrega.

En tercer lugar, como ya se manifestó la decisión frente a la terminación del contrato de arrendamiento se debió a un proceso sancionatorio que había iniciado la Secretaria Distrital de Ambiente según auto No 03201 en contra de la empresa representada por el suscrito, aunado a esto, con antelación al mencionado escrito ya de forma verbal vía telefónica se le había puesto en conocimiento al arrendador quien sin objeción alguna acepto las razones por nosotros expuestas para la señalada entrega y por ende la terminación del contrato y al contrario en un gesto de gallardía manifestó que cuando lo decidiéramos el recibía la bodega sin problema alguno.

En cuarto lugar, como bien se percibe en los documentos aportados, entre ellos el contrato de obra civil que suscribiera el señor CELY ALVAREZ el cual data del 20 de mayo de 2020, para adelantar mejoras locativas por demás a su libre albedrío en lo que sobra decir que hacían parte a nuestro entender de la depreciación lógica por el transcurso del tiempo, teniendo en cuenta la antigüedad de la construcción del predio la cual data de aproximadamente 15 años, el hipotético cambio de tejas fue voluntario por parte del arrendador, No por daño alguno como resultado de nuestra actividad económica, en este orden de ideas, no se puede siquiera deducir que la actividad de nuestra empresa se realizara encima del tejado de dicha construcción, por así decirlo, es imprescindible y no se puede pasar por alto que el cuestionado tejado está aproximadamente a ocho (8) metros de altura del piso de la bodega.

En quinto lugar, el señor CELY ALVAREZ estuvo al tanto de la manifiesta entrega durante varios días de la bodega e hizo las observaciones propias para recibirla, las cuales todas y cada una de ellas fueron atendidas por los señores NESTOR FABIO QUITIAN PINZON y FABIAN DARIO FRANCO CASTRO quienes tomaron atenta nota, una vez ello se procedió a la entrega directamente al arrendador, en fecha 10 de febrero de 2020, el citado arrendador señor CELY ALVAREZ solo objeto el pago pendiente de los servicios públicos hasta dicha fecha, con respecto a esto una de las personas que colaboran en nuestra empresa, es decir, el señor NESTOR FABIO QUITIAN PINZON quien ostenta el cargo de AUXILIAR ADMINISTRATIVO mediante correos vía WhatsApp en fecha de uno de ellos el 19 de marzo de 2020 solicito al sr CELY los respectivos recibos de los servicios públicos para su cancelación, a lo cual contesto: "**Buenos días si ya llegaron algunos y ya los pagué...tan pronto pueda le llamo para cuadrar cuentas**" es de anotar que ya habían transcurrido 39 días desde la entrega; y más aún, para el 8 de mayo

el señor QUITIAN le envió otro mensaje al sr CELY ALVAREZ recordándole la devolución del depósito a él entregado, por lo cual el contestó: **"sí señor con jucho gusto, por favor me espera que me entre dinero hasta hoy comenzamos acá en mi empresa y está un poco difícil, tan pronto pueda le llamo. Gracias"**, en este orden de ideas, se comprende la aceptación a la citada entrega, la conformidad a dicha entrega se hace evidente en las condiciones que no eran otras que las mismas en que nos fuera arrendada, esto por cuanto se acató las ya citadas observaciones que nos hiciera en el primer intento fallido de entrega de la aludida bodega, para ese momento se encontraba presentes el ya referido señor QUITIAN.

**CADUCIDAD DE LA ACCION:** Esta frente a los presuntos daños y perjuicios que pretende el actor en este asunto, como quiera que, a transcurrido más de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega del predio como se verifica en el documento suscrito por el señor CELIS ALVAREZ en fecha 10 del año 2019, como quiera que, dio por recibido el inmueble arrendado como al pie de su firma manifestó: **"se recibe el inmueble el día 10 de febrero de 2020, se solicita recibos de pago servicios hasta el día de hoy la devolución se hace luego de verificar pagos de servicios públicos"**, según lo anterior NO existió objeción alguna por parte de él al recibir el inmueble arrendado siendo este el momento indicado para tal objeción, limitándose simplemente a la observación del pago de los **"SERVICIOS PUBLICOS"** y una vez a ello se haría la devolución del depósito, cosa que a los largo del tiempo transcurrido luego de la entrega NO se materializo, solo pasados tentativamente mucho más de tres (3) años advierte su inconformidad frente a la susodicha entrega.(anexo escrito entrega bodega)

### **INDEBIDA FORMULACION E INJUSTIFICADA RECLAMACIÓN INDEMNIZACION**

Artículo 206 de nuestro Articulado general del Proceso en su contenido reza: ***"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras deberá estimarlo razonadamente bajo juramente en la demanda"***, lo cual la parte demandante omite por completo, pues en esa descomunal reclamación fuera de NO tener perfil de razonable, se advierte que además toma como indemnización los valores hipotéticamente dados como consecuencia de la presuntas mejoras al predio arrendado, las cuales están lejos de tener asidero jurídico para indemnización alguna, a saber:

**Frente al lucro cesante** perseguido por la parte actora, vale destacar que según el artículo 1614 de nuestro Articulado Civil Colombiano, el cual reza: "**ARTICULO 1614. <DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE>**. *Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse ...*" En este orden de ideas, como bien se aprecia dentro del "LUCRO CESANTE" que procura la parte actora, y quien lo cuenta por concepto de como bien lo reza el escrito: "**pago de arreglos bodega más servicios públicos no pagados por el demandado en reconvencción**" y adicional a esto, lo: "**correspondiente al incumplimiento estipulado en la cláusula decima sexta (clausula penal)**", importante precisar que ninguno de los conceptos por los cuales determina este cobro del señalado "lucro cesante" por un total de (\$22.726.256.72) NO reúne lo determinado dentro del artículo en cita.

Sumado a esto, los presuntos arreglos de la bodega arrendada, como se ha manifestado a lo largo de este instrumento, el señor CELIS ALVAREZ en fecha 10 del año 2019, dio por recibido el inmueble arrendado como al pie de su firma manifestó: "**se recibe el inmueble el día 10 de febrero de 2020, se solicita recibos de pago servicios hasta el día de hoy la devolución se hace luego de verificar pagos de servicios públicos**", según lo anterior NO existió objeción alguna por parte de él al recibir el citado inmueble arrendado y si se adelantaron no fueron bajo el orden de reparaciones si no por el contrario de Mejoras locativas.

**FRENTE AL DAÑO EMERGENTE**, según solicitud de la H. Togada: "**Tásese por el Despacho**" resulta incoherente tal solicitud en virtud a lo dispuesto en el artículo ya citada, es decir, artículo 1614 del C.C.

A su vez, los "**ARTICULOS 1615. <CAUSACION DE PERJUICIOS>**. *Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora...*" y el "**ARTICULO 1616. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR EN LA CAUSACION DE PERJUICIOS>**. *Si no se puede imputar dolo al deudor, solo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato...*" conforme a esto la parte demanda NO se constituyo en mora y menos aun se puede imputar dolo en los actos adelantados en la terminación del contrato y entrega del inmueble arrendado.

Comedidamente insto a su H. Despacho, desestimar los perjuicios que la parte demandante aquí pretende, según las manifestaciones aquí plasmadas.

## **PRUEBAS**

Solicito a su despacho se sirva tener como pruebas las descritas y aportadas en el acápite de los hechos de la demanda principal, así mismo comedidamente me permito solicitar se sirva decretar de oficio las que considere pertinentes.

## **DOCUMENTALES.**

1- Las aportadas dentro de la demanda principal.

## **TESTIMONIALES**

Ruego citar a su H. Despacho a los señores NESTOR FABIAN QUITIAN PINZON identificado con la CC. 80.904.571 de Bogotá, ubicado en la calle 152B No 104-50 de esta ciudad y el señor FABIAN DARIO FRANCO CASTRO reconocido con la cedula de ciudadanía No 1.019.022.695 ubicado en la Carrera 110 A No 140.58 de esta ciudad, mayores de edad, quienes pueden ser notificados en la dirección aportada o por intermedio del suscrito en la secretaria de su H. Despacho; a fin que en audiencia pública que se sirvan declarar bajo la gravedad de juramento lo que les conste sobre los hechos de esta demanda. Ruego enviar telegrama de citación para que los declarantes concurren a esta diligencia.

## **INTERROGATORIO DE PARTE A:**

JOSE ALBERTO CELY ALVAREZ Persona mayor de edad y demandante en Reconvencción, quien recibe notificación en la Cra. 107 No 140ª -34 B/ Suba las Flores de esta ciudad.

## **PRUEBA PERICIAL**

### **INSPECCION JUDICIAL.**

Solicito de ser el caso se decrete inspección judicial con intervención de auxiliar de la justicia en la especialidad que corresponda, en aras de determinar las averías dentro del predio arrendado.

## **ANEXOS.**

Las manifestadas en el acápite de hechos y pruebas.

Del Señor Togado,

Atentamente,



EDWAR ARLEY FRANCO GUERRERO  
CC. 1.032'379.830