

Señor

JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Dr. JAIRO ALBERTO GIRALDO URREA

E. S. D.

Proceso : EJECUTIVO No. **2020 - 353**
Demandante : JOSE INODOLFO MILLAN ESQUIVEL.
Demandado : COMCEL S.A.

Asunto : **Contestación Demanda.**

ROBERTO ZORRO TALERO, obrando como apoderado judicial de sociedad demandada en el proceso de la referencia, con el debido respeto, me dirijo a la señora Juez con el fin de dar contestación a la demanda, lo que realizo en los siguientes términos:

I. A LAS PRETENSIONES.

Me opongo a cada una de las pretensiones, en razón a que mi mandante se encuentra inmerso en causa justificada de exoneración de cumplimiento, como lo es la imposibilidad de utilizar al inmueble arrendado a causa de hechos de terceros.

II. A LOS HECHOS.

A los hechos 1.1, 1.2, y 1.3: Son ciertos.

Al hecho 1.4: Es parcialmente cierto, por cuanto a pesar de que la cláusula penal fue establecida, no existe la obligación de pagar dicha cláusula penal en razón a que, a mi mandante se le imposibilitó en la utilización del inmueble para el objeto con el que fue arrendado.

Al hecho 1.5: Es cierto.

Calle 79 No. 18-34 Of. 103 - PBX: 704 1900, Celular: 310 241 0250

E-mail: gerencia@zorrotaleroabogados.com.co

juridica1@zorrotaleroabogados.com.co

Bogotá D.C.

Al hecho 1.6: Es cierto.

Al hecho 1.7: Es parcialmente cierto, por cuanto el no pago de los cánones se debe a una justa razón y es que, como se explicará en detalle en la pertinente excepción, mi mandante no ha podido utilizar el inmueble para el objeto con el que fue contratado debido a turbaciones de terceros.

Al hecho 1.8: Es cierto.

Al hecho 1.9: No es cierto como se encuentra redactado el hecho, puesto que, aunque quedan algunos elementos de la estación base de telefonía celular, lo cierto es que COMCEL no ha podido volver a utilizar el inmueble para el objeto con el que fue arrendado.

Al hecho 1.10: No es cierto, por cuanto en este contrato de arrendamiento mi mandante no podría estar en mora de cumplir el pago mientras el arrendador JOSE MILLAN se encuentre incumpliendo su parte, esto es, que en efecto garantice que mi mandante pueda utilizar el inmueble para el objeto con el que fue arrendado.

Al hecho 1.11: Es cierto.

III. EXCEPCIONES DE MERITO.

- Excepciones de: **(i) Contrato no Cumplido, y (ii) Revisión Contractual.**

Se tiene, que tal y como consta en el numeral 1.- de la Cláusula Segunda del Contrato de Arrendamiento No. 20613 del 17 de abril de 2013, el predio fue dado en arrendamiento para la instalación de una estación base

(antena) de telefonía móvil celular, junto con sus respectivos equipos para su operación y funcionamiento.

Obsérvese como, incluso, en la cláusula novena de dicho contrato, el arrendador se obligó a garantizarle a COMCEL el arrendamiento del predio, con el propósito de operar y mantener antenas de transmisión y recepción, junto con el equipo asociado.

En efecto, COMCEL instaló la antena de telefonía en el predio arrendado, mismo que se encuentra ubicado en la Calle 18 No. 13 – 05/07, del barrio Belalcazar de la ciudad de Cali.

La relación contractual se venía ejecutando con normalidad, sin embargo, justo al frente de donde funcionaba la estación base, cruzando la calle, se formó una zona de alta tolerancia, con habitantes de calle, consumo drogas, y que volvieron el lugar muy inseguro, al punto que terceros inescrupulosos violentaron las puertas y hurtaron los equipos de transmisión, ocasionando que el sitio o antena dejara de funcionar, quedara apagada y fuera de servicio, razón por la cual COMCEL se abstuvo de seguir cancelando los cánones de arrendamiento a partir de agosto de 2019.

Al respecto, mediante comunicación de 8 de noviembre de 2019, mi mandante le comunicó al propietario del predio que la estación base se encontraba fuera de servicio por lo que de acuerdo a la cláusula novena del contrato suspendería el pago de los cánones por cuanto el sitio se volvió técnicamente inviable dado que mi mandante fue puesto en imposibilidad de volver a usar el inmueble arrendado.

En abril de 2020, COMCEL intentó reestablecer el sitio, instalando algunos de los equipos de transmisión, pero el 2 de junio de 2020, nuevamente los habitantes de calle se hurtaron la totalidad de los equipos, es decir, no hay manera de utilizar el inmueble para el objeto con el que fue arrendado.

Por otra parte, y de conformidad con lo establecido en los numerales 2 y 3, del artículo 1982 del Código Civil, el arrendador tiene como obligación primordial mantener el predio en estado de servir para el fin con el que fue arrendado, así como, a librar al arrendatario de toda clase de perturbación en el goce del predio arrendado.

Incluso, contractualmente en el numeral 11.- de la Cláusula Segunda del contrato de arrendamiento, el arrendador se obligó a garantizar a mi mandante COMCEL el uso y goce sin perturbaciones sobre el inmueble arrendado.

Así las cosas, y con ocasión a los hurtos presentados y reiterados, la estación base dejó de operar, generando que el inmueble no pueda ser utilizado con el objeto o fin de instalación, operación, funcionamiento y mantenimiento de la estación base de transmisión celular.

De esta manera, los hurtos de los habitantes de calle perturbaron a COMCEL del uso y goce del inmueble, razón por la que el propietario arrendador incumplió tanto su obligación legal como contractual de garantizar a mi mandante COMCEL el uso y goce del predio sin perturbaciones, por lo que en virtud del artículo 1609 del Código Civil mi mandante no se encuentra en mora de cumplir el pago de los cánones mientras el propietario no garantice y logre que mi mandante pueda usar y gozar el inmueble para el funcionamiento de la estación base.

Lo anterior, tiene igualmente fundamento en el artículo 1973 del Código Civil, puesto que el contrato de arrendamiento es recíproco y en este caso el arrendador dejó de cumplir con el elemento del uso y goce de la cosa, así que mi mandante, al no poder utilizar el predio, no existe el presupuesto axiológico para en contraprestación pagar el canon.

En efecto, en el presente evento, la generación de la zona de tolerancia, los habitantes de calle, la inseguridad de la zona, y los hurtos reiteradamente efectuados, generaron un desequilibrio contractual por cuanto mi mandante no puede estar obligado a pagar los cánones de arrendamiento sobre un predio que no ha podido ni puede utilizar, siendo necesario la intervención del Juez para reestablecer el equilibrio del contrato, bien sea eximiendo a mi mandante del pago de los cánones o reduciéndolos ostensiblemente.

IV. MEDIOS DE PRUEBA.

A. Documentales:

1. Comunicación del 8 de noviembre de 2019, mediante la que se comunicó la suspensión del pago de los cánones.
2. Correo electrónico del 2 de junio de 2020 donde se observa como quedo el sitio luego de los hurtos.
3. Captura de pantalla de Google Earth que da cuenta de las condiciones del predio y la zona.

B. Interrogatorio de Parte:

Me permito solicitar se decrete el Interrogatorio de Parte al demandante JOSE INDOLFO MILLAN ESQUIVEL, a quien en la correspondiente audiencia le interrogaré sobre los hechos referidos.

C. Testimonios:

Me permito solicitar se decrete el testimonio de las siguientes personas:

- VIVIANA RUIZ LOPEZ, quien se desempeña como Analista Administrativo de Inmuebles de COMCEL, y a quien le consta el desarrollo y ejecución del contrato de arrendamiento base de acción,

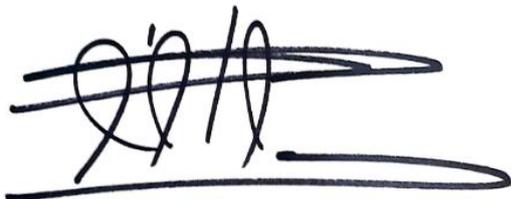
así como sobre las dificultades presentadas para la contituidad de dicha relación contractual.

- WILFER FLOREZ SALAZAR, quien se desempeña como Analista Administrativo de Inmuebles de COMCEL, y a quien le consta los hechos y circunstancias que conllevaron a que mi mandante se encuentre en imposibilidad de utilizar el inmueble para el objeto con el que fue arrendado.

V. ANEXOS.

1. Poder debidamente conferido al suscrito apoderado.
2. Certificado de existencia y representación legal de COMCEL.

Con todo respeto,



ROBERTO ZORRO TALERO
C.C. No. 19.324.951 de Bogotá
T.P. No. 75.328 del C.S.J.