

2022-00119

asesorias juridicas generales <asesoriasjuridicasgenerales@gmail.com>

Lun 12/09/2022 3:58 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Atlantico - Barranquilla
<ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 20 archivos adjuntos (8 MB)

CONTESTACION DEMANDA BLIMA BORAH 7 SEPTIEMBRE.pdf; 4566.pdf; 5510.pdf; 5819.pdf; 5024.pdf; 4918.pdf; 5847.pdf; 6289.pdf; 5848.pdf; 6321.pdf; 6701.pdf; 6815.pdf; 7674.pdf; Carta El Libertador.pdf; Blima Borah SAS (003)1.pdf; BLIMA BORAH .pdf; BLIMA BORAH SA SA.pdf; BLIMA BORAH SAS.pdf; BLIMA BORAH (1).PDF; excepciones previas.pdf;

Doctor:

JAVIER VELAZQUEZ

Juzgado (4) Cuarto Civil del Circuito
Distrito Judicial de Barranquilla
E. S. D.

PROCESO: **VERBAL.**

DEMANDANTE. **BLIMA BORAH y otros**

DEMANDADO: **CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**

RADICACIÓN: **2022-00119**

EILEEN JOHANA MORALES BRIEVA

-Abogada-

Especialista en Derecho Civil y de Familia

C. Magister en Derecho civil y Familia

Asesorías Jurídicas Generales - Abogados -

Celular: 315 7238104



Doctor:

JAVIER VELAZQUEZ

Juzgado (4) Cuarto Civil del Circuito

Distro Judicial de Barranquilla

E. S. D.

PROCESO: **VERBAL.**

DEMANDANTE. **BLIMA BORAH y otros**

DEMANDADO: **CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**

RADICACIÓN: **2022-00119**

EILEEN JOHANA MORALES BRIEVA, mayor de edad y domiciliada en el Distrito de Barranquilla, donde resido, abogado titulado e inscrito, identificada con la Cédula de Ciudadanía No 1.129.524.993 expedida en Barranquilla (Atlántico) y portadora de la Tarjeta Profesional No 175.935 emanada por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderada judicial de CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS, persona jurídica identificada con el NIT 900.685.028-1, por medio de la presente y estando dentro del término legal para hacerlo, me permito presentar excepciones previas en los siguientes términos.

1. EXCEPCIONES PREVIAS

Nuestro ordenamiento procesal civil en su artículo 100 consagra las causales que se invocaran como excepciones previas, siendo el mecanismo eficaz para defenderse dentro de un proceso

1.1. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones

Esta excepción esta llamada a prosperar, toda vez que, la demanda no cumple con varios elementos y requisitos formales.

Como primera medida debemos tener en cuenta los requisitos de la demanda contemplado en:

ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

(...)

4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.

5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.

6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.

7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.

8. Los fundamentos de derecho.

(...)

10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales. (he transcrito)

Esto en concordancia con lo establecido en el articulo 8 de la ley 2213 de 2022:

Artículo 80. NOTIFICACIONES PERSONALES. las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la



providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual.

(...)

El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar. (he transcrito y resaltado fuera de texto)

Partamos, de la premisa del proceso identificado y las pretensiones del mismo, las cuales no corresponden en primera instancia en la naturaleza y esencia del proceso, toda vez que este proceso se encuentra regulado y descrito en el código de comercio y bajo unas pretensiones distintas a las aquí planteadas.

Así mismo, las pretensiones, no son otra cosa que la aceptación de la terminación arbitraria y anticipada de un contrato de arriendo, sin ninguna norma legal que sustente o soporte tal actuar y que bajo este supuesto proceso se pretenda legalizar a fin de no cumplir con la obligación del pago de los cánones de arriendos adeudados como consecuencia de los hechos generados por la demandante.

Como segunda premisa, las exigencias de forma de la mayoría de las demandas hacen referencia a los aspectos como requisitos que debe contener todo libelo, los presupuestos adicionales de ciertas demandas, conforme a la nueva regulación.

Descendiendo al sub-lite, los artículos 82 y 83 del Código General del Proceso, consagran expresamente los requisitos que debe contener la demanda y en los numerales 8 y 9 del mismo articulado, estipulan los fundamentos de derecho y la cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.

Como es clara la demanda tiene un acápite de fundamentos de derecho, los cuales solo realiza un resumen doctrinal y jurisprudencial que pretende hacer servir de argumentos al soporte de su recuenta factico, mas no cumple con el requisito mínimo, y como se manifestó anteriormente no cumple con:

- 1.1.1. Ausencia de pretensiones correspondiente a la esencia del proceso
- 1.1.2. Indebida acumulación de las pretensiones.
- 1.1.3. Falta de fundamentos de derecho
- 1.1.4. Falta de juramento y pruebas de donde se obtuvo la dirección electrónica.

1.2. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios

Esta excepción esta llamada a prosperar, toda vez que, si bien existe un contrato de arriendo entre la demandante y la demandada, no es menos cierto que como los demandantes en su relato factico manifestó la subrogación, como consecuencia del siniestro por el no pago de los cánones de arriendo y que automáticamente cobre la aseguradora y es a quien realmente los demandados adeudas, toda vez que al cumplir estos con las obligaciones pendientes, la demandante debe cumplir con su obligación de reintegrar el pago causado.



No se desconoce la relación inicial, pero lo que en últimas pretende no es otra cosa que el no pago de los cánones de arriendo ya cubierto por la aseguradora y que adeuda la demandante.

Es importante precisar que la inmobiliaria no es beneficiaria de dichos pagos y que en estos momentos no existe injerencia alguna en su intervención, siendo que el último beneficiario es el propietario como consecuencia de la toma del seguro por el arrendatario, quien no es otro que el demandante dentro del presente proceso

2. PRETENSIÓN

- a. Se de terminación al presente proceso

3. FUNDAMENTO DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho de esta excepción el artículo 100 del código general del proceso y demás normas concordantes.

4. PRUEBAS

Señor Juez, sirva tener como tales las presentadas en la demanda y las siguientes:

4.1. DOCUMENTALES

- 4.1.1. Contrato de arriendo
- 4.1.2. 12 notas de crédito individualizadas
 - 4.1.2.1. 4566
 - 4.1.2.2. 4918
 - 4.1.2.3. 5024
 - 4.1.2.4. 5510
 - 4.1.2.5. 5819
 - 4.1.2.6. 5847
 - 4.1.2.7. 5848
 - 4.1.2.8. 6289
 - 4.1.2.9. 6321
 - 4.1.2.10. 6701
 - 4.1.2.11. 6815
 - 4.1.2.12. 7674
- 4.1.3. Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 1 de abril de 2020
- 4.1.4. Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 28 de abril de 2020
- 4.1.5. Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 29 de mayo de 2020
- 4.1.6. Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 08 de junio de 2020
- 4.1.7. Solicitud del demandante fecha 1 de abril de 2020
- 4.1.8. Solicitud de terminación de contrato por parte del demandante con fecha 9 de junio de 2020
- 4.1.9. Solicitud del demandante fecha 25 de abril de 2020
- 4.1.10. Solicitud del demandante fecha 28 de marzo de 2020
- 4.1.11. Solicitud del demandante fecha 18 de mayo de 2020

4.2. TESTIMONIALES



Respetuosamente solicito a usted, se sirva citar y hacer comparecer por ante su Despacho a las personas que ut infra relaciono, las cuales son mayores de edad, domiciliados en esta municipalidad, donde residen, para que depongan sobre los hechos relacionados con el presente proceso y dentro del marco del objeto de la prueba testimonial:

4.2.1. PIER PEZZANO

Objeto de la prueba testimonial: Con dichas declaraciones, me propongo demostrar que CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS, actúo de buena fe y conforme las normas legales vigentes.

4.3. INTERROGATORIO DE PARTE:

En forma respetuosa y comedida pido a usted, se sirva citar y hacer comparecer a:

4.3.1. SILVANA ELENA PATERNOSTRO GONZALEZ, en calidad de representante de BLIMA BORAH SAS.

4.3.2. SAMUEL RICARDO LERNER SCHRAER, en calidad de representante legal de CREDITITULOS SA y representante legal suplente SOCIEDAD PANAMERICANA DE INVERSIONES.

Para que personalmente, bajo la gravedad del juramento y en audiencia pública a la que usted fije fecha y hora, absuelva el interrogatorio de parte que oral o en sobre cerrado le formularé sobre los hechos relacionados en el proceso.

Las que su señoría estime eficaces y conducentes y las que se deriven del interrogatorio de parte relacionadas con el proceso.

De su señoría

(FDO)
EILEEN JOHANA MORALES BRIEVA
C.C. No 1.129.524.993
T.P. No 175.935